

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI DI CUI
ALL'ART. 23 comma 13, DELLA L.R 8 LUGLIO 2016 N.16 E
S.M.I**

NUMERO:

TRA:

Il COMUNE DI CREMONA , cod. fisc con sede in CREMONA (PROVINCIA CR), Via nella persona del nato a il espressamente autorizzato alla presente stipula ai sensi delle vigenti norme di legge, di regolamento e statutarie, di seguito denominato "locatore"

- vista la determinazione dirigenziale esecutiva ai sensi di legge, in atti di questo Comune

E:

il/la Sig./Sig.ra., nato/ail cod. fisc., residente a in di seguito denominato "conduttore"

il conseguente rapporto di locazione è regolato dalle disposizione legislative e regolamentari regionali in materia di Servizi Abitativi Pubblici (SAP): L. R. 16/2016, r.r. n. 4/2017 e dai manuali d'uso e ripartizioni delle manutenzioni dell'immobile locato predisposte dal locatore proprietario e che si intende accettato e sottoscritto.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. (Assegnazione alloggio)

1.Il Comune di Cremona loca alla parte conduttrice che accetta, ad uso esclusivo di abitazione propria e dei familiari conviventi, l'alloggio dei servizi abitativi transitori di cui all'art 23 comma 13 della L. R. n.16/2017 e s.m.i., sito nel Comune di..... .. n..... piano di mq.*^{1, 2 3,4,5}, classe..... , categoria catastale, rendita..... .

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

3.L'eventuale autorimessa singola o posto auto coperto o scoperto non è compresa/o fra le pertinenze e gli accessori e il suo godimento verrà disciplinato da separato contratto.

*[1] superficie utile dell'alloggio al netto dei muri perimetrali e di quelli interni

[2] superficie dei balconi, terrazzi, cantine ed altri accessori simili

[3] superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo al conduttore

[4] superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare locata

[5] n. vani convenzionali

1BIS. (Dati catastali)

1.L'alloggio è censito in catasto alla partita, particella....., subalterno
come meglio identificato nell'allegata planimetria.

2. (Durata della locazione)

1.Il presente contratto decorre a far data dal ed ha la durata di anni 1 (uno) con possibilità di rinnovo fino ad un massimo di anni 5 (cinque), previa assunzione di formale atto di rinnovo che accerti la permanenza dei requisiti di cui alla normativa regionale e comunale in materia di servizi abitativi transitori. La prosecuzione del rapporto locativo verrà interrotta qualora sia stato emesso provvedimento estintivo dell'assegnazione ed a prescindere dalla permanenza dei requisiti per l'assegnazione, provvedimento di decadenza per morosità o per grave inadempimento contrattuale.

2.Il contratto di locazione sarà sottoposto a registrazione periodica nel rispetto della vigente normativa.

3.Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione dandone comunicazione al locatore con lettera raccomandata (A.R.) almeno 30 giorni prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione.

3. (Canone di locazione, servizi accessori e deposito cauzionale)

1.Il conduttore e gli altri componenti maggiorenni del nucleo familiare, obbligati in solido ai sensi dell'art. 16 del rr 4/2017:

a) corrispondono il canone annuo di locazione determinato ai sensi della legge Regionale n. 27/2009, inizialmente fissato in euro (Euro..... mensili), soggetto ad aggiornamento e revisione periodica, nei tempi e con le modalità determinate dal locatore secondo la normativa regionale vigente ,nonché euroa titolo di quota preventiva annua per il rimborso degli oneri accessori di cui al successivo punto b). Tale quota è suscettibile di adeguamento annuale da parte del 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 del manuale delle ripartizioni delle manutenzioni dei fabbricati dei Servizi Abitativi Pubblici, 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;

c) 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 delle disposizioni applicabili.

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 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 n. 1 mensilità del canone di locazione.

5) Il deposito cauzionale, comprensivo degli interessi legali maturati, verrà restituito al conduttore solo dopo la riconsegna dell'alloggio, libero da persone e cose, al netto di ogni eventuale credito nei confronti del locatore, nonché dell'ammontare dei danni riscontrati nell'alloggio e relative pertinenze.

4. (Occupazione, consegna, riconsegna e abbandono dell'alloggio)

1. L'alloggio deve essere occupato dal conduttore entro 30 (trenta) giorni dalla consegna, entro lo stesso termine il nucleo assegnatario deve trasferire la residenza nell'unità abitativa. La mancata occupazione ed il mancato trasferimento della residenza, entro il predetto termine, comportano la decadenza dell'assegnazione e la risoluzione di diritto del contratto di locazione.

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, 10 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 che ha disdetto l'alloggio deve consentire la visita a nuovi aspiranti conduttori tutti i giorni feriali dal giorno successivo all'accettazione della disdetta agli orari concordati con il personale incaricato dal locatore.

5. Ove il conduttore si allontani dall'alloggio unitamente al suo nucleo familiare, per sei mesi continuativi, asportandone gli arredi, senza preventiva dichiarazione di recesso dal contratto, il locatore è autorizzato a riprendere possesso dell'alloggio che si intende senza eccezione alcuna abbandonato.

6. Il conduttore autorizza inoltre il locatore, all'atto della disdetta, ad installare opere provvisorie a tutela della disponibilità dell'alloggio stesso.

7. Nel caso di decesso del conduttore e in mancanza di altri componenti il nucleo familiare coabitanti, 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.

5. (Danni, responsabilità, migliorie e innovazioni)

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 e del suo nucleo familiare 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 e dei suoi familiari, conviventi o dipendenti, sia all'alloggio, sia allo stabile che alle sue pertinenze.

3. Nessuna miglioria, innovazione o 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 la rimessione 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 di 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.

6. (Impianto di riscaldamento, apparecchiature a gas e simili – impianti televisivi)

1. Se lo stabile di cui fanno parte i locali oggetto del presente contratto è dotato di impianto di riscaldamento centrale il conduttore è obbligato ad attenersi alle norme e condizioni dettate dal locatore.

2. 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 dal D.P.R. 412/93, come meglio specificato nel manuale d'uso degli alloggi ERP e nel manuale per la ripartizione delle manutenzioni, in atti.

3. E' fatto divieto assoluto al conduttore di installare presso l'alloggio generatori di calore in supporto e/o in alternativa ai generatori esistenti, qualunque sia il tipo di combustibile (solido, liquido, gassoso). E' facoltà del conduttore chiedere autorizzazione al Comune di Cremona per procedere alla posa, a propria cura e spese, di apparecchi di climatizzazione a pompa di calore, la cui posa dovrà avvenire secondo le normative vigenti ed il rilascio da parte dell'installatore di specifica dichiarazione di conformità dell'impianto, ai sensi del D.M. 37/2008. E' obbligo del conduttore procedere agli obblighi previsti dal D.P.R. 412/1993 e successive modificazioni ed integrazioni, anche da parte della regione Lombardia (Delibera Giunta Regionale n. 3502 del 05/08/2020) per il controllo e la manutenzione periodica dell'impianto di riscaldamento."

4. Il conduttore si impegna altresì all'utilizzo di piani di cottura dotati di dispositivo per il blocco automatico dell'erogazione del gas in caso di spegnimento della fiamma (termocopia) ed alla sostituzione periodica della tubazione flessibile di adduzione del gas di collegamento del piano di cottura con il rubinetto d'intercettazione dell'impianto

fisso. E' fatto divieto assoluto di utilizzo di bombole del GPL per l'alimentazione dei piani di cottura.

5. In caso di violazione dell'obbligo previsto al comma 2 e 3 e del divieto di cui al comma 3 e 4 il contratto dovrà intendersi automaticamente risolto ai sensi dell'art. 1456 c.c., a seguito della comunicazione del locatore di avvalersi della risoluzione.

6. Al conduttore e' fatto divieto assoluto di procedere alla realizzazione di un impianto di ricezione terrestre autonomo. E' inoltre a carico dello stesso ogni modifica e/o integrazione dell'impianto esistente per la parte riguardante l'interno della l'unita' abitativa in assegnazione. Ove nello stabile sia installato un impianto satellitare centralizzato, il conduttore si obbliga a servirsi esclusivamente di detto impianto esistente, rinunciando espressamente a procedere ad ulteriori installazioni e riconoscendo sin da ora al locatore, in caso di inosservanza, il diritto a procedere a spese del conduttore stesso alla rimozione e demolizione di ogni antenna individuale e a qualsiasi pretese di risarcimento. Nel caso di assenza nello stabile di un impianto centralizzato satellitare il conduttore potrà chiedere l'autorizzazione all'installazione al locatore, attenendosi alle modalità prescritte dallo stesso.

7. (Subentro nel contratto, ampliamento del nucleo familiare , coabitazione e ospitalità temporanea)

1. L'ospitalità, l'ampliamento del nucleo familiare, la coabitazione e il subentro nell'assegnazione sono disciplinati dalla normativa regionale in materia (artt. 17, 18, 19 e 21 del R.R. n.4/2017 e s.m.i.)

8. (Autogestione e condomini)

Il locatore si riserva la facoltà di attuare forme di autogestione, da parte dell'Utenza, dei servizi accessori, degli spazi comuni e delle manutenzioni ordinarie degli alloggi, ai sensi dell'art. 27 della L.r 08 Luglio 2016 n.16.

9 .(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 secondo le percentuali indicate dalla legislazione vigente.

10. (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.

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. Le parti si danno reciprocamente atto che l'obbligo di dotazione e allegazione dell' Attestato di Prestazione Energetica è escluso in forza del punto 3.4 lettera d) dell'Allegato al Decreto della Direzione Generale, Ambiente, Energia e Sviluppo Sostenibile di Regione Lombardia, n 176 del 12 gennaio 2017 .

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 Cremona.

5. Il conduttore dichiara di accettare come parte integrante del presente contratto tutte le condizioni contenute nello schema del manuale d'uso degli alloggi ERP e nello schema del manuale delle ripartizioni delle manutenzioni nei fabbricati ERP, in atti.

6. Il conduttore, preso atto delle informazioni che gli sono rese ai sensi del Regolamento UE 2016/679 , acconsente per sé e per i componenti del nucleo familiare al trattamento dei dati personali, da parte del locatore o di terzi, nominati responsabili del trattamento, per finalità derivanti dall'esecuzione del contratto di locazione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Cremona, lì

IL CONDUTTORE

PER IL LOCATORE

.....

.....

FIRMA ALTRI COMPONENTI MAGGIORENNI

.....

.....

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 articoli 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- impianti televisivi) 9. (Spese) e 10. (Patti finali).

IL CONDUTTORE

.....

FIRMA ALTRI COMPONENTI MAGGIORENNI

.....

.....