**Contratto locazione appartamento di proprietà comunale n. 4 sito nel complesso residenziale per anziani autosufficienti “Egisto e Zenobia Spinetti” di San Piero in Campo**

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI CAMPO NELL’ELBA

(PROVINCIA DI LIVORNO)

**SCRITTURA PRIVATA**

# CONTRATTO DI LOCAZIONE DI ALLOGGIO

L’anno duemilaventiquattro, il giorno ­­­­\_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, presso la Sede Municipale del Comune di Campo nell’Elba, sita in P.zza Dante Alighieri, 1 57034 Campo nell’Elba (LI), avanti a me, **Dr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ Segretario Comunale**, a quest’atto autorizzato in forma pubblica amministrativa, ai sensi dell’art. 97, comma 4, lett. c), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (c.d. TUEL), si sono personalmente presentati e costituiti i signori:

DA UNA PARTE:

* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_) il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ che interviene nel presente atto in nome e per conto del Comune di Campo nell’Elba (LI) C.F. **82001510492**/P.IVA **00919910497** in qualità di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ai sensi dell’articolo 107 del TUEL e del decreto sindacale n.\_\_ del \_\_\_\_\_\_\_\_\_, di seguito denominato “*Comune*”;

DA UNA PARTE:

* **la Sig. ra \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** nata a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) l’\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(ulteriori dati oscurati per tutela della protezione dei dati personali dell’interessata)*, la quale dichiara di essere assegnataria di alloggio e, di seguito denominato “*assegnataria*”.

Detti comparenti della cui identità personale io Segretario Comunale sono certo, con quest’atto convengono quanto segue.

**PREMESSO CHE**

* con Determinazione del Responsabile dell’Area Amministrativa n. 204 del 25.09.2023, è stato dato avvio alla procedura ad evidenza pubblica per l’assegnazione degli alloggi disponibili del centro residenziale per anziani autosufficienti “Egisto e Zenobia Spinetti” di San Piero in Campo;
* con deliberazione di Giunta Comunale n. 252 del 29.11.2023, legalmente esecutiva è stata approvata la graduatoria relativa all’assegnazione degli alloggi disponibili di proprietà comunale siti nel complesso residenziale per anziani autosufficienti “Egisto e Zenobia Spinetti” di San Piero in Campo, confermata – vista l’assenza di opposizioni - nella graduatoria definitiva approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 19 del 14.02.2024, ed è stata disposta l’assegnazione di un alloggio alla Sig.ra \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ in esecuzione del Regolamento per l’assegnazione degli alloggi del Centro Residenziale per Anziani Autosufficienti “Egisto e Zenobia Spinetti” – San Piero in Campo”, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.18 del 29.03.2003, e successivamente modificato con gli atti n.75 del 29.11.2006 e n.13 del 08.04.2008” in possesso dei requisiti prescritti dalla legge,
* con nota prot. n. 17192 del 1.12.2023 consegnata a mano alla Sig.ra \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il Comune di Campo nell’Elba ha convocato l’assegnataria Sig.ra \_\_\_\_\_\_\_\_\_ per procedere alla scelta dell’alloggio fra i due resisi disponibili (alloggio n. 3 al piano terra e alloggio n. 4 al piano primo);
* dal verbale sopralluogo sottoscritto in data 5.12.2023 dal Responsabile dell’Area Tecnica LLPP e Ambiente Arch. Priscilla Braccesi e dalla Sig.ra \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ acclarato al protocollo n. 17731 del 12.12.2023 risulta che la stessa ha scelto l’appartamento n. 4 al piano primo;
* con Decreto n. 19 del 18.12.2023 il Sindaco ha assegnato alla Sig.ra \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_l’alloggio n. 4 al piano primo;
* con nota protocollo n. 18093 del 20.12.2023, stante la particolare urgenza della disponibilità dell’alloggio da parte dell’assegnataria a causa di esecuzione immobiliare, in data 20.12.2023 veniva notificato il suddetto Decreto Sindacale e venivano consegnate le chiavi dell’appartamento nonché le informazioni per la volturazione delle intestazioni dei contratti di energia elettrica e gas nelle more della stipula del contratto di locazione;
* con Determina del Responsabile dell’Area Amministrativa n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_\_ è stato determinato il canone di locazione mensile in **Euro 40,00** e approvato lo schema del presente contratto;

**SI CONVIENE QUANTO SEGUE**

## Art. 1 – Oggetto

Il Comune concede in locazione abitativa all’assegnatario signora Catta Maria Rita un alloggio presso **nel complesso residenziale per anziani autosufficienti “Egisto e Zenobia Spinetti” di San Piero in Campo** (alloggio n. 4) così identificato al NCEU di Campo nell’Elba al foglio **N. 29 particella 81 sub. 3** così composto: n. 1 camera, n. 1 soggiorno cottura, n. 1 bagno.

In caso di perdita dei requisiti di assegnazione da parte del conduttore assegnatario il contratto decade di di ritto, e l’alloggio rientra nella disponibilità del Comune.

## Art. 2 – Limiti temporali ed efficacia del contratto

Il presente contratto, non sottoposto a limitazioni temporali, avrà decorrenza, ad ogni effetto, dalla data di stipulazione dell’atto. L’assegnataria ha in qualunque momento facoltà di recesso da notificarsi al comune di Campo nell’Elba a mezzo Raccomandata AR dando un congruo preavviso di almeno 30 giorni.

## Art. 3 – Consegna alloggi

L'alloggio, che è completo di impianto elettrico, idrico e termico ed è composto ed è provvisto di tutti gli oggetti fissi che servono a renderlo completo. Agli effetti della determinazione delle quote componenti il canone sociale e della suddivisione degli oneri relativi mediante rendicontazione, l'alloggio corrisponde a numero 2 vani convenzionali e ad una superficie di metri quadrati 30 e versa nello stato di manutenzione descritto nell’allegato verbale di consegna.

## Art. 4 – Canone

Il conduttore è tenuto a corrispondere al Comune il canone mensile pari ad **Euro 40,00** salvo conguagli, in via anticipata, presso la tesoreria comunale **IBAN** **IT 57 Y 01030 70651 000000421377**. Il suddetto canone di locazione è determinato ai sensi della L.R. n. 2 del 02.01.2019 “Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica (ERP)” e ss.mm.ii., segnatamente con riferimento all’art. 23 “Canone minimo” sussistendone le condizioni.

Se il conduttore risulterà in possesso di reddito inferiore al minimo vitale sarà tenuto egualmente al pagamento della quota, tuttavia saranno concordati con il Comune pagamenti posticipati rispetto all’erogazione dell’eventuale contributo di assistenza economica o al reperimento di quanto dovuto presso altre fonti.

Resta inteso che il canone di locazione dovrà essere corrisposto anche in relazione al periodo di occupazione dell’alloggio antecedente alla sottoscrizione del presente contratto a far data dal giorno della consegna delle chiavi intervenuta il 20.12.2023.

## Art. 5 – Durata

Il presente contratto decorre dal 20.12.2023 fino al 19.12.2027 rinnovabile per tutto il periodo per il quale l’assegnataria manterrà i requisiti atti al possesso.

## Art. 6 – Obblighi e dichiarazioni dell’assegnatario

L’assegnataria si impegna a rispettare le norme di utilizzo, previste nel Regolamento per l’assegnazione degli alloggi del Centro Residenziale per Anziani Autosufficienti “Egisto e Zenobia Spinetti” – San Piero in Campo” di cui alle premesse e nel bando di assegnazione; in particolar modo si impegna:

1. a rispettare l’alloggio nella sua integrità e a restituirlo nelle condizioni in cui è stato consegnato;
2. a non cederlo in sublocazione a terzi;
3. ad occupare l’alloggio stabilmente;
4. a rispettare le norme regolamentari sull’uso del bene e dei rapporti condominiali.

Il conduttore è consapevole che l’assegnazione non si può trasferire a terzi, non è oggetto di successione a nessun titolo, ogni subentro nell’assegnazione deve essere oggetto di apposita richiesta e autorizzazione scritta da parte del Comune, la mancata stabile occupazione comporta la decadenza di diritto dell’assegnazione, così come il superamento del reddito di assegnazione. Ai fini della stabile occupazione si intende l’utilizzo dell’appartamento per un periodo non inferiore a n. 11 mesi l’anno.

Il conduttore dichiara di aver visitato i locali assegnati e di averli trovati adatti all’uso convenuto e corrispondenti alle proprie esigenze, ed esenti da difetti e in ottimo stato di manutenzione, nonché di aver ricevuto tutte le informazioni in ordine all’efficienza energetica dell’immobile, di ritenere senza riserve adempiuti gli obblighi di cui all’art. 6, terzo comma, del D.Lgs. 192/2005.

## Art. 7 – Verifiche e manutenzione

Ai fini della verifica degli eventuali danni causati all’alloggio ed interventi conseguenti in competenza il conduttore si impegna a consentire l’eventuale visita all’alloggio a personale dell’ufficio del Comune.

Le spese di ordinaria manutenzione sono a carico del conduttore.

Ove, in assenza della assegnataria, si rendano necessarie riparazioni che non possono essere in alcun modo differite senza compromettere la sicurezza dell'immobile e l'incolumità dei terzi, il Comune di Campo nell'Elba è autorizzata ad accedere, con la responsabilità nei modi previsti dalla legge, nell'alloggio ed a provvedere alle opere necessarie, qualora le opere siano comprese fra quelle poste a suo carico. Di ciò deve essere data tempestiva comunicazione agli assegnatari interessati.

## Art. 8 – Deposito cauzionale

A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, l’assegnataria ha effettuato il versamento della somma di Euro 80,00 pari a n. 2 mensilità del canone mensile a titolo di deposito cauzionale che può essere aggiornato secondo le variazioni del canone.

## Art. 9 – Registrazione

Sono a carico dell'assegnataria le spese di stipulazione e le imposte di registrazione, quelle iniziali e quelle ricorrenti annuali del presente contratto.

## Art. 10 – Documentazione canone

Entro e non oltre il giorno 20 giugno di ogni anno, l'assegnatario dovrà far pervenire ai competenti uffici del Comune la documentazione utile all'applicazione del canone e alle verifiche di competenza dell'ente. La mancata o incompleta presentazione dei documenti richiesti, comporterà l'immediata applicazione del comma 3 dell’art. 28 della L.R. 2/2019 mentre se, per gravi e giustificati motivi, la documentazione richiesta sia presentata oltre i termini, il canone è ricalcolato, ove del caso, con effetto dalla data di cui al comma n. 2 dell’art. 28 della L.R. 2/2019.

## Art. 11 – Autogestione obbligatoria, servizi e manutenzione non mutualistica

L'assegnataria si assume, oltre ai costi diretti, gli altri oneri corrispondenti alle spese di amministrazione e funzionamento dell'autogestione dei servizi accessori ex quota d) DPR n.1035/1972, degli spazi comuni e delle manutenzioni ordinarie degli alloggi, quali previsti dall'articolo 22. Qualora l'alloggio faccia parte di un edificio in gestione condominiale, l'assegnataria è tenuta a corrispondere oltre alle spese, i servizi resi direttamente dall'ente, le spese di amministrazione quali saranno stabilite dall'Assemblea dei condomini, in relazione a quanto previsto dall'articolo 35 della Legge regionale numero 25/1989 ultimo comma.

## Art. 12 – Interventi dell’ente gestore

Gli interventi a carico degli inquilini potranno essere seguiti a cura del Comune di Campo nell'Elba, qualora siano pregiudizievoli al buon mantenimento della cosa locata, con un addebito dell'importo dei lavori aggiuntivi al canone di locazione. A tale scopo il Comune di Campo nell'Elba potrà anche sospendere l'abbattimento del 30% della quota di amministrazione relativa agli alloggi in oggetto.

## Art. 13 – Gestione autonoma concordabile relativamente alla quota c) DPR n. 1035/1972

L'assegnataria prende atto che la gestione autonoma, su accordo fra almeno il 60% degli assegnatari interessati e l'ente gestore, può essere estesa, conformemente al Regolamento tipo regionale, a tutta la manutenzione ex quota c) DPR 1035/1972.

## Art. 14 – Miglioramenti o addizioni autorizzate

In deroga agli articoli 1592 e 1593 del codice civile, nel caso di miglioramento o addizioni autorizzati oltre il livello normale di manutenzione, ed apportati dell'assegnataria all'alloggio ed ai suoi impianti, ciò non comporta diritto ad indennità e gli eventuali miglioramenti e addizioni verranno ritenuti gratuitamente al termine del rapporto dal Comune di Campo nell’Elba. Le migliorie e le addizioni apportate dall’ assegnataria non danno luogo a modificazione delle caratteristiche e dello stato di conservazione dell'alloggio ai fini della valutazione del costo convenzionale per la determinazione del canone di locazione.

## Art. 15 – Interventi alloggio e parti comuni

A) interventi riguardanti il singolo alloggio

Per quanto attiene la manutenzione interna della cosa locata è di competenza ed a carico dell'assegnataria:

* riparazione della rubinetteria per deterioramento derivante dall'uso;
* sostituzione dei sanitari in genere (come acquai, lavabi, WC, docce e bidet, vasche da bagno ecc.) deteriorati o rotti per cause che non siano da ascriversi a vetustà o vizi originari della cosa;
* sostituzione o riparazione di parti delle persiane, serrande avvolgibili e porte (quali stecche, ganci, rulli, perni, molle, cordelli di attacco, congegni di manovre, serramenti vari);
* riparazione e sostituzione di mattonelle del pavimento nonché di piccoli tratti di intonaco nell’alloggio e nelle sue pertinenze non dovuto a vetustà;
* tinteggiatura delle pareti e verniciatura delle porte in legno, nonché sostituzione di rivestimenti in carta da pareti rotti o deteriorati;
* riparazione o sostituzione delle apparecchiature elettriche limitatamente alle parti esterne con sottotraccia, comprese eventuali sostituzioni di interruttori, prese, suonerie, ecc.;
* disotturazione di colonne di scarico in genere, sia nei tratti verticali che orizzontali, compresa anche quelle per le immondizie risultate ingombre da corpi estranei.
* riparazione degli scarichi, degli apparecchi igienico sanitari sino alle colonne discendenti, compreso il raccordo dello scarico verticale;
* sostituzione di cappe, aeratori manuali ed elettrici, boccaioli, portelli di areazione ed ispezione,;
* riparazione del manto di copertura del tetto per guasti causati da lavori di installazione e riparazione di antenne TV individuali o centralizzate.

Per l'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda e di approvvigionamento idrico sono a carico dell'assegnatario anche la manutenzione e la riparazione delle parti di seguito elencate:

* la pulizia della caldaia, della canna fumaria, dei depositi di combustibile, le normali manutenzioni della caldaia, del bruciatore e degli altri impianti come premi-stoppe, ugelli, guarnizioni, gigleur avvolgimento motori elettrici;
* bollitori, acqua calda, pompe, depuratori, contatori ed estintori.

B) interventi riguardanti le parti comuni.

Nella tenuta delle parti in comune a carico dell'assegnataria:

* riparazione di infissi e semi infissi in conseguenza dell'uso;
* riparazione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico e i cancelli;
* sostituzione, riparazione serrature e chiudi porte;
* manutenzione dell’impianto TV centralizzato con sostituzione degli amplificatori, dei cavi dell'antenna, nonché la sostituzione delle parti di discesa e quant'altro interessa il funzionamento stesso dell'impianto, sono del pari carico dell'utente, le riparazioni delle fasi all'interno dell'alloggio, nonché l'aggiunta di nuove altre bande per la ricezione dei canali;
* targhette nominative personali alle cassette postali, alle pulsantiere, citofoni e porte;
* sostituzione di zerbini nonché installazione e sostituzione di tappeti e guide;
* manodopera per il taglio dell'erba, potature, innaffiatura, l'acquisto di concimi, la manutenzione e le riparazioni e strutturazioni e ristrutturazione degli attrezzi, nonché la manutenzione del giardino;
* sostituzione delle attrezzature e parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, plafoniere, bidoni dell'immondizia e sui contenitori ecc.);
* servizi di disinfezione in genere;
* costi di consumi dell'acqua per i servizi comuni;
* pulizia delle scale, androni, viali di accesso e disimpegni in comune;
* verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne;
* riparazione di inferriate, cancellata, infissi, semi-infissi, vetrate e loro tinteggiatura e verniciatura;
* sostituzione dei vetri dei balconi e delle parti comuni se il guasto non è dovuto a colpa dell'inquilino;
* riparazione dell'impianto citofonico, esclusa la parte singola di pertinenza;
* riparazione ordinaria alle aree comuni;
* vuotatura delle fosse biologiche e dei pozzetti di raccolta delle acque chiare;

## Art. 16 – Decadenza e risoluzione

L’assegnataria prende atto che sarà dichiarata la decadenza dell’assegnazione nei casi previsti dalla L.R. n. 2 del 02.01.2019 “Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica (ERP)”. La decadenza dell’assegnazione comporta la risoluzione di diritto del presente contratto.

La risoluzione del contratto si verifica di diritto qualora l’assegnatario, previa diffida del Comune di Campo nell'Elba:

1. risulti debitore moroso nei confronti dello stesso per non aver pagato il canone pattuito o per qualsiasi altra causa;
2. apporti modificazioni sostanziali all'alloggio ed alle pertinenze, tali da pregiudicare la normale utilizzazione, senza preventiva autorizzazione del Comune di Campo nell'Elba, fatto salvo il risarcimento del danno;
3. incorra nelle particolari violazioni di cui al presente contratto, comportanti la decadenza o l'annullamento;
4. nei casi previsti dal regolamento della residenza.

## Art. 17 – Norme finali e di chiusura

Agli effetti dell'esecuzione del presente contratto, le parti eleggono rispettivamente domicilio:

* il Comune di campo nell'Elba nella propria sede;
* l'assegnataria, nell'alloggio assegnatole.

Per ogni controversia dipendente o inerente al presente contratto, competente è l'autorità giudiziaria locale ai sensi degli articoli 28 e 29 del codice civile, ed anche in caso di applicazione della procedura speciale di cui all'articolo 32 del testo unico approvato con RD 24 Aprile 1938, numero 1165.

Il presente contratto è disciplinato in generale dalle leggi in materia di edilizia residenziale pubblica e in particolare dalla L.R. n. 2 del 02.01.2019 “Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica (ERP)”, nonché dalle eventuali successive modificazioni ed integrazioni. Per quanto non disciplinato si rinvia al bando di assegnazione e al Regolamento per l’assegnazione degli alloggi del Centro Residenziale per Anziani Autosufficienti “Egisto e Zenobia Spinetti” – San Piero in Campo” di cui alle premesse.

Per quanto non previsto dal presente contratto, si fa riferimento alle disposizioni del codice civile.

L’assegnatario dichiara di aver conoscenza che i dati raccolti dal Comune sono trattati secondo le misure di scurezza e le disposizioni previste dal D.Lgs. n. 196/2003 nonché del Regolamento UE 679/2016 e di aver rice vuto l’informativa sul trattamento dei dati.

**Trattamento dati personali**

Il “Comune”, ai sensi dell’art. 13 del D. Lgs. n. 196 del 30.06.2003 e ss.mm.ii. e del Regolamento U.E. 2016/679, informa l’assegnataria che tratterà i dati contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l’assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia. I diritti dell’interessato sono quelli di cui al Regolamento UE 2016/679, al quale si fa espresso rinvio.

Questo atto scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia, sotto la mia sorveglianza, su \_\_\_\_ facciate e rimanenti \_\_\_\_ righe escluse le firme, viene da me Segretario Comunale letto ai comparenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono, opponendo le firme a margine sui fogli e sugli allegati, ritenendolo conforme alle loro volontà.

**Art. 18 – Foro competente**

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere in ordine all’applicazione del presente atto è competente il foro di Livorno.

IL CONDUTTORE ASSEGNATARIO

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

IL COMUNE

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

IL SEGRETARIO GENERALE

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