

Allegato 3

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO “SOCIAL HOUSING”

Con la presente scrittura privata, redatta in 2 originali, il Comune di Venezia, "Locatore" codice fiscale 00339370272 con sede in VENEZIA Ca' Farsetti -S. Marco 4136 (VE), tramite Insula S.p.A., con sede in Santa Croce 505 codice fiscale e partita IVA 02997010273, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore o di delegato di quest'ultimo (giuste deleghe rep. n. 22434 del 18/12/2007 e n. 22504 dell'11/01/2008 Notaio Gasparotti di Venezia e delibera del Consiglio di Amministrazione di Insula S.p.A. del 13 gennaio 2009)

CONCEDE IN LOCAZIONE

ai sensi della deliberazione di Giunta Comunale n. 583 del 22/04/1999, esecutiva secondo legge, e dell'art. 1, comma 4, della Legge Regionale n. 10/96 e loro successive modificazioni, nonché della Legge n. 431/98, al/la Sig./ra _____, nato/a a _____ (__) il ___/___/___ (di seguito denominato/a “Conduttore”), codice fiscale n. _____, domiciliato in _____, ____ a _____ (___), che accetta, per sé e per il suo nucleo familiare come qui sotto identificato:

l'unità immobiliare sita a _____ (VE), _____, _____, codice alloggio _____, composta dei seguenti vani utili:

Art. 1 - Disciplina della locazione

Giusto quanto previsto dalla L.R. n. 10/96 e dalla Legge n. 431/98 e successive modificazioni, la locazione è disciplinata come di seguito precisato.

Art. 2 - Durata della locazione

La durata, avuto riguardo alla natura delle esigenze del Locatore, è fissata in anni 4 (quattro), a partire dal ___/___/___ e con scadenza al ___/___/___ . Alla scadenza il contratto si intenderà

rinnovato per altri quattro anni, salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta del contratto almeno 6 (sei) mesi prima, motivata ai sensi della vigente normativa.

Art. 3 - Subentro nel contratto di locazione

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso civile di abitazione del Conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi che, in caso di decesso dello stesso o di abbandono dell'alloggio, subentreranno nel contratto di locazione secondo l'ordine indicato dall'art. 12 della L.R. n. 10/96 e successive modificazioni. Il Conduttore dovrà segnalare l'entrata di una nuova persona nell'alloggio, documentandone il reddito di cui, dal mese successivo, si terrà conto ai fini della eventuale pronuncia di decadenza. Le persone entrate a far parte del nucleo successivamente alla data di stipulazione del contratto non acquisiranno il diritto di subentro.

Art. 4 - Canone di locazione

Il canone di locazione è fissato dal Comune di Venezia e viene stabilito complessivamente in euro _____ mensili. Il pagamento avviene mediante versamento su c.c.p. intestato al Comune di Venezia, entro il giorno 5 di ogni mese.

Art. 5 - Obblighi conseguenti alla locazione

Il Conduttore non potrà sublocare o dare in comodato in tutto o in parte l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Il Conduttore sarà tenuto a documentare annualmente il reddito del proprio nucleo familiare, calcolato come previsto al comma 2 dell'art. 28 (esclusione del reddito dei figli dell'assegnatario) ai fini e per gli effetti del comma 5 dell'art. 28 della L.R. n. 10/96 e successive modificazioni. Inoltre dovrà documentare il possesso, da parte sua e del suo nucleo familiare, anche del requisito prescritto dall'art. 2, comma 1, lett. c), della suddetta legge n. 10/96 e successive modificazioni. La mancata presentazione della documentazione richiesta e/o la perdita di uno dei requisiti di cui sopra, configurando inadempimento contrattuale, implica la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile.

Il Conduttore accetta di uniformarsi al sistema di riscossione del canone in uso e ad eventuali successive modifiche stabilite dal Locatore, da comunicarsi con idonee modalità, anche per addebiti di eventuali conguagli. Il canone sarà aggiornato in misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie di operai e impiegati.

Art. 6 - Deposito cauzionale

A garanzia degli obblighi assunti con il contratto di locazione, il Conduttore dichiara di avere versato un deposito cauzionale di euro _____, pari a tre mensilità del canone inizialmente dovuto, che sarà restituito al termine del contratto di locazione. Da tale deposito, che le parti convengono essere infruttifero, il Locatore, al termine della locazione, è espressamente autorizzato a trattenere:

1. l'ammontare di ogni eventuale credito nei confronti del Conduttore;
2. l'ammontare dei danni apportati dal Conduttore all'alloggio, al fabbricato e alle pertinenze per propria colpa, incuria od altro.

Dette trattenute si intendono senza pregiudizio dei maggiori obblighi incombenti al Conduttore o delle maggiori spese che lo stesso è sempre tenuto a rimborsare al Locatore. Il Conduttore non potrà mai scontare alcuna mensilità di canone dalla cauzione così anticipata.

Il Conduttore è tenuto inoltre a rimborsare al Locatore i costi diretti ed indiretti dei servizi erogati fino alla costituzione dell'autogestione di cui all'art. 23 della L.R. n. 10/96 e successive modificazioni, nonché tutte le spese per servizi ed oneri accessori secondo le modalità fissate dal Locatore stesso. Per nessuna ragione il Conduttore potrà sospendere o ritardare il pagamento del canone e delle spese per servizi ed oneri accessori.

Art. 7 - Mancato pagamento del canone di locazione e dei servizi

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. In ogni caso, dal mese successivo ad un pagamento mancato o effettuato in ritardo rispetto alla data di scadenza verrà calcolato e successivamente addebitato, senza che occorra costituzione in mora, un interesse pari al tasso legale aumentato di due punti percentuali. Tutti i componenti il nucleo familiare del Conduttore, anche dopo il suo eventuale decesso o abbandono dell'alloggio, sono con lui obbligati in via solidale, nei confronti del Locatore, al pagamento del canone di locazione, delle quote accessorie, nonché delle spese per l'uso e il godimento dei servizi comuni, nonché al rimborso dei danni apportati all'alloggio.

Art. 8 - Risoluzione contrattuale

La risoluzione del contratto si verifica di diritto in caso di violazione degli obblighi di cui ai precedenti artt. 3 e 5 del presente contratto.

Il Conduttore prende, quindi, atto e conviene che il presente contratto è stipulato con patto di risoluzione espressa, di cui il Locatore potrà avvalersi ai sensi dell'art. 1456 del codice civile quando il Conduttore:

1. Si serva dell'alloggio, anche parzialmente, per uso diverso da quello convenuto di abitazione e comunque usi l'alloggio o le pertinenze in modo difforme dalla destinazione;
2. Apporti modificazioni all'alloggio o alle pertinenze senza preventiva autorizzazione del Locatore, fatto salvo il risarcimento del danno;
3. Sia responsabile di grave e reiterata inosservanza delle norme del regolamento condominiale o dell'autogestione ove esistente;
4. Abbia una morosità nel pagamento del canone, spese di autogestione e oneri accessori superiore a quattro mesi, salvo quanto previsto dal c. 3 dell'art. 22 della L.R. n. 10/96 e successive modificazioni;
5. Non abiti stabilmente nell'alloggio assegnato, salva autorizzazione del Locatore, giustificata da gravi motivi;
6. Non abbia prodotto la documentazione reddituale nei termini di legge;
7. Adibisca l'alloggio ad attività illecite;
8. Abbia superato di tre volte per due anni consecutivi il limite di reddito previsto per l'accesso agli alloggi di E.R.P., puntualizzando che in tale circostanza il reddito dei figli non viene computato;
9. Non ottemperi alle disposizioni impartite del Locatore nei casi di risanamento e recupero di fabbricati e/o messa a norma degli impianti;
10. Violi le norme del presente atto o comunque si dimostri inadempiente agli obblighi posti dallo stesso.

Art. 9 - Visita ai locali e riconsegna dell'alloggio

Il Locatore, qualora si rendesse necessario eseguire riparazioni, sopralluoghi sugli impianti o verificare il corretto uso della cosa locata, può ispezionare i locali affittati attraverso persone incaricate, concordando preventivamente con il Conduttore la data della visita.

Il Conduttore s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata, nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Art. 10 - Migliorie, interventi manutentivi ed innovazioni

Nessuna miglioria od innovazione può essere apportata dal Conduttore senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

E' fatto tassativo divieto al Conduttore di installare nell'alloggio apparecchi a gas, quali stufe, scaldabagno, scaldia acqua e simili, senza la preventiva autorizzazione del Locatore.

Art. 11 - Uso della cosa locata

Il Conduttore si obbliga ad usare l'alloggio con la diligenza del buon padre di famiglia e senza recare molestie agli altri inquilini; si impegna altresì a rispettare i suoi obblighi in ordine all'uso, alla destinazione ed alla manutenzione sia dell'alloggio assegnatogli che dei servizi e degli spazi comuni.

Art. 12 - Responsabilità per danni

Il Conduttore è responsabile per qualsiasi danno prevedibile ed imprevedibile a persone ed a cose causato da opere effettuate a sua cura, senza la preventiva autorizzazione del Locatore, o comunque eseguite difformemente dalle norme di legge vigenti.

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero provenire a lui o allo stabile da fatti, omissioni o colpa di altri assegnatari o di terzi in genere e si obbliga a rispondere di tutti i deterioramenti e danni prodotti per sua colpa o dei suoi familiari, conviventi o dipendenti, sia all'alloggio che allo stabile nel quale lo stesso è ubicato, nonché alle sue pertinenze.

Per le unità dotate di impianti termici individuali, il Conduttore è responsabile della gestione e della manutenzione dell'impianto termico; è quindi responsabile degli adempimenti di cui al D.P.R. n. 421/93 e successive modificazioni, di cui dichiara di aver preso conoscenza, ai sensi della Legge n. 46/90 e successive modificazioni; dovrà provvedere alla manutenzione e pulizia annuale dell'impianto termico e, almeno ogni due anni, alla verifica del rendimento della caldaia mediante un'analisi della combustione, registrando tutti gli interventi sull'apposito Libretto di Impianto da restituire al Locatore alla cessazione della locazione.

Art. 13 - Autogestione e condomini

Il Locatore si obbliga a promuovere ed attivare l'autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni, secondo le norme dettate dal Capo V della L.R. n. 10/96 e successive modificazioni; a sua volta il Conduttore si obbliga a provvedere, unitamente agli altri inquilini, alla gestione diretta dei servizi accessori degli spazi comuni, secondo le disposizioni dell'apposito "Manuale d'uso degli alloggi in locazione e schema di ripartizione, fra Comune e utenti, degli oneri accessori di gestione e manutenzione". I Conduttori di alloggi siti in fabbricati in regime condominiale dovranno sottostare anche agli obblighi imposti dal Regolamento del condominio; essi avranno diritto di voto, in luogo del Locatore, nei limiti previsti dalle vigenti norme di legge, per le delibere relative a spese e modalità di pagamento dei servizi a rimborso, compreso l'eventuale riscaldamento condominiale, che sono tenuti a versare direttamente all'Amministratore.

Art. 14 - Spese contrattuali

Sono carico del Conduttore tutte le spese di stipulazione del contratto, ivi comprese le imposte e le tasse, nonché quelle per sue eventuali rinnovazioni. Le spese di registrazione sono invece ripartite, ai sensi delle norme vigenti, tra il Locatore, che provvederà alle formalità relative, e il Conduttore che si obbliga a rimborsare la sua quota al Locatore entro 20 giorni dalla richiesta.

Art. 15 - Elezione di domicilio e foro competente

Ai fini della competenza a giudicare in merito a tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui assegnati e, ove egli più non li occupi o comunque li detenga, presso il Comune ove è situato l'immobile locato.

Per ogni controversia inerente o dipendente dal presente atto è competente l'autorità giudiziaria di Venezia ai sensi degli articoli 28 e 29 del Codice di Procedura Civile, anche in caso di applicazione delle procedure speciali di cui agli articoli 32 e 386 del T.U. approvato con R.D. 28/04/1928, n. 1165.

Art. 16 - Norme di rinvio

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, dal Manuale d'uso degli alloggi in locazione con schema di ripartizione, fra Comune e utenti, degli oneri accessori di gestione e manutenzione, le parti fanno riferimento alle vigenti disposizioni di legge in tema di Edilizia Residenziale Pubblica, a loro eventuali integrazioni o modificazioni e ad altre successive norme che

dovessero sostituirle e che il Conduttore si impegna sin d'ora ad osservare. Le parti fanno inoltre riferimento alle norme del codice civile e ad altre leggi e regolamenti, per quanto compatibili.

Letto, confermato e sottoscritto

Venezia, li __/__/____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

.....

.....

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, dichiaro di aver preso visione e di approvare specificamente le clausole di cui agli artt. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 e 16.

Venezia, li __/__/____

IL CONDUTTORE

.....