

Contratto di locazione

COMUNE DI CORNEGLIANO LAUDENSE

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. E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI/INTEGRAZIONI.

In esecuzione della DELIBERA di GIUNTA n. 91 del 23.11.2016 CON LA QUALE si stabiliva l'indizione di un bando pubblico per l'assegnazione di n.2 alloggi sociali situati presso il centro sociale "Luigia Parigi" di via Carducci n. 1;

Vista la graduatoria definitiva di assegnazione dei suddetti alloggi pubblicata da questa amministrazione comunale dal 8 maggio al 7 giugno 2017;

In esecuzione della Determinazione Comunale n. 228/122 del 26.09.2017 con la quale si stabilisce il seguente contratto di locazione

TRA:

IL Comune di Cornegliano Laudense (cod. fiscale 84502770153) con sede in CORNEGLIANO LAUDENSE, LO, Via Lodi n. 4, Fraz. Muzza nella persona del Geom. Roberto Castellotti, nato a Lodi il 13/11/1964, nella sua qualità di Responsabile Area Tecnica del Comune di Cornegliano Laudense domiciliato per la sua carica presso la sede comunale di Via Lodi 4 Fraz. Muzza - espressamente autorizzato alla presente stipula ai sensi delle vigenti norme di legge, di regolamento e statutarie, di seguito denominato "locatore" E.;

la Sig.ra CERELLI Franceschina, nata a Santa Severina (KR), il 07.01.1939, residente in Cornegliano Laudense – Via Monte Rosa, n. 4 CF. CRLFNC39A471308V di seguito denominato "locatario" identificato mediante C.I. n. AU3550580 rilasciata il 06.03.2014, dal Comune di Cornegliano Laudense (LO), che accetta per sé l'unità immobiliare posta in Cornegliano Laudense – Via Carducci, 1 - identificato al Fg.4 Particella 175 Sub 706 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 Assegnazione Alloggio

1. Il Comune di Cornegliano Laudense loca al conduttore, che accetta, ad uso esclusivo di abitazione propria e dei familiari conviventi, l'alloggio di edilizia residenziale pubblica,





sito nel Comune di Corneigliano Laudense, LO – Via Carducci, n. 1 – appartamento ad uso residenziale al piano terra meglio identificato catastalmente al mappale n. 175 – subalterno n. 706 del Fig. 4, affinché lo adibisca a privata dimora. Il suddetto alloggio è situato presso il centro sociale 'Luigia Parigi' centro sociale protetto e riserva in favore della categoria speciale anziani, giusta deliberazione di G.C. n 96 del 16.10.2002.

La determinazione del canone tiene conto di una superficie catastale pari a mq. 42. Il locatario dichiara di aver già visitato l'appartamento e di averlo trattato di suo godimento.

2. Contestualmente alla stipula del presente contratto a seguito della consegna di cui al relativo verbale, il conduttore assume la custodia dell'alloggio.

Art. 2 Durata della locazione

1. Il presente contratto decorre a far data dal 29/09/2017 con scadenza il 28/09/2021 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 Comune di Corneigliano con lettera raccomandata (A.R.) o "pec" almeno 90 giorni prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 3 Canone di locazione

1. Il conduttore e gli altri componenti del nucleo familiare, obbligati in solido ai sensi dell'art. 19 del rr 1/2004 e s.m.i.:
 - a) La detenzione dell'appartamento viene concessa a titolo oneroso e per ogni annualità è dovuto un canone determinato ai sensi della Legge Regionale n.27/2009 e successive modificazioni ed integrazioni stabilito per il primo anno in € 240,00 (dicasi euro duecentoquaranta/00) in quattro rate trimestrali anticipate scadenti l'1.02, l'1.05, l'1.08 ed l'01.11 di ogni anno, soggette ad aggiornamento e revisione periodica, nei tempi e con le modalità determinate dal locatore, nonché la relativa quota preventiva annua per il rimborso degli oneri accessori di cui al successivo punto b). Tale quota è suscettibile di adeguamento annuale da parte dal locatore in funzione dell'andamento dei costi di erogazione dei relativi servizi;
 - 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;

è tenuto a partecipare alle spese condominiali, in quanto dovute ed alle spese per ispezioni e controlli da eseguirsi con cadenza infrannuale, come ad esempio all'impianto elettrico, adduzione del gas, antenna TV, termoidraulico e di riscaldamento. Agli effetti fiscali le parti attribuiscono al presente contratto un valore di € 960,00 (dicasi euro novecentosessanta/00) su base quadriennale.

c) Il canone di locazione potrà, nel periodo di durata del contratto, subire modificazioni conseguenti al variare della situazione reddituale, patrimoniale dell'assegnatario, nonché a seguito di variazione degli elementi che concorrono alla determinazione del canone stesso, ivi compresa la modifica dell'azzoneamento del territorio comunale approvato dai competenti Organi dell'Amministrazione.

d) 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 aprile 1938, n. 1165, 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 ammontante ad Euro 0,00.

5. Il deposito cauzionale, comprensivo degli interessi legali maturati ed eventualmente non ancora accreditati, verrà restituito al conduttore solo dopo la riconsegna dell'alloggio,





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. Le somme trattenute dal locatore si intendono senza pregiudizio di maggiori obblighi incombenti al conduttore o delle maggiori spese relative che lo stesso è tenuto a rimborsare al locatore medesimo. Il conduttore non può, in nessun caso, scontare dal deposito cauzionale ne canone, ne oneri accessori e ne spese.

Art. 4 Occupazione, consegna e riconsegna

1. L'alloggio se non già occupato deve essere occupato dal conduttore entro 30 (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, 90 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 autorizza inoltre il locatore, all'atto della disdetta, ad installare opere provvisoriale a tutela della disponibilità dell'alloggio stesso.

Nel caso di decesso del conduttore 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.

Art. 5 Danni, responsabilità, migliori

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 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 e 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 il ripristino dei locali nel precedente stato in danno e a spese del locatario.

4. Il locatore potrà eseguire all'interno e all'esterno 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 1584 c.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.

L'utilizzatore è direttamente responsabile verso l'Amministrazione comunale e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altra azione o omissione, abuso o trascuratezza nell'uso della cosa data in concessione

Art. 6 Impianti di riscaldamento

1. 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 dalla vigente



normativa (D.P.R. 412/93 e s.m.i.), come meglio specificato nel manuale d'uso e nel manuale per la ripartizione delle manutenzioni.

2. 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, scaldia acqua 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 vigente normativa (es. 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 alla citata vigente normativa (D.P.R. n. 412/93 e s.m.i.).
3. In caso di violazione dell'obbligo previsto al comma 2 e del divieto di cui al comma 3 il contratto dovrà intendersi automaticamente risolto ai sensi dell'art. 1456 c.c., a seguito della comunicazione del locatore di avvalersi della risoluzione.

Art. 7 Subentro nel contratto

L'alloggio viene concesso per l'uso esclusivo del richiedente, con divieto assoluto di ospitarvi altre persone. E' vietato all'utilizzatore di mutare tale uso, di locare concedere tutti o parte dei locali, anche gratuitamente.

Art. 8 Mobilità

La mobilità negli alloggi di edilizia residenziale pubblica è disciplinata dall'art.22 del Regolamento regionale (tr.) n.1/2004..

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.

Art. 9 Autogestione e condominio

1. Non sono ammesse eventuali forme di autogestione delle parti comuni ad opera degli inquilini.
2. Il conduttore si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto di antenna televisiva centralizzata installato sullo stabile, 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, fatte salve le eccezioni di legge.

3. L'utilizzatore si impegna inoltre, a osservare un contegno rispettoso e collaborativo nei confronti degli altri inquilini e occupanti dello stabile.

Art. 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, che sarà a carico dell'ente per metà secondo le percentuali indicate dalla legislazione vigente.

Art. 11 Clausola APE

Le parti danno atto che, ai sensi della Legge Regionale della Lombardia n. 30 del 28.12.2009 e della Deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. X/3868 del 17.7.2015, l'unità immobiliare oggetto del presente contratto non è soggetta a certificazione energetica.

Art. 12 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 j):
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 residenziale 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 Lodi.
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 E.R.P.
6. Il conduttore, 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, acconsente per sé e al trattamento dei dati personali, inclusi quelli 'sensibili' di cui agli artt. 4 e 20 del citato d.lgs., da parte del locatore o di terzi, nominati responsabili del trattamento, per finalità derivanti dall'esecuzione del contratto di locazione.



Letto, confermato e sottoscritto.

CORNEGLIANO LAUDENSE

23/5/17

IL CONDUTTORE

Carrolli Francesca

PER IL LOCATORE

Il Responsabile Area Tecnica
(Geom. Roberto CASTELLOTTI)



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 art. 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

Carrolli Francesca





VERBALE CONSEGNA ALLOGGIO DI PROPRIETA' COMUNALE

Il Comune di Cornegliano Laudense (cod. fiscale 84502770153) con sede in CORNEGLIANO LAUDENSE (LO), Via Lodi n. 4, Fraz. Muzza nella persona del Geom. Roberto Castellotti, nella sua qualità di Responsabile Area Tecnica del Comune di Cornegliano Laudense espressamente autorizzato alla presente in qualità di locatore dell'appartamento composto di 3 locali sito al piano terra, presso il Centro Sociale protetto "Luigia Parigi" in Via Carducci n. 1 interno 4 a Cornegliano Laudense.

Dichiara, in data odierna, di consegnare l'immobile e le chiavi dello stesso alla Sig.ra CERELLI FRANCESCHINA, nella sua qualità di conduttrice, in forza del contratto di locazione stipulato in data 29.09.2017, in fase di registrazione, la quale, a sua volta;

DICHIARA

E riconosce che i locali che gli sono stati consegnati, sono in perfetto stato di manutenzione sia per quanto riguarda muri, pavimenti, plafoni, balconi, vetri e serramenti, sia in relazione a tinteggiature da poco effettuate, accessori idrosanitari e tutti gli impianti.

Di aver preso giuridico possesso del bene locatogli e di ritenere idoneo all'uso contrattuale previsto.

Di aver ricevuto, all'atto della consegna dell'immobile, quanto segue:

- n. 1 chiavi dell'appartamento
- n. 2 chiavi delle porte interne
- n. 2 chiavi della cassetta postale
- n. 2 chiavi ripostiglio comune e locale contatori

CORNEGLIANO LAUDENSE IL 23/3/17

IL LOCATORE

Il Responsabile Area Tecnica
(Geom. Roberto CASTELLOTTI)



IL CONDUTTORE

Cerelli Francesca

