

COMUNE DI MIRA

Città Metropolitana di Venezia

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Prot.

Rep.

Contratto di locazione n. ____.

Art. 1 - Oggetto del contratto di locazione

1. Con la presente scrittura privata il Comune di MIRA, con sede in Mira, Piazza IX Martiri 3, cod. fisc. 00368570271 in persona del Dirigente del Settore _____
Dott. _____ nato/a a _____ il _____, che agisce nel presente atto per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, giusto decreto del Sindaco _____, concede in locazione a _____ nato/a _____ il _____ - cod. fisc. _____ - residente in Comune di _____ in _____
l'alloggio sito nel Comune di _____ in _____ - contraddistinto al N.C.E.U. sezione urbana foglio ___ particella ___ subalterno ___ - garage/posto auto sezione urbana foglio ___ particella ___ sub. ___ - costituito da n. ___ vani utili oltre agli accessori e per una superficie convenzionale di mq. ___ (codice inventario _____).
2. I locali sono assegnati ad uso esclusivo di abitazione dell'assegnatario e dei familiari con lui conviventi al momento dell'assegnazione o subentrati ai sensi del successivo art. 3.
3. A tutti gli effetti l'assegnatario dichiara che la sua famiglia è composta così come risulta dal certificato depositato all'atto della presente stipula.

Art. 2 - Durata della locazione

1. L'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario entro 30 giorni dalla data della sua effettiva consegna, pena la decadenza dall'assegnazione ai sensi dell'art. 32, comma 1, lett. b) della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39.

Il presente contratto, stipulato ai sensi dell'articolo 24, comma 3, della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, che avrà decorrenza a far tempo dal _____ al _____, ha la durata di anni 5 (cinque) ed è rinnovato ad ogni scadenza per uguale periodo, salvo che si verificano le ipotesi di perdita dei requisiti per l'assegnazione dell'alloggio ai sensi dell'art. 25, comma 3, o di decadenza dall'assegnazione, o di annullamento ai sensi rispettivamente dell'art. 32, comma 1 e dell'art. 31, comma 3 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39.

2. L'assegnatario può recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione, dandone avviso all'Ente proprietario o delegato con lettera raccomandata (A.R.), almeno 3 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, lasciando l'alloggio libero e vuoto di cose e persone, anche interposte, secondo le modalità previste dall'art. 4 del regolamento di cui agli artt. 22, comma 5 e 49, comma 2 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, del quale ritira copia.

Art. 3 - Disciplina degli ampliamenti del nucleo familiare, dei subentri e della ospitalità temporanea

1. Gli ampliamenti, i subentri, e le ospitalità temporanee del nucleo familiare dell'assegnatario sono disciplinati rispettivamente dagli artt. 14, 16 e 17 del regolamento di cui all'art. 49, comma 2, della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, approvato con D.G.R. n. 1119 del 31 luglio 2018.

Art. 4 - Mobilità

1. L'assegnatario potrà essere trasferito in altro alloggio nei casi e con le modalità di cui all'art. 21 del regolamento di cui all'art. 49, comma 2, della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, approvato con D.G.R. n. 1119 del 31 luglio 2018.

Art. 5 - Annullamento

1. Qualora l'assegnatario abbia conseguito l'assegnazione dell'alloggio in contrasto con le norme vigenti al tempo dell'assegnazione o sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false, sarà disposto l'annullamento dell'assegnazione secondo quanto previsto dall'art. 31 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, previo parere della commissione alloggi, ai sensi dell'art. 33, comma 5, lett. b) della predetta legge regionale.

2. Il provvedimento di annullamento dall'assegnazione dell'alloggio, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio. Tale provvedimento conterrà il termine, che non potrà prevedere graduazioni o proroghe, per il rilascio dell'alloggio e comporterà la risoluzione di diritto del contratto di locazione.

Art. 6 - Decadenza dell'assegnazione

1. La decadenza dell'assegnazione dell'alloggio, dichiarata a norma dell'art. 32 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, comporta la risoluzione di diritto del contratto di locazione, nei seguenti casi:

- a) mancata presentazione del richiedente, senza giustificati motivi, alla data convenuta per la stipulazione del contratto;
- b) mancata occupazione dell'alloggio entro trenta giorni dalla consegna, senza gravi e giustificati motivi;
- c) abitazione non stabile nell'alloggio assegnato per un periodo superiore a sei mesi continuativi, salvo che non sia intervenuta una autorizzazione per gravi motivi familiari, di salute o di lavoro;
- d) cessione o sublocazione, in tutto o in parte, dell'alloggio o mutamento della destinazione d'uso;
- e) aver adibito l'alloggio ad attività illecite;
- f) perdita dei requisiti per l'accesso di cui all'art. 25, fatto salvo quanto previsto dall'art. 36, comma 3, della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39;
- g) morosità di cui all'art. 38, comma 1, della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39;
- h) l'aver causato gravi danni all'alloggio o alle parti comuni dell'edificio;
- i) grave e reiterata inosservanza alle norme del regolamento condominiale e, qualora sia di competenza dell'assegnatario, mancata gestione dei servizi accessori e degli spazi comuni;
- l) mancata accettazione della mobilità nei casi di cui all'art. 43 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39.

2. L'Ente proprietario o delegato procede alla dichiarazione di decadenza dall'assegnazione secondo tempi e modalità di cui all'art. 19 del regolamento di cui all'art. 49, comma 2, della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, approvato con D.G.R. n. 1119 del 31 luglio 2018.

Art. 7 - Risoluzione del contratto

1. I provvedimenti di annullamento e decadenza dall'assegnazione comportano la risoluzione di diritto del contratto di locazione. L'assegnatario prende inoltre atto e conviene che il presente atto è stipulato con patto di risoluzione espressa, di cui l'Ente proprietario o delegato potrà avvalersi ai sensi dell'art. 1456 del c.c., qualora ricorrano le condizioni di cui agli artt. 31 e 32 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, indipendentemente dalla pronuncia del provvedimento di annullamento o decadenza.

Art. 8 - Canone di locazione, quote di gestione dei servizi comuni e modalità di pagamento

1. Il canone di locazione relativo all'alloggio oggetto del presente contratto è determinato ai sensi dell'art. 7 del regolamento di cui all'art. 49, comma 2, approvato con D.G.R. 1119 del 31 luglio 2018 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39. L'importo effettivamente dovuto dall'assegnatario per l'anno in corso è pattuito in Euro _____, oltre agli eventuali oneri fiscali di cui all'art. 10 - primo comma - numero 8 del D.P.R. 633/1972, come risulta dalla scheda canone, ed è soggetto a variazioni annuali in funzione del variare della situazione economica del proprio nucleo familiare risultante dalla dichiarazione ISEE.

2. Il canone di locazione dovuto dall'assegnatario dovrà essere corrisposto, in rate mensili entro i primi 10 giorni del mese di riferimento, nella misura e modalità determinate dall'Ente proprietario o delegato e ciò anche per addebito di eventuali conguagli sia di canoni che di spese condominiali e/o accessorie, eventualmente anticipate dall'ente proprietario o delegato o dall'amministratore.

3. L'assegnatario accetta sin d'ora di uniformarsi, senza eccezione alcuna, al sistema di riscossione del corrispettivo in uso e alle eventuali successive modifiche che l'Ente proprietario o delegato stabilirà in qualsiasi momento dell'esecuzione del presente contratto; il pagamento eseguito in modo difforme darà facoltà all'Ente proprietario o delegato di richiedere il ristoro delle spese da questo sostenute per la riscossione delle somme richieste; sono altresì a carico dell'assegnatario le eventuali spese per la bollettazione anticipate dall'Ente proprietario o delegato e recuperate in bolletta.

4. L'obbligo del pagamento del canone di locazione, nonché delle quote di gestione dei servizi comuni anticipate dall'Ente proprietario o delegato o inviate da amministratori condominiali, grava sull'assegnatario ed in via solidale su tutti gli occupanti dell'immobile. L'assegnatario si impegna al versamento delle quote di gestione dei servizi comuni direttamente all'amministratore condominiale.

Art. 9 - Obblighi dell'assegnatario

1. A garanzia degli obblighi assunti con il contratto di locazione, l'assegnatario versa all'atto della sottoscrizione un deposito cauzionale, che le parti convengono essere infruttifero, non imputabile in conto canoni, pari a due mensilità di canone di cui all'art. 8, che sarà restituito al termine del contratto di locazione.

2. L'Ente proprietario o delegato è espressamente autorizzato a trattenere dal deposito cauzionale, all'atto della restituzione dell'alloggio, l'ammontare dei danni apportati nella conduzione all'alloggio medesimo, al fabbricato ed alle pertinenze per propria colpa, incuria od altro; detti danni saranno quantificati dall'Ente proprietario o delegato; dette trattenute si intendono senza pregiudizio dei maggiori obblighi incombenti all'assegnatario o delle maggiori spese che lo stesso è sempre tenuto a rimborsare all'Ente proprietario o delegato.

3. L'assegnatario è tenuto inoltre a rimborsare all'Ente proprietario o delegato i costi diretti ed indiretti dei servizi erogati fino alla costituzione dell'Autogestione o gestione con terzi amministratori di cui all'art. 39

della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, nonché tutte le spese per gli oneri ed i servizi accessori secondo le modalità fissate dall'Ente proprietario o delegato stessa.

4. Per nessuna ragione l'assegnatario potrà sospendere o ritardare il pagamento del canone degli eventuali oneri fiscali di cui e delle spese per servizi ed oneri accessori.

5. Sono inoltre a carico dell'assegnatario le riparazioni di piccola manutenzione di cui all'art. 1576 del c.c., e cioè a titolo esplicativo agli impianti d'acqua, gas, luce e sanitari, a serrature e chiavi, agli infissi, al rivestimento dei muri e dei soffitti e alla pavimentazione, secondo quanto più in dettaglio specificato nel regolamento per gli inquilini elaborato dall'Ente proprietario o delegato, del quale gli assegnatari con la sottoscrizione del presente atto, dichiarano di conoscere e di accettare.

6. L'assegnatario non può apportare alcuna modifica all'alloggio o alle parti comuni salvo diversa autorizzazione dell'Ente proprietario o delegato. Comunque, in nessun caso l'assegnatario avrà diritto di pretendere nulla a titolo di rimborso, rinunciando espressamente sin d'ora al disposto dell'art. 1592 c.c.; è escluso inoltre ogni risarcimento di cui all'art. 1584 c.c..

7. È fatta salva ogni diversa pattuizione con l'Ente proprietario o delegato; ove, in assenza anche temporanea dell'assegnatario, si rendano necessarie riparazioni che non possono essere in alcun modo differite senza compromettere la situazione dell'immobile e l'incolumità dei terzi, l'Ente proprietario o delegato è autorizzato a far aprire l'alloggio ed a provvedere alle opere necessarie, il cui onere sarà sostenuto dall'assegnatario qualora le opere siano comprese fra quelle poste a suo carico.

8. L'assegnatario è tenuto al risarcimento di qualunque danno arrecato da cose e persone, sia all'alloggio che alle parti comuni, per causa a lui imputabile.

9. Per la ripartizione delle ulteriori spese relative alle parti comuni si rinvia al regolamento di cui agli artt. 22, comma 5 e 49, comma 2 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39.

Art. 10 - Mancato pagamento del canone, delle quote di gestione dei servizi comuni e di altri costi indiretti accessori alla locazione

1. In caso di mancato pagamento totale o parziale entro i primi 10 giorni del mese di riferimento del canone di locazione e/o delle quote di gestione dei servizi comuni o ad altri costi indiretti accessori alla locazione, anche nel caso che questi siano forniti in regime di autogestione (anche con gestione di terzi professionisti), l'assegnatario è tenuto al pagamento nei confronti dell'Ente proprietario o delegato e/o della autogestione degli interessi legali.

2. Per morosità superiore ai 4 mesi del canone di cui all'art. 8 e/o mancato pagamento delle quote di gestione dei servizi comuni l'Ente proprietario o delegato applica l'art. 32 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, che comporta la decadenza dall'assegnazione. Sono comunque fatte salve le norme di cui agli artt. 657 e seguenti del c.p.c. (dunque anche lo sfratto per morosità), nonché quelle relative all'art. 32 del R.D. 1165/38.

3. I pagamenti del canone o di qualsiasi altra somma dovuta saranno sempre ricevuti dall'Ente proprietario o delegato senza pregiudizio alcuno delle azioni legali eventualmente in corso nei confronti dell'assegnatario e verranno imputati nel rispetto di quanto stabilito dagli artt. 1193 e 1194 c.c..

4. Per ogni contestazione per ritardato pagamento viene imputata una spesa a carico dell'assegnatario pari ad € 20,00 oltre IVA di legge.

5. Le spese legali sostenute dall'Ente proprietario o delegato per il recupero della morosità sono a carico dell'assegnatario.

Art. 11 - Consegna dei locali e responsabilità di contraenti

1. L'assegnatario dichiara di aver accettato, senza riserva alcuna, i locali proposti prima della stipulazione del presente contratto.

2. Si conviene espressamente che l'Ente proprietario o delegato resta esonerato da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero provenire alle persone, all'alloggio o allo stabile, derivanti da fatti, omissioni o colpe di altri assegnatari e di terzi in genere.

3. L'assegnatario risponde di tutti i deterioramenti o danni prodotti per colpa sua, dei suoi familiari, conviventi o dipendenti all'alloggio, allo stabile ed alle sue pertinenze.

4. Al termine del rapporto di locazione, i miglioramenti e le addizioni eseguiti nei locali dall'assegnatario, anche se autorizzati, resteranno di proprietà dell'Ente proprietario o delegato, senza che essa sia tenuto a versare alcun compenso. È in ogni caso riservato il diritto all'Ente proprietario o delegato di pretendere la restituzione dell'alloggio e delle relative pertinenze in buono stato, tinteggiati e liberi da persone, animali e cose anche interposte, salvo il normale deperimento d'uso, a pena del risarcimento del danno. Eventuali spese che l'ente gestore o delegato dovesse sostenere per lo sgombero o il ripristino dell'alloggio e delle pertinenze sono poste a carico dell'assegnatario, dei soggetti obbligati in solido o degli eredi; i beni che verranno in genere rinvenuti nell'alloggio o nelle pertinenze sono ritenuti abbandonati.

Art. 12 - Impianto di riscaldamento

1. Se lo stabile di cui fanno parte i locali oggetto del presente contratto è dotato di impianto di riscaldamento centrale o autonomo, l'assegnatario è obbligato ad attenersi alle norme e condizioni dettate nel Regolamento, di cui agli artt. 22, comma 5 e 49, comma 2 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39.

Art. 13 - Autogestione e condominio

1. Per quanto riguarda la regolamentazione degli alloggi in autogestione e in amministrazioni condominiali, ai sensi dell'art. 39 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, si rimanda a quanto previsto dal regolamento di cui agli artt. 22, comma 5 e 49, comma 2 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, dal regolamento di autogestione e dal regolamento di condominio, ove presente.

2. L'assegnatario dichiara di accettare come riferimenti essenziali del presente contratto i regolamenti di cui al comma 1.

Art. 14 - Elezione di domicilio e Foro competente.

1. Per ogni controversia dipendente o inerente al presente contratto, competente è esclusivamente il Foro di Venezia secondo le vigenti disposizioni processuali.

Art. 15 – Norme sulla privacy

1. Il Comune di Mira, ai sensi del GDPR 2016/679 e del D.Lgs. 101 del 10/08/18, informa l'assegnatario che tratterà i dati contenuti nella presente convenzione, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

Art. 16 - Norme finali

1. Sono a carico dell'amministrazione comunale e dell'assegnatario, in parti uguali, l'imposta di bollo per il

contratto e le quietanze, nonché l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi, anche per eventuale rinnovo del contratto stesso, seppur tacito.

2. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto o dai regolamenti prima citati, le parti fanno riferimento alle disposizioni vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica.

3. Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'unità immobiliare, come previsto dal D.lgs. n. 192 del 19/08/2005 e successive modifiche.

Letto, confermato e sottoscritto.

Luogo, data

L'ASSEGNATARIO

p. L'ENTE PROPRIETARIO O
DELEGATO

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del c.c., dichiaro di aver preso esatta visione e di approvare specificatamente le clausole di cui agli articoli:

Art. 7 - Risoluzione del contratto;

Art. 8 - Canone di locazione, quote di gestione dei servizi comuni e modalità di pagamento;

Art. 9 - Obblighi dell'assegnatario;

Art. 10 - Mancato pagamento del canone, delle quote di gestione dei servizi comuni e di altri costi indiretti accessori alla locazione;

Art. 11 - Consegna dei locali e responsabilità di contraenti;

Art. 13 - Autogestione e condominio.

L'ASSEGNATARIO
