



COMUNE DI MONGHIDORO

Provincia di Bologna

CONTRATTO-TIPO DI LOCAZIONE DI ALLOGGI E.R.P. Approvato con determina n.84 del 21/04/2004

Vista la legge regionale 8 agosto, n. 24 “Disciplina generale dell’intervento pubblico nel settore abitativo”, così come modificata dalla L.R. 3 giugno 2003, n. 10 ed, in particolare, l’art. 3, lettera b), che dispone l’unificazione in capo ai Comuni della titolarità del patrimonio di erp e conseguente trasferimento ad essi del patrimonio di erp di proprietà degli ex IACP;

Premesso che:

- il Comune di _____, ai sensi dell’art. 35 comma 1 della L.R. n. 24/2001, con delibera di Consiglio del _____, n. _____, ha approvato gli indirizzi in tema di canoni di locazione di edilizia residenziale pubblica di cui all’art. 35, comma 1, della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24, in attuazione delle delibere del Consiglio regionale 30 luglio 2002 n. 395 e 28 maggio 2003 n. 485;
- il Comune citato, con delibera di Consiglio del _____, n. _____, ha approvato, ai sensi del comma 6, lettera a) dell’art. 25 della L.R. n. 24/2001, il Regolamento volto a disciplinare le modalità d’uso degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto;
- il medesimo Comune, con delibera di Consiglio del _____, n. _____, ha approvato, ai sensi del comma 6, lettera a) dell’art. 25 sopra citato, il Regolamento volto a disciplinare le modalità di ripartizione degli oneri tra Ente gestore ed assegnatari, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto;
- il Comune di _____, con Provvedimento di Assegnazione n. _____, del _____, ha assegnato al/alla Sig./Sig.ra _____ (cognome e nome, luogo e data di nascita, cod. fiscale), al suo nucleo familiare così composto (cognome e nome, luogo e data di nascita, cod. fiscale, rapporto di parentela), l’alloggio di edilizia residenziale pubblica n. _____, sito in _____, Via _____, numero civico _____.

Considerato, dunque, che risulta opportuno stipulare il contratto di locazione n. _____;

Tutto quanto sopra visto, premesso e considerato,

IL **COMUNE DI** _____, C.F. _____, con sede in _____, via _____, rappresentato da _____, (Locatore), qui di seguito indicato come “Comune”, e **IL/LA SIG./SIG.RA** _____, nato/a _____, il _____, C.F. _____, con sede in _____, via _____, (Assegnatario - Conduttore),

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ART. 1 - Premessa

Le premesse fanno parte integrante del presente atto.

ART 2 - Oggetto del contratto di locazione

Il Comune concede in locazione **ad uso esclusivo di abitazione** dell’assegnatario e del proprio nucleo familiare, ai sensi dell’art. 26 della L.R. 8 agosto 2001, n. 24, l’unità immobiliare¹ di proprietà del Comune, sita in _____,

¹ Nel caso in cui l’unità immobiliare sia dotata di cantina occorre specificarlo.

Via _____, n. ____, cod. n. _____, di superficie di mq. _____, al/alla Sig./Sig.ra _____ (cognome e nome, luogo e data di nascita, cod. fiscale), che accetta per sé e quale rappresentante del suo nucleo familiare attualmente così composto _____ (cognome e nome, luogo e data di nascita, cod. fiscale, rapporto di parentela).

ART. 3 - Durata del contratto di locazione

Il presente contratto di locazione, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 24/2001, ha durata di anni 3 (tre) a partire dal _____ e scadenza al _____, e si intende tacitamente prorogato alla suddetta scadenza per periodi di tre anni, salvo quanto disposto dal comma 2, dell'art. 29, dal comma 2 dell'art. 30 e dall'art. 31 della L.R. citata.

Il conduttore può recedere in qualunque momento dal contratto, dandone preventivo avviso al Comune con raccomandata A.R. almeno tre mesi della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

ART. 4 - Canone di locazione

Il canone di locazione dovuto dall'assegnatario è definito dal Comune ai sensi dell'art. 35 comma 1 della legge regionale n. 24/2001 e sulla base degli indirizzi approvati con delibera di Consiglio comunale n. _____, del _____, ed in attuazione di quanto disposto dalle delibere del Consiglio regionale 30 luglio 2002 n. 395 e 28 maggio 2003 n. 485.

L'assegnatario dichiara di essere a conoscenza che al canone fissato al momento della stipulazione potranno essere apportate variazioni in applicazione di nuove disposizioni normative, nonché in conseguenza di successive modificazioni delle condizioni oggettive dell'alloggio e soggettive del nucleo familiare.

L'assegnatario dichiara che tutti i componenti del nucleo familiare sono a conoscenza di essere obbligati in solido, con l'assegnatario medesimo, di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio, così come previsto dal comma 3, dell'art. 32 della legge regionale citata.

ART. 5 – Modalità di pagamento del canone.

Il canone mensile deve essere versato entro la scadenza indicata sulla bolletta con le modalità indicate dal Comune.

Qualora non adempia al pagamento alle scadenze stabilite, l'assegnatario sarà tenuto a corrispondere al Comune l'interesse pari al vigente tasso ufficiale di sconto sull'importo dovuto.

Per nessuna ragione l'assegnatario potrà sospendere o ritardare il pagamento del canone e delle spese per servizi – di cui al successivo art. 6 del presente contratto – e degli oneri accessori da lui comunque dovuti.

I pagamenti del corrispettivo o di qualsiasi altra somma dovuta saranno ricevuti dal Comune senza pregiudizio alcuno delle azioni eventualmente in corso nei confronti dell'assegnatario. La morosità può essere sanata, qualora il pagamento della somma dovuta, maggiorata degli interessi derivanti dall'applicazione del tasso ufficiale di sconto, avvenga nel termine di mora fissato dal Comune medesimo.

ART. 6 – Modalità di corresponsione e di rendicontazione degli oneri accessori

L'assegnatario è tenuto a corrispondere, in aggiunta al canone di locazione, le spese relative ai servizi erogati (riscaldamento, acqua potabile, illuminazione e pulizia delle parti comuni, ascensore ecc.), nella misura e con le modalità di pagamento determinate dal Comune in relazione al costo dei servizi stessi.

Il Comune provvede a dare rendicontazione analitica delle spese spettanti agli assegnatari per i servizi erogati e dei criteri utilizzati per la ripartizione fra gli assegnatari stessi.

Gli assegnatari di alloggi compresi negli stabili a regime condominiale sono tenuti ad attenersi alle norme fissate dal Regolamento di condominio e rese note al conduttore.

ART. 7 - Deposito cauzionale

L'assegnatario, a garanzia degli obblighi assunti col presente contratto, è tenuto a versare, con le modalità e nei termini fissati dal Comune una somma pari a tre mensilità del canone di locazione, a titolo di deposito cauzionale.

Il suddetto deposito verrà restituito all'assegnatario, comprensivo degli interessi legali maturati al termine della locazione, solo dopo la riconsegna dell'alloggio al Comune, libero da persone e cose, e dopo che l'assegnatario avrà adempiuto a tutti gli obblighi contrattuali ed extracontrattuali.

Sul deposito medesimo, il Comune è autorizzato a ritenere l'ammontare di ogni suo eventuale credito nei confronti dell'assegnatario, nonché l'ammontare dei danni riscontrati nell'immobile e nelle relative pertinenze.

Dette trattenute si intendono senza pregiudizio di maggiori obblighi incombenti all'assegnatario o delle maggiori spese relative che lo stesso è tenuto a rimborsare al Comune medesimo. E' fatto divieto per l'assegnatario di scontare alcune mensilità del canone, di oneri accessori e di spese dalla cauzione anticipata.

ART. 8 – Documentazione del reddito

L'assegnatario si impegna a produrre, su richiesta del Comune in conformità con quanto disposto dall'art. 33 della L.R. n. 24/2001, la documentazione relativa al reddito del proprio nucleo familiare ed ogni altra eventuale documentazione necessaria per la determinazione del canone.

ART. 9 – Visita ai locali

Il Comune potrà, in qualunque momento, attraverso un incaricato, procedere all'ispezione dei locali dati in locazione, al fine di verificare il buono stato conservativo degli stessi e l'osservanza degli obblighi contrattuali.

ART. 10 – Stato dell'immobile

L'assegnatario riceve l'alloggio in buono stato locativo, e comunque idoneo all'uso convenuto. Eventuali riserve in ordine allo stato dell'alloggio dovranno essere fatte per iscritto dall'assegnatario contestualmente alla consegna e risultare dal relativo verbale.

L'assegnatario di alloggio già adeguato alla vigente materia impiantistica dichiara di aver ricevuto le dichiarazioni di conformità relative agli impianti adeguati, in possesso del Comune.

Al termine della locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato nell'identico stato ricevuto, salvo il deperimento d'uso. Ogni eventuale riserva in merito alla riconsegna dovrà essere eccepita per iscritto dal Comune e risultare nel verbale di riconsegna da redigersi in presenza delle parti.

ART. 11 - Uso dell'immobile

L'assegnatario si obbliga ad usare correttamente l'alloggio, i servizi e le parti comuni, secondo le disposizioni del *Regolamento d'uso degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle parti comuni*, a cui si rinvia e di cui l'assegnatario dichiara di avere ricevuto una copia.

Sarà cura del Comune dare tempestiva comunicazione di eventuali modifiche ed integrazioni del predetto Regolamento, alla cui osservanza l'assegnatario è ugualmente tenuto. Qualora l'alloggio sia compreso in un complesso condominiale, per quanto concerne l'uso delle parti comuni, è tenuto a rispettare le norme stabilite dal condominio stesso e rese note al conduttore, anche in deroga alle disposizioni del predetto Regolamento.

ART. 12 - Manutenzione degli alloggi

L'assegnatario si obbliga ad assumere a proprio carico le riparazioni previste dal combinato disposto degli artt. 1576 e 1609 c.c. (riparazioni di piccola manutenzione dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso) e dal *Regolamento per la ripartizione degli oneri tra Ente gestore e assegnatari*, a cui si rinvia e di cui l'assegnatario dichiara di avere ricevuto una copia.

Il Comune si obbliga a provvedere, – previa comunicazione all'assegnatario – alle opere e agli interventi di manutenzione che si rendano necessari, così come previsto dall'art. 1576 c.c. e dal *Regolamento per la ripartizione degli oneri tra Ente gestore e assegnatari*, a cui si rinvia.

Sarà cura del Comune dare tempestiva comunicazione di eventuali modifiche ed integrazioni del predetto Regolamento, alla cui osservanza l'assegnatario è ugualmente tenuto.

Nel caso in cui si rendessero necessarie riparazioni che non potessero essere in alcun modo differite senza compromettere l'incolumità dei terzi e la sicurezza dell'immobile, il Comune sarà autorizzato a far aprire i locali locati e a provvedere alle opere necessarie senza che l'assegnatario possa impedirne la realizzazione. L'onere delle suddette spese sarà ripartito secondo i criteri di cui al comma 1.

ART. 13 - Responsabilità per danni

L'assegnatario è responsabile, ai sensi dell'art. 2051 c.c., del danno cagionato dall'alloggio e dalle sue pertinenze in quanto custode degli stessi, salvo che provi il caso fortuito.

L'assegnatario è tenuto a risarcire qualunque danno arrecato all'alloggio e allo stabile per colpa sua, di persone con lui conviventi e delle quali debba per legge rispondere, o da lui chiamate per incombenze di qualsiasi genere.

Per unità immobiliari dotate di impianti termici individuali, l'assegnatario è inoltre responsabile degli adempimenti di cui al regolamento attuativo della legge 10/1991, approvato con il D.P.R. n. 412/1993 e sue successive modifiche ed integrazioni, di cui dichiara di aver preso conoscenza.

ART. 14 - Addizioni e migliorie

L'assegnatario si obbliga a non apportare addizioni o miglioramenti alla cosa locata senza il preventivo consenso scritto da parte del Comune.

In caso di violazione di tale divieto, oltre alle eventuali azioni di risoluzione e risarcimento danni di cui all'art. 20 del presente contratto, il Comune potrà esigere dall'assegnatario la rimessa in pristino dell'alloggio, o, in alternativa, mantenere i miglioramenti e le addizioni senza che l'assegnatario abbia diritto ad alcuna indennità o rimborso spese, in deroga al disposto degli artt. 1592 e 1593 c.c.

ART. 15 - Autogestione

Il Comune, ai sensi dell'art. 22, della L.R. n. 24/2001, promuoverà e attiverà l'autogestione da parte degli assegnatari dei servizi accessori, degli spazi comuni e della manutenzione ordinaria degli immobili, alla quale l'assegnatario si impegna fin da ora a aderire.

ART. 16 - Variazioni del nucleo familiare

L'assegnatario si obbliga a comunicare entro trenta giorni al Comune ogni variazione della composizione del nucleo familiare, come sopra indicata nell'art. 2 del presente contratto.

ART. 17 - Subentro

In caso di decesso dell'assegnatario ovvero di abbandono dell'alloggio subentrano di diritto nella titolarità del contratto di locazione i componenti del nucleo avente diritto, purché stabilmente conviventi. Le modalità di subentro e coabitazione sono disciplinate dall'art. 27 della L.R. n. 24/2001, di cui l'assegnatario dichiara di aver preso visione.

In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili dello stesso, il Comune provvede all'eventuale voltura del presente contratto di locazione, uniformandosi alla decisione, anche provvisoria del giudice.

Il subentrante assume con l'assegnazione diritti e obblighi relativi al rapporto di locazione che facevano capo all'assegnatario deceduto o che ha abbandonato l'alloggio.

ART. 18 – Ospitalità temporanea

L'assegnatario è tenuto a segnalare al Comune l'ospitalità temporanea offerta a terze persone, secondo quanto disposto da apposito Regolamento comunale, a cui si rinvia.

ART. 19 – Decadenza dall'assegnazione

La decadenza dall'assegnazione viene disposta dal Comune, d'ufficio o su richiesta di ACER, nei casi previsti dall'art. 30 della L.R. n. 24/2001, ovvero qualora il nucleo assegnatario:

- a) abbia abbandonato l'alloggio, senza gravi motivi, per un periodo superiore a tre mesi, ovvero abbia sublocato in tutto o in parte l'alloggio assegnatogli o ne abbia mutato la destinazione d'uso;
- b) abbia adibito l'alloggio a scopi illeciti o immorali, ovvero abbia gravemente contravvenuto alle disposizioni del *Regolamento d'uso degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle parti comuni*, a cui si rinvia e di cui l'assegnatario dichiara di avere preso visione ;
- c) abbia causato gravi danni all'alloggio e alle parti comuni di esso;
- d) si sia reso moroso per un periodo superiore a tre mesi, fatto salvo quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'art. 32;
- e) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione, di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1 dell'art. 15;
- f) abbia superato il limite di reddito per la permanenza, determinato ai sensi del comma 2 dell'art. 15;
- g) si sia reso inadempiente rispetto alla richiesta periodica di informazioni e di documentazione per l'accertamento del reddito del nucleo avente diritto e degli altri requisiti per la permanenza;
- h) abbia eseguito opere sulle parti comuni del fabbricato in cui è situato l'alloggio assegnato, o nell'area di pertinenza del fabbricato predetto, senza il prescritto titolo abilitativo. E' fatta salva l'eventuale sanatoria nei termini di legge e la rimozione dell'abuso entro il termine disposto dal Comune.

Il Comune dichiara la decadenza con provvedimento assunto, in contraddittorio con l'interessato, entro trenta giorni dall'accertamento dei fatti o condizioni di cui sopra. La suddetta dichiarazione comporta:

- nei casi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 30 citato, la risoluzione di diritto del contratto e il rilascio immediato dell'alloggio;
- nei casi di cui alle lettere e), f), g) e h) l'automatica disdetta del contratto di locazione e il rilascio dell'alloggio, con decorrenza dal trecentosessantacinquesimo giorno successivo alla data della dichiarazione di decadenza

La dichiarazione di decadenza comporta il pagamento del canone di locazione maggiorato definito dal Comune ai sensi del comma 1, lettera d) dell'art. 35 della L.R. n. 24/2001.

Il mancato rilascio dell'alloggio alla data stabilita nel provvedimento di decadenza comporta il pagamento al Comune, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma definita da apposito Regolamento, a cui si rinvia, oltre al canone di locazione maggiorato di cui sopra.

L'assegnatario dichiara di aver preso atto delle sopra citate disposizioni normative.

ART. 20 - Risoluzione del contratto

La risoluzione del contratto, con contestuale obbligo di rilascio dell'immobile, si verifica, di diritto, nelle ipotesi di annullamento dell'assegnazione (art. 29, comma 1, L.R. n. 24/2001) e di decadenza dall'assegnazione (art. 30, comma 1, lettere a), b), c) e d), sopra riportate, delle quali l'assegnatario dichiara di aver preso visione.

Ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 24/2001, l'assegnatario prende atto e conviene che la risoluzione del contratto si verifica, altresì, di diritto, quando:

- non occupi stabilmente l'alloggio entro i termini previsti dal Regolamento comunale relativo all'assegnazione degli alloggi di e.r.p., a cui si rinvia;
- si serva della cosa locata, anche parzialmente, per uso diverso da quello esclusivamente pattuito di abitazione;
- apporti modifiche di qualsiasi natura, anche a titolo provvisorio, ai locali o agli impianti senza preventiva autorizzazione scritta del Comune;
- in caso di mobilità degli assegnatari negli alloggi e.r.p., di cui all'art. 28 della L.R. n. 24/2001, abbia rifiutato, in assenza di motivazioni ritenute valide ai sensi del Regolamento in materia di assegnazione di alloggi e.r.p., citato in premessa, al quale si rinvia, il trasferimento in altro alloggio offerto in cambio;
- non consenta l'esecuzione, nell'alloggio, o sue pertinenze, di lavori disposti dal Comune, dall'Ente proprietario e/o da altra Pubblica autorità, o non permetta la visita ai locali ai sensi dell'art. 9 del presente contratto.

ART. 21 - Spese contrattuali

Le spese amministrative del presente contratto determinate dal Comune, sono a carico dell'assegnatario che accetta di sostenerle.

Le tasse per la registrazione ed altri eventuali oneri fiscali sono a carico del Comune e/o dell'assegnatario secondo la vigente normativa in materia.

ART. 22 - Elezione di domicilio

Agli effetti dell'esecuzione del presente contratto le parti eleggono, rispettivamente, domicilio così come di seguito riportato: il Comune nella propria sede e l'assegnatario nell'alloggio assegnatogli.

ART. 23 - Foro convenzionale

Per ogni controversia dipendente dal presente contratto è esclusivamente competente, ai sensi degli artt. 28, 29, 30 c.p.c., l'Autorità giudiziaria di Bologna, anche in caso di applicazione della procedura di cui all'art. 32 del T.U. approvato con Regio Decreto 1165/1938.

Art. 24 - Disposizioni finali

Per quanto non previsto espressamente dal presente contratto, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 24/2001, trovano applicazione le vigenti norme in tema di Edilizia Residenziale Pubblica e del codice civile in materia di obbligazioni e di locazione (in quanto non derogate dalla legislazione in materia di Edilizia Residenziale Pubblica).

Ai fini della registrazione del presente atto, il canone viene dichiarato in annui

€ _____ (_____ // _____).

Letto, firmato e sottoscritto.

Luogo, data.

Firma del locatore

Firma del conduttore

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., dichiaro di approvare specificamente le clausole del presente contratto previste dagli articoli 3) durata del contratto di locazione, 5) Modalità di pagamento del canone, 6) obbligazioni accessorie del conduttore, 7) deposito cauzionale, 8) documentazione del reddito, 12) manutenzione degli alloggi, 13) responsabilità per danni, 14) addizioni e migliorie, 15) autogestione, 16) variazioni del nucleo familiare, 19) Decadenza dalla qualifica di assegnatario, 20) risoluzione del contratto, 21) spese contrattuali, 22) elezione di domicilio, 23) Foro convenzionale.

Luogo, data.

Firma del conduttore