

COMUNE DI DERUTA

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9/12/1998 n. 431**

Il Comune di Deruta (Partita I.V.A. n. 00222390544) , di seguito denominato “locatore”, in persona di..... che, in forza dell’ordinanza del Sindaco n. in data, ed in esecuzione della determinazione n. del con la quale è stato assegnato in locazione l’alloggio di seguito descritto

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig. di seguito denominato/a “conduttore” identificato/a mediante che accetta, per sé e suoi familiari, l’unità immobiliare ubicata nel Comune di Deruta - Loc. Fanciullata – Via n., Piano, composto di n.7 vani, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (fondi, forno, corte esclusiva, terreno).

Estremi catastali identificativi dell’unità immobiliare: foglio n., part. sub.

La presente locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) DURATA DEL CONTRATTO - Il contratto è stipulato per la durata di tre anni dal..... sino al Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni.

Alla scadenza del periodo di proroga biennale 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.

In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

2) RECESSO DEL CONDUTTORE – Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima; in difetto, saranno trattenuti sulle garanzie costituite i canoni e le spese accessorie corrispondenti al periodo residuo per il compimento del semestre.

3) DESTINAZIONE DELL’IMMOBILE – L’immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone con lui conviventi. In caso di decesso del conduttore, avranno diritto al subentro nel contratto di locazione: il coniuge superstite convivente ovvero, in mancanza, i figli o il convivente *more uxorio* o i parenti o gli affini conviventi. In caso di separazione o di divorzio succederà il coniuge cui sia stata attribuita l’abitazione con provvedimento giudiziale. Nel caso in cui il conduttore abbandoni personalmente l’alloggio, dandone comunicazione scritta al locatore, subentreranno il coniuge o i figli o il convivente *more uxorio* che rimangono ad abitare nell’alloggio medesimo.

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

5) CANONE DI LOCAZIONE – Il canone annuo di locazione, determinato in base ai criteri stabiliti dall’accordo locale per il Comune di Deruta, è convenuto in €5.350,80 annui, pari ad €40,00 al metro quadrato per anno.

Il canone così stabilito deve essere corrisposto in rate mensili dell’importo di €445,90 con bollettini postali o tramite RID bancario o altro (specificare), salvo diverso metodo di riscossione che il Comune 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.

6) REGOLARE PAGAMENTO DEL CANONE - Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, del canone di locazione e delle spese accessorie, per un importo complessivamente pari o superiore a tre mensilità, comporta la costituzione in mora del conduttore e la risoluzione del contratto.

7) ACCESSO ALL'ABITAZIONE - Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore, nonché ai loro eventuali incaricati.

8) 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, 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.

9) 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.

10) ESONERO DI RESPONSABILITÀ - Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

11) DEPOSITO CAUZIONALE - A garanzia delle obbligazioni tutte assunte con il presente contratto, il conduttore versa al locatore la somma di €. pari ad una mensilità del canone. Il deposito è infruttifero e sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

12) FIDEJUSSIONE - A garanzia del pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori il conduttore ha prestato garanzia fidejussoria (bancaria o assicurativa) per un importo di €. pari ad un'annualità del canone ed oneri accessori, conservata agli atti del locatore. Tale garanzia è rinnovata di anno in anno, senza possibilità di disdetta da parte del fidejussore o del conduttore, per l'intera durata del contratto.

13) 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 Deruta;
- b) non ricostituisca, entro 30 giorni, la garanzia fidejussoria di cui al precedente art.12, qualora la stessa venga meno per qualsiasi motivo;
- c) si serva della cosa locata, anche parzialmente, per uso diverso da quello esclusivamente convenuto;
- d) ospiti nell'alloggio persone non autorizzate;
- e) apporti modifiche non autorizzate ai locali o agli impianti ritenute rilevanti dal locatore ai fini del corretto uso dell'alloggio.
- f) perda il requisito di cui all'art. 3 lett.b) del bando di concorso, relativo all'impossidenza di altra abitazione adeguata.

In caso di risoluzione del contratto, il conduttore dovrà riconsegnare l'alloggio e le pertinenze entro tre mesi dalla data della risoluzione; da tale data e per tutto il periodo di successiva occupazione il conduttore sarà tenuto a corrispondere il canone di locazione maggiorato del 20%, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

14) SPESE DI BOLLO E DI REGISTRAZIONE - Le spese di bollo per il presente contratto sono a carico del conduttore.

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto e della fidejussione, con spese a carico del conduttore per la quota di sua spettanza, pari alla metà.

15) 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.

16) 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.

17) RINVIO A NORME VIGENTI Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

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

Letto, approvato e sottoscritto.

Perugia lì,

Il locatore _____

Il conduttore _____

Ai sensi dell'art. 1341, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1), 2), 4), 6), 10), 12), 13).

Il locatore _____

Il conduttore _____