



COMUNE DI TAORMINA

Città Metropolitana di Messina

AREA TERRITORIO E AMBIENTE

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI ALLOGGIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SITO IN TAORMINA, VIA PIETRO MASCAGNI, N. 10.

L'anno duemiladiciotto, il giorno _____ del mese di _____, in Taormina, presso il Palazzo Municipale in Corso Umberto 217, tra il Sig. Ing. Massimo Puglisi, nato a Messina il 24/06/1960 nella qualità di Responsabile dell'Area Territorio e Ambiente del Comune di Taormina, C.F.00299100834, domiciliato per la carica presso la sede comunale, il quale dichiara di agire essenzialmente in nome, per conto e nell'interesse dell'Ente che rappresenta, di seguito denominato "locatore", e il Sig. Muscolino Pietro nato a Taormina il 08/10/1947 ed ivi residente in Via P. Mascagni, n.10, C.F. MSCPTR47R08L042V, nella qualità di erede avente titolo della Sig. Pagano Sebastiana, deceduta in Taormina il 24/08/2016, di seguito denominato "conduttore-assegnatario",

PREMESSO:

CHE con determina dirigenziale n. _____ del _____ è stato autorizzato il subentro del Sig. Muscolino Pietro nel contratto di locazione ad uso abitativo di alloggio E.R.P., sito in Taormina, Via P. Mascagni, n.10, nella qualità di erede avente titolo della Sig. Pagano Sebastiana, deceduta in Taormina il 24/08/2016;

CHE il conseguente rapporto locativo sarà regolato dalle vigenti disposizioni legislative in materia di edilizia residenziale pubblica;

Quanto sopra premesso, si conviene e stipula quanto appresso:

1. INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

Il Comune di Taormina, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione al Sig. Muscolino Pietro, che accetta l'alloggio di edilizia residenziale pubblica da destinare a civile abitazione sito in Taormina, Via P. Mascagni, n.10, distinti in catasto al foglio 11 particella 452 sub 5 cat A/4 sup. mq.59;

2. DURATA DELLA LOCAZIONE

Il presente contratto di locazione viene stipulato a tempo indeterminato, ai sensi dell'art.1574 del codice civile ed in applicazione all'art.22 della legge 8/8/1977, n. 513 e successive modifiche con decorrenza dal _____ salvo i casi di rinuncia da parte dell'assegnatario e salvo che si verifichino le ipotesi di revoca, decadenza o risoluzione di cui alle vigenti disposizioni legislative in materia di edilizia residenziale pubblica;

3. CANONE DI LOCAZIONE

Le parti stabiliscono che il canone di locazione di Euro 791,16 annuo, dovrà essere corrisposto mediante rate mensili anticipate di euro 65,93 ciascuna, da versarsi entro i primi 10 giorni di ogni mese, a mezzo:

- bonifico bancario intestato a Banca di Credito Cooperativo di Pachino, Agenzia di Taormina - Tesoreria Comunale CODICE IBAN: IT72U 08713 82591 00000 00801 09, o
- c.c.p. 11218989 intestato a Comune di Taormina, Servizio Tesoreria.

Il pagamento del canone di locazione non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora e costituirà altresì inadempienza grave legittimando la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto e la decadenza dell'assegnazione.

4. AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi di consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

5. DESTINAZIONE D'USO

L'immobile che si concede in locazione è destinato a civile abitazione E.R.P.

Non è compreso nella locazione l'uso della terrazza di copertura dello stabile ed è quindi inibito l'uso al conduttore assegnatario.

6. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

La risoluzione del contratto si verifica di diritto, altresì, quando l'assegnatario:

- non paghi il canone pattuito nei termini convenuti o sia per altra causa, debitore moroso nei confronti del Comune per almeno tre mensilità;
- sia o diventi, egli o persona con lui convivente, titolare del diritto di proprietà, di usufrutto, uso o abitazione di un alloggio adeguato al proprio nucleo familiare nello stesso Comune di residenza o, comunque, di immobili siti in qualsiasi località, che, dedotte le spese nella misura del 25%, consentano un reddito annuo superiore al limite di cui all'art. 2 lett.c del D.P.R. 30/12/1972, n. 1035 e successive modifiche;
- si serva dell'alloggio, anche parzialmente, per uso diverso da quello esclusivamente convenuto di abitazione;
- apporti modificazioni nell'alloggio o alle pertinenze del fabbricato senza preventiva autorizzazione del Comune, fatto salvo il risarcimento del danno;
- non si attenga alle norme del regolamento degli inquilini;
- incorra una delle situazioni di inosservanza delle condizioni di cui al comma 9 dell'art.11, nonché degli artt. 15, 16, 17 del D.P.R. 30/12/1972, n. 1035, ovvero in una delle situazioni espressamente previste dalla normativa applicata o che sarà applicata in materia di E.R.P. nella Regione Sicilia.

7. ADDIZIONI E MIGLIORIE

I miglioramenti e le addizioni eventualmente apportate, previa autorizzazione della parte locatrice, resteranno espressamente a favore del Comune, senza che ciò possa derivare diritto a compenso alla parte conduttrice.

8. MANUTENZIONE E RIPARAZIONE

L'assegnatario s'impegna a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza salvo il deperimento e vetustà compatibile con una regolare e diligente manutenzione e

dovrà altresì provvedere per espressa volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione ordinaria, mentre le opere di manutenzione straordinaria saranno a carico della parte locatrice.

Per la manutenzione e gestione dei servizi e delle parti comuni dell'alloggio, sarà osservato quanto disposto dal codice civile.

9. MANLEVA

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuita a sua colpa, negligenza o abuso, esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possono derivare a se o a terzi frequentatori dell'immobile.

L'assegnatario, si obbliga altresì, a non destinare i locali all'uso contrario all'igiene, alla sicurezza ed al decoro del condominio E.R.P., impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose.

10. RESPONSABILITA'

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuita a sua colpa, negligenza o abuso, esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possono derivare a se o a terzi frequentatori dell'alloggio.

11. UTENZE

L'assegnatario deve intestare a proprio nome i contratti di fornitura di acqua, gas, energia elettrica, telefono, canone TV, ivi comprese tasse e tributi comunali le cui spese rimangono a carico dell'assegnatario medesimo.

L'assegnatario si obbliga di concorrere con tutti gli altri inquilini dello stabile alle spese necessarie per l'illuminazione delle scale, per la pulizia delle parti comuni dell'edificio e ogni altro onere condominiale connesso al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni.

12. ACCESSO ALL'IMMOBILE

Le parti convengono che al locatore è data facoltà, per motivate ragioni, di visitare o di far visitare l'alloggio locato previo preavviso di qualche giorno.

13. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il locatore in sede di stipula del contratto produce il certificato di prestazione energetica che viene allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

14. DECESSO DELL'ASSEGNATARIO

In caso di decesso dell'assegnatario titolare del presente contratto, il Comune consentirà il subentro nel rapporto di locazione, nell'ordine del coniuge o convivente superstite, figlie affiliati, ascendenti di primo grado, discendenti, collaterali fino al terzo grado ed affini fino al secondo grado, purchè stabilmente conviventi con l'assegnatario defunto e in possesso dei requisiti previsti dall'art. 2 del D.P.R. 30/12/1972, n.1035. In difetto di tali requisiti, i familiari e conviventi dovranno rilasciare l'alloggio nel termine di sei mesi salvo proroga in favore del Comune che in difetto potrà procedere nei loro confronti ai sensi dell'art. 18 del citato D.P.R.

15. ONERI FISCALI E DI REGISTRAZIONE

Sono a carico dell'assegnatario l'imposta di bollo e le spese di registrazione del contratto, nonché tutti gli adempimenti amministrativi e connessi oneri finanziari per la registrazione iniziale e rinnovi annuali del contratto di locazione.

16. MODIFICHE E/O INTEGRAZIONI DEL CONTRATTO

Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di efficacia, non potrà avere luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

17. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione al adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal D.Lgs. 30/06/2003, n. 196.

18. DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, le parti eleggono domicilio rispettivamente:

COMUNE DI TAORMINA, - locatore - Via Corso Umberto, 217

MUSCOLINO PIETRO, - assegnatario - Via Pietro Mascagni, n. 10, Taormina.

19. RISOLUZIONE CONTROVERSIE

Tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso che dovessero insorgere tra le parti è competente il Foro di Messina.

20. DIRITTO APPLICABILE

L'assegnatario dichiara di accettare tutte le condizioni previste nel presente contratto approvato dal Comune locatore.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle vigenti disposizioni legislative, alle norme del codice civile, dalla normativa regionale in materia di edilizia residenziale pubblica e in particolare al D.P.R. 30/12/1972 ,delle norme vigenti in materia in quanto applicabili, nonché, ove presente, al Regolamento del condominio.

Letto, approvato e sottoscritto

IL COMUNE DI TAORMINA

L'ASSEGNATARIO
