

REP. 2671

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO**

Ponte San Pietro Piazza Libertà 1

Codice U.I.: C17001100101      Codice utente: 21191

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI DI CUI ALL'ART.1 COMMA 3 LETT.A)  
e ARTT. 19 COMMA 4 e 29 DEL REGOLAMENTO REGIONALE DEL 10 FEBBRAIO 2004**

**N.1 e s.m.i.**

(secondo lo schema deliberato dalla Giunta Regionale della Lombardia con D.G.R. del  
16.12.2004 n. VII/19904)

**TRA**

Il COMUNE DI PONTE SAN PIETRO (cod.fisc.00250450160) con sede in Ponte San Pietro  
(BG) Piazza Libertà 1, nella persona del dott. arch. ROTA OLIVIERO, Responsabile Area  
2.02 "Pianificazione e gestione del territorio" del Settore 2, espressamente  
autorizzato alla presente stipula con atto di gestione del personale n. 920-27 del  
27.12.2018, ai sensi delle vigenti norme di legge, di regolamento e statutarie, di  
seguito denominato "locatore"

**E**

Il signor ZIRAFÀ DINO, nato a Alzano Lombardo (Bg) il 23.08.1936 C.F.  
ZRFDNI36M23A246S, con domicilio in VIA ISOLOTTO N. 3, nel Comune di Ponte San Pietro  
(BG), di seguito denominato 'conduttore'. Il conseguente rapporto di locazione è  
regolato dalle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia  
residenziale pubblica (ERP): LR n. 1/2000, R.R. n.1/2004 e s.m.i. e dai manuali d'uso  
e ripartizione dell'immobile locato predisposte dal locatore proprietario e che si  
intende accettato e sottoscritto.

**SI CONVIENE E SI STIPULA**

quanto segue:

## **1. ASSEGNAZIONE ALLOGGIO**

Il COMUNE DI PONTE SAN PIETRO loca a ZIRAFÀ DINO che accetta, ad uso esclusivo di abitazione propria e dei familiari conviventi, l'alloggio di edilizia residenziale pubblica sito nel Comune di Ponte San Pietro, Via PIATTI N. 9, piano T, vani utili 2,000, di superficie netta mq. 33,70, superficie balconi mq. 2,40, terrazze mq. 0,000, cantine e simili mq. 0,000, soffitte mq. 0,000, superficie scoperta in godimento esclusivo mq. 0,000, superficie condominiale a verde mq. 0,000, censito in catasto Sezione Urbana PO, alla partita //, foglio 6, particella 819, subalterno 704, categoria catastale A/3, classe 2, rendita Euro 193,67.

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

L'eventuale autorimessa singola e/o posto auto coperto o scoperto non è compresa/o fra le pertinenze e gli accessori e il suo godimento verrà disciplinato da separato contratto.

## **2. DURATA LOCAZIONE**

Il presente contratto decorre a far data dal 12.03.2019 ed ha durata di 4 anni prorogabili tacitamente ogni 4 anni. 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, fatto salvo quanto previsto dall'art.23 comma 5 del R.R. n. 1/2004 e s.m.i.

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

In caso di ritardo nella riconsegna dell'alloggio, è dovuta da parte del conduttore una penale pari a Euro 0,00 oltre al canone di locazione e spese accessorie dovuti, nonché il risarcimento di eventuale ulteriori danni.

### **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. 19 del R.R. n. 1/2004 e s.m.i.:

a) corrispondono il canone soggettivo mensile di locazione inizialmente fissato in Euro 89,05 (annuo Euro 1.068,60) soggetto ad aggiornamento e revisione periodica, nei tempi e con le modalità determinate dal locatore, nonché Euro 250,00 a titolo di quota preventiva annua 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 degli oneri accessori che forma parte integrante del presente 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 conguaglio 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 lettere a) e b) con la modulistica stabilita dal locatore. Il pagamento eseguito in modo difforme darà facoltà al locatore di ripetere eventuali conseguenti danni. Il mancato pagamento degli importi dovuti determina l'applicazione degli interessi di mora, in misura pari al tasso di riferimento vigente (ex tasso ufficiale di sconto) 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. n. 1165 del 28.04.1938, 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 lettera b) del punto 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.

Il deposito cauzionale comprensivo degli interessi legali maturati ed eventualmente non ancora accreditati, 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. Il conduttore non può, in nessun caso, scontare dal deposito cauzionale né canone, né oneri accessori e né spese.

#### **4. OCCUPAZIONE, CONSEGNA, RICONSEGNA E ABBANDONO DELL'ALLOGGIO**

L'alloggio deve essere occupato dal conduttore entro 30 (trenta) giorni dalla consegna, che si intende effettuata alla data di stipula del presente contratto, fatto salvo quanto previsto all'art. 1 comma 2.

Il conduttore dichiara di ricevere l'alloggio in buono stato locativo e comunque idoneo all'uso convenuto. Il conduttore è custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. 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 nel manuale per la ripartizione delle manutenzioni. Quando la cosa locata ha bisogno 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 danni eventualmente derivati dall'omissione della riparazione.

In caso di recesso il conduttore ha l'obbligo di avvertire per iscritto il locatore, otto 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 conduttore che ha disdetto l'alloggio deve consentire la visita a nuovi aspiranti conduttori tutti i giorni feriali dalle ore 14,30 alle ore 17,30 dal giorno successivo all'accettazione della disdetta.

Ove il conduttore si allontani dall'alloggio unitamente al suo nucleo familiare, per sei mesi continuativi, asportandone gli arredi, senza preventiva dichiarazione di recesso dal contratto, il locatore è autorizzato a riprendere possesso dell'alloggio che si intende, senza eccezione alcuna, abbandonato.

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

Nel caso di decesso del conduttore e in mancanza di altri componenti il nucleo familiare coabitanti, il locatore provvede all'immediato reintegro nel possesso dell'alloggio e alla custodia presso i propri locali dei beni eventualmente esistenti, dopo aver redatto l'inventario per mezzo di un funzionario a ciò designato.

#### **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 altro 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, omissione o colpa di altri conduttori o di terzi in genere. Il conduttore risponde di tutti i deterioramenti o danni prodotti per sua colpa e dei suoi familiari, conviventi o dipendenti, sia all'alloggio, sia allo stabile che alle sue pertinenze.

Nessuna miglioria, innovazione modifica potrà essere effettuata dal conduttore senza preventivo consenso scritto del locatore. I miglioramenti e le addizioni eseguiti nell'alloggio dal conduttore resteranno al termine del rapporto di proprietà del locatore, senza che per ciò il conduttore possa pretendere rimborso o indennizzo, e ciò in deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c. E' in ogni caso riservato al locatore il diritto di pretendere la restituzione dell'alloggio nello stesso stato di buona manutenzione in cui fu consegnato. Resta però riservato al locatore il diritto di pretendere la rimessione dei locali nel precedente stato in danno e a spese del locatario.

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

## **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 DPR n. 412/93, come meglio specificato nel manuale d'uso e nel manuale per la ripartizione delle manutenzioni.

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, purchè gli apparecchi siano installati nel rispetto della Legge n. 1083 del 06.12.1971 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 n. 46 del 05.03.1990.

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 DPR 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.

#### **7. SUBENTRO NEL CONTRATTO, AMPLIAMENTO DEL NUCLEO FAMILIARE E**

##### **OSPITALITA` TEMPORANEA**

Il subentro nel contratto, l'ampliamento del nucleo familiare e l'ospitalità temporanea sono disciplinati dagli artt. 20 e 21 del R.R. n. 1/2004 e s.m.i.

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. n. 59 del 21.03.1978.

##### **8. MOBILITA`**

La mobilità negli alloggi di edilizia residenziale pubblica è disciplinata dall'art. 22 del R.R. n. 1/2004 e s.m.i.

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.

#### **9. AUTOGESTIONE E CONDOMINI**

Il locatore si riserva la facoltà di attuare forme di autogestione, da parte dell'Utenza, dei servizi accessori, degli spazi comuni e delle manutenzioni ordinarie degli alloggi, ai sensi delle disposizioni di cui al Titolo V della Legge Regionale n. 91 del 05.12.1983 e dell'art.31 comma 5 del R.R. n. 1/2004 e s.m.i.

Il conduttore pertanto si impegna fin da ora a rispettare le norme e ad assumersi gli oneri previsti dal Regolamento per la disciplina delle gestioni autonome, adottato dal locatore.

A norma del R.R. n. 1/2004 e s.m.i., il conduttore di alloggi ERP compresi negli

stabili a regime condominiale, ha diritto di voto, in luogo del locatore, per le deliberazioni relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi e per quelle relative agli interventi di manutenzione, in tutto o in parte, a carico dei conduttori, che sono tenuti a versare le relative somme direttamente all'amministrazione condominiale.

#### **10. SPESE**

Sono a totale carico del conduttore le spese, le 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.

#### **11. PATTI FINALI**

Il presente contratto è risolto di diritto oltre che nei casi previsti dagli articoli precedenti, nei casi di decadenza dell'assegnazione e nelle ipotesi previste dal manuale d'uso al punto 2 lettere c), d), f) e j).

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti fanno riferimento alle norme del codice civile e a quelle in tema di edilizia residenziale pubblica.

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

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

Il conduttore dichiara di accettare come parte integrante del presente contratto tutte le condizioni contenute nel manuale d'uso e nel manuale per la ripartizione delle manutenzioni nei fabbricati ERP.

Il Comune, ai sensi del Regolamento UE 2016/679, informa il conduttore che il

conferimento dei dati è obbligatorio ai fini della sottoscrizione del presente atto; che i soggetti che verranno a conoscenza dei dati personali sono i Responsabili dei Settori competenti e che tratterà i dati contenuti nel presente atto esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia. Il conduttore dichiara di essere informato circa il diritto di accesso ai dati personali. Titolare del trattamento dati è il Sindaco pro-tempore.

Letto confermato e sottoscritto.

Ponte San Pietro, li 12.03.2019

IL LOCATORE  
COMUNE DI PONTE SAN PIETRO  
IL RESPONSABILE AREA 2.02 DEL SETTORE 2     DOTT. ARCH. ROSA OLIVIERO



IL CONDUTTORE     ZIRAFÀ DINO

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 articoli 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), 10 (Spese), 11 (Patti finali).

IL CONDUTTORE     ZIRAFÀ DINO