Rep. n.

COMUNE DI SMERILLO

(PROVINCIA DI FERMO)

L’anno duemilaventuno (2021), il giorno\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, in Smerillo (FM) presso la Sede Municipale Provvisoria sita in via A.C. Nobili n.3, sono presenti:

1. Il Sig. Tonino Severini (C.F. SVRTNN65R25A462A), nato ad Ascoli Piceno il 25/10/1965, in qualità di Responsabile dell’Area Tecnica e Manutentiva del Comune di Smerillo, il quale agisce per conto e per nome del Comune medesimo, C.F. 80000970444, P.IVA 00428150445 di seguito denominato “Ente”;
2. Il/La Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (C.F.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) nato/a a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, di seguito denominata “Parte Locataria”.

I quali premettono che:

con Delibera di Giunta n.\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ è stato deciso di stipulare un Contratto di Locazione sull’immobile sito in Smerillo in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ identificato al Catasto Fabbricati distinto al Foglio \_\_\_\_, Particella \_\_\_\_\_\_\_\_\_ sub \_\_\_\_ di mq \_\_\_\_\_\_\_\_ Categoria\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Classe\_\_\_ con Rendita Catastale di € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ad uso di civile abitazione con contratto a Canone Libero;

**QUANTO SOPRA PREMESSO**

le parti sopra indicate, con la presente scrittura privata valevole agli effetti di legge, convengono quanto segue:

**Articolo 1 (Descrizione dell’Alloggio)**

L’Ente concede in locazione alla Parte Locataria, l’immobile sito in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ identificato al Catasto Fabbricati distinto al Foglio \_\_\_, Particella\_\_\_\_\_ sub\_\_\_\_\_\_ di mq\_\_\_\_\_\_\_ Categoria\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Classe\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ con Rendita Catastale di €\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ad uso di civile abitazione;

**Articolo 2 (Durata della locazione e recesso della locataria)**

1. La durata del contratto è stabilita in quattro (4) anni ai sensi dell’art.2, comma 1, della legge 09/12/1998 n.431 con decorrenza dalla sottoscrizione.
2. Alla scadenza, il contratto è rinnovato per altri quattro (4) anni, fatte salve l’ipotesi previste dell’articolo 3 della legge 09/12/1998 n.431.
3. Sono fatte salve le ipotesi di risoluzione previste dalla vigente normativa in materia e dal successivo articolo 4.
4. Nel corso del rapporto la Parte Locataria può recedere dal contratto in qualsiasi momento, dandone avviso scritto da far pervenire all’Ente, **tramite lettera Raccomandata A/R, almeno sei (6) mesi prima della data di rilascio dell’alloggio**. (farà fede la data di invio della Raccomandata.)
5. Salvo patto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l’unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

**Articolo 3 (Canone di Locazione)**

1. Il canone di locazione mensile dovuto dalla Parte Locataria per il godimento dell’immobile è pari ad € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).
2. Il canone di locazione mensile va pagato mediante bonifico bancario sul conto della Tesoreria Comunale entro il 30 di ogni mese.
3. Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone di locazione, costituisce automaticamente in mora la Parte Locataria con applicazione dei relativi interessi.

**Articolo 4 (Risoluzione del Contratto)**

1. Costituisce causa di risoluzione del contratto, oltre all’inosservanza delle clausole ivi contenute, e delle norme presenti nei regolamenti condominiali, e nelle altre leggi in materia, la morosità superiore a due mesi.

**Articolo 5 (Consegna)**

1. La Parte Locataria dichiara di aver visitato l’immobile locatogli, di averlo trovato adatto all’uso convenuto e, pertanto, di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi dal momento della sottoscrizione del presente contratto custode dello stesso.
2. La Parte Locataria si impegna a riconsegnare l’unità immobiliare nello stato in cui l’ha ricevuta, salvo il deperimento d’uso, pena il risarcimento del danno.
3. L’immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione.
4. La Parte Locataria esonera espressamente l’Ente da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti verso terzi che possano derivare dall’uso dell’immobile.

**Articolo 6 (Migliorie e Innovazioni)**

1. Nessuna miglioria, innovazione o modifica potrà essere fatta dalla Parte Locataria senza il preventivo consenso scritto dell’Ente.
2. In ogni caso tutti i miglioramenti o mutamenti, stabili o mobili, compresi gli impianti elettrici, gas, acqua, igienici e di riscaldamento, etc. restano, al termine del rapporto, di proprietà dell’Ente, senza che per ciò la Parte Locataria possa pretendere rimborso o indennizzo.
3. Resta riservato all’Ente il diritto di pretendere la remissione dei locali in pristino a spese della Parte Locataria.

**Articolo 7 (Riparazioni e Innovazioni a opera dell’Ente)**

1. La Parte Locataria autorizza fin d’ora l’Ente, anche in sua assenza, ad eseguire nell’unità immobiliare le opere di riparazione/innovazione ritenute necessarie e opportune a insindacabile giudizio dell’Ente medesimo.
2. La Parte Locataria autorizza fin d’ora le visite e le ispezioni disposte dall’Ente allo scopo di verificare la buona conservazione dei locali e l’osservanza di ogni obbligo contrattuale.

**Articolo 8 (Riparazioni Ordinarie e Straordinarie e Manutenzione**)

1. Le riparazioni di cui all’art. 1576 cod. civ. (Mantenimento della cosa locata in buono stato locativo) e 1609 cod. civ. (Piccole riparazioni a carico dell’inquilino) sono a carico della Parte Locataria.
2. Se la Parte Locataria non provvederà tempestivamente potrà provvedervi l’Ente ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 (trenta) giorni dall’avvenuta riparazione.
3. Qualora l’immobile locato dovesse necessitare di riparazioni che non sono a carico della Parte Locataria, secondo le norme del codice civile e della prassi locativa, ovvero di spese di straordinaria manutenzione, essa è tenuta a darne avviso scritto all’Ente che potrà autorizzare l’intervento con scomputo sui canoni.
4. Se si tratta di riparazioni urgenti la Parte Locataria può eseguirle direttamente, salvo rimborso anche da scomputare dai canoni di Locazione, purché ne dia contemporaneamente avviso all’Ente.

**Articolo 9 (Uso dell’unità immobiliare locata e degli spazi accessori)**

1. Per quanto attiene agli obblighi della Parte Locataria in ordine all’uso, destinazione e manutenzione dell’alloggio, dei servizi e delle parti comuni, si fa rinvio alle vigenti disposizioni in materia di locazione di immobili urbani e, in particolare, alle norme del Codice Civile, nonché alle altre leggi e regolamenti vigenti, per quanto compatibili, anche in materia di impianti, pubblica sicurezza, igiene, edilizia etc.
2. La Parte Locataria ha diritto di usare e godere delle parti comuni che di fatto accedono o sono comprese nell’unità immobiliare quali i locali comuni e le corti esterne.
3. La Parte Locataria ha la facoltà di stipulare per proprio conto un’assicurazione contro i rischi di perdita e deterioramento dell’alloggio e sue pertinenze, anche per causa di incendio.

**Articolo 10 (Contratti di fornitura)**

1. La Parte Locataria si impegna a provvedere direttamente alla stipula dei contratti di fornitura dell’energia elettrica, gas, acqua potabile e telefono rimanendo le relative spese contrattuali e d’esercizio a suo completo carico.

**ART.11 (Dichiarazione Ricevimento APE)**

1. La Parte Locataria dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell’attestato, relativa all’attestazione della prestazione energetica dell’edificio in oggetto (ex art.6, d. lgs. n.192 del 19/08/2005).

**Articolo 12 (Spese contrattuali)**

1. Sono a carico delle parti, in pari misura, le spese di stipulazione del presente contratto ivi compresi i bolli, le imposte e tasse di registrazione, nonché quelle per le eventuali rinnovazioni di esso da corrispondere entro 10 giorni dalla data di registrazione del presente contratto.

**Articolo 13 (Foro competente)**

1. Per tutte le eventuali controversie che dovessero sorgere tra l’Ente e la Locataria in relazione all’applicazione delle clausole del presente contratto il foro competente a conoscere della lite è il Tribunale di Fermo.

**Articolo 14 (Rinvio alla normativa vigente)**

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto si rinvia alla legge 09/12/1998 n. 431, alla legge 27/07/1978 n. 392 ed agli articoli 1571 e seguenti del codice civile.
2. Qualunque modifica al presente contratto dovrà risultare sempre da atto scritto.

Letto, confermato e sottoscritto

Smerillo lì \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Per Parte Locataria

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Per l’Ente

Sig. Tonino Severini

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_