

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

Repertorio del

Anno

COMUNE DI MORIMONDO

– Città Metropolitana di Milano –

P. Iva 07180060159 C.F. 82003090154

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE COMUNALE AD USO

ABITATIVO

Il giorno XXX del mese di XXX dell'anno XXX, in Morimondo (MI) presso il palazzo

Comunale:

Tra

Il Comune di Morimondo con sede in Morimondo (MI), piazza Municipio 1, codice

fiscale 82003090154, partita IVA 07180060159, che nel contesto del presente atto sarà

chiamato per brevità anche “Comune” o “Locatore” , nella persona del Responsabile

dell'Area Tecnica XXX nato a XXX il XXX, domiciliato per le sue funzioni in

Morimondo, presso la Residenza Municipale, la quale interviene in nome, per conto e

nell'esclusivo interesse del Comune di Morimondo ed in esecuzione al Decreto Sindacale n.

XXX del XXX

E

Il sig./sig.ra XXX nato a XXX il XXX e residente in XXX n. XXX codice fiscale

XXX di seguito denominato “Conduttore”

PREMESSO che :

- con deliberazione della Giunta Comunale N. 69 del 14.07.2023 si

approvava gli indirizzi per l'adozione di un avviso d'asta pubblica per la

locazione con destinazione ad uso abitativo, di un immobile di proprietà

comunale, sito in Morimondo, Via Dante Alighieri n. 2, individuato

catastalmente al N.C.E.U al foglio 7, mappale 195, subalterno 704, categoria

A/3, classe 3, rendita catastale € 170,43, mq 52;

- con la Determinazione a contrarre del Responsabile del Servizio Tecnico n.

XXX del XXX veniva avviata l'asta pubblica;

- con Determinazione a contrarre del Responsabile del Servizio Tecnico nr.XXX

del XXX veniva concesso in locazione AD USO ABITATIVO al sig. XXX

l'alloggio di proprietà comunale della superficie di 52 mq. sito in Via Dante

Alighieri nr. 2, Morimondo.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Articolo 1: Oggetto

Il Comune di Morimondo, in qualità di proprietario, concede in locazione ad uso

abitativo al sig. XXX, che accetta e si obbliga al rispetto delle norme contenute nel

presente Contratto: l'alloggio di proprietà comunale sito nel Comune di Morimondo,

Via Dante Alighieri n. 2 posto al primo piano - con le seguenti caratteristiche

catastali: abitazione censita al N.C.E.U. al foglio 7, mappale 195, subalterno 704,

categoria A/3, classe 3, rendita catastale € 170,43, mq 52;

La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni:

Articolo 2: Destinazione del locale e divieto di mutazione di destinazione d'uso

Il locale può essere destinato ad uso residenziale.

E' fatto espressamente divieto al conduttore di mutare la destinazione dell'uso dei locali.

L'inosservanza di quest'ultimo patto determina la risoluzione del contratto per fatto e

colpa del Conduttore ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile, senza obbligo per il

Comune di risarcimenti o conguagli di sorta.

L' appartamento potrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione. E'

tassativamente vietato: a) Esercitare nell' appartamento commerci, arti o mestieri; b)

Recare disturbo ai vicini con rumori di qualsiasi natura; c) Tenere depositi di materiale infiammabile; d) Ingombrare gli spazi o i passaggi comuni quali il cortile, l'atrio, i corridoi con sacchi d'immondizia e simili; e) Lasciare aperti i rubinetti dell'acqua, gettare nei lavandini o nei gabinetti rifiuti od oggetti che possano ostruire i condotti di scarico; f) Ospitare nei propri alloggi persone estranee; g) La messa in opera, anche se provvisoria, di manufatti di qualsiasi materiale tanto nel giardino comune quali pollai, gabbie, giacigli per animali e simili.

Articolo 3: Stato dell'immobile

Il Conduttore dichiara di avere esaminato l'immobile, tutte le attrezzature annesse, gli impianti ivi esistenti e che si intende consegnato in normale stato di manutenzione a norma dell'art. 1575 del Codice Civile.

L'immobile è consegnato al Conduttore, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti. Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato e tiene sollevato il Comune da qualsiasi responsabilità per danni a cose e/o persone derivanti dal suo utilizzo, da incuria o cattiva sorveglianza. Il Comune non è tenuto ad alcun risarcimento qualora l'immobile presenti vizi o vincoli tali da pregiudicare, in tutto o in parte, l'utilizzo, restando, quindi, esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del c.c.

Articolo 4: Conservazione e gestione dell'immobile

Il Conduttore si obbliga a prendere in consegna i beni oggetto di locazione e a custodirli, a curarne la conservazione e la manutenzione, a servirsene per l'uso proprio e per le finalità sopra indicate, senza apportare modifiche, innovazioni addizioni di qualunque genere che non siano state prima autorizzate dal Comune di Morimondo.

Articolo 5: Canone di locazione

Il canone di locazione annuo iniziale è stabilito in € XXX,XX (XXX/XX) per l'abitazione da pagarsi presso la Tesoreria Comunale in 12 rate mensili anticipate, di cui la prima il giorno della stipula del contratto di locazione e la seconda dopo 1 (UNO) mese calcolati dalla data di stipula del contratto. A partire dal secondo anno di locazione, il canone sarà automaticamente aggiornato ogni anno nella misura del cento per cento della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie di operai e degli impiegati verificatasi rispetto all'anno precedente.

Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione entro venti giorni dalla scadenza prevista, determinerà l'applicazione degli interessi di mora previsti per legge salvo le ulteriori conseguenze di legge e di contratto, con la risoluzione del contratto stesso.

Articolo 6: Deposito cauzionale

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, alla stipula del presente contratto, il Conduttore corrisponde al Comune la somma di € XXX pari a tre mensilità del canone a titolo di deposito cauzionale, considerato infruttifero con vincolo per l'intera durata del contratto. Il deposito cauzionale, verrà restituito al Conduttore solo dopo la riconsegna dell'immobile, libero da persone e cose, e dopo che l'assegnatario avrà adempiuto a tutti gli obblighi contrattuali, al netto di ogni eventuale credito nei confronti del locatore, nonché dell'ammontare dei danni riscontrati nell'alloggio e nelle relative pertinenze. Il conduttore non può, in nessun caso, scontare dal deposito cauzionale né canone né oneri accessori e né spese.

Articolo 7: Certificazione energetica

La certificazione energetica è stata redatta dal geom. Luisa Gatti in data 10/05/2023 con codice identificativo 1515000001023. Il conduttore dichiara di aver ricevuto le

informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dal locatore.

Articolo 8: Durata della locazione

La durata della locazione è fissata in anni quattro e cioè dal XXX al XXX e si intenderà rinnovata per altri quattro anni, nell'ipotesi in cui il Comune non comunichi al Conduttore disdetta al contratto, motivata ai sensi dell'articolo 3, comma 1 della Legge 431/98. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo, ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata A/R da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto in qualsiasi momento con comunicazione che dovrà essere inviata alla controparte tramite lettera raccomandata A.R. almeno sei mesi prima della data di rilascio dell'immobile.

In caso di comprovata necessità dell'alloggio assegnato da parte dell'Amministrazione Comunale, a semplice richiesta scritta da parte della stessa, entro trenta giorni dalla comunicazione, l'assegnatario, dovrà traslocare in un'altra abitazione o alloggio all'uopo assegnato.

Articolo 9: Divieto di sub locazione e Trasferimento di contratto a terzi.

Non è ammessa la sublocazione od il trasferimento del contratto a terzi. E' tassativamente vietato al conduttore di procedere alla sub locazione o dare in comodato, o tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione del contratto a norma dell'articolo 1456 del Codice Civile, senza obbligo per il Comune di risarcimento o conguagli di sorta.

Articolo 10: Oneri accessori

a) Sono a carico del Conduttore, che sin d'ora dichiara irrevocabilmente di accollarsene, tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, energia elettrica,

acquedotto, fognatura, gas;

b) I locali sono allacciati alle pubbliche utenze: energia elettrica, acquedotto, fognatura, gas; sono a totale carico del Conduttore tutte le spese per riattivare le utenze o per garantire le volturazioni delle utenze e i costi successivi dei consumi e/o dei canoni;

c) sono a totale carico del Conduttore tutte le spese per l'apertura della propria posizione presso il Consorzio dei Comuni dei Navigli per la denuncia di una nuova utenza rispetto a locali ed aree tariffabili per la TARI e il pagamento della stessa.

d) sono a carico del Conduttore tutte le spese di manutenzione ordinaria e di adeguamento del locale, compreso eventuali sostituzione di pavimenti, apparecchi igienico sanitari, rubinetterie, corpi scaldanti, impianti illuminanti ecc. previa autorizzazione del Comune;

e) sono a totale carico del Conduttore le eventuali migliorie che si intendono apportare agli impianti, sia per necessità di legge che per scelta personale previa autorizzazione del Comune;

f) sono a carico del Conduttore le spese necessarie per adeguare il locale igienico esistente alle normative per i portatori di handicap;

Articolo 11: Obblighi del conduttore

Fermo l'obbligo del conduttore di osservare nell'uso dell'alloggio e delle parti comuni la diligenza del buon padre di famiglia, sono a carico del conduttore tutte le riparazioni di manutenzione ordinaria di cui all'art. 1576 del Codice Civile, cioè quelle relative a impianti di acqua, gas, luce e sanitari, a serratura e chiavi, agli infissi, al rivestimento e tinteggiatura dei muri, dei soffitti ed alla pavimentazione.

Articolo 12: Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico del Comune. Sono da

considerarsi tali, gli interventi riguardanti le strutture edili e gli impianti idro – termo – sanitari ed elettrici che vengono realizzati nell’ ambito di consistenti opere di ristrutturazione, ammodernamento, e di adeguamento della struttura. Nel caso in cui si rendano necessari i lavori di manutenzione straordinaria, il Conduttore senza ritardo chiederà per iscritto al Comune di provvedere a quanto necessario. È comunque obbligo del Conduttore informare il Comune di tutti i lavori che si rendono necessari. È facoltà del Conduttore, subordinatamente all’autorizzazione del Comune, provvedere direttamente all’ esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria. La spesa sostenuta dal Conduttore per la realizzazione dei suddetti interventi di manutenzione straordinaria, opportunamente documentata, è a carico del Comune:

a) potrà essere dedotta “ *in toto*” o in parte, a discrezione dell’ Amministrazione Comunale, dagli oneri, se dovuti, dal Conduttore;

b) in caso contrario è facoltà del Comune riconoscere al Conduttore le spese sostenute a tale titolo, secondo modalità e termini da definirsi di comune accordo tra le parti.

Articolo 13: Responsabilità del Conduttore

Il Conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e/o eventuali terzi dei danni causati per sua colpa, dovuta da incendio, perdite d'acqua, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile

Articolo 14: Morosità ed interessi moratori

Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione entro venti giorni dalla scadenza produrranno “*ipso jure*” la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore, oltre alla corresponsione di quanto dovuto ai sensi dell’art. 1456 del Codice Civile. Per il ritardato pagamento di ogni somma dovuta in forza del presente contratto, il conduttore corrisponderà interessi moratori previsti per legge.

Articolo 15: Cause di risoluzione del contratto

Ai sensi e per gli effetti del art. 1456 c.c. il presente contratto s'intenderà senz'altro

risolto per fatto o colpa del conduttore nel caso di:

- inadempienza da parte del Conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto;
- violazione della destinazione d'uso del presente contratto;
- violazione del divieto di sublocazione anche parziale prescritto dall'art. 9 del presente contratto;
- mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione entro venti giorni dalla scadenza prescritto dall'art. 5 del presente contratto;
- mancata manutenzione dell'immobile;

Articolo 16: Migliorie ed addizioni

A parziale deroga degli articoli 1592 e 1593 del Codice Civile le migliorie e le addizioni che il conduttore volesse apportare a sue spese ai locali dovranno essere sempre autorizzate per iscritto dal Comune. Tutte le spese per tali opere sono a carico del conduttore e non sono riconosciute né a scomputo del canone di locazione, né a fine contratto. In nessun caso il conduttore avrà diritto di pretendere alcun risarcimento o rimborso, rinunciando espressamente fin d'ora al disposto dell'art. 1584 del C.C.

Qualora il Conduttore intenda realizzare strutture e/o manufatti, queste, alla scadenza della presente locazione resteranno comunque di proprietà comunale. Le strutture che il Conduttore intendesse aggiungere e/o modificare, dovranno essere preventivamente approvate ed autorizzate dal Comune.

Articolo 17: Riparazioni

Le riparazioni tutte di cui agli articoli 1576 e 1609 del C.C. sono a carico del conduttore, così come ogni altra inerente gli impianti ed i servizi; il Comune si sostituirà al conduttore qualora questi non vi provveda tempestivamente e il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall' avvenuta riparazione.

Articolo 18: Conduttore moroso

Nessuna azione potrà essere intentata dal conduttore moroso; tale clausola viene ritenuta dalle parti condizione essenziale per la stipulazione del presente contratto.

Articolo 19: In relazione al godimento passato dell'immobile oggetto del presente contratto, le parti, allo scopo di prevenire eventuali liti tra loro e di risolvere sin d'ora ogni possibile controversia – anche in ossequio al principio di buona fede – facendosi reciproche concessioni e rinunce, dichiarano di non aver reciprocamente nulla a pretendere, per ogni e qualsivoglia ragione o motivo, anche in relazione alle condizioni manutentive dell'immobile medesimo.

Articolo 20: Ispezione dei locali

Il Comune potrà ispezionare i locali concessi, dandone preavviso al Conduttore via mail, almeno 3 giorni prima della visita, ogni qual volta lo ritenga necessario.

Articolo 21: Riconsegna dell'immobile

Alla scadenza, ovvero in caso di risoluzione, l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune di Morimondo nella persona di un incaricato, pulito e sgombero da persone e cose senza alcun obbligo di risarcimento o indennizzo a carico del Comune Locatore.

Il Conduttore deve impegnarsi a riconsegnare l'immobile in perfetta efficienza, tenuto conto del naturale degrado dipendente dal tempo e dall' uso.

Dell'avvenuta riconsegna si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le Parti. Il Comune di Morimondo si riserva la facoltà di mantenere le opere eventualmente realizzate dal Conduttore ancorché autorizzate, senza che il Comune stesso sia tenuto a versare alcun compenso e ciò in deroga agli artt. 1592 e 1593 del c.c. Al termine del contratto, il Conduttore dovrà garantire l'immediato sgombero e ripristino dello stato originario dei locali e rimuovere a propria cura e spese attrezzature ed arredi. Tale obbligo, nel caso di riconsegna dell'immobile a seguito di

risoluzione dovrà avvenire entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla cessazione anticipata del contratto, salvo che il Comune, senza alcun obbligo di corrispondere rimborsi al Conduttore uscente, eserciti la facoltà di ritenzione, anche parziale, degli stessi arredi od attrezzature.

Articolo 22: Legislazione di riferimento

Per quanto non previsto espressamente dalla presente locazione, si fa riferimento alle norme contenute nel Codice Civile, nelle leggi speciali vigenti in materia nonché agli usi e consuetudini in materia di locazione.

Articolo 23: Informativa sulla riservatezza

Il trattamento dei dati personali avviene nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679, del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i. nonché di tutta la normativa in tema privacy.

L'informativa estesa sul trattamento dei dati personali è pubblicata sul sito del Comune al seguente link <https://www.comune.morimondo.mi.it/privacy>

Articolo 24: Spese di Registrazione

Sono a carico del locatore il 50% dell'imposta di registro, mentre sono a carico del conduttore il 50% dell'imposta di registro e il 100% dell'imposta di bollo e oneri accessori se dovuti. All'atto di sottoscrizione il conduttore si impegna a versare al locatore, la somma necessaria a quanto sopra.

Sono a carico del Conduttore tutte le spese eventualmente necessarie per la chiusura anticipata del contratto.

Articolo 25: Per qualunque contestazione che potesse sorgere in ordine alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente contratto, Foro competente sarà quello del domicilio del locatore, che viene eletto a tutti gli effetti in Pavia.

LETTO CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

Morimondo li, XXXX

Comune di Morimondo - Il Responsabile dell' Area Tecnica

XXXX

Il Conduttore

Sig. XXXX

Ai sensi ed agli effetti degli articoli 1341 e 1342 cod. civ., si approvano specificatamente le seguenti clausole: Art. 1, Art. 2, Art. 3, Art. 4, Art. 5, Art. 6, Art. 7, Art. 8, Art. 9, Art. 10, Art. 11, Art. 12, Art. 13, Art. 14, Art. 15, Art. 16, Art. 17, Art. 18, Art. 19, Art. 20, Art. 21, Art. 22, Art. 23, Art.24, art. 25

Morimondo, li XXX

Comune di Morimondo

Il Responsabile dell' Area Tecnica

XXX

Il Conduttore

XXX