

SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE

OGGETTO: CESSIONE IN LOCAZIONE DI UN ALLOGGIO DI PROPRIETA' COMUNALE, SITO A JESI IN VIA FELCINI N. 3.

L'anno duemilaventiquattro il giorno del mese di in Jesi (AN), nella Residenza Municipale sita in Piazza Indipendenza n. 1, con la presente scrittura privata, redatta in duplice originale, da valere ad ogni effetto di legge

T R A

il Dott. Della Bella Gianluca, nato a Jesi il giorno 29 aprile 1967, domiciliato per la carica presso la Residenza Comunale sita in Jesi (AN), Piazza Indipendenza n. 1, la quale interviene al presente atto ed agisce esclusivamente in rappresentanza del Comune di Jesi (C.F. 00135880425) in forza dell'art. 107 comma 3 punto c) del T.U.E.L. approvato con D. Lgs. n. 267/2000, nonché dell'art. 57 dello Statuto Comunale, e in esecuzione della determinazione dirigenziale n. ... del ... , qui richiamata quale parte integrante e sostanziale del presente atto ad ogni finalità probatoria e documentale e depositata in originale agli atti della Segreteria Comunale,

E

.....

P R E M E S S O

- che il Comune di Jesi è proprietario di un alloggio sito a Jesi (AN) in Via Felcini n. 3 e relativo garage, il tutto descritto al catasto fabbricati:

foglio 48 mappale 892 sub 12, cat. A2, classe 5, consistenza 6,5 vani, R.C. € 553,90

foglio 48 mappale 892 sub 4, cat. C6, classe 5, consistenza 31 mq, R.C. € 80,05,

- che con determinazione dirigenziale n.... del è stato approvato l'avviso d'asta per la cessione in locazione delle unità immobiliari sopra descritte,

- che con determinazione dirigenziale n. ... del .. sono state approvate le risultanze d'asta in base alle quali gli immobili in oggetto sono stati assegnati al sig. ... per un canone mensile offerto pari ad € , Tutto ciò premesso, tra le parti

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 .Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dal al e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui l'Ente non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 della legge 9 Dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. 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 a mezzo PEC o con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante PEC o lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

Articolo 2 . Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata all'Ente con preavviso di sei mesi.

Articolo 3 . L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e del proprio nucleo familiare.

Articolo 4 . Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Articolo 5 . Il canone annuo di locazione è convenuto in € Il conduttore si obbliga al versamento, entro i primi dieci giorni di ogni mese, mediante gli strumenti di pagamento elettronici resi disponibili dal Comune di Jesi, di rate mensili di € Il canone sarà aggiornato ogni anno con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati accertate dall'Istat nella misura del 75%.

Articolo 6 . Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del

contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 7. Il conduttore, a garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, corrisponde al locatore quale deposito cauzionale la somma, di € (.....), pari a tre mensilità del canone di locazione determinato tra le parti. È fatto divieto alle parti di imputare tale somma a titolo di acconto sul canone dovuto. Detto deposito cauzionale, come sopra costituito, dovrà essere restituito al conduttore al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Il deposito cauzionale dovrà essere ricostituito in caso di utilizzo.

Articolo 8. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare, previo avviso, di personale incaricato dall'Ente quando questo voglia assicurarsi della buona conservazione dei locali e delle osservazioni di ogni obbligo contrattuale. A decorrere dal giorno di una eventuale disdetta del contratto, il conduttore dovrà consentire la visita dell'appartamento da parte delle persone munite di permesso dell'Ente.

Articolo 9. Il conduttore dichiara di aver visitato le unità immobiliari locategli e di averle trovate adatte all'uso convenuto, esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi vi abita, adeguata alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, nonché gli infissi e serramenti, esonerando il locatore da ogni e qualsiasi obbligo ad effettuare adattamento di sorta. Il locatore dichiara di prendere l'unità immobiliare in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui trovasi al momento della stipula del presente atto salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Articolo 10. Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto dell'Ente.

Articolo 11. Il conduttore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superficie dei muri, intonaci interni, piastrelle e serramenti o relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua. Restano a carico del locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione. A tal fine, il conduttore sarà tenuto a comunicare tempestivamente al locatore, con ogni mezzo idoneo, gli interventi per la manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile. Le spese di manutenzione di eccezionale entità o comunque erogate per interventi di carattere strutturale (sostituzione di impianti, rifacimento del tetto, degli intonaci esterni, delle fondazioni ecc.) restano a carico del locatore. Saranno a carico del conduttore le spese di allacciamento interno di luce, gas, acqua, telefono ecc. Oltre ai lavori che il conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, saranno addebitati al conduttore medesimo o agli inquilini responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni, nonché i danni provocati da intasamenti di colonne di scarico per introduzione di corpi estranei e/o non consentiti. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore avrà diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione, come pure di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Articolo 12. Il locatore dichiara che l'impianto presente nell'unità immobiliare locata viene consegnato a norma e funzionante. In tale stato, il conduttore si impegna a mantenerlo e riconsegnarlo al locatore al termine del contratto, assumendosi, con la sottoscrizione del medesimo, ogni onere e responsabilità di cui all'art. 11 del DPR n. 412/93. Per la buona conservazione e per garantire l'ottimale funzionamento dell'impianto di riscaldamento autonomo, il conduttore si impegna a far intervenire, a proprie cura e spese, un operatore specializzato ed abilitato ai sensi della normativa vigente per la manutenzione ordinaria, la pulizia, la verifica dell'effettivo tiraggio del tubo di esalazione fumi e la messa a punto della caldaia a gas, con frequenza annuale o inferiore secondo necessità. Di ciò il conduttore dà espressa ed ampia garanzia al locatore. Al presente contratto viene altresì allegato il libretto inerente l'impianto termico, debitamente compilato e sottoscritto, per la sola fase iniziale, dalla proprietà. Tale libretto dovrà esser aggiornato a cura del conduttore e riconsegnato al locatore al termine della locazione, completo di ogni sua parte. Tutti i costi che nel corso del presente contratto e dei suoi eventuali rinnovi dovessero essere sostenuti sia per il funzionamento, che per la manutenzione ordinaria saranno a carico del conduttore. Nel caso in cui si rendano necessari interventi di manutenzione straordinaria all'impianto, il conduttore, prima di far eseguire qualsiasi intervento, deve comunicarlo al locatore, che

si riserva il diritto di verificare la necessità o meno di tale intervento. Resta inteso che saranno comunque a carico del conduttore gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa la sostituzione della caldaia, ove i medesimi si rendano necessari a seguito di cattiva manutenzione ordinaria.

Articolo 13. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dai propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nell'unità immobiliare, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. È fatto divieto all'inquilino di svolgere nell'unità locata qualsiasi attività professionale, artigianale, commerciale ecc. anche secondaria ed accessoria. Il conduttore si impegna a riconsegnare i locali alla scadenza liberi da persone e cose, puliti in ogni loro parte. Il conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e comunque le regole di buon vicinato. È in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Il conduttore si impegna a non installare antenne esterne radiotelevisive particolari (salvo il consenso scritto del locatore e delibera favorevole del condominio), a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio. Il conduttore, in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata, si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo.

Articolo 14. Tutte le spese inerenti e conseguenti il formale atto di locazione sono poste a carico del conduttore. Le spese di registrazione del presente sono poste a carico del conduttore e dell'Ente in parti uguali.

Articolo 15. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati.

Articolo 16. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere approvata, se non mediante atto scritto.

Articolo 17. Il conduttore autorizza l'Ente a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (L. 31 dicembre 1996 n. 675).

Articolo 18. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e della Legge 9 dicembre 1998 n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.