**LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA**

## TIPO DI CONTRATTO

*(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3 )*

FRA

- il COMUNE DI BORDIGHERA, con sede in Bordighera, Via XX Settembre n.32, codice fiscale n.00081170086, in persona del Dott.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_\_\_\_, che interviene al presente atto ai sensi dell'articolo \_\_\_\_ del regolamento comunale dei contratti, nella sua qualità di dirigente del settore amministrativo, in esecuzione della determinazione dirigenziale n.\_\_\_\_ R.G.- \_\_\_\_ S.A. in data \_\_\_/\_\_\_/2020, domiciliato presso l'ente che rappresenta;

E

- il signor/la signora \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, residente in Via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – codice fiscale \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

PREMESSO CHE:

- con deliberazione della giunta comunale n...... in data ............../2020 veniva manifestato l’indirizzo favorevole alla locazione con contratto di tipo “concordato”, ex articolo 2, comma 3 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, dell’alloggio – appartenente al patrimonio disponibile comunale – sito in Via Francesco Rossi n.2 – mediante procedura di asta pubblica, \_\_\_\_\_\_, stabilendo quale importo a base di gara il canone annuale di euro 6.000,00;

- con determinazione del dirigente del settore amministrativo n.\_\_\_\_\_ R.G.-\_\_\_\_\_ S.A. in data \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ è stato disposto l’avvio della procedura di gara, con presentazione di offerte scritte e segrete in aumento sull’importo a base di gara di euro 6.000,00;

- con avviso d’asta in data \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, pubblicato dal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, veniva avviata la procedura per la locazione, fissando l’importo a base di gara di euro 6.000,00 annui, e scadenza per la presentazione delle offerte in data \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- con determinazione dirigenziale è stata approvata la graduatoria delle offerte e disposta l’aggiudicazione della locazione ai sensi dell’articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n.431, nei confronti del signor/della signora \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, al canone annuo offerto di euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

**Articolo 1 - Oggetto**

Il Comune di Bordighera, di seguito denominato Comune concede in locazione al/ alla sig. (1) …………………………………….. di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3)……………………………… (assistito/ a da (2) ……………………..in persona di ……………………………………. ), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita in Bordighera, Via Francesco Rossi n.2, piano rialzato, composta di n. 3 vani, oltre cucina abitabile, lavanderia, servizio igienico, e dotata altresì di vano sottoscala e giardino ad uso esclusivo, non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare : foglio 8 – zona BOR – particella 1353 subalterno 1 – superficie catastale mq.70;

b) codice fiscale del locatore 00081170086

Documentazione:

certificazione energetica: ACE n.22572 in data 22/07/2013 – agli atti del Comune con prot.n.16491/2013 – classe energetica G.

**Articolo 2 - Durata**

Il contratto è stipulato per la durata di tre anni (5), dal …………….. al ……………… , e 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, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero 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 stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

### Articolo 2 - Canone

**A.** Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra ………………………………………………… e depositato il …………. presso il Comune di Bordighera agli atti con prot.n.30223 del 13/12/2019, a seguito dell’aggiudicazione risultante dalla procedura d’asta, è convenuto in euro ………………….. , che il conduttore si obbliga a corrispondere al Comune di Bordighera con versamento alla tesoreria comunale ovvero a mezzo di bonifico bancario, in 12 rate mensili anticipate di euro ……………… ciascuna, da corrispondere entro il quinto giorno del mese corrispondente (4):

Il canone verrà aggiornato ogni anno in misura del 75% delle variazioni degli indici istat e verrà corrisposto al Comune dietro semplice richiesta.

### Articolo 3 - Deposito cauzionale

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore ha versato (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ……………………….. pari a due mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva - salvo che la durata contrattuale minima non sia superiore ad anni quattro, ferma la proroga del contratto per due anni - di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

#### Articolo 4 - Oneri accessori

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell’economia e delle finanze ai sensi dell’articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l’allegato A.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

#### Articolo 5 - Spese di bollo e di registrazione

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

#### Articolo 6 - Pagamento, risoluzione e prelazione

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale non viene concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

##### **Articolo 7 - Uso**

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi ……………………………………..… …………………………………………………………………………………………………. .

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

#### Articolo 8 - Recesso del conduttore

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

#### Articolo 9 - Consegna

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:………………………………………………………………………….. ………………………………………………………………………………………………… .

ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (4)

#### Articolo 10 - Modifiche e danni

Il conduttore non può 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.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

#### Articolo 11 - Impianti

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, 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.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del D.P.R. n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato D.P.R.

#### Articolo 12 - Accesso

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: ……………………………………….………………. ……………………………………………………………………………………………… . (4)

#### Articolo 13 - Commissione di conciliazione

La Commissione di conciliazione, di cui all’articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell’economia e delle finanze, emanato ai sensi dell’articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

#### Articolo 14 - Varie

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 e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

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 (legge n. 675/96, regolamento UE n.679/2016).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

#### Articolo 15 – Foro

Per qualunque controversia sorga in dipendenza dell’interpretazione o dell’esecuzione del presente contratto è competente il foro di Imperia.

#### Articolo 16 – Valore fiscale -

Ai fini della registrazione fiscale, le parti dichiarano che il valore della presente scrittura ammonta ad euro .................... (pari al ........ del corrispettivo triennale pattuito) - così determinato ai sensi delle agevolazioni fiscali previste dall’articolo 8, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n.431 e successive modifiche.

Letto, approvato e sottoscritto

…………………………..., li, ……………….

Il locatore ……………………………………

Il conduttore …………………………………

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, e 14 del presente contratto.

Il locatore ……………………………………

Il conduttore …………………………………

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. (2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) La durata minima è di anni tre.

(6) Cancellare la lettera A oppure B.