

Allegato A3 – schema di contratto

**CONTRATTO DI LOCAZIONE LOCALI ADIBITI AD USO
ABITAZIONE**

L'anno addì del mese di in
Barengo, nella residenza Municipale posta in Via Vittorio Emanuele n°
39, il Comune di Barengo (C.F. 80000370033), di seguito denominato
Ente, in persona del, nato a
..... il, il quale interviene in
questo atto in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Barengo
(C.F. 80000370033), di seguito denominato Ente, nella sua qualità di
.....,

VERIFICATA l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale
definitivo, di importo pari a tre mensilità del canone di locazione, come
stabilito dal bando;

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al conduttore Sig. nato/a a
..... il, e
residente in Via n.
....., C.F., in
esecuzione della deliberazione n° del
.....:

- l'unità immobiliare posta in Barengo, Via Vittorio Emanuele n.
27, 1^a piano, identificata al catasto al foglio n. mappale
n. sub., categoria catastale classe
avente una superficie di mq, destinata ad uso abitativo

CON LE CONDIZIONI E LE MODALITA' DI SEGUITO INDICATE

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 con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni.

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. Gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente ad uso abitativo; è vietato al conduttore mutare tale uso.

Articolo 4. Il conduttore non potrà sublocare, dare in comodato o cedere a qualsiasi titolo in tutto o in parte, le unità immobiliari, pena la risoluzione di diritto del contratto. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o subaffitto, che eventualmente avvenissero avranno esclusivamente valore di tolleranza, priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

Articolo 5. Il canone annuo di locazione è fissato in Euro (diconsi)
pari a rate mensili di € (diconsi). Il conduttore si obbliga al versamento, entro i primi dieci giorni di ogni mese, presso la Tesoreria del Comune di Barengo, delle rate mensili dovute.

A partire dall'inizio del secondo anno di locazione, e per ciascun anno successivo, su specifica richiesta da parte del locatore mediante raccomandata A.R., il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, in automatico, in ragione del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati accertata nell'anno precedente.

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 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 dei locali da parte delle persone munite di permesso dell'Ente.

Articolo 8. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui trovarsi al momento della stipula del presente atto salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Articolo 9. 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 10. Sono a carico del conduttore l'esecuzione delle opere di collegamento alle utenze del metano, corrente elettrica, acqua, linea telefonica, antenna TV, la stipulazione di contratti di utenza ed il pagamento delle relative bollette. Sono altresì interamente a carico del conduttore tutti i lavori di manutenzione ordinaria e pulizia dell'immobile e di quelli necessari al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato, i tributi sui rifiuti e ogni altro tributo/tassa di spettanza del locatario in base alle Leggi vigenti, del servizio di pulizia, della manutenzione ordinaria, e tutte le spese generali di funzionamento dei locali nonché la pulizia delle scale comuni.

Articolo 11. Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento d'acqua, fughe di gas ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. Il conduttore si obbliga altresì, nei confronti dell'Amministrazione, al mantenimento dei requisiti morali posseduti all'atto della partecipazione al bando di gara ed a tenere un comportamento adeguato e corretto.

Articolo 12. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di risolvere anticipatamente il contratto di locazione, nei seguenti casi:

- l'uso improprio o diverso da quello previsto nell'atto di locazione dell'immobile;
- grave e ripetuta inosservanza da parte del conduttore di uno o più obblighi assunti verso l'Amministrazione o violazione delle disposizioni di legge o regolamentari dettate in materia;
- cessione a terzi del contratto;
- frode del conduttore;
- in ogni altra inadempienza, qui non contemplata, o fatto, che renda impossibile la prosecuzione della locazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile;
- il mancato pagamento del canone di locazione, secondo le previsioni di cui al codice civile in materia.

L'intenzione di avvalersi della facoltà di risoluzione anticipata sarà preceduta dalla comunicazione di avvio del procedimento ai sensi della legge 241/1990, con la quale verrà assegnato un termine di 15 giorni all'interessato affinché lo stesso possa presentare propri scritti difensivi, memorie, o la richiesta di audizione.

L'Amministrazione Comunale, in caso di inosservanza da parte del conduttore di uno o più obblighi, potrà valutare, in relazione all'entità della violazione commessa, di procedere preventivamente alla contestazione dell'addebito, assegnando un termine per adempiere agli obblighi contrattuali violati prima di procedere alla risoluzione.

Articolo 13. Tutte le spese inerenti e conseguenti il formale atto di

locazione sono poste a carico del conduttore. Le spese di registrazione del presente atto sono poste a carico del conduttore e dell'Ente in parti uguali ai sensi dell'art. 8 della Legge 392/78.

Articolo 14. 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 15. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere approvata, se non mediante atto scritto.

Articolo 16. 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 17. 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.

Letto, confermato e sottoscritto.

II LOCATORE

IL CONDUTTORE