

ALLEGATO 1

SCHEMA DI CONTRATTO TIPO PER LA LOCAZIONE DI ALLOGGI A FAVORE DI NUCLEI FAMILIARI COLPITI DAGLI EVENTI SISMICI DEL MAGGIO 2012

L'anno 2014, il giorno _____ del mese di _____,

tra

Comune/Azienda Casa Emilia-Romagna della provincia di (in nome e per conto del Comune di _____,) nella persona del funzionario all'uopo delegato _____ in seguito nominata "Comune/ACER di _____";

e

il/la Sig./Soc. _____ nato a _____ il _____ con residenza/sede in _____, Via _____, C.F. _____,

di seguito indicato come "locatore/proprietario":

(barrare l'ipotesi che ricorre)

- già locatore di alloggio messo a disposizione a favore del medesimo nucleo terremotato ai sensi dell'ordinanza commissariale n. 25/2012 e smi.
- già locatore di alloggio messo a disposizione a favore di altro nucleo terremotato ai sensi dell'ordinanza commissariale n. 25/2012 e smi.
- nuovo locatore di alloggio messo a disposizione a favore di nuclei terremotati ai sensi dell'ordinanza commissariale n. ____/_____.

e

il/la Sig. _____, nato a _____ il _____ con residenza in _____, Via _____, C.F. _____,

di seguito chiamato "locatario/assegnatario":

(barrare l'ipotesi che ricorre)

- già assegnatario ai sensi dell'ordinanza commissariale n. 25/2012 e smi del medesimo alloggio oggetto del presente contratto a titolo temporaneo per sé e per il proprio nucleo familiare con contratto stipulato in data _____ e scaduto in data _____

- già assegnatario ai sensi dell'ordinanza commissariale n. 25/2012 e smi di alloggio diverso da quello oggetto del presente contratto a titolo temporaneo per sé e per il proprio nucleo familiare con contratto stipulato in data _____ e scaduto in data _____
- nuovo assegnatario di alloggio messo a disposizione a favore di nuclei terremotati ai sensi dell'ordinanza commissariale n. _____ 2014;

il cui nucleo familiare è composto da (indicare: nome, cognome, data di nascita, grado di parentela):

la cui abitazione principale, detenuta a titolo (indicare il titolo di godimento: proprietà, locazione, comodato, ecc.) _____

sita in _____ Via _____ n. _____
(barrare l'ipotesi che ricorre):

- è stata dichiarata temporaneamente o parzialmente inagibile (danno B, C)
- è stata dichiarata inagibile (danno E)
- è stata dichiarata inagibile per rischio esterno (classificazione F)
- ubicata in un'area del territorio comunale il cui accesso è stato vietato con provvedimento della competente autorità ("zona rossa") con ordinanza n. _____ del _____ a causa degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012,

per il quale si è accertato che:

- alla data di stipula del presente contratto permangono le condizioni di non rientro nell'abitazione principale sopra specificata o il Comune ha certificato che è in corso una procedura di assegnazione di altro alloggio pubblico;
- non sussistono pendenze debitamente documentate e contestate nel pagamento degli oneri condominiali a carico dell'inquilino, maturate nel rapporto di locazione attivato ai sensi dell'ordinanza n. 25/2012 e smi, al netto degli eventuali contributi se previsti nei termini indicati all'art. 7 della presente ordinanza;
- non ha violato il disciplinare di assegnazione dei Prefabbricati Modulari Abitativi Removibili (cosiddetti PMAR) o dei Prefabbricati Modulari Rurali Removibili (cosiddetti PMRR) e che non sussistono morosità.

Premesso

- che in data 6 giugno 2012 è stato emanato il DL n. 74/2012, concernente “*Interventi urgenti in favore delle popolazione colpite dagli eventi sismici che hanno interessato il territorio delle province di Bologna, Modena, Ferrara, Reggio Emilia il 20 e il 29 maggio 2012*” convertito con modificazioni con legge n. 122 del 1 agosto 2012 il cui art. 1 prevede che, ai fini di tale normativa, il Presidente della Regione Emilia-Romagna opera in qualità di Commissario Delegato;

- che con provvedimento del _____, il Comune ha individuato il Sig. _____, quale soggetto avente diritto all’assegnazione dell’unità abitativa sita in sita in _____ Via _____ n. _____;

e premesso:

(barrare l’ipotesi che ricorre):

- che l’Amministrazione comunale ha acquisito la dichiarazione rilasciata dall’assegnatario, ai sensi del d.P.R. n. 445 del 2000, e smi, relativa alla mancanza di altra soluzione abitativa alternativa nella provincia di residenza o di domicilio e alla rinuncia di un’eventuale sistemazione alloggiativa, con oneri a carico della pubblica amministrazione, presso strutture di accoglienza;
- che l’Amministrazione comunale ha acquisito la documentazione relativa all’avvio delle pratiche di ripristino dell’abitazione principale di proprietà, danneggiata dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 e, nel caso in cui tale abitazione fosse occupata a titolo di locazione o comodato, ha acquisito anche la dichiarazione del proprietario relativa alla disponibilità a proseguire il contratto di locazione/comodato con il medesimo locatario/comodatario;
- che, nel caso di impossibilità al rientro nell’abitazione danneggiata, l’Amministrazione comunale ha certificato, con atto rilasciato il _____, che è in corso la procedura di assegnazione di altro alloggio pubblico;
- che l’Amministrazione comunale ha accertato il rispetto delle regole nel rapporto di locazione preesistente nel caso di locatario/assegnatario privo di percorso di rientro;
- che il canone di locazione è determinato con riferimento ai canoni concertati secondo le tabelle degli accordi territoriali applicati nel comune, compensato dall’eventuale perdita di benefici fiscali;
- che il nucleo familiare dell’assegnatario non percepisce il Contributo per l’Autonoma Sistemazione previsto dall’art. 3 dell’ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 1 del 22 maggio 2012, disciplinato dalla determinazione n. 506 del 18 giugno 2012 dell’Agenzia regionale di Protezione civile e di cui alle ordinanze commissariali nn. 24/2012, 64/2013 e 149/2013, ovvero vi ha rinunciato e non fruisce di modulo abitativo ovvero vi ha rinunciato;

- che il Comune di provenienza del locatario/assegnatario ha indicato i nominativi degli aventi diritto, e fornito la relativa documentazione;
- che in occasione del precedente contratto stipulato con il medesimo locatore/proprietario e per il medesimo alloggio, è stato redatto e allegato un verbale stilato da un tecnico comunale o dell'ACER di _____, sottoscritto dal locatore/proprietario, che attesta l'ubicazione, la descrizione dei vani e catastale e lo stato dell'immobile, la consistenza dei beni mobili ed il loro stato, la dotazione di utenze a norma di legge e funzionanti, nonché la certificazione energetica e la regolarità degli impianti;
- che tale verbale, allegato al precedente contratto stipulato con ordinanza n. 25/2012 e smi in data _____, è da ritenersi valido ai fini degli obblighi legati al presente contratto;
- che, in caso di locazione/assegnazione di alloggio diverso dal precedente oggetto di contratto stipulato ai sensi dell'ordinanza n. 25/2012 e smi, oppure di nuova assegnazione, è stato redatto un verbale, allegato al presente contratto (allegato 1), da un tecnico comunale o dell'ACER di _____, sottoscritto dal locatore/proprietario, che attesta l'ubicazione, la descrizione dei vani e catastale e lo stato dell'immobile, la consistenza dei beni mobili ed il loro stato, la dotazione di utenze a norma di legge e funzionanti, nonché la certificazione energetica e la regolarità degli impianti.

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2

Il/la Sig. _____, locatore/proprietario già descritto nelle premesse, concede in locazione in nome proprio e di tutti gli altri eventuali proprietari/usufruttuari, al Sig. _____ ed ai componenti del nucleo familiare sopra indicato, che accetta, l'immobile sito nel Comune di _____, Via _____ n. _____, scala _____, piano _____, int. _____, composto di vani _____ e servizi, con i relativi beni mobili che lo compongono, come meglio precisato nel verbale di cui all'allegato 1 del presente contratto o del contratto stipulato in precedenza ai sensi dell'ordinanza n. 25/2012 e smi, a cui si rinvia e che costituisce parte integrante del presente atto.

Il/la Sig. _____, locatario/assegnatario dell'immobile, dopo aver visitato i locali ed averli trovati idonei ed esenti da vizi e/o difetti visibili, si obbliga:

- a non sublocare l'immobile o a darlo in uso a terzi ed a qualunque titolo, come indicato all'art. 5 comma 6 dell'ordinanza n. ___ del _____;
- a utilizzare l'immobile e le cose mobili che lo compongono con la diligenza del buon padre di famiglia;
- a non lasciare l'alloggio inutilizzato senza abitarvi per oltre 90 giorni consecutivi;
- a non apportare modifiche, addizioni o migliorie senza il preventivo consenso scritto del locatore/proprietario;

- a riconsegnare l'immobile nello stato in cui lo ha ricevuto salvo il normale deterioramento d'uso;
- a rispettare il regolamento condominiale, se esistente;
- a non compiere atti e tenere comportamenti che possono recare molestia agli altri abitanti dello stabile;
- a non esercitare nell'alloggio attività incompatibili con l'uso abitativo, o pericolose o antigigieniche.

La violazione anche di uno solo di tali obblighi comporterà la risoluzione, di diritto, del presente contratto.

Art. 3

Il contratto è stipulato per ____ mesi, con decorrenza dal _____ al _____.

Il diritto di godimento dell'immobile locato cessa in ogni caso decorsi trenta giorni dalla comunicazione al locatore/proprietario e al locatario/assegnatario della revoca dell'assegnazione dell'alloggio disposta dal Sindaco, a seguito della sopravvenuta dichiarazione di agibilità dell'abitazione principale del locatario/assegnatario, ovvero per effetto della ricostruzione della stessa.

Il contratto di locazione cessa anche nell'eventualità in cui il locatario/assegnatario rinunci alla locazione oppure ottenga in assegnazione un altro alloggio pubblico. Il periodo concesso per il rilascio dell'alloggio è fissato in trenta giorni.

Art. 4

Il Comune/ACER di _____, per l'utilizzo dell'alloggio da parte del locatario/assegnatario (e dell'arredo e delle suppellettili che lo compongono), si obbliga per tutta la durata del contratto a corrispondere Euro _____ (_____) mensili con rate trimestrali posticipate.

Il Comune/ACER di _____ e il locatario/assegnatario si impegnano a riconsegnare l'alloggio al locatore/proprietario alla data di scadenza del contratto. In caso di ritardo nella consegna dell'alloggio e fino al suo rilascio è dovuta dal Comune/ACER di _____ al locatore/proprietario una indennità di occupazione pari al canone maggiorato del 20% ove sia dimostrato pregiudizio del ritardo, mentre il locatario/assegnatario è tenuto a corrispondere al Comune/ACER di _____ una penale giornaliera di 30 euro.

Art. 5

Gli oneri condominiali, quelli relativi alla manutenzione ordinaria dell'alloggio, nonché quelli derivanti dal consumo di utenze domestiche (acqua, energia elettrica, gas, telefonia fissa), nonché la tassa/tariffa per lo smaltimento dei rifiuti, sono a carico del locatario/assegnatario.

In presenza di particolari condizioni di reddito del locatario/assegnatario, il pagamento degli oneri condominiali è regolato dall'art. 7 dell'ordinanza n. _____ del _____.

Art. 6

Nel caso in cui si renda necessario il ricorso ad una procedura giudiziale di rilascio dell'alloggio, il locatore/proprietario dovrà informare preventivamente le Parti del presente contratto e potrà rivolgersi al Comune o all'ACER di _____ affinché attivi la procedura stessa e compia tutti gli atti necessari. Il Comune/ACER di _____ sostiene gli oneri connessi a tali azioni legali esperite direttamente o tramite soggetti convenzionati, a condizione che il locatore/proprietario ne abbia preavvisato e concordato l'avvio. Non è prevista attivazione di procedura giudiziale a favore del locatore/proprietario e che coinvolga il Comune/ACER di _____ per l'attività di recupero di somme dovute e non corrisposte nell'ambito del presente contratto di locazione. Il Comune/ACER di _____ può attivarsi per il recupero delle somme spese nell'ambito della procedura giudiziale, con possibilità di rivalsa nei confronti del locatario/assegnatario inadempiente.

Art. 7

Eventuali danni che eccedono la normale usura arrecati dal locatario/assegnatario all'alloggio sono risarciti al locatore/proprietario fino ad un ammontare massimo di Euro 3500 per il tramite di apposita polizza assicurativa stipulata dal Comune/ACER di _____ nell'interesse del locatore/proprietario. Il premio, anticipato dal locatario/assegnatario al momento della sottoscrizione della polizza assicurativa/fidejussoria, ripartito in parti uguali tra il locatario/assegnatario e il locatore/proprietario, dovrà essere rimborsato per metà dal locatore/proprietario, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto di locazione.

Per il risarcimento al locatore/proprietario dei danni eccedenti l'importo assicurato, il Comune/ACER di _____ ha diritto di rivalsa nei confronti del locatario/assegnatario.

Il ritinteggio dell'alloggio, se previsto come obbligo, non è da considerare elemento risarcitorio bensì adempimento contrattuale.

Art. 8

Il Comune/ACER di _____, all'atto della stipula del presente contratto di locazione, concede al locatario/assegnatario un contributo di Euro _____ per sostenere le spese di trasloco e di allacciamento delle utenze, e di Euro _____ per la dotazione di arredi ed elettrodomestici. Tali importi saranno eventualmente decurtati della quota di cui il locatario/assegnatario ha già beneficiato al medesimo scopo con il precedente contratto stipulato ai sensi dell'ordinanza n. 25/2012 e smi. Le spese devono essere debitamente documentate e giustificate.

Art. 9

A tutti gli effetti del presente atto il locatario/assegnatario elegge domicilio nei locali a lui concessi in godimento.

Art. 10

Il Comune/ACER di _____ resta estraneo ad ogni contenzioso che possa insorgere tra il locatore/proprietario dell'immobile e il locatario/assegnatario per fatti o atti non di propria diretta responsabilità, e comunque non inerenti gli obblighi contrattuali.

Per la definizione delle controversie in ordine all'interpretazione ed applicazione delle clausole previste nel presente contratto, che non sia stato possibile risolvere in via bonaria tra le Parti, le stesse indicano quale Foro competente quello dell'Amministrazione comunale di provenienza del locatario/assegnatario.

Art. 11

Le Parti danno atto che è stato redatto e sottoscritto verbale di consegna dell'immobile che costituisce parte integrante del presente contratto, ovvero del contratto stipulato in data _____ al quale si rinvia integralmente.

Luogo, data

Il Comune/ACER di

Il Locatore/Proprietario

Il Locatario/Assegnatario