

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO
(ai sensi dell'art. 2, comma 1, della Legge n. 431 del 9.12.1998)

Rep. n. del / Prot. n. del

L'anno duemila....., addì del mese di (.....), presso l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale..... , sita in via n.

TRA

- L'**Agenzia del Demanio** Direzione Regionale, nella persona di, nato a (..) il, funzionario in servizio presso la Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio, che interviene al presente atto in rappresentanza dell'Agenzia del Demanio E.P.E., C.F. 06340981007, giusta delega rilasciata dal Direttore della Direzione Regionaledell'Agenzia del Demanio dott.....in dataProt. n. , la quale Agenzia, costituita con D.Lgs. 30 Luglio 1999 n.300, così come modificato con D.Lgs. 3 Luglio 2003 n.173, agisce in nome e per conto dello Stato; in appresso denominato "Locatore"

E

- **il/la Sig./Sig.ra**, nato a il e residente in **via****n....., C.F.**, in appresso denominato "Conduttore"

PREMESSO

a) che lo Stato è proprietario dell'immobile sito in, Via, scala, piano, interno, censito al N.C.E.U. del Comune di fg. ... p.la, vani R.C..... oltre cucina e servizi, e dotato dei seguenti elementi accessori, allibrato alla scheda mod. 199 n. dello schedario descrittivo dei beni patrimoniali dello Stato della Provincia di

d) che con Avviso di asta pubblica prot. n..... del, è stata indetta per il giorno una gara ad offerte segrete per l'individuazione del locatario del suddetto immobile, con canone annuo a base asta pari ad € stimato con relazione tecnico-descrittiva-estimativa prot. n. del

e) che il giorno, a seguito dell'espletamento dell'asta pubblica prot. n. del, è stato dichiarato aggiudicatario del suddetto

compendio il sig. avendo il medesimo presentato la migliore offerta valida pari ad € (.....), giusta verbale prot. n..... del.....;

TUTTO CIO' PREMESSO

Fra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 - Premessa

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 2 - Oggetto della locazione

L'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale....., nella persona di concede in locazione al **Sig.**, che accetta per sé e per i suoi aventi causa, l'immobile sito in, Via, meglio descritto al punto a) delle premesse del presente atto e nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "A".

ARTICOLO 3 - Durata del contratto

Il contratto di locazione avrà la durata di anni 4 (quattro) con decorrenza dal sino a tutto il

Decorso il primo quadriennio, il contratto è rinnovato tacitamente per un periodo di quattro anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte dell'Agenzia del Demanio nei casi in cui il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della Legge n. 431/98, e quindi anche qualora l'immobile dovesse occorrere per esigenze governative o venisse alienato alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3 senza che, per tale fatto, il conduttore possa pretendere alcun compenso.

Alla seconda scadenza del contratto (termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto) ciascuna delle Parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata a/r o posta certificata da inviare alla controparte almeno 6 (sei) prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata o posta certificata entro 60 (sessanta)

giorni dalla data di ricevimento di tale comunicazione. In mancanza di risposta, ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione (finalizzata all'attivazione della procedura per il rinnovo a nuove condizioni o alla rinuncia al rinnovo) il contratto si rinnoverà tacitamente per anni 4 (quattro) alle medesime condizioni. Alle scadenze successive, il contratto si rinnoverà di ugual periodo ove non venga inviata lettera raccomandata a/r o messaggio di posta certificata di disdetta dariceversi almeno 6 mesi prima della scadenza.

Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata o posta certificata con preavviso di almeno sei mesi.

ARTICOLO 4 – Canone della locazione

Il canone annuo di locazione è convenuto in € **XXXX** (euro **XXXXXXXXX/00**) che il Conduttore dovrà versare, mediante delega bancaria utilizzando il modello F24, che verrà recapitato tramite servizio Postel, in rate ----- anticipate di € **XXXXXXXX** (euro **XXXXXXXXX/00**) ciascuna. Il pagamento dovrà essere effettuato entro e non oltre la scadenza indicata nel modello di pagamento. In caso di mancata ricezione del modello di pagamento e, comunque, anche in assenza di esplicita richiesta da parte del Locatore, il Conduttore è tenuto a versare il canone entro e non oltre il ----- , contattando in tempo utile la Direzione Regionale competente che provvederà a fornire un duplicato del modello F24.

La prima periodicità dal al pari a € è stata già corrisposta, giusta quietanza del rilasciata dalla Banca

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente in modo automatico e senza bisogno di richiesta del Locatore, in misura pari al 100% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La variazione Istat verrà determinata con riferimento all'indice mensile del terzo mese precedente rispetto alla data di decorrenza del contratto.

Il pagamento del canone dovrà effettuarsi secondo le modalità stabilite e non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Per il ritardato, ovvero mancato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente contratto, il conduttore dovrà corrispondere gli interessi di mora dal giorno in cui è venuto a maturare il debito fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento, anche in mancanza di espressa messa in mora. La misura percentuale degli interessi di mora è pari al saggio degli interessi legali per il debito maturato.

Qualora il pagamento non sia effettuato nei termini assegnati, la Direzione Regionale provvederà ad avviare la riscossione coattiva ai sensi dell' art.1, comma 274, della L. 311/2004.

Resta comunque salvo il diritto del locatore alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 Codice Civile, con il conseguente risarcimento del maggior danno dal medesimo subito, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della Legge 392/78.

La prova del pagamento non può essere data che mediante esibizione della ricevuta.

ARTICOLO 5 – Uso convenuto

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone con lui attualmente conviventi.

Ogni utilizzazione diversa comporterà la risoluzione immediata del contratto.

ARTICOLO 6 - Accesso al bene

Il Conduttore consente l'accesso al bene da parte degli Ispettori Demaniali dell'Agenzia del Demanio in qualsiasi momento e per gli accertamenti che si ritenessero opportuni, ai sensi del D.P.R. 13.7.1998, n. 367. A tal fine, il medesimo si obbliga a concordare con il Locatore il giorno e l'ora in cui consentire la visita.

In caso di nuova locazione, o di vendita, dell'unità immobiliare locata, il Conduttore è tenuto a lasciar visitare l'immobile alle persone autorizzate dall'Agenzia del Demanio.

ARTICOLO 7 – Conformità impianti

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 il Locatore dichiara ed il Conduttore ne prende atto, dichiarandosene edotto, che gli impianti di cui all'art. 1 del citato D.M. n. 37/2008 posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto del presente atto e gli impianti condominiali possono essere non conformi alle normative in materia di sicurezza ad essi applicabile e quindi non ne garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento.

Le parti, inoltre, convengono che sull'Agenda del Demanio non grava alcun obbligo di adeguamento dei preesistenti impianti di cui sopra alle normative in materia di sicurezza e che, pertanto, resterà ad esclusivo carico del conduttore ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari.

(eventuale) Le parti, accertata la necessità di provvedere ad adeguare/sostituire, ecc. l'/gli impianto/i....., fissano, nel termine di giorni dalla stipula del presente atto, l'esecuzione dei necessari interventi a cura e spese del conduttore. Si dà atto che di tali oneri si è tenuto conto nella determinazione del canone di locazione.

La Direzione Regionale si riserva di verificare l'effettuazione delle opere nel termine concordato e, in mancanza o in caso di esecuzione parziale, di chiedere la risoluzione del contratto.

Art. 8 – Attestato di prestazione energetica

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile oggetto della locazione.

ARTICOLO 9 - Esonero di responsabilità

Il conduttore esonera l'Agenda del Demanio da ogni responsabilità per eventuali danni a persone o cose derivanti da qualsiasi causa conseguente all'utilizzazione del bene dato in locazione.

E' vietato al Conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Il Conduttore si intende soggetto, per ciò che lo riguarda, a tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza, e quindi si obbliga espressamente a rilevare e tenere indenne l'Agencia del Demanio da ogni conseguenza per la inosservanza di essi.

Il Conduttore è altresì tenuto al rispetto del regolamento condominiale, laddove esistente e si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

ARTICOLO 10 – Obblighi e Decadenze

Il Conduttore si obbliga:

- a) a mantenere in buono stato di conservazione l'immobile condotto;
- b) a non mutare la destinazione del bene in tutto o in parte o, comunque, a farne un uso conforme alla sua destinazione;
- c) a non sub-locare o comunque concedere a qualsiasi titolo, anche gratuito e temporaneo, in tutto o in parte, il bene oggetto della locazione e le relative pertinenze;
- d) a non favorire il subentro, a qualsiasi titolo, nell'utilizzo materiale del bene locato di soggetti giuridici ovvero di persone fisiche diverse da quelle intervenute nel presente contratto senza previa autorizzazione di questa Agencia che, comunque, si riserva ogni valutazione circa l'opportunità di rilasciare la prescritta autorizzazione.

Il mancato rispetto degli obblighi derivanti dal presente atto costituisce causa di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile e il Conduttore è tenuto al pagamento di una penale pari all'ammontare del deposito cauzionale, salvo il diritto per l'Agencia del Demanio al risarcimento del maggior danno.

ARTICOLO 11 – Manutenzione, migliorie ed addizioni

Il bene viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il Conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile e di averlo trovato idoneo all'uso convenuto.

Il Conduttore si impegna a conservarlo con la diligenza del buon padre di famiglia e a riconsegnarlo al termine della locazione nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, pena il risarcimento del danno.

A tal riguardo nel caso che il Conduttore non si prestasse a tale riconsegna, l'Agenzia del Demanio è autorizzata a far rilevare la condizione della cosa locata a mezzo di un perito di sua scelta, a rischio e spese di esso Conduttore cessante, che dovrà sottostare alle conseguenze di detta operazione, rimossa ogni eccezione.

Rimangono a carico del Conduttore le riparazioni cagionate da cattivo uso o negligenza, nonché quelle inerenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui si è tenuto conto nella determinazione del canone.

Il Conduttore non potrà apportare all'immobile innovazioni, addizioni o migliorie, senza il preventivo consenso scritto dell'Agenzia del Demanio.

In ogni caso, al termine del contratto le migliorie e le addizioni eseguite dal Conduttore senza il consenso del Locatore resteranno acquisite al medesimo senza obbligo di compenso, salvo sempre per quest'ultimo il diritto di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui li ha consegnati.

L'Agenzia del Demanio dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal Conduttore nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene, secondo le procedure previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 13.07.1998, n. 367.

In caso di incendio, di evento fortuito e/o accidentale, le spese per le riparazioni, le indennità e quant'altro dovuto, saranno a totale carico del Conduttore, il quale ne sarà, inoltre, responsabile in tutta l'estensione stabilita dal Codice Civile.

ARTICOLO 12 – Consegna

Con apposito verbale sarà dato atto dell'avvenuta consegna al Conduttore dell'immobile oggetto del presente contratto.

ARTICOLO 13 – Deposito cauzionale

A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente contratto, il Conduttore ha costituito deposito cauzionale fruttifero per la somma di € XXXXXXXX (euro XXXXXXXXXXX), corrispondente a tre mensilità del canone, giusta quietanza n. XXXX del XXXXXXXXXXXX della Tesoreria Provinciale dello Stato di,

oppure giusta fideiussione bancaria a prima richiesta n. del
rilasciata da

L'Agenzia del Demanio darà adesione allo svincolo ed alla restituzione della cauzione all'avente diritto soltanto quando siano stati pienamente regolarizzati e liquidati tra l'Agenzia stessa ed il conduttore i rapporti di qualsiasi specie dipendenti dal presente contratto e non esistano danni o cause di danni possibili, imputabili al Conduttore, oppure a terzi per il fatto dei quali il locatario debba risponderne.

L'Agenzia del Demanio ha diritto di valersi della cauzione versata per il recupero dei crediti dalla stessa garantiti senza bisogno di diffida o di procedimento giudiziario.

ARTICOLO 14 – Oneri condominiali

Sono interamente a carico del Conduttore le spese condominiali, in quanto esistenti, relative ai servizi di pulizia, al funzionamento ed alla ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica e del riscaldamento, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni, compreso il servizio di portineria, ove istituito e quant'altro previsto dalla normativa vigente in materia di oneri condominiali a carico del Conduttore.

E' altresì onere del Conduttore provvedere all'allacciamento delle utenze ed all'eventuale potenziamento delle medesime.

Le spese previste nel presente articolo dovranno essere versate dal Conduttore direttamente all'amministrazione del condominio dello stabile in cui si trova l'immobile, dandone adeguata evidenza documentata all'Agenzia del Demanio.

ARTICOLO 15 – Altri oneri

Sono a carico del conduttore gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile.

ARTICOLO 16 – Spese del presente atto

Tutte le spese del presente atto, comprese le imposte di bollo e di registro, sono a carico del conduttore.

ARTICOLO 17 – Termine per la registrazione

Il termine per la registrazione decorre dalla data in cui il soggetto tenuto a richiederla ha avuto notizia del provvedimento di approvazione (Art. 14, commi 1 e 2, del D.P.R. 131/1986).

ARTICOLO 18 – Normativa

Per quanto non previsto nel presente atto è fatto espresso rinvio alle disposizioni della Legge n. 431/1998, del Codice Civile, della Legge n. 392/1978 e comunque alle norme vigenti.

ARTICOLO 19 – Efficacia

Il presente contratto di locazione è fin d'ora vincolante per il conduttore, mentre per l'Agenzia del Demanio lo sarà soltanto dopo il prescritto visto di approvazione per l'esecuzione.

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

ARTICOLO 20 – Trattamento dei dati personali

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/03 il conduttore autorizza il trattamento dei suoi dati personali esclusivamente per scopi legati alla gestione del rapporto contrattuali.

ARTICOLO 21 - Foro Competente

Per qualunque controversia relativa al presente contratto, il foro competente è.....

ARTICOLO 22 – Elezione domicilio

A tutti gli effetti del presente atto, anche processuali, di cognizione e di esecuzione, le parti eleggono domicilio come segue:

- il Conduttore sig.in via/Piazza Città, (**eventuale**,
PEC: -----);

- l'Agenzia del Demanio presso: Direzione Regionale..... - indirizzo,
(**eventuale**, PEC: -----).

Letto, approvato, sottoscritto.

Per l'Agenzia del Demanio

Il Conduttore

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui agli articoli **2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 19**, del presente atto.

Per l'Agenzia del Demanio

Il Conduttore
