

COMUNE DI CASTEL RITALDI

Provincia di Perugia

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9/12/1998 n. 431

IL COMUNE DI CASTEL RITALDI con Sede in Castel Ritaldi Via Martiri della Resistenza n. 1 , C.F. 0048251 054 2 , in qualità di locatore , nella persona del Responsabile dell'Area Finanziaria, di seguito denominato anche locatore , **concede in locazione al Sig. :**

-

di seguito denominato anche "locatario" o "conduttore" , che accetta per sé e i propri familiari, l'unità immobiliare di proprietà comunale ubicata nel Comune di Castel Ritaldi., Loc. Bruna Piazza Partigiani n. 16 Piano 3 Int. 5 composto di n. 2 vani, oltre servizi, avente superficie utile pari a mq 34,40.

Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: Foglio n. 18 Part.82. sub. 22 ., Cat. A/2 , R.C. € 174,30 .

La presente locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) DURATA DEL CONTRATTO - Il contratto è stipulato per la durata di anni 3 con possibilità di proroga per ulteriori due anni con inizio il e termine il .

Alla scadenza del periodo ciascuna delle parti ha 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 da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. Si applica quanto previsto dall'art. 2 comma 5 della Legge 431/98 e s.m.

2) RECESSO DEL CONDUTTORE - Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto, previo avviso da recapitarsi almeno tre mesi prima.

3) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE-L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone con lui conviventi. Il diritto al subentro nella titolarità del contratto di locazione è, in generale, riconosciuto a favore di tutti i componenti del nucleo avente titolo, purché stabilmente conviventi. In particolare , il diritto al subentro è riconosciuto a favore del nucleo avente diritto originario, nonché a favore dei nuovi soggetti che entrano successivamente a far parte del nucleo familiare titolare dell'assegnazione per i motivi di seguito specificati:

- sopravvenienza di figli, matrimonio, accoglienza nell'abitazione di ascendenti o affini in linea ascendente, affidamento stabilito con provvedimento giudiziario, stabile convivenza purché riconosciuta .

Per stabile convivenza, anche ai fini della modifica del nucleo assegnatario, si intende quella more uxorio e quella fra persone anche non legate da vincoli di parentela o affinità che abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale. La stabile convivenza deve essere comunicata al Comune al momento della assegnazione originaria o successivamente nel momento in cui si determina attestando l'avvenuta iscrizione della residenza anagrafica e producendo la nuova situazione economica/patrimoniale (Ise/Isee o altra certificazione fiscale) dell'intero nucleo familiare comprensivo dei soggetti conviventi ove necessario.

In caso di decesso dell'assegnatario subentrano nell'assegnazione e nel conseguente contratto di locazione i componenti del nucleo familiare presenti all'atto dell'assegnazione e ancora conviventi al momento del decesso, purché in possesso dei requisiti di assegnazione originariamente prefissati.

Possono subentrare nell'assegnazione gli ascendenti e i discendenti in linea retta, non facenti parte del nucleo familiare assegnatario, rientrati nel nucleo familiare , se il rientro è documentato per assistenza all'assegnatario o a un componente familiare, di età ultrasettantacinquenne o con disabilità riconosciuta pari o superiore al 66%, ovvero con grave handicap o patologia con prognosi ad esito infausto, ovvero sia dovuto a separazione coniugale o a cessazione di convivenza more uxorio documentate.

Il diritto al subentro non comporta comunque voltura del contratto di locazione che manterrà la sua naturale scadenza.

4) DIVIETO DI SUBLOCAZIONE – Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare locata incluse le relative pertinenze , pena la risoluzione di diritto del contratto.

5) CANONE DI LOCAZIONE – Il canone annuo di locazione definito sulla base dell'accordo locale per i Comuni di cui alla Legge n .80/2014 tra le Associazioni delle proprietà e i sindacati degli inquilini in data 09 maggio 2024 , e s.m., e per quanto disposto con Determina Dirigenziale R.G. n. _____ , è **convenuto in €**

Il canone così stabilito deve essere corrisposto in **rate mensili dell'importo di €** entro il giorno 10 di ogni mese **mediante addebito bancario con disposizione permanente sul conto corrente del locatario** , salvo diverso metodo di riscossione che il Comune di Castel Ritaldi si riserva di stabilire unilateralmente in qualsiasi momento della durata del presente contratto.

Il canone sarà aggiornato ogni anno, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento. Oltre al canone di locazione sono a carico del conduttore le spese di manutenzione ordinaria dell'alloggio e delle pertinenze, le utenze e le spese per la gestione e l'utilizzo dei servizi e degli spazi comuni, ogni altro onere di natura condominiale.

6) FORME DI GARANZIA – Ai sensi di quanto previsto dall'art. 7 del relativo Bando di assegnazione il conduttore dichiara di aver assunto la seguente garanzia a copertura del pagamento dei canoni locativi, come di seguito (specificare:

•
7) REGOLARE PAGAMENTO DEL CANONE - Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori **intendendo per tali particolarmente gli oneri di natura condominiale** , non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone di locazione o anche degli oneri accessori sopra richiamati, comporta la costituzione in mora del conduttore senza bisogno di notifica o diffida di alcun genere da parte del locatore il quale acquista il diritto di ottenere l'immediata rescissione del presente contratto a danno e spese del conduttore medesimo .

8) ACCESSO ALL'ABITAZIONE - Il Comune si riserva di procedere, quando lo ritenga opportuno e previo preavviso, ad ispezioni negli immobili locati per assicurarsi circa la buona tenuta degli stessi e sull'osservanza di ogni obbligo contrattuale dell'assegnatario, il quale non potrà opporsi a tali ispezioni.

9) CONSEGNA DELL'IMMOBILE – Il conduttore dichiara di aver visitato l'alloggio locatogli e di averlo trovato adatto all'uso convenuto e così di prenderlo in consegna ad ogni effetto alla data risultante dall'apposito verbale, costituendosi da quel momento custode dell'immobile. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. **Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica dell'unità immobiliare locata oggetto del presente contratto.** .

10) MODIFICHE, INNOVAZIONI E MIGLIORIE - 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 del locatore.

11) CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA - Il presente contratto è stipulato con patto di risoluzione espressa, quando il conduttore:

- a) non paghi il canone pattuito secondo quanto disposto dal precedente articolo 6 o sia, per qualsiasi altra causa, debitore moroso nei confronti del Comune di Castel Ritaldi ;
- b) si serva della cosa locata, anche parzialmente, per uso diverso da quello esclusivamente convenuto;
- c) ospiti nell'alloggio persone non autorizzate;
- d) apporti modifiche non autorizzate ai locali o agli impianti ritenute rilevanti dal locatore ai fini del corretto uso dell'alloggio.
- e) perda il requisito di cui all'art. 3 punto 4) del bando di concorso, relativo all'impossidenza di altra abitazione adeguata.

f) non provveda entro il termine perentorio di 6 mesi dalla data di stipula del presente contratto alla costituzione del nuovo nucleo familiare qualora tale requisito sia stato dichiarato da parte del conduttore richiedente nella domanda originaria di partecipazione al Bando di assegnazione. In caso di risoluzione del contratto, il conduttore dovrà riconsegnare l'alloggio e le pertinenze entro tre mesi dalla data della risoluzione.

12) ONERI DI REGISTRAZIONE E DISCIPLINA FISCALE – Le spese di bollo per il presente contratto sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, riprendendo dal conduttore la quota di sua spettanza, pari alla metà. Per quanto riguarda invece la disciplina fiscale applicabile al seguente contratto:

1. Rientra nella disciplina di esenzione I.V.A. prevista dall'art. 10 comma 1 n. 8) del D.P.R. n. 633/72 e ss.mm.
2. E' applicabile la imposta di registro nella misura e modalità stabiliti dal D.P.R. n. 131/86 e ss.mm.

13) DOMICILIO DEL CONDUTTORE – A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti giudiziari, il conduttore elegge domicilio all'indirizzo dell'alloggio a lui locato anche nel caso in cui egli non lo occupi più o comunque non lo detenga.

14) TRATTAMENTO DATI PERSONALI – Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

15) RINVIO A NORME VIGENTI ED ALTRE DISPOSIZIONI - Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile ed alle norme e prescrizioni contenute nel vigente Regolamento Comunale per la gestione e conduzione degli immobili in locazione e per il quale il conduttore dichiara, all'atto della sottoscrizione del presente contratto, di averne preso integrale visione e di accettarne ogni prescrizione.

16) CONTROVERSIE - Per ogni controversia dipendente o inerente il presente contratto, è competente l'Autorità Giudiziaria di Spoleto.

Letto, approvato e sottoscritto.

Castel Ritaldi li,

Il locatore _____

Il conduttore _____

Ai sensi dell'art. 1341, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli tutti.

Il locatore _____

Il conduttore _____