

**COMUNE DI DONNAS**

**Regione Autonoma Valle d'Aosta**

**SCRITTURA PRIVATA**

**LOCAZIONE AD USO ABITATIVO QUADRIENNALE.- -----**

Premesso: -----

- che il Comune di Donnas, in persona del Segretario comunale LONGIS Marina (nata ad Aosta il 09.01.1960 C.F.: LNGMRN60A49A326A) è proprietario di un appartamento ad uso abitazione sito nel Comune di Donnas in Via Principe Tommaso n. 60, composto da zona giorno con angolo cottura, bagno, soppalco con zona notte (parzialmente ammobiliato) - così per complessivi mq. 53,00; -----

- che con provvedimento del \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ il/la Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ è risultat\_ aggiudicatari\_ per la locazione il detto appartamento; -----

- che il Comune di Donnas (in seguito chiamato parte locatrice) – C.F. 00106930076 -----

e il/la Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_ – nat\_ a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ (in seguito chiamato parte conduttrice) – C.F. \_\_\_\_\_ intendono stipulare un contratto di locazione avente ad oggetto la sopra descritta unità immobiliare, ai sensi dell'art. 2, comma 1, della Legge 09/12/1998 n. 431; -----

Quanto sopra premesso, convengono e stipulano quanto segue: -----

----- CONSENSO: -----

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'unità immobiliare adibita ad abitazione, sita in Donnas – Via Principe

Tommaso n. 60, al piano secondo (F. 13 n. 150 sub. 6). -----

La locazione viene pertanto effettuata per esclusivo uso di abitazione del conduttore e delle persone con lui abitualmente conviventi; qualsiasi mutamento di destinazione dell'unità immobiliare urbana è vietato, ai sensi dell'art. 80 della Legge 27/07/1978 n. 392 e comporta la risoluzione di diritto del presente contratto: a tal fine il locatore potrà dichiarare di avvalersi della presente clausola, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, entro tre mesi dal momento in cui ha avuto conoscenza del suddetto mutamento di destinazione.

-----DURATA:-----

La durata della presente locazione è stabilita in anni quattro a decorrere dal \_\_\_ / \_\_\_ /2020. -----

Alla scadenza di tale termine, la locazione si intenderà rinnovata automaticamente, secondo la disciplina di cui all'art. 2, comma 1, della Legge n. 431/1998 e salva la facoltà del locatore di intimare disdetta nelle ipotesi previste dall'art. 3 della suddetta legge. -----

-----CANONE DELLA LOCAZIONE:-----

Il canone annuo della locazione è stabilito in Euro \_\_\_\_\_, da pagarsi in rate mensili anticipate entro il 10 di ogni mese di Euro \_\_\_\_\_ cadauna. ----

Trascorso un anno dall'inizio della locazione, il locatore avrà diritto di richiedere l'aggiornamento annuale del canone nella misura del 75% (settantacinque-per-cento) di quella accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati; l'importo base sul quale operare tale aggiornamento sarà costituito, ogni anno, dall'ultimo canone annuale precedentemente aggiornato. -----

Il pagamento dovrà essere effettuato presso il Tesoriere Comunale. -----

Il conduttore non potrà sospendere il pagamento del suddetto canone per l'interruzione dei servizi. -----

Il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione del presente contratto, ai sensi dell'art. 1455 del codice civile. -----

Il locatore ha l'onere di comunicare al conduttore eventuali variazioni del proprio Tesoriere ovvero del proprio conto corrente bancario. In difetto, il conduttore avrà diritto di adempiere all'obbligazione di pagamento al suo proprio domicilio. -----

-----ONERI ACCESSORI:-----

Sono a carico della parte conduttrice le spese indicate all'art. 9 della Legge n. 392/1978, secondo il consumo in proporzione alla quota millesimale spettante all'unità locata. Vengono richiesti, per i mesi da ottobre a marzo, gli anticipi mensili di Euro 80,00 per le spese di riscaldamento e del gas. Il saldo di quanto sopra dovrà avvenire in sede di consuntivo entro la scadenza richiesta.

Sono invece a carico della parte locatrice tutte le altre spese, ivi compresi i premi di assicurazione dello stabile, le spese di riparazione dell'impianto di riscaldamento, le spese di revisione dell'impianto antincendio, l'ammortamento degli impianti. -----

-----CONSEGNA: -----

La parte conduttrice dichiara di aver prima d'ora visionato l'unità immobiliare locata, di averla riscontrata in buono stato locativo ed idonea all'uso al quale è destinata. -----

-----OBBLIGAZIONI DEL LOCATORE:-----

La parte locatrice è obbligata, ai sensi degli artt. 1575 n. 2 e 1576 del codice civile, a mantenere l'unità immobiliare locata in buono stato locativo, effettuando tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore. -----

Si intendono di piccola manutenzione le riparazioni di piccola entità, che comportino spese di modesto importo, e che riguardino elementi accessori dell'immobile che, per loro natura, si consumano e deteriorano per il solo effetto del loro uso normale: e così, a titolo esemplificativo, quelle relative a rubinetterie, scarichi, interruttori, maniglie, vetri, rivestimenti, sanitari, impianti luce, acqua e gas, cardini degli infissi. -----

Non rientrano invece tra le riparazioni a carico del conduttore le altre riparazioni tra cui quelle relative ad elementi dell'immobile soggetti a deterioramento per effetto del trascorrere del tempo, a meno che non siano stati danneggiati da un uso improprio fattone dal conduttore stesso: e così, a titolo esemplificativo, la riparazione degli infissi esterni dell'immobile, del tetto, degli intonaci esterni, delle condutture di scarico dei bagni, delle stecche degli avvolgibili, degli impianti interni della struttura del fabbricato, delle mattonelle e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. -----

La parte conduttrice dovrà dare avviso alla parte locatrice della necessità di effettuare le riparazioni che siano a carico di essa locatrice, salvo eseguire direttamente le riparazioni urgenti dandone contemporaneamente avviso al locatore, il quale dovrà rimborsarne le stesse. -----

Il conduttore dovrà consegnare copia delle chiavi dell'alloggio all'Amministrazione comunale, che dovrà a sua volta provvedere a custodirle

con cura. Il locatore potrà utilizzare le chiavi, previo consenso (anche verbale) del conduttore solo in casi di estrema necessità ed urgenza. -----

Si dà atto che l'unità immobiliare locata è attualmente esente da vizi che ne diminuiscano l'idoneità all'uso pattuito, e salva comunque l'applicazione degli artt. 1578 e 1581 del codice civile. -----

Il locatore non potrà compiere innovazioni che diminuiscano il godimento da parte del conduttore, salva l'esigenza di riparazioni indifferibili, con applicazione in tal caso del disposto dell'art. 1584 del codice civile. -----

----- OBBLIGAZIONI DEL CONDUTTORE:-----

Il conduttore ha l'obbligo di custodire l'unità immobiliare locata con la diligenza del buon padre di famiglia, di eseguire le piccole riparazioni poste a suo carico come sopra, e dare avviso al locatore della necessità di eseguire riparazioni a carico di esso locatore. -----

Il conduttore dovrà consegnare copia delle chiavi dell'alloggio all'Amministrazione comunale, che dovrà a sua volta provvedere a custodirle con cura. Il locatore potrà utilizzare le chiavi, previo consenso del conduttore (anche verbale) solo in casi di estrema necessità ed urgenza. -----

Al termine della locazione il conduttore dovrà restituire l'unità locata al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deterioramento od il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità al presente contratto. --

Pertanto, per i piccoli danneggiamenti derivanti da deterioramento o consumo, il conduttore non sarà tenuto alla rimessione in pristino: ciò vale, a titolo esemplificativo, per lo scolorirsi delle pareti dell'appartamento, le sbiaditure dietro i quadri ed i mobili, le eventuali imperfezioni della chiusura degli infissi esterni e delle maniglie interne, l'allentamento dei rubinetti, i piccoli

danni ai muri causati dai chiodi cui sono appesi i quadri o da targhe; rimane in particolare esclusa la riverniciatura dei locali ad opera del conduttore. -----

In caso di ritardo nella riconsegna del bene al locatore, il conduttore dovrà corrispondere il canone per tutto l'ulteriore periodo della sua detenzione, salva l'applicazione di una penale in misura pari ad Euro 50,00 per ogni giorno di ritardo nella riconsegna dell'immobile. -----

Al conduttore è vietato effettuare addizioni e modifiche sulla cosa locata, salva l'applicazione degli articoli 1592 e 1593 del codice civile. -----

----- DEPOSITO CAUZIONALE:-----

A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del conduttore, lo stesso costituisce in deposito cauzionale a favore della parte locatrice, ai sensi dell'art. 11 della legge n. 392/1978, la somma di Euro \_\_\_\_\_ pari a TRE mensilità del canone. Detta garanzia viene espressamente dichiarata idonea dal locatore, con rinuncia ad ogni ulteriore garanzia di cui all'art. 1608 del codice civile. -----

L'importo del deposito cauzionale, con i relativi interessi, dovrà essere restituito entro trenta giorni dalla cessazione della locazione, solo a seguito della constatazione dell'integrale adempimento degli obblighi a carico del conduttore, ivi compresa la rimessa in pristino dell'unità immobiliare locata ove necessaria. -----

----- SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO:-----

Il conduttore non potrà sublocare totalmente l'immobile, né concedere in comodato, né cedere ad altri il presente contratto, senza il consenso scritto del locatore. -----

Le parti pattuiscono inoltre espressamente, in deroga all'art. 2 della legge n.

392/1978, che il conduttore non potrà neanche sublocare parzialmente l'immobile, senza il consenso scritto del locatore. -----

----- CESSAZIONE DEL RAPPORTO:-----

Il conduttore ha diritto di recedere, senza necessità di fornire alcuna giustificazione, dal presente contratto, dandone preavviso almeno sei mesi prima. In tal caso, l'estinzione del rapporto di locazione consegue alla scadenza del sesto mese successivo al preavviso stesso. -----

-----IMPIANTI ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO:-----

(Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22.01.2008 n. 37). -----

Con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 D.M. 22.01.2008 n. 37, il locatore garantisce il conduttore circa la conformità di detti impianti, e di quelli in uso comune, alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati. -----

----- CERTIFICAZIONE ENERGETICA: -----

E' stato emesso attestato di certificazione energetica in data 19.12.2012 – Codice ACE-D338-43 – per edificio di classe D. -----

----- RINVIO:-----

Per quanto non espressamente convenuto con il presente atto, si applicano le disposizioni della Legge 09/12/1998 n. 431, della Legge 27/07/1978 n. 392, nonché in quanto compatibili, le disposizioni del codice civile (artt. 1571 e seguenti) che regolano il contratto di locazione. -----

Donnas, li \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE