

COMUNE DI SONDRIO

CONTRATTO DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI DI CUI ALL'ART.1, COMMA 3, LETT.A) E ARTT.19 COMMA 4 E 29 DEL REGOLAMENTO REGIONALE DEL 10 FEBBRAIO 2004 N.1.

SECONDO LO SCHEMA DELIBERATO DALLA GIUNTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA CON D.G.R. DEL 16.12.2004. N. VII/19904 E DEL 08.07.2005 N.8/298.

PREMESSO

- che il Comune di Sondrio è proprietario di una unità immobiliare situata in Sondrio in Via Parravicini n. 10, identificato catastalmente al foglio n. 32, mappale n. 488, piano 1°, sub 14;
- che con la determinazione R.G. n. 1038 del 04.09.2023 il Comune di Sondrio ha assegnato la suddetta unità immobiliare a _____;
- che con determinazione n. _____ del _____ il Comune di Sondrio ha approvato schema di locazione relativo alla suddetta unità immobiliare a favore _____;

TUTTO CIO' PREMESSO

TRA

Il **Comune di Sondrio** (cod. Fiscale 00095450144), con sede in Sondrio, P.zza Campello,1 nella persona del Dirigente Servizi Finanziari Dott.ssa Casali Cristina nata a Milano il 05.05.1966 domiciliata presso la casa comunale, in forza del provvedimento n. 248/2020/UP del 18.12.2020;

E

la/il Sig./sig.ra _____ nato/a a _____ il _____ (codice fiscale _____), di seguito denominato "conduttore"

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue:

le premesse vengono riconosciute come parte integrante del presente contratto indi:

1. (Assegnazione alloggio)

1. Il Comune di Sondrio loca al/alla sig./sig.ra _____, che accetta, ad uso esclusivo di abitazione propria e dei familiari conviventi, l'alloggio di edilizia residenziale pubblica, sito nel Comune di Sondrio in Via Parravicini n. 10, foglio n. 32, mappale n. 488, piano 1°, subalterno 14;
2. Contestualmente alla stipula del presente contratto, a seguito della consegna, il conduttore assume la custodia dell'alloggio. Per particolari tipologie di alloggi il contratto potrà essere stipulato prima dell'effettiva consegna dell'alloggio.
3. L'eventuale autorimessa singola o posto auto coperto o scoperto non è compreso fra le pertinenze e gli accessori e il suo godimento verrà disciplinato da separato contratto.

2. (Durata della locazione)

1. Il presente contratto decorre a far data dal _____ ed ha durata di quattro anni prorogabili tacitamente ogni quattro anni. La proroga è esclusa nel caso in cui sia stata promossa dal locatore azione giudiziale di risoluzione ovvero sia stato emesso provvedimento estintivo dell'assegnazione.
2. Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione dandone comunicazione al locatore con lettera raccomandata (A.R.) almeno 90 giorni prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

3. (Canone di locazione, servizi accessori e deposito cauzionale)

1. Il conduttore e gli altri componenti del nucleo familiare, obbligati in solido ai sensi dell'art.19 del rr1/2004:
 - a) corrispondono in 12 rate mensili anticipate, il canone mensile inizialmente fissato in € 188,49. Il canone sarà soggetto ad aggiornamento e revisione periodica, nei tempi e con le modalità determinate dal locatore.
 - b) rimborsano al locatore nella misura fissata dal medesimo, in conformità allo schema per la ripartizione degli oneri accessori che forma parte integrante del presente contratto, le spese di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni e gli altri oneri sostenuti dal locatore ai fini dell'erogazione dei servizi accessori e del riparto delle relative spese, ivi comprese le spese di amministrazione e generali. Qualora intervengano variazioni nei costi di erogazione previsti per i suddetti servizi, il conduttore si obbliga a versare a semplice richiesta, la cifra a conguaglio determinata dal locatore; il conduttore ha diritto di prendere visione dei documenti giustificativi di spesa;
 - c) accettano di uniformarsi al sistema di riscossione degli importi di cui alle lett.a) e b) con la modulistica stabilita dal locatore. Il pagamento eseguito in modo difforme darà facoltà al locatore di ripetere eventuali conseguenti danni. Il mancato pagamento degli importi dovuti determina l'applicazione degli interessi di mora, in misura pari al tasso di riferimento vigente (ex tasso ufficiale di sconto) su tutte le somme non corrisposte.
2. Ove la morosità superi i due mesi il locatore, previa messa in mora, perseguirà il conduttore o chi per esso per il mancato pagamento ai sensi dell'art.32 del R.D.del 28.04.1938, n.1165 secondo le disposizioni vigenti in materia di contabilità locale ovvero ai sensi delle disposizioni del codice civile in materia di inadempimento.
3. I pagamenti del corrispettivo o di qualsiasi altra somma dovuta saranno sempre ricevuti dal locatore senza pregiudizio alcuno delle azioni eventualmente in corso nei confronti del conduttore, dandosi atto le parti che tali pagamenti non comportano tacita rinnovazione del contratto e saranno imputati rispettivamente nell'ordine ad eventuali spese di esazione o legali, eventuali interessi, canone e, nell'ambito di questo, con priorità al rimborso delle spese reversibili di cui alla lett.b) del punto 1.
4. Il conduttore è tenuto a versare al locatore a garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, nei termini e nelle modalità stabilite dal locatore, un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone di locazione. Il deposito cauzionale comprensivo degli interessi legali maturati ed eventualmente non ancora accreditati, sarà restituito al conduttore solo dopo la riconsegna dell'alloggio, libero da persone e cose, e dopo che l'assegnatario avrà adempiuto tutti gli obblighi contrattuali, al netto di ogni eventuale credito nei confronti del locatore, e dell'ammontare dei danni riscontrati nell'alloggio e nelle relative pertinenze. Le somme trattenute dal locatore s'intendono senza pregiudizio di

maggiori obblighi incombenti al conduttore o delle maggiori spese relative che lo stesso è tenuto a rimborsare al locatore al medesimo. Il conduttore non può, in nessun caso, scontare dal deposito cauzionale del canone né oneri accessori né spese.

4. (Occupazione, consegna, riconsegna e abbandono dell'alloggio)

1. L'alloggio deve essere occupato dal conduttore entro trenta giorni dalla consegna, che si intende effettuata alla data di stipula del presente contratto, fatto salvo quanto previsto all'art.1, comma 2.
2. Il conduttore dichiara di ricevere l'alloggio in buono stato locativo e comunque idoneo all'uso convenuto. Il conduttore è custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Egli è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti ai danni provocati da negligenza nell'uso della cosa locata nonché quelle di piccola manutenzione di cui all'art.1576 c.c. meglio specificate nel manuale per la ripartizione delle manutenzioni. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico del conduttore, quest'ultimo è tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta al locatore. In mancanza di tale comunicazione il locatore è esonerato da responsabilità per i danni eventualmente derivati dall'omissione della riparazione.
3. In caso di recesso il conduttore ha l'obbligo di avvertire per iscritto il locatore, 8 giorni prima, del giorno e dell'ora di riconsegna delle chiavi e restituzione dell'alloggio libero e vuoto di persone e cose anche interposte.
4. Il conduttore che ha disdetto l'alloggio deve consentire la visita a nuovi aspiranti conduttori tutti i giorni feriali dalle ore 14.30 alle ore 16.30 dal giorno successivo all'accettazione della disdetta.
5. .Ove il conduttore si allontani dall'alloggio unitamente al suo nucleo familiare, per sei mesi continuativi, asportandone gli arredi, senza preventiva dichiarazione di recesso dal contratto, il locatore è autorizzato a riprendere possesso dell'alloggio che si intende senza eccezione alcuna abbandonato.
6. Al termine della locazione, anche anticipata rispetto alle scadenze per recesso o risoluzione per adempimento, i beni materiali presenti nell'unità immobiliare saranno tenuti in deposito per un periodo massimo di mesi dodici presso il magazzino comunale, con addebito delle spese di deposito da imputare alla cauzione prestata. Decorso tale periodo senza che il conduttore abbia provveduto al ritiro, tali beni saranno equiparati a cose mobili che non sono di proprietà di alcuno ex art. 923 c.c.; conseguentemente, si intenderanno di proprietà dell'occupante – detentore Comune di Sondrio che ne disporrà liberamente provvedendo al loro recupero e/o smaltimento.
7. Il conduttore autorizza inoltre il locatore, all'atto della disdetta, ad installare opere provvisorie a tutela della disponibilità dell'alloggio stesso.
8. Nel caso di decesso del conduttore e in mancanza di altri componenti il nucleo familiare coabitanti, il locatore provvede all'immediato reintegro nel possesso dell'alloggio e alla custodia presso propri locali dei beni eventualmente esistenti, dopo aver redatto l'inventario per mezzo di un funzionario a ciò designato.

5. (Danni, Responsabilità, Migliorie e Innovazioni)

1. Verificandosi danni allo stabile, sue pertinenze, impianti, tubazioni e scarichi di uso comune, compresi gli ingombri, provocati da incuria, vandalismo o altro fatto doloso o colposo senza che sia possibile identificare l'autore, il conduttore riconosce al locatore il diritto di rivalersi "pro quota" su tutti gli inquilini dello stabile, in rapporto all'alloggio goduto.

2. Il conduttore solleva il locatore da ogni responsabilità sia per le condizioni generali che per le condizioni di manutenzione dei locali, rinunciando a qualsiasi eventuale pretesa di risarcimento per danni derivanti da vizi della cosa locata. Resta in ogni caso fermo il dovere del conduttore e del suo nucleo familiare di adoperarsi per evitare o ridurre ogni evento dannoso. Il conduttore esonera espressamente il locatore, anche agli effetti dell'art.1585 c.c.da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti per fatto, omissione o colpa di altri conduttori o di terzi in genere. Il conduttore risponde di tutti i deterioramenti o danni prodotti per sua colpa, dei suoi familiari, conviventi o dipendenti, sia all'alloggio, sia allo stabile che alle sue pertinenze.

3. Nessuna miglioria, innovazione modifica potrà essere effettuata dal conduttore senza preventivo consenso scritto del locatore. I miglioramenti e le addizioni eseguiti nell'alloggio dal conduttore resteranno al termine del rapporto di proprietà del locatore, senza che per ciò il conduttore possa pretendere rimborso o indennizzo, e ciò in deroga agli artt.1592 e 1593 c.c. E' in ogni caso riservato al locatore il diritto di pretendere la restituzione dell'alloggio nello stesso stato di buona manutenzione in cui fu consegnato. Resta però riservato al locatore il diritto di pretendere la rimessione dei locali nel precedente stato in danno e a spese del locatario.

4. Il locatore potrà eseguire all'interno dell'alloggio, su pertinenze e parti comuni, innovazioni, migliorie, lavori, impianti e riparazioni, anche se non abbiano carattere di urgenza, senza corrispondere alcun indennizzo al conduttore, anche se la durata dei lavori sia superiore, a venti giorni, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli artt. 1582,1583 e 1584c.c. Ove, in assenza del conduttore, si rendano necessarie riparazioni che non possono essere in alcun modo differite senza compromettere la sicurezza dell'immobile e l'incolumità dei terzi, il locatore è autorizzato a far aprire l'alloggio ed a provvedere alle opere necessarie, il cui onere sarà sostenuto dal conduttore qualora le opere siano comprese fra quelle poste a suo carico.

6. (Impianto di riscaldamento, apparecchiature a gas e simili)

1. Se lo stabile di cui fanno parte i locali oggetto del presente contratto è dotato di impianto di riscaldamento centrale il conduttore è obbligato ad attenersi alle norme e condizioni dettate dal locatore.

2. Nel caso in cui l'alloggio sia dotato di impianto di riscaldamento autonomo è fatto carico al conduttore di assicurare la gestione e la manutenzione dell'impianto medesimo, tenendo aggiornato il libretto di impianto secondo gli obblighi previsti dal D.P.R. 412/93, come meglio specificato nel manuale d'uso e nel manuale per la ripartizione delle manutenzioni.

3. E' fatto divieto al conduttore di installare nell'alloggio apparecchi funzionanti con ogni tipo di combustibile (solido, liquido, gassoso, ecc.) quali caldaie, fornelli, stufe, scaldabagni, scaldacqua e simili, salvo che l'alloggio sia dotato dei prescritti dispositivi di adduzione aria ed evacuazione fumi e, nel caso di impiego del combustibile gassoso, purché gli apparecchi siano installati nel rispetto della legge 6.12.1971 n.1083 e relative norme UNI vigenti, con particolare riferimento alla UNI 7129, e sia stata rilasciata dalla Ditta installatrice la dichiarazione di conformità, ai sensi della legge 5 marzo 1990, n.46. In tal caso il conduttore dovrà garantire la perfetta funzionalità ed efficienza dei dispositivi di adduzione dell'aria ed evacuazione dei fumi, nonché delle apparecchiature installate e provvedere ai controlli e alla manutenzione periodica dell'impianto interno, come previsto dalla predetta norma UNI 7129. Quanto detto in aggiunta o integrazione agli obblighi previsti per l'esercizio degli impianti termici autonomi, di cui al D.P.R. n.412/93.

4. In caso di violazione dell'obbligo previsto al comma due e del divieto di cui al comma tre il contratto dovrà intendersi automaticamente risolto ai sensi dell'art. 1456 c.c., a seguito della comunicazione del locatore di avvalersi della risoluzione.

5. Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'APE, in merito alla prestazione energetica degli edifici.

7. (Subentro nel contratto, ampliamento del nucleo familiare e ospitalità temporanea)

1. Il subentro nel contratto, l'ampliamento del nucleo familiare e l'ospitalità temporanea sono disciplinati dagli artt. 20 e 21 del rr/2004.

2. Qualora il conduttore immetta nell'alloggio persona estranea al nucleo familiare originario è obbligato a segnalare i relativi estremi anagrafici, ai sensi dell'art. 12 D.L. 21 marzo 1978 n.59.

3. Il conduttore non potrà cedere a terzi, in tutto o in parte, l'alloggio assegnato o sue pertinenze.

8. (Mobilità)

1. La mobilità negli alloggi di edilizia residenziale pubblica è disciplinata dall'art. 22 del rr.1/2004.

2. Il presente contratto, se stipulato in vista del perfezionamento di una procedura di cambio alloggio, dovrà intendersi automaticamente risolto ai sensi dell'art.1456 c.c. in caso di mancato rilascio dell'alloggio di provenienza.

9. (Autogestione e Condomini)

1. Il locatore si riserva la facoltà di attuare forme di autogestione, da parte dell'Utenza, dei servizi accessori, degli spazi comuni e delle manutenzioni ordinarie degli alloggi, ai sensi delle disposizioni di cui al Titolo V della legge regionale 5 dicembre 1983, n.91 e dell'art.31, comma 5 del rr1/2004.

2. Il conduttore pertanto si impegna fin da ora a rispettare le norme e ad assumersi gli oneri previsti dal Regolamento per la disciplina delle gestioni autonome, adottato dal locatore.

3. A norma del rr 1/2004, il conduttore di alloggi erp, compresi negli stabili a regime condominiale, può intervenire, in luogo del locatore, per le deliberazioni relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi e per quelle relative agli interventi di manutenzione, in tutto o in parte, a carico dei conduttori, che sono tenuti a versare le relative somme direttamente all'amministrazione condominiale.

10. (Spese)

1. Sono a totale carico del conduttore le spese, imposte di bollo e le tasse di stipulazione del presente contratto, fatta eccezione per l'imposta di registro iniziale, di rinnovo e di proroga da corrispondersi, secondo le percentuali indicate dalla legislazione vigente.

11. (Patti finali)

1. Il presente contratto è risolto di diritto oltre che nei casi previsti dagli articoli precedenti, nei casi di decadenza dell'assegnazione e nelle ipotesi previste dal manuale d'uso al punto 2. lett. c), d),f) e k);
2. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti fanno riferimento alle norme del codice civile e a quelle in tema di edilizia pubblica.
3. Agli effetti dell'esecuzione del presente contratto le parti eleggono domicilio rispettivamente: il locatore nella propria sede e il conduttore nell'alloggio locatogli.
4. Per ogni controversia inerente al presente contratto è competente il foro di Sondrio.
5. Il conduttore dichiara di accettare come parte integrante del presente contratto tutte le condizioni contenute nel manuale d'uso e nel manuale per la ripartizione delle manutenzioni nei fabbricati Erp.
6. Il conduttore dichiara di aver preso atto delle informazioni che gli sono rese ai sensi dell'art.13 del d.Lgs.196/2003, nonché dei contenuti di cui agli artt.23 e 24 dello stesso, per sé e per gli eventuali componenti del nucleo familiare.

Letto, confermato e sottoscritto

Sondrio, lì

IL CONDUTTORE

PER IL LOCATORE IL DIRIGENTE

ALTRI COMPONENTI DEL NUCLEO FAMILIARE

Ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 del codice civile dichiaro di aver preso esatta visione e di approvare specificatamente le clausole di cui agli artt. 2 (durata della locazione), 3 (canone di locazione, servizi accessori e deposito cauzionale), 4 (occupazione, consegna, riconsegna e abbandono dell'alloggio), 5 (danni, responsabilità, migliorie e innovazioni), 6 (impianto di riscaldamento, apparecchiature a gas e simili), 10 (spese) e 11 (patti finali).

IL CONDUTTORE