



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE
(Città metropolitana di Milano)

Contratto di locazione
alloggio destinato a Servizi Abitativi Pubblici (SAP.)
(Art. 16 del Regolamento Regione Lombardia n. 4/2017)

TRA

Il Comune di San Donato Milanese, C.F. 00828590158 – con sede in San Donato Milanese, via C. Battisti 2, nella persona di _____ in qualità di dirigente dell'Area _____ – Ufficio casa, espressamente autorizzato alla presente stipula ai sensi delle vigenti norme di legge, di regolamento e statutarie, di seguito denominato "locatore"

E:

il/la Sig./Sig.ra _____, nat _____ a _____ il _____, residente a San Donato Milanese (Mi) - via _____, cod. fisc. _____, di seguito denominato "conduttore"

PREMESSO CHE

Con Determinazione Area _____ n. _____ del _____ il/la Sig. _____ è risultat _____ assegnatari _____ dell'alloggio sito in via _____ n. _____ (estremi catastali identificati da foglio _____, mappale _____, subalterno _____) e che con successiva determinazione dell'Area _____ n. _____ del _____ si è provveduto a formalizzare l'assegnazione del citato appartamento destinato a servizi pubblici abitativi di proprietà comunale e (ove presenti) alla relativa pertinenza n _____ (estremi catastali identificati da foglio _____, mappale _____, subalterno _____) e al posto auto n _____ (estremi catastali identificati da foglio _____, mappale _____, subalterno _____);

Il presente rapporto di locazione è regolato dalle disposizioni legislative e regolamentari regionali in materia di servizi abitativi pubblici, e segnatamente dalla L. R. n. 16 /2016, dal R.R. n. 4/2017 e successive modificazioni, vincolanti per i contraenti ai sensi dell'art. 1374 C.C., e dal manuale d'uso e ripartizione delle manutenzioni dell'immobile e degli oneri accessori locato predisposti dal locatore proprietario, nonché del Regolamento condominiale consegnati all'atto della sottoscrizione del contratto, e che si intende accettato e sottoscritto dal conduttore,

SI CONVIENE E SI STIPULA
quanto segue:

Art.1
Assegnazione alloggio

Il Comune di San Donato Milanese loca al/alla Sig./Sig.ra _____ che accetta, ad uso esclusivo di abitazione propria e _____ (in caso di nucleo familiare con più componenti vengono riportati i dati di tutti i familiari conviventi), l'alloggio destinato a servizi pubblici abitativi, sito nel Comune di San Donato Milanese, via _____ n. _____, con estremi catastali identificati da foglio _____, mappale _____, subalterno _____ e a proprio esclusivo utilizzo la relativa pertinenza n _____ (estremi catastali identificati da foglio _____, mappale _____, subalterno _____) e il posto auto/box (ove presente) n _____ (estremi catastali identificati da foglio _____, mappale _____, subalterno _____)

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

Art.2

Durata della locazione

Il presente contratto decorre a far data dal _____ ed ha durata di quattro anni prorogabili tacitamente ogni quattro anni, ferma restando la permanenza dei requisiti previsti dalla normativa SAP e le verifiche periodiche ai sensi dell'art. 16 del R.R. 4/2017. La proroga è esclusa nel caso in cui sia stata promossa dal locatore azione giudiziale di risoluzione ovvero sia stato emesso provvedimento estintivo dell'assegnazione.

Per i conduttori appartenenti alle Forze dell'Ordine o ai Corpi speciali, il contratto è risolto anticipatamente rispetto alla prevista scadenza quadriennale a seguito di provvedimento comunale di decadenza dall'assegnazione per cessazione dal servizio, conformemente alle previsioni di cui all'art. 25, comma 2, del Regolamento 4/2017

Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione dandone comunicazione al locatore con lettera raccomandata (A.R) almeno 90 giorni prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art.3

Canone di locazione, servizi accessori e deposito cauzionale

Il conduttore e gli altri componenti del nucleo familiare, obbligati in solido ai sensi dell'art. 16 comma terzo del R. R. 4/2017 smi:

- a) corrispondono il canone mensile di locazione inizialmente fissato in € _____ soggetto ad aggiornamento e revisione periodica, nei tempi e con le modalità determinate dal locatore, di € _____ per il posto auto (ove presente) nonché € _____ a titolo di quota preventiva mensile 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 per la ripartizione delle manutenzioni dell'immobile, posto auto (ove presente) e degli oneri accessori consegnato all'atto della sottoscrizione del 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 congruaglio 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) secondo la tempistica e utilizzando la modulistica stabilita dal locatore; il pagamento eseguito in modo difforme darà facoltà al locatore di agire per il risarcimento di eventuali conseguenti danni; il mancato pagamento degli importi dovuti determina l'applicazione degli interessi di mora, in misura pari al tasso di riferimento vigente su tutte le somme non corrisposte.

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 dell'art. 32 del R.D. del 28 aprile 1938, n. 1165, ovvero ai sensi delle disposizioni del codice civile in materia di inadempimento.

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 le parti 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 comma 1.

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 due mensilità del canone di locazione.

Si dà atto che il conduttore ha versato il deposito cauzionale pari a € _____ come da accertamento e relativo impegno assunti con Determinazione n. _____ (accertamento n. _____ capitolo n. _____, impegno n. _____ capitolo n. _____).

Il deposito cauzionale verrà restituito al conduttore solo dopo la riconsegna dell'alloggio, libero da persone e cose, e dopo che l'assegnatario avrà adempiuto a tutti gli obblighi contrattuali, al netto di ogni eventuale credito nei confronti del locatore, nonché dell'ammontare dei danni riscontrati nell'alloggio e nelle relative pertinenze. Le somme trattenute dal locatore si intendono senza pregiudizio di maggiori obblighi incombenti al conduttore o delle maggiori spese relative che lo stesso è tenuto a rimborsare al locatore medesimo.

Art.4

Occupazione, consegna, riconsegna e abbandono dell'alloggio

L'unità abitativa deve essere stabilmente occupata dal nucleo assegnatario entro un termine non superiore a trenta giorni dalla data dell'avvenuta consegna. Entro lo stesso termine, il nucleo assegnatario trasferisce la residenza nell'unità abitativa. La mancata occupazione dell'unità abitativa e il mancato trasferimento della residenza entro il suddetto termine, senza giustificato motivo, comportano la decadenza dall'assegnazione e la risoluzione di diritto del contratto di locazione, ai sensi dell'art. 16 comma quarto del R.R. 4/2017 smi.

Il conduttore dichiara di ricevere l'alloggio in buono stato locativo e comunque idoneo all'uso convenuto.

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 nei manuali d'uso e ripartizione delle manutenzioni dell'immobile e degli oneri accessori consegnati alla sottoscrizione del presente contratto.

Quando la cosa locata necessita 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.

In caso di recesso il conduttore ha l'obbligo di avvertire per iscritto il locatore, 90 giorni prima, del giorno e dell'ora di riconsegna delle chiavi e restituzione dell'alloggio libero e vuoto di persone e cose anche interposte. Il rilascio deve avvenire entro il 15 del mese, il superamento della suddetta data implica il pagamento del mese intero di canone di locazione e spese accessorie.

Il conduttore che ha esercitato la disdetta deve consentire la visita a nuovi aspiranti conduttori dal giorno successivo all'accettazione della disdetta stessa nel giorno e ora stabiliti e comunicati dal Comune.

Ove il conduttore si allontani dall'alloggio unitamente al suo nucleo familiare, per sei mesi continuativi, senza preventiva dichiarazione di recesso dal contratto, il locatore avviato il procedimento di verifica e decadenza dall'assegnazione (art 25 comma 4 lettera c RR 4/2017 smi), è autorizzato a riprendere possesso dell'alloggio che si intende senza eccezione alcuna abbandonato.

Superati i sei mesi il conduttore dovrà presentare una esaustiva e giustificata documentazione al fine di mantenere il diritto all'assegnazione dell'alloggio.

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

Nel caso di decesso del conduttore e in mancanza di altri soggetti aventi diritto al subentro, il locatore provvede all'immediato reintegro nel possesso dell'alloggio.

Art.5

Danni, Responsabilità, Migliorie e Innovazioni

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.

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 od omissione anche colposi di altri conduttori o di terzi in genere.

Il conduttore risponde di tutti i deterioramenti o danni prodotti per sua colpa o dei suoi familiari, conviventi o dipendenti, sia all'alloggio, sia allo stabile che alle sue pertinenze.

Il Conduttore dovrà richiedere preventivamente il rilascio di formale autorizzazione dal locatore per poter eseguire qualunque miglioria, innovazione e modifica all'interno dell'alloggio e sue pertinenze. Senza consenso scritto qualsiasi miglioria, innovazione e modifica all'interno dell'alloggio e sue pertinenze al termine del rapporto resteranno di proprietà del locatore e non è possibile pretendere rimborso o indennizzo a norma degli artt. 1592 e 1593 c.c.

È in diritto del locatore pretendere in ogni momento la rimozione di quanto non autorizzato così come, al termine della locazione, la restituzione dell'alloggio nello stato in cui fu consegnato fatto salvo il deterioramento naturale e fisiologico dovuto al normale suo utilizzo.

I lavori di innovazione, miglioria e modifica eseguiti dal conduttore, previa autorizzazione e riconoscimento da parte del locatore, qualora valutati incrementali del valore del bene di proprietà pubblica possono essere compensati in forma di riduzione del canone, secondo importi, tempi e modalità che dovranno essere condivisi con il locatore e comunque non comportanti l'azzeramento del canone mensile.

È in ogni caso riservato al locatore il diritto di pretendere, a spese del conduttore, la restituzione dell'alloggio nello stesso stato di buona manutenzione in cui fu consegnato.

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 dei terzi, il locatore è

autorizzato a far aprire l'alloggio e a provvedere alle opere necessarie, il cui onere sarà sostenuto dal conduttore qualora le opere siano comprese fra quelle poste a suo carico.

Art.6

Impianto di riscaldamento, apparecchiature a gas e simili

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.

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 nei manuali d'uso e ripartizione delle manutenzioni dell'immobile e degli oneri accessori locato predisposti dal locatore proprietario nonché consegnati all'atto della sottoscrizione del contratto.

Sarà a carico del locatore qualsiasi spesa riguardante l'impianto di riscaldamento (anche la sostituzione) nel caso quest'ultimo abbia smarrito il libretto dell'impianto e/o le ricevute rilasciate dal tecnico comprovanti il controllo e manutenzione obbligatori per legge.

E' fatto divieto al conduttore di installare nell'alloggio apparecchi funzionanti con ogni tipo di combustibile (solido, liquido, gassoso, ecc) quali caldaie, fornelli, stufe, scaldabagni, scaldia acqua e simili, salvo che l'alloggio sia dotato dei prescritti dispositivi di adduzione aria ed evacuazione fumi e, nel caso di impiego del combustibile gassoso, purché gli apparecchi siano installati nel rispetto della legge 6.12.1971 n. 1083 e relative norme UNI vigenti, con particolare riferimento alla UNI 7129, e sia stata rilasciata dalla Ditta installatrice la dichiarazione di conformità, ai sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46. In tal caso il conduttore dovrà garantire la perfetta funzionalità ed efficienza dei dispositivi di adduzione dell'aria ed evacuazione dei fumi, nonché delle apparecchiature installate e provvedere ai controlli e alla manutenzione periodica dell'impianto interno, come previsto dalla predetta norma UNI 7129. Quanto detto in aggiunta o integrazione agli obblighi previsti per l'esercizio degli impianti termici autonomi, di cui al D.P.R. n. 412/93.

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

Art.7

Uso della cosa comune

Art. 1102. cc cita che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

Decreto n 30/2019 concernente norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione cita che gli occupanti non alterano la fruibilità delle vie d'esodo e l'efficacia delle misure di protezione attiva e passiva.

Motivo per cui non è possibile usare gli spazi comuni a proprio uso privato tanto meno come deposito di qualsiasi cosa ne ostacoli l'uso agli altri partecipanti e/o passaggio o via di uscita.

Art.8 - Subentro nel contratto, ampliamento del nucleo familiare, coabitazione e ospitalità temporanea

Il subentro nel contratto, l'ampliamento del nucleo familiare, la coabitazione e l'ospitalità temporanea sono disciplinati dagli artt. 17, 18, 19, 21 del R.R. 4/2017 smi.

Qualora il conduttore immetta nell'alloggio persona estranea al nucleo familiare originario è obbligato a segnalare i relativi estremi anagrafici, ai sensi dell'art. 12 D.L. 21 marzo 1978 n. 59.

Art.9

Mobilità

La mobilità negli alloggi destinati a servizi abitativi pubblici è disciplinata dall'art. 22 del R.R. 4/2017 smi.

La mobilità risponde alle specifiche esigenze e necessità di razionalizzazione ed economicità della gestione del patrimonio favorendo:

- i nuclei familiari in condizioni di sovraffollamento, dovuti ad accrescimento naturale;
- i nuclei in condizione di sottoutilizzo dell'alloggio;

riconoscendoli per i servizi abitativi pubblici quali condizioni che determinino la necessità di mobilità dell'assegnatario.

Nel caso di sottoutilizzo dell'alloggio in conseguenza di eventi sopravvenuti che hanno modificato le condizioni del nucleo familiare presenti al momento dell'assegnazione, il conduttore deve comunicare al Locatore la domanda di cambio alloggio entro il termine di 60gg. dall'evento. In assenza di tale comunicazione il locatore, fatto salvo valutazioni in merito all'avvio del procedimento di mobilità, calcolerà le spese tenendo presente il rapporto tra la superficie utile e il numero dei componenti che possono risiedervi.

Il presente contratto, se stipulato in vista del perfezionamento di una procedura di cambio alloggio, dovrà intendersi automaticamente risolto ai sensi dell'art. 1456 c.c. in caso di mancato rilascio dell'alloggio di provenienza.

Art.10

Autogestione

Il conduttore si impegna fin da ora a rispettare le norme e ad assumersi gli oneri previsti dal Regolamento per la disciplina dell'autogestione, eventualmente adottato dal locatore ai sensi dell'art. 27 della L.R. 16 /2016 smi.

Art.11

Spese

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.

Art 12

Accesso

Il conduttore deve consentire l'accesso, previo preavviso, salvo casi di urgenza, all'unità immobiliare, alle sue pertinenze e box/posto auto, per motivata ragione, al locatore nonché suoi incaricati
In caso di vendita dell'unità immobiliare il conduttore deve consentire la visita una volta alla settimana per almeno 2 ore festivi esclusi, previo accordo sulle modalità di preavviso di almeno 48 ore.

Art.13

Patti finali

Il presente contratto è risolto di diritto oltre che nei casi previsti dagli articoli precedenti, nei casi di decadenza dell'assegnazione (Art. 25 RR 4/2017 smi) e nelle ipotesi previste dal manuale d'uso al punto 2. Lett. C), d), f) e j) consegnato all'atto della sottoscrizione del contratto.

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti fanno riferimento alle norme del codice civile e a quelle in tema di servizi abitativi pubblici, al Manuale d'uso, al Manuale delle ripartizioni delle manutenzioni dei fabbricati di proprietà comunale e per gli alloggi in fabbricati non comunali al Regolamento condominiale consegnati all'atto della firma del contratto.

Agli effetti dell'esecuzione del presente contratto le parti eleggono domicilio rispettivamente: il locatore nella propria sede e il conduttore nell'alloggio locatogli.

Per ogni controversia inerente al presente contratto è competente il foro di Milano.

Il conduttore, preso atto delle informazioni che gli sono state rese con apposita informativa all'atto di sottoscrizione del contratto, in merito alle finalità e modalità del trattamento dei dati personali nonché ai propri diritti ai sensi dell'art. 13 del Regolamento U.E. n. 679/2016 – *General Data Protection Regulation*, acconsente per sé e per i componenti del nucleo familiare al trattamento dei dati personali, inclusi quelli 'sensibili' ex art. 9 del citato Regolamento, da parte del locatore o di terzi, nominati responsabili del trattamento, per finalità derivanti dall'esecuzione del contratto di locazione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Data _____

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

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 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), 11 (Spese), 12 (accesso) e 13 (patti finali)

IL CONDUTTORE
