

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

(ai sensi dell'art. 2, comma 1, della Legge n. 431 del 09.12.1998)

Rep. Ag. Demanio n. del

Prot. n. del

Rep. n. del /07/2014

Prot. n. 2014/

/F-VE del /07/2014

L'anno duemilaquattordici, addì del mese di luglio (2014), presso l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto, sita in via Borgo Pezzana n. 1:

TRA

- **L'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Veneto**, nella persona di _____, nato a _____ il _____, funzionario in servizio presso la Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del Demanio, che interviene al presente contratto, giusta delega conferita in data _____ prot. _____ dal Direttore della Direzione Regionale Veneto, Pier Giorgio Allegroni, in virtù dei poteri attribuiti ai responsabili delle strutture centrali e territoriali dal “nuovo Regolamento di amministrazione e contabilità dell'Agenzia del Demanio”, deliberato dal Comitato di Gestione in data 9 giugno 2010 approvato dal Ministero vigilante in data 06 agosto 2010 e pubblicato nel supplemento ordinario n. 200 della Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 194 del 20 agosto 2010, in rappresentanza dell'Agenzia del Demanio E.P.E., C.F. 06340981007 la quale, costituita con D.Lgs 30 Luglio 1999 n.300, così come modificato con D.Lgs 03 Luglio 2003 n.173, agisce in nome e per conto dello Stato, in appresso denominata "Locatore";

e

- il Sig. nato a il C.F. residente in Via , in appresso denominato “Locatario”

PREMESSO

- a) che lo Stato è proprietario dell'unità immobiliare ad uso abitativo, sita in Venezia Castello – Calle Schiavona n. 1356/B sita al piano primo del fabbricato censito unicamente al N.C.T.. del Comune di Venezia – Sez. Venezia al fg. 15 mapp. 5083 di cui costituisce parte e relativo scoperto comune di pertinenza censito al N.C.T.. del Comune di Venezia – Sez. Venezia al fg. 15 mapp. 5446;
- b) che il suddetto bene immobile appartiene alla categoria del Demanio dello Stato ed è allibrato alla scheda mod. 199 n.VEB0926 dello schedario descrittivo dei beni patrimoniali dello Stato della Provincia di Venezia di cui ne costituisce parte;
- c) con avviso d'asta prot. n. _____ del _____ è stata indetta una gara ad offerte segrete per l'individuazione del concessionario del suddetto negozio, ponendo a base della gara un canone annuo di € 10.600,00;
- d) con verbale d'asta prot. n. _____ del _____ è stato dichiarato aggiudicatario della suddetta asta la il Sig. _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ residente in _____ Via _____ , avendo lo stesso offerto l'importo di € _____ che è risultata la migliore offerta valida pervenuta;

TUTTO CIO' PREMESSO

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

ARTICOLO 1 - Premessa

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 2 - Oggetto della locazione

L'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto, nella persona di _____ , dà in locazione al Sig. _____ , che accetta per sé e per i suoi aventi causa, l'immobile sito in Venezia Castello – Calle Schiavona n. 1356/B meglio descritto al punto a) delle premesse del presente atto e nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera “A”.

ARTICOLO 3 - Durata del contratto

Il contratto di locazione avrà la durata di anni 4 (quattro) con decorrenza dal 01/11/2014 sino a tutto il 31/10/2018.

Decorso il primo quadriennio, il contratto è rinnovato automaticamente per un periodo di quattro 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 articolo 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 con preavviso di almeno sei mesi.

ARTICOLO 4 – Canone della locazione

Il canone annuo di locazione è convenuto in € (euro /00) che il Conduttore dovrà versare, mediante delega bancaria utilizzando il modello F24, che verrà recapitato tramite servizio Postel, in rate mensili anticipate di € (euro /00) 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 del Locatore, il Conduttore è tenuto a versare il canone entro e non oltre l'ultimo giorno antecedente il periodo di competenza del pagamento

La prima periodicità dal 01/11/2014 al 30/11/2014 pari a € è stata già corrisposta, giusta quietanza del rilasciata dalla .

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 dal giorno in cui è venuto a maturare il debito fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento. La misura percentuale degli interessi di mora è pari al saggio degli interessi legali per il debito maturato.

Resta comunque salvo il diritto del locatore alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 Codice Civile con il conseguente risarcimento del maggior danno dal medesimo subito, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della Legge 392/78.

Qualora si eseguano da parte del Locatore opere di straordinaria manutenzione, ristrutturazione, ricostruzione, rinnovo impianti, il canone verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato nei lavori effettuati; l'aumento decorrerà dall'ultimazione delle opere con onere di preventiva richiesta da parte del Locatore.

La prova del pagamento non può essere data che mediante esibizione della ricevuta.

ARTICOLO 5 – Uso convenuto

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone con lui attualmente conviventi.

Ogni utilizzazione diversa comporterà la risoluzione immediata del contratto.

ARTICOLO 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. 13.7.1998, n. 367. 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.

ARTICOLO 7 – Conformità impianti

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 il Locatore dichiara ed 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 ad essi applicabile e quindi non ne garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento.

Le parti, inoltre, convengono che sull'Agenzia del Demanio non grava alcun obbligo di adeguamento dei preesistenti impianti di cui sopra alle normative in materia di sicurezza e che, pertanto, resterà ad esclusivo carico del conduttore ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari.

Si da atto che di tali oneri si è tenuto conto nella determinazione del canone di locazione.

ARTICOLO 8 - Certificazione energetica

In relazione agli obblighi derivanti dal D.Lgs. 192/2005 e succ. modifiche ed integrazione l'Agenzia del Demanio dichiara che l'attestato di certificazione energetica non è ancora stato predisposto, circostanza di cui il locatario dichiara di essere a conoscenza e che i relativi oneri saranno posti a carico del locatario.

ARTICOLO 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.

E' vietato al Conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Il Conduttore si intende soggetto, per ciò che lo riguarda, a tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza, e quindi si obbliga espressamente a rilevare e tenere indenne l'Agenzia del Demanio da ogni conseguenza per la inosservanza di essi.

Il Conduttore è altresì tenuto al rispetto del regolamento condominiale, laddove esistente e si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

ARTICOLO 10 – Obblighi e Decadenze

Il Conduttore si obbliga:

- a) a mantenere in buono stato di conservazione l'immobile concesso;
- b) a non mutare la destinazione del bene in tutto o in parte o, comunque, a farne un uso conforme alla sua destinazione;
- c) a non sub-concedere o comunque concedere a qualsiasi titolo, anche gratuito e temporaneo, in tutto o in parte, l'uso del bene, o delle sue pertinenze, oggetto del presente atto.
- d) a non porre in essere fitti ovvero cessioni di rami d'azienda che comportino, di fatto, il subentro, anche temporaneo, da parte di terzi soggetti nel rapporto locatizio disciplinato dal presente contratto senza previa autorizzazione di questa Agenzia che, comunque, si riserva ogni valutazione circa l'opportunità di rilasciare la prescritta autorizzazione;
- e) a non favorire il subentro, a qualsiasi titolo, nell'utilizzo materiale del bene locato di soggetti giuridici ovvero di persone fisiche diverse da quelle intervenute nel presente contratto

senza previa autorizzazione di questa Agenzia che, comunque, si riserva ogni valutazione circa l'opportunità di rilasciare la prescritta autorizzazione.

In caso di inadempimento anche di uno solo degli obblighi derivanti dal presente atto l'Agenzia del Demanio si riserva di dichiarare l'immediata decadenza dalla concessione ed il Concessionario 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. Il provvedimento di decadenza è adottato nel termine di sessanta giorni dall'accertamento dell'inadempimento ai sensi dell'art. 5 del DPR 296/2005 e nel rispetto delle procedure di cui agli artt. 7 e ss. della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

ARTICOLO 11 – Manutenzione - migliorie ed addizioni

Il bene viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il Conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile e di averlo trovato idoneo all'uso convenuto.

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 ricevuta, pena il risarcimento del danno.

A tal riguardo nel caso che il Conduttore non si prestasse a tale riconsegna, l'Agenzia del Demanio è autorizzata a far rilevare la condizione della cosa locata a mezzo di un perito di sua scelta, a rischio e spese di esso conduttore cessante, che dovrà sottostare alle conseguenze di detta operazione, rimossa ogni eccezione.

Rimangono a carico del Conduttore le riparazioni cagionate da cattivo uso o negligenza, nonché quelle inerenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

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, 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 Decreto del Presidente della Repubblica 13.07.1998, n. 367.

In caso di incendio, di evento fortuito e/o accidentale, le spese per le riparazioni, le indennità e quant'altro dovuto, saranno a totale carico del Conduttore, il quale ne sarà, inoltre, responsabile in tutta l'estensione stabilita dal vigente Codice Civile.

ARTICOLO 12 – Consegna

Con apposito verbale si procederà alla formale consegna dell'immobile concesso.

ARTICOLO 13 – Deposito cauzionale

A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente contratto, il Conduttore ha costituito deposito cauzionale fruttifero per la somma di € (euro /00) comprensivo di € 29,24 per bolli, corrispondente ad una trimestralità del canone, giusta deposito nazionale numero e numero provinciale aperto in data presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze – Direzione Territoriale dell'Economia e delle Finanze di . Il pagamento di tale deposito è avvenuto in contanti in data presso la Banca d'Italia con sede in Venezia giusta ricevuta di versamento n. , n. di controllo , con causale .

L'Agenzia del Demanio darà adesione allo svincolo ed alla restituzione della cauzione all'avente diritto soltanto quando siano stati pienamente regolarizzati e liquidati tra l'Agenzia stessa ed 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 dell'accennata cauzione per reintegrarsi dei crediti da questa garantiti senza bisogno di diffida o di procedimento giudiziario.

ARTICOLO 14 – Altri oneri

Sono a carico del conduttore gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile ad eccezione dell'I.M.U..

ARTICOLO 15 – Spese del presente contratto

Tutte le spese del presente contratto, comprese le imposte di bollo e di registro, sono a carico del conduttore.

ARTICOLO 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).

ARTICOLO 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.

ARTICOLO 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.

ARTICOLO 19 – Trattamento dei dati personali

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/03 il conduttore autorizza il trattamento dei suoi dati personali esclusivamente per scopi legati alla gestione del rapporto contrattuali.

ARTICOLO 20 - Foro Competente

Per qualunque controversia relativa al presente contratto, il foro competente è quello di Venezia.

ARTICOLO 21 – Elezione domicilio

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

- il Locatario presso:
- l'Agenzia del Demanio presso: Direzione Regionale Veneto Via Borgo Pezzana n. 1 Venezia Mestre (VE)

Letto, approvato, sottoscritto.

Per l'Agenzia del Demanio

Il Locatario

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui agli articoli 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 18, del presente contratto.

Il Locatario
