

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE A USO ABITATIVO
(ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge n. 431 del 09.12.1998)

Racc. Ag. Dem. N. _____ del _____

Prot. n. _____ del _____

L'anno duemila_____, addì _____ del mese di _____ (_____),

TRA

L'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Veneto, nella persona _____ nato a _____ il _____, funzionario in servizio presso la Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del Demanio, che interviene al presente atto in rappresentanza dell'Agenzia del Demanio E.P.E., C.F. 06340981007, giusta _____, 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

E

- Il _____ nat a _____ il _____ c.f. _____, residente in _____, in appresso denominato "Conduttore"

PREMESSO

a) che lo Stato è proprietario del _____, sito in _____, Via _____, scala _____, piano _____, interno _____, censito al N.C.E.U. del Comune di _____fg. - _____ p.lla _____, vani _____, R.C _____, dotato dei seguenti elementi accessori: _____, allibrato alla scheda mod. 199 n. _____dello schedario descrittivo dei beni patrimoniali dello Stato della Provincia di _____;

b) che il suddetto bene, all'esito di apposite verifiche dei fabbisogni espressi dalle Amministrazioni dello Stato ai sensi della L. 191/2009, risulta non idoneo né suscettibile di uso governativo, concreto ed attuale

in caso di rinnovo

c) che il Sig./la Soc. _____, titolare del contratto di locazione sottoscritto in data _____, con scadenza il _____, in regola con i pagamenti, ha chiesto il rinnovo dello stesso ai sensi dell'art. 2, comma 5, del DPR n. 296/2005 con istanza del _____, accolta dall'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale di _____ con nota prot. n. --- _____ del _____, verificata la presenza dei requisiti previsti dal comma 4 del medesimo articolo;

in caso di regolarizzazione

d) che il Sig./la Soc. _____ detiene il bene a far data dal _____ e che il medesimo, in regola con i pagamenti, con istanza del _____ ha chiesto la regolarizzazione con sottoscrizione di un contratto di locazione, accolta dall'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale di _____ con nota prot. n. ---- del _____;

in caso di nuova locazione

- e) 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 compendio immobiliare, con canone annuo a base d'asta pari a € -----, stimato con relazione tecnico-descrittiva-estimativa prot. n. ----- del -----
---;
- f) che il giorno -----, a seguito dell'espletamento dell'asta pubblica prot. n. ----- del -----, è stato dichiarato aggiudicatario provvisorio del suddetto compendio il sig. ----- avendo il medesimo presentato la migliore offerta valida pari ad Euro ----- (------/00) giusta verbale prot. n. ----- del -----
---;
- d) che con verbale di gara prot. ----- del ----- è stato individuato, quale aggiudicatario provvisorio del suddetto compendio, -----, avendo il medesimo presentato la migliore offerta valida pari ad € ----- (euro -----);
- e) che con nota prot. ----- del ----- la Direzione Regionale ----- dell'Agenzia del Demanio, verificata la sussistenza dei requisiti in capo al conduttore sulla capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, ha convocato ----- alla sottoscrizione del presente contratto di locazione;
- f) che sussistono i presupposti di cui all'art. 2 del D.P.R. 296/2005 relativamente al canone complessivo della locazione non superiore ad Euro 50.000 in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile oggetto di locazione;

TUTTO CIO' PREMESSO

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

ART. 1 – Premessa: La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 - Oggetto della locazione: L'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Veneto, come rappresentata in premessa, concede in locazione al _____ che accetta per sé e per i suoi aventi causa, l'immobile sito _____ distinto al C.F. _____ al foglio _____ particella __ sub ____.

ART. 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 per un periodo di quattro (4) 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 art. 3 senza che, per tale fatto, il conduttore possa pretendere alcun compenso. Alla seconda e alle successive scadenze del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di disdettare il contratto in corso. In mancanza di disdetta il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni. Il Conduttore,

qualora ricorrano gravi motivi, ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata ovvero a mezzo di posta elettronica certificata all'indirizzo dre_veneto@pce.agenziademanio.it, con preavviso di almeno sei mesi.

ART. 4 – Canone della locazione: Il canone annuo di locazione è convenuto in € _____ che il Conduttore dovrà versare delega bancaria utilizzando il modello F24, che verrà recapitato all'indirizzo e-mail o PEC indicato dal medesimo, in rate _____ anticipate di € _____ (_____) ciascuna. Il pagamento dovrà essere effettuato entro e non oltre la scadenza del modello di pagamento. In caso di mancata ricezione del modello di pagamento e, comunque, anche in assenza di esplicita richiesta da parte dell'Agenzia, il Conduttore è tenuto a versare il canone in via anticipata entro e non oltre il giorno antecedente l'inizio del mese, contattando in tempo utile la Direzione Regionale competente che provvederà a fornire un duplicato del modello F24.

La prima periodicità dal _____ al _____ pari a € _____ (euro _____) è stata già corrisposta, giusta quietanza del _____ con modello F24, codice atto _____.

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, in misura pari al tasso legale, 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. Qualora il pagamento non sia effettuato nei termini assegnati, la Direzione Regionale provvederà ad avviare la riscossione coattiva ex art.1, comma 274, della L. 311/2004.

Resta comunque salvo il diritto del locatore alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 C.C. con il conseguente risarcimento del maggior danno dal medesimo subito, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 L. 392/78. La prova del pagamento non può essere data che mediante esibizione della ricevuta.

ART. 5 – Uso convenuto: L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente a uso di civile abitazione del conduttore e delle persone con lui attualmente conviventi. Ogni utilizzazione diversa comporterà la risoluzione immediata del contratto.

ART. 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. 367/1998. 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, il Conduttore è tenuto a lasciar visitare l'immobile alle persone autorizzate dall'Agenzia del Demanio. Il Conduttore riconosce all'Agenzia del Demanio il diritto di eseguire sul bene assegnato, a suo insindacabile giudizio, senza indennità o compenso o riduzione di canone, qualsiasi lavoro, riparazione o innovazione ritenga opportuni, anche se ciò comportasse limitazione o temporanea cessazione del godimento del bene stesso.

ART. 7 – Conformità impianti: In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 il Locatore dichiara e 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 possono essere non conformi alle normative in materia di sicurezza a essi applicabile e quindi non ne garantisce la perfetta efficienza e il regolare funzionamento. Le parti, inoltre, convengono che sull'Agenzia non grava alcun obbligo di adeguamento dei preesistenti impianti di cui sopra alle normative in materia di sicurezza e che, pertanto, resterà a esclusivo carico del conduttore ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari. Le conseguenze di qualsiasi intervento/istallazione non conforme alla normativa saranno imputabili ai soli conduttori/esecutori dell'opera con manleva dell'Agenzia del Demanio.

ART. 8 – Certificazione energetica: Ai sensi dell'art.6, comma 2-ter del D.Lgs. 19.8.2005 n.192, come introdotto dall'art.13 del D.Lgs. 3.3.2011 n.28, il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici, e in particolare dà atto che l'Agenzia del Demanio gli ha consegnato l'attestato di certificazione di classe energetica ____ rilasciata il ____.

ART. 9 - Esonero di responsabilità: Il conduttore esonera l'Agenzia del Demanio da ogni responsabilità per eventuali danni a persone o cose derivanti da qualsiasi causa conseguente all'utilizzazione del bene dato in locazione o in conseguenza dell'esecuzione dei lavori presso il medesimo. Il Conduttore si intende soggetto, per ciò che lo riguarda, a tutte le leggi, regolamenti e ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza, e quindi si obbliga espressamente a rilevare e tenere indenne l'Agenzia da ogni conseguenza per la inosservanza di essi. Il conduttore si impegna a ottenere tutte le eventuali autorizzazioni pubbliche, restando esclusa ogni responsabilità dell'Agenzia per diniego di autorizzazione, sospensione o limitazione dell'esercizio dell'attività del conduttore derivante da eventuali leggi e/o regolamenti di qualsiasi natura, nonché da qualsiasi altra causa non imputabile all'Agenzia. E' vietato al Conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia ai soggetti confinanti.

ART. 10 – Obblighi e Decadenze: Il Conduttore si obbliga: - a mantenere in buono stato di conservazione l'immobile condotto; - a non mutare la destinazione del bene in tutto o in parte o, comunque, a farne un uso conforme alla sua destinazione; - 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; - a eseguire le verifiche in merito alla conformità edilizia e urbanistica e a ottenere eventuali sanatorie per ottenere la relativa conformità. La regolarità edilizia e urbanistica deve essere ottenuta entro e non oltre quattro anni (4) dalla sottoscrizione del presente contratto.

Il mancato rispetto degli obblighi derivanti dal presente atto, ivi compresi quelli relativi alla sanatoria edilizia e urbanistica entro il termine stabilito, costituisce causa di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C. e il Conduttore è tenuto al pagamento di una penale pari all'ammontare del deposito cauzionale, salvo il diritto per l'Agenzia del Demanio al risarcimento del maggior danno.

ART. 11 – Manutenzione - migliorie e addizioni: Il bene viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. All'interno dell'immobile vi sono beni mobili e suppellettili che verranno rimossi a cura e spese del conduttore senza alcuna rivalsa nei confronti del locatore. Il Conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile e di averlo trovato idoneo all'uso convenuto. Il Conduttore rinuncia a ogni garanzia da parte dell'Agenzia e a ogni azione nei confronti della stessa per ogni eventuale vizio o difetto dell'immobile, anche non riconoscibile e/o eventualmente accertato successivamente, manlevando e tenendo indenne l'Agenzia stessa da ogni responsabilità e/o onere.

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, come risultante dal verbale di consegna redatto in contraddittorio ai fini del presente atto, pena il risarcimento del danno. Rimangono a carico del Conduttore le riparazioni cagionate da cattivo uso o negligenza, nonché quelle inerenti alla manutenzione ordinaria e al rifacimento del bagno. 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, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c., 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 D.P.R.367/1998.

ART. 12 – Consegna: Con apposito verbale si procederà alla formale consegna dell'immobile al conduttore.

ART. 13 – Deposito cauzionale: A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente contratto, il Conduttore ha già costituito deposito cauzionale fruttifero per la somma di € _____ (euro _____), corrispondente a tre mensilità del canone, giusta _____. L'Agenzia del Demanio darà adesione allo svincolo e alla restituzione della

cauzione all'avente diritto soltanto quando siano stati pienamente regolarizzati e liquidati tra l'Agenzia stessa e 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 cennata cauzione per reintegrarsi dei crediti da questa garantiti senza bisogno di diffida o di procedimento giudiziario.

ART. 14 – Altri oneri: Sono a carico del conduttore gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile a eccezione dell'I.M.U.

ART. 15 – Spese del presente atto: Tutte le spese del presente atto, comprese le imposte di bollo e di registro, sono a carico del conduttore.

ART. 16 – 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 comma 1 e 2 del D.P.R. 131/1986).

ART. 17 – 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.

ART 18 – Efficacia: Il presente atto 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.

ART. 19 – Trattamento dei dati personali Le Parti danno atto di essersi reciprocamente fornite tutte le informazioni di cui all'art. 13 del Regolamento 2016/679/UE. In quest'ottica, i dati personali acquisiti nell'ambito del perfezionamento del Contratto e nella fase precontrattuale saranno fatti oggetto di trattamento nel rispetto delle disposizioni di cui al citato Regolamento per le sole finalità di gestione di queste fasi e, fatto salvo il caso di eventuale contenzioso nonché il ricorrere di obblighi di legge, per il tempo della durata del citato Contratto. Il trattamento dei dati personali in parola sarà effettuato, applicando adeguate misure di sicurezza, con l'ausilio di strumenti automatizzati nonché in formato cartaceo ad opera di personale espressamente autorizzato ovvero di fornitori terzi funzionalmente connessi all'esecuzione del Contratto che opereranno quali Responsabili ovvero Titolari autonomi dei relativi trattamenti.

ART. 20 - Foro Competente Per qualunque controversia relativa al presente contratto, il foro competente è quello di Venezia

ART. 21 – Elezione domicilio A tutti gli effetti del presente atto, anche processuali, di cognizione e di esecuzione, le parti eleggono domicilio come segue:

- il Sig. _____

- l'Agenzia del Demanio presso: Direzione Regionale _____

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, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, del presente atto.

Per l'Agenzia del Demanio

Il Conduttore
