

rechino molestia agli altri conduttori dell'edificio.

4. Il conduttore e' direttamente responsabile verso i terzi, oltre che verso il locatore, di ogni abuso o trascuratezza nella conduzione dell'immobile locato e dei suoi impianti, nonche' per i danni derivanti da incendio, ostruzione di apparecchi sanitari e scarichi in genere, spandimento di acqua, fughe di gas e simili, rispetto ai quali il locatore viene fin d'ora esonerato da ogni responsabilita' .

5. E' vietata la cessione del contratto e la sublocazione dell'immobile e delle pertinenze, sia totali sia parziali, anche se gratuita sottoforma di comodato.

6. Il locatore si riserva il diritto di visita dell'immobile concesso in locazione allo scopo di constatarne lo stato e le modalita' di uso, con il limite che tale diritto venga esercitato con modalita' tali da non arrecare molestia al conduttore.

ARTICOLO 5 (Manutenzione) 1. Il conduttore si obbliga ad eseguire a proprie spese tutte le opere di manutenzione ordinaria concernenti l'interno, i fissi e gli infissi, ivi compresa la manutenzione ordinaria degli impianti interni all'immobile locato; qualora il conduttore non vi provveda, tali opere potranno essere compiute direttamente dal locatore con addebito delle relative spese; in ogni caso, faranno carico sul conduttore tutti gli interventi resi necessari da trascuratezza o da uso negligente dei locali e degli impianti.

2. In caso di riparazioni urgenti a carico del locatore, quest'ultimo potra' autorizzare il conduttore ad eseguirle direttamente, salvo il diritto al rimborso delle spese sostenute.

3. Per quanto non espressamente indicato o diversamente disciplinato, le parti rinviano alla Tabella oneri accessori Allegato G, di cui al Decreto emanato dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze il 30 dicembre 2002, ai sensi dell'articolo 4, comma

2, della Legge n. 431/1998, salvo la quota relativa alla gestione amministrativa che sara' a carico del locatore.

ARTICOLO 6 (Innovazioni) 1. Il conduttore non potra' eseguire innovazioni, migliorie, addizioni o sostituzioni di impianti di qualunque genere senza il previo consenso scritto del locatore; egli non potra' sovraccaricare i solai, ne' ingombrare in alcun modo le parti comuni dell'edificio.

2. Il conduttore non potra' neppure eseguire innovazioni che alterino il decoro architettonico dell'edificio, secondo quanto specificato nel Regolamento dello stabile, autorizzando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, a far rimuovere ogni oggetto non consentito con addebito della relativa spesa.

ARTICOLO 7 (Impianti e certificazioni) 1. Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilita' per sospensioni, interruzioni od irregolarita' nella forniture dei servizi di riscaldamento, condizionamento, energia elettrica, acqua, ascensore, ecc... dovuti a caso fortuito, forza maggiore od alla sostituzione, riparazione, adeguamento e manutenzione degli impianti.

2. In caso di installazione sullo stabile di un'antenna televisiva centralizzata, il conduttore si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, autorizzando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, a far rimuovere ogni antenna non consentita con addebito della relativa spesa.

3. Il locatore garantisce che gli impianti sono conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza.

Il conduttore, al momento della consegna, riceverà copia, dichiarata dal locatore conforme all'originale, della certificazione di conformita' degli impianti alle norme di sicurezza, ai sensi dell'art. 9 Legge 46/90,

ARTICOLO 8 (Inadempimenti del conduttore) 1. Il mancato pagamento entro i termini

convenuti del canone di locazione, o di quant'altro dovuto se di importo pari a due mensilità del canone, così come la sublocazione, il mutamento di destinazione d'uso, innovazioni non consentite, oppure gravi e reiterate violazioni del Regolamento dello stabile, produrranno la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., salvo quanto previsto agli articoli 5 e 55 della Legge 392/78.

2. Il pagamento del quanto dovuto non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo o la ragione.

3. In tutti i casi di ritardo nel rilascio dell'alloggio, il conduttore sarà tenuto a corrispondere l'indennità di occupazione prevista dalla legge.

ARTICOLO 9 (Deposito cauzionale) 1. A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore che con la sottoscrizione del contratto ne rilascia quietanza, la somma di Euro 939,36 Euro Novecentotrentanove/36, pari a tre mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore, al termine di ogni anno di locazione.

2. Il deposito cauzionale verrà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'adempimento di ogni altra obbligazione contrattuale.

ARTICOLO 10 (Spese di bollo e di registrazione) 1. Il locatore dovrà provvedere alla registrazione del presente contratto nei termini di legge, entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione.

2. Le spese di bollo e di registrazione sono a carico delle parti in eguale misura.

ARTICOLO 11 (Varie) 1. Per tutti gli effetti derivanti dal presente contratto, ivi compresa la notifica e la competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o li detenga, presso la Casa

Comunale del Comune di Follonica (Albo Pretorio).

2. Per qualunque modifica del presente contratto e' richiesta la forma scritta pena la nullita' .

3. Il trattamento dei dati personali forniti dalle parti avverra' nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.lgs. 196/2003 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai sensi dell'art. 13 del citato Decreto,, si informa che il titolare del trattamento e' [REDACTED] e che i dati personali, raccolti e conservati in banche dati della medesima Societa' , non saranno oggetto di diffusione o comunicazione, se non nei casi previsti dalla legge e con le modalita' da questa consentite. Le parti garantiscono che i dati personali forniti sono completi, veritieri ed attuali, impegnandosi ad aggiornarli tempestivamente in caso di variazioni.

ARTICOLO 12 (Rinvio) 1. Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti rinvianno a quanto in materia disposto dal codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e 431/1998, nonche' dall'Accordo Territoriale sulle locazioni abitative in vigore all'epoca della sottoscrizione del contratto.

2. La locazione viene inoltre convenuta facendo espresso riferimento alla Convenzione del 23.04.2007 tra [REDACTED] e il Comune di Follonica i cui patti e clausole debbono intendersi come qui integralmente riportati e trascritti.

3. Per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione del contratto, ciascuna parte puo' chiedere, prima di adire l'Autorita' Giudiziaria, che si pronunci la Camera Arbitrale e di Conciliazione presso la Camera di Commercio di Grosseto, che deve decidere non oltre 60 giorni dalla data della richiesta.

Letto, approvato e sottoscritto.

FOLLONICA, 31/07/2009

La parte locatrice _____

La parte conduttrice _____

A norma degli articoli 1341 e 1342 c.c., il sottoscritto espressamente dichiara di aver preso piena conoscenza e di accettare tutte le clausole del presente contratto ed in particolare di accettare e di approvare espressamente quelle di cui agli articoli: 1 (durata, condizioni di rinnovo ed eventuale successione nel contratto); 2 (canone, oneri accessori e rivalutazione); 4 uso, rinvio al Regolamento dello stabile ; 5 (oneri di manutenzione); 6 divieto di innovazioni ed autorizzazione alla rimozione ; 7 (esonero da responsabilita'); 8 inadempimento del conduttore, clausola risolutiva ; 11 (elezione di domicilio e forma scritta).

Follonica li , 31.07.2009

Il locatore _____

Il conduttore _____

dati relativi all'anno 2009

del contribuente **ATTO**

Modello	TELEMATICO	Data registrazione	31/8/2009
Ufficio registrazione	DPGR UT GROSSETO (TZN)	Numero	000090
Serie	3T	Ruolo	locatore
Negozio	LOCAZIONE IMMOBILI URBANI (02)	Valore dichiarato	3.757,44 € annuale
Data stipula	31/7/2009	Data fine locazione	1/8/2029
<i>AGEVOLATO AI SENSI L.431/98</i>			
Data inizio locazione	1/8/2009		
Codice identificativo contratto	TZN09T000090000UC		
Protocollo Telematico	09083110443147518		

elenco delle CONTROPARTI

- SNDHLE52L01Z603G

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

(stipulato ai sensi dell'art.2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431)

la societa' [REDACTED]
[REDACTED]

di seguito denominata locatore

CONCEDE IN LOCAZIONE A

la Signora (1) [REDACTED]
[REDACTED]

di seguito denominata conduttore

Premesso

Che con Decreto Dirigenziale 25.07.2005 n. 4114 la Regione Toscana approvava l'Avviso Pubblico riservato ai Comuni Toscani per l'assegnazione dei contributi destinati alla realizzazione di interventi finalizzati all'incremento e alla diversificazione dell'offerta di abitazione in locazione di cui alla Delibera Giunta Regionale Toscana n. 94 del 24.01.2005.

Che il Livello Ottimale di Esercizio (L.O.D.E.) di Grosseto con deliberazione del 03.01.2005 ha localizzato le proposte del P.I.I. nel Comune di Follonica determinando le linee di politica abitativa, l'ambito territoriale, i criteri per la determinazione del canone di locazione, e con delibera Giunta Comunale di Follonica n. 227 del 27.10.2005 veniva emesso l'avviso pubblico per l'individuazione dei soggetti attuatori degli interventi ricompresi nel P.I.I.;

Che con determinazione dirigenziale n. 1346 del 9.12.2005 del Comune di Follonica veniva approvata la graduatoria del Bando relativo al P.I.I. e con decreto dirigenziale regionale n. 1481 del 27.03.2006 veniva approvato l'elenco dei programmi integrati ammessi a contributo che comprendeva anche il programma del

Comune di Follonica per la realizzazione di complessivi n. 44 alloggi di cui n. 22 da concedere in locazione permanente, da inserire nel Piano Operativo Regionale per l'ammissione ai contributi di cui al D.D.R.T. n. 4114/2005;

Che con Convenzione del 23.04.2007, Repertorio n. 30980, Atto Notaio Sergio Graziosi di Follonica, venivano regolamentati i rapporti e le reciproche obbligazioni tra il Comune di Follonica e la [REDACTED] in ordine all'utilizzo ed alla gestione degli affitti da concedere in locazione;

Che in esecuzione della succitata Convenzione veniva rilasciato il Permesso di Costruire n. 1117/2006 del 24.05.2007 e variante finale in data 18.06.2009 al prot. n. 1962, per la costruzione di n. 22 alloggi oltre a 22 cantine e 22 posti auto coperti;

Che il canone di locazione dovra' essere determinato secondo quanto stabilito dalle disposizioni di cui all'art. 7 del D.D.R.T. n. 4114/2005, nonche' dalla Convenzione stipulata tra il Comune ed il soggetto attuatore;

Che per effetto della convenzione, gli alloggi dovranno essere locati a nuclei familiari aventi i requisiti previsti dall'art. 6 del D.D.R.T. n. 4114/2005.

Tutto cio' premesso, da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

A il locatore concede in locazione al Sig. ra [REDACTED] quale conduttore

che accetta, per se' e i suoi aventi causa, l'unita' immobiliare posta in FOLLONICA(GR), VIA DELLA PACE n. 151 , piano SECOND, con estremi catastali identificati da FOGLIO 26, PART. 1912, ALLOGGIO E CANTINA SUB.21, POSTO AUTO SUB.43, categoria A2 , rendita catastale Euro 307,29 ,

La locazione e' regolata dalle pattuizioni seguenti.

ARTICOLO 1 (Durata). Il contratto e' stipulato per la durata di anni 10 dal 01/08/2009 al 01/08/2019 , e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto e' prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facolta' di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalita' di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto e' rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato la disponibilita' dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato tale disponibilita', agli usi per i quali ha esercitato la facolta' di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilita' dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

ARTICOLO 2 (Canone ed oneri accessori). Il canone annuo di locazione, come determinato ai sensi dell'art. 14 della Convenzione sottoscritta in data 23.04.2007 con il Comune di Follonica di cui in premessa, e' convenuto in euro 2.845,32 annuali, oltre I.V.A., che il conduttore si obbliga a corrispondere in 12 rate mensili anticipate di Euro 237,11 ciascuna oltre I.V.A, da pagarsi entro il quinto giorno di ciascun mese mediante bonifico bancario da effettuare su c/c Bancario indicato dal

locatore.

Il canone sara' aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione del costo della vita come accertata dall'ISTAT nell'anno precedente.

Fanno esclusivo carico al conduttore le spese relative ai contratti per l'erogazione delle utenze (luce, acqua, gas, tel. ecc.....), nonche' la quota di spettanza delle spese relative alla gestione ed al mantenimento di parti ed impianti comuni come previsto all'art. 9 della L. 392/78 e relativo costo amministratore di condominio.

ART. 3 CONSEGNA 1. Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unita' immobiliare, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosene da quel momento custode.

2. Il conduttore si obbliga, alla data di cessazione del contratto, a riconsegnare l'unita' immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il normale deperimento d'uso.

3. Riguardo allo stato dell'unita' immobiliare, ed ai sensi dell'art. 1590 del codice civile, le parti espressamente si obbligano a redigere, sia all'atto della consegna sia alla successiva restituzione, un apposito verbale di constatazione dello stato dei luoghi.

ARTICOLO 4 (Uso). 1. Il conduttore si obbliga a condurre l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, risiedendovi stabilmente assieme al proprio nucleo familiare.

2. Il conduttore si obbliga, altresì, a rispettare le norme del Regolamento dello stabile e le tabelle millesimali.

3. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che rechino molestia agli altri conduttori dell'edificio.

4. Il conduttore e' direttamente responsabile verso i terzi, oltre che verso il locatore, di ogni abuso o trascuratezza nella conduzione dell'immobile locato e dei suoi impianti, nonche' per i danni derivanti da incendio, ostruzione di apparecchi sanitari e scarichi in genere, spandimento di acqua, fughe di gas e simili, rispetto ai quali il locatore viene fin d'ora esonerato da ogni responsabilita' .

5. E' vietata la cessione del contratto e la sublocazione dell'immobile e delle pertinenze, sia totali che parziali, anche se gratuita sottoforma di comodato.

6. Il locatore si riserva il diritto di visita dell'immobile concesso in locazione allo scopo di constatarne lo stato e le modalita' di uso, con il limite che tale diritto venga esercitato con modalita' tali da non arrecare molestia al conduttore.

ARTICOLO 5 (Manutenzione) 1. Il conduttore si obbliga ad eseguire a proprie spese tutte le opere di manutenzione ordinaria concernenti l'interno, i fissi e gli infissi, ivi compresa la manutenzione ordinaria degli impianti interni all'immobile locato; qualora il conduttore non vi provveda, tali opere potranno essere compiute direttamente dal locatore con addebito delle relative spese; in ogni caso, faranno carico sul conduttore tutti gli interventi resi necessari da trascuratezza o da uso negligente dei locali e degli impianti.

2. In caso di riparazioni urgenti a carico del locatore, quest'ultimo potra' autorizzare il conduttore ad eseguirle direttamente, salvo il diritto al rimborso delle spese sostenute.

3. Per quanto non espressamente indicato o diversamente disciplinato, le parti rinviano alla Tabella oneri accessori Allegato G, dicui al Decreto emanato dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze il 30 dicembre 2002, ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della Legge n. 431/1998, salvo la quota relativa alla gestione amministrativa che

sara' a carico del locatore.

ARTICOLO 6 (Innovazioni) 1. Il conduttore non potra' eseguire innovazioni, migliorie, addizioni o sostituzioni di impianti di qualunque genere senza il previo consenso scritto del locatore; egli non potra' sovraccaricare i solai, ne' ingombrare in alcun modo le parti comuni dell'edificio.

2. Il conduttore non potra' neppure eseguire innovazioni che alterino il decoro architettonico dell'edificio, secondo quanto specificato nel Regolamento dello stabile, autorizzando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, a far rimuovere ogni oggetto non consentito con addebito della relativa spesa.

ARTICOLO 7 (Impianti e certificazioni) 1. Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilita' per sospensioni, interruzioni od irregolarita' nella forniture dei servizi di riscaldamento, condizionamento, energia elettrica, acqua, ascensore, ecc... dovuti a caso fortuito, forza maggiore od alla sostituzione, riparazione, adeguamento e manutenzione degli impianti.

2. In caso di installazione sullo stabile di un'antenna televisiva centralizzata, il conduttore si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, autorizzando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, a far rimuovere ogni antenna non consentita con addebito della relativa spesa.

3. Il locatore garantisce che gli impianti sono conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza.

Il conduttore, al momento della consegna, ricevera' copia, dichiarata dal locatore conforme all'originale, della certificazione di conformita' degli impianti alle norme di sicurezza, ai sensi dell'art. 9 Legge 46/90,

ARTICOLO 8 (Inadempimenti del conduttore) 1. Il mancato pagamento entro i termini convenuti del canone di locazione, o di quant'altro dovuto se di importo pari a due

mensilità del canone, così come la sublocazione, il mutamento di destinazione d'uso, innovazioni non consentite, oppure gravi e reiterate violazioni del Regolamento dello stabile, produrranno la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., salvo quanto previsto agli articoli 5 e 55 della Legge 392/78.

2. Il pagamento del quanto dovuto non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo o la ragione.

3. In tutti i casi di ritardo nel rilascio dell'alloggio, il conduttore sarà tenuto a corrispondere l'indennità di occupazione prevista dalla legge.

ARTICOLO 9 (Deposito cauzionale) 1. A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore che con la sottoscrizione del contratto ne rilascia quietanza la somma di Euro 711,33 Euro Settecentoundici/33, pari a tre mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore, al termine di ogni anno di locazione.

2. Il deposito cauzionale verrà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'adempimento di ogni altra obbligazione contrattuale.

ARTICOLO 10 (Spese di bollo e di registrazione) 1. Il locatore dovrà provvedere alla registrazione del presente contratto nei termini di legge, entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione.

2. Le spese di bollo e di registrazione sono a carico delle parti in eguale misura.

ARTICOLO 11 (Varie) 1. Per tutti gli effetti derivanti dal presente contratto, ivi compresa la notifica e la competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o li detenga, presso la Casa Comunale del Comune di Follonica (Albo Pretorio).

2. Per qualunque modifica del presente contratto e' richiesta la forma scritta pena la nullita' .

3. Il trattamento dei dati personali forniti dalle parti avverra' nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.lgs. 196/2003 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai sensi dell'art. 13 del citato Decreto,, si informa che il titolare del trattamento e' [REDACTED] e che i dati personali, raccolti e conservati in banche dati della medesima Societa' , non saranno oggetto di diffusione o comunicazione, se non nei casi previsti dalla legge e con le modalita' da questa consentite. Le parti garantiscono che i dati personali forniti sono completi, veritieri ed attuali, impegnandosi ad aggiornarli tempestivamente in caso di variazioni.

ARTICOLO 12 (Rinvio) 1. Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti rinviando a quanto in materia disposto dal codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e 431/1998, nonche' dall'Accordo Territoriale sulle locazioni abitative in vigore all'epoca della sottoscrizione del contratto.

2. La locazione viene inoltre convenuta facendo espresso riferimento alla Convenzione del 23.04.2007 tra [REDACTED] e il Comune di Follonica i cui patti e clausole debbono intendersi come qui integralmente riportati e trascritti.

3. Per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione del contratto, ciascuna parte puo' chiedere, prima di adire l'Autorita' Giudiziaria, che si pronunci la Camera Arbitrale e di Conciliazione presso la Camera di Commercio di Grosseto, che deve decidere non oltre 60 giorni dalla data della richiesta.

Letto, approvato e sottoscritto.

FOLLONICA, 31/07/2009

La parte locatrice _____

[REDACTED]

La parte conduttrice_

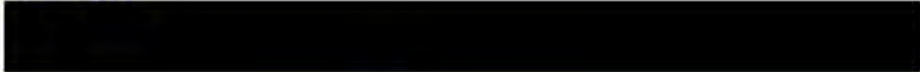
A norma degli articoli 1341 e 1342 c.c., il sottoscritto espressamente dichiara di aver preso piena conoscenza e di accettare tutte le clausole del presente contratto ed in particolare di accettare e di approvare espressamente quelle di cui agli articoli: 1 (durata, condizioni di rinnovo ed eventuale successione nel contratto); 2 (canone, oneri accessori e rivalutazione); 4 uso, rinvio al Regolamento dello stabile ; 5 (oneri di manutenzione); 6 divieto di innovazioni ed autorizzazione alla rimozione ; 7 (esonero da responsabilita'); 8 inadempimento del conduttore, clausola risolutiva ; 11 (elezione di domicilio e forma scritta).

Follonica li , 31.07.2009

Il locatore

Il conduttore

dati relativi all'anno 2009

del contribuente **ATTO**

Modello	TELEMATICO	Data registrazione	31/8/2009
Ufficio registrazione	DPGR UT GROSSETO (TZN)	Numero	000079
Serie	3T	Ruolo	locatore
Negozio	LOCAZIONE IMMOBILI URBANI (02)	Valore dichiarato	2.845,32 € annuale
Data stipula	31/7/2009	Data fine locazione	31/7/2033
<i>AGEVOLATO AI SENSI L.431/98</i>			
Data inizio locazione	1/8/2009		
Codice identificativo contratto	TZN09T000079000ZH		
Protocollo Telematico	09083110443147518		

elenco delle CONTROPARTI

- CRSCML40C62H072G

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

(stipulato ai sensi dell'art.2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431)

la societa' [REDACTED]
[REDACTED]

di seguito denominata locatore

CONCEDE IN LOCAZIONE A

la Signora (1) [REDACTED]
[REDACTED]

di seguito denominata conduttore

Premesso

Che con Decreto Dirigenziale 25.07.2005 n. 4114 la Regione Toscana approvava l'Avviso Pubblico riservato ai Comuni Toscani per l'assegnazione dei contributi destinati alla realizzazione di interventi finalizzati all'incremento e alla diversificazione dell'offerta di abitazione in locazione di cui alla Delibera Giunta Regionale Toscana n. 94 del 24.01.2005.

Che il Livello Ottimale di Esercizio (L.O.D.E.) di Grosseto con deliberazione del 03.01.2005 ha localizzato le proposte del P.I.I. nel Comune di Follonica determinando le linee di politica abitativa, l'ambito territoriale, i criteri per la determinazione del canone di locazione, e con delibera Giunta Comunale di Follonica n. 227 del 27.10.2005 veniva emesso l'avviso pubblico per l'individuazione dei soggetti attuatori degli interventi ricompresi nel P.I.I.;

Che con determinazione dirigenziale n. 1346 del 9.12.2005, del Comune di Follonica veniva approvata la graduatoria del Bando relativo al P.I.I. e con decreto dirigenziale regionale n. 1481 del 27.03.2006 veniva approvato l'elenco dei programmi integrati ammessi a contributo che comprendeva anche il programma del

Comune di Follonica per la realizzazione di complessivi n. 44 alloggi di cui n. 22 da concedere in locazione permanente, da inserire nel Piano Operativo Regionale per l'ammissione ai contributi di cui al D.D.R.T. n. 4114/2005;

Che con Convenzione del 23.04.2007, Repertorio n. 30980, Atto Notaio Sergio Graziosi di Follonica, venivano regolamentati i rapporti e le reciproche obbligazioni tra il Comune di Follonica e la [REDACTED], in ordine all'utilizzo ed alla gestione degli affitti da concedere in locazione;

Che in esecuzione della succitata Convenzione veniva rilasciato il Permesso di Costruire n. 1117/2006 del 24.05.2007 e variante finale in data 18.06.2009 al prot. n. 1962, per la costruzione di n. 22 alloggi oltre a 22 cantine e 22 posti auto coperti;

Che il canone di locazione dovra' essere determinato secondo quanto stabilito dalle disposizioni di cui all'art. 7 del D.D.R.T. n. 4114/2005, nonche' dalla Convenzione stipulata tra il Comune ed il soggetto attuatore;

Che per effetto della convenzione, gli alloggi dovranno essere locati a nuclei familiari aventi i requisiti previsti dall'art. 6 del D.D.R.T. n. 4114/2005.

Tutto cio' premesso, da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

A il locatore concede in locazione al Sig. ra [REDACTED] quale conduttore

che accetta, per se' e i suoi aventi causa, l'unita' immobiliare posta in FOLLONICA(GR), VIA DELLA PACE n. 151 , piano SECOND, con estremi catastali identificati da FOGLIO 26, PART. 1912, ALLOGGIO E CANTINA SUB. 22, POSTO AUTO SUB.44, categoria A2 , rendita catastale Euro 351,19 ,

La locazione e' regolata dalle pattuizioni seguenti.

ARTICOLO 1 (Durata). Il contratto e' stipulato per la durata di anni 10 dal 01/08/2009 al 01/08/2019 , e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto e' prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facolta' di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalita' di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto e' rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato la disponibilita' dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato tale disponibilita', agli usi per i quali ha esercitato la facolta' di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilita' dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

ARTICOLO 2 (Canone ed oneri accessori). Il canone annuo di locazione, come determinato ai sensi dell'art. 14 della Convenzione sottoscritta in data 23.04.2007 con il Comune di Follonica di cui in premessa, e' convenuto in euro 3.150,84 annuali, oltre I.V.A., che il conduttore si obbliga a corrispondere in 12 rate mensili anticipate di Euro 262,57 ciascuna oltre I.V.A, da pagarsi entro il quinto giorno di ciascun mese mediante bonifico bancario da effettuare su c/c Bancario indicato dal

locatore.

Il canone sara' aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione del costo della vita come accertata dall'ISTAT nell'anno precedente.

Fanno esclusivo carico al conduttore le spese relative ai contratti per l'erogazione delle utenze (luce, acqua, gas, tel. ecc.....), nonche' la quota di spettanza delle spese relative alla gestione ed al mantenimento di parti ed impianti comuni come previsto all'art. 9 della L. 392/78 e relativo costo Amministratore di condominio.

ART. 3 CONSEGNA 1. Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unita' immobiliare, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosene da quel momento custode.

2. Il conduttore si obbliga, alla data di cessazione del contratto, a riconsegnare l'unita' immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il normale deperimento d'uso.

3. Riguardo allo stato dell'unita' immobiliare, ed ai sensi dell'art. 1590 del codice civile, le parti espressamente si obbligano a redigere, sia all'atto della consegna sia alla successiva restituzione, un apposito verbale di constatazione dello stato dei luoghi.

ARTICOLO 4 (Uso). 1. Il conduttore si obbliga a condurre l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, risiedendovi stabilmente assieme al proprio nucleo familiare.

2. Il conduttore si obbliga, altresì, a rispettare le norme del Regolamento dello stabile e le tabelle millesimali.

3. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che rechino molestia agli altri conduttori dell'edificio.

4. Il conduttore e' direttamente responsabile verso i terzi, oltre che verso il locatore, di ogni abuso o trascuratezza nella conduzione dell'immobile locato e dei suoi impianti, nonche' per i danni derivanti da incendio, costruzione di apparecchi sanitari e scarichi in genere, spandimento di acqua, fughe di gas e simili, rispetto ai quali il locatore viene fin d'ora esonerato da ogni responsabilita' .

5. E' vietata la cessione del contratto e la sublocazione dell'immobile e delle pertinenze, sia totali sia parziali, anche se gratuita sottoforma di comodato.

6. Il locatore si riserva il diritto di visita dell'immobile concesso in locazione allo scopo di constatarne lo stato e le modalita' di uso, con il limite che tale diritto venga esercitato con modalita' tali da non arrecare molestia al conduttore.

ARTICOLO 5 (Manutenzione) 1. Il conduttore si obbliga ad eseguire a proprie spese tutte le opere di manutenzione ordinaria concernenti l'interno, i fissi e gli infissi, ivi compresa la manutenzione ordinaria degli impianti interni all'immobile locato; qualora il conduttore non vi provveda, tali opere potranno essere compiute direttamente dal locatore con addebito delle relative spese; in ogni caso, faranno carico sul conduttore tutti gli interventi resi necessari da trascuratezza o da uso negligente dei locali e degli impianti.

2. In caso di riparazioni urgenti a carico del locatore, quest'ultimo potra' autorizzare il conduttore ad eseguirle direttamente, salvo il diritto al rimborso delle spese sostenute.

3. Per quanto non espressamente indicato o diversamente disciplinato, le parti rinviano alla Tabella oneri accessori Allegato G, dicui al Decreto emanato dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze il 30 dicembre 2002, ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della Legge n. 431/1998, salvo la quota relativa alla gestione amministrativa che

sara' a carico del locatore.

ARTICOLO 6 (Innovazioni) 1. Il conduttore non potra' eseguire innovazioni, migliorie, addizioni o sostituzioni di impianti di qualunque genere senza il previo consenso scritto del locatore; egli non potra' sovraccaricare i solai, ne' ingombrare in alcun modo le parti comuni dell'edificio.

2. Il conduttore non potra' neppure eseguire innovazioni che alterino il decoro architettonico dell'edificio, secondo quanto specificato nel Regolamento dello stabile, autorizzando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, a far rimuovere ogni oggetto non consentito con addebito della relativa spesa.

ARTICOLO 7 (Impianti e certificazioni) 1. Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilita' per sospensioni, interruzioni od irregolarita' nella forniture dei servizi di riscaldamento, condizionamento, energia elettrica, acqua, ascensore, ecc... dovuti a caso fortuito, forza maggiore od alla sostituzione, riparazione, adeguamento e manutenzione degli impianti.

2. In caso di installazione sullo stabile di un'antenna televisiva centralizzata, il conduttore si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, autorizzando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, a far rimuovere ogni antenna non consentita con addebito della relativa spesa.

3. Il locatore garantisce che gli impianti sono conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza.

Il conduttore, al momento della consegna, ricevera' copia, dichiarata dal locatore conforme all'originale, della certificazione di conformita' degli impianti alle norme di sicurezza, ai sensi dell'art. 9 Legge 46/90,

ARTICOLO 8 (Inadempimenti del conduttore) 1. Il mancato pagamento entro i termini convenuti del canone di locazione, o di quant'altro dovuto se di importo pari a due

mensilità del canone, così come la sublocazione, il mutamento di destinazione d'uso, innovazioni non consentite, oppure gravi e reiterate violazioni del Regolamento dello stabile, produrranno la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., salvo quanto previsto agli articoli 5 e 55 della Legge 392/78.

2. Il pagamento del quanto dovuto non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo o la ragione.

3. In tutti i casi di ritardo nel rilascio dell'alloggio, il conduttore sarà tenuto a corrispondere l'indennità di occupazione prevista dalla legge.

ARTICOLO 9 (Deposito cauzionale) 1. A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore che con la sottoscrizione del contratto ne rilascia quietanza la somma di Euro 787.71 Euro Settecentoottantasette/71, pari a tre mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore, al termine di ogni anno di locazione.

2. Il deposito cauzionale verrà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'adempimento di ogni altra obbligazione contrattuale.

ARTICOLO 10 (Spese di bollo e di registrazione) 1. Il locatore dovrà provvedere alla registrazione del presente contratto nei termini di legge, entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione.

2. Le spese di bollo e di registrazione sono a carico delle parti in eguale misura.

ARTICOLO 11 (Varie) 1. Per tutti gli effetti derivanti dal presente contratto, ivi compresa la notifica e la competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o li detenga, presso la Casa Comunale del Comune di Follonica (Albo Pretorio).

2. Per qualunque modifica del presente contratto e' richiesta la forma scritta pena la nullita' .

3. Il trattamento dei dati personali forniti dalle parti avverra' nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.lgs. 196/2003 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai sensi dell'art. 13 del citato Decreto,, si informa che il titolare del trattamento e' [REDACTED] e che i dati personali, raccolti e conservati in banche dati della medesima Societa' , non saranno oggetto di diffusione o comunicazione, se non nei casi previsti dalla legge e con le modalita' da questa consentite. Le parti garantiscono che i dati personali forniti sono completi, veritieri ed attuali, impegnandosi ad aggiornarli tempestivamente in caso di variazioni.

ARTICOLO 12 (Rinvio) 1. Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti rinviando a quanto in materia disposto dal codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e 431/1998, nonche' dall'Accordo Territoriale sulle locazioni abitative in vigore all'epoca della sottoscrizione del contratto.

2. La locazione viene inoltre convenuta facendo espresso riferimento alla Convenzione del 23.04.2007 tra [REDACTED] e il Comune di Follonica i cui patti e clausole debbono intendersi come qui integralmente riportati e trascritti.

3. Per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione del contratto, ciascuna parte puo' chiedere, prima di adire l'Autorita' Giudiziaria, che si pronunci la Camera Arbitrale e di Conciliazione presso la Camera di Commercio di Grosseto, che deve decidere non oltre 60 giorni dalla data della richiesta.

Letto, approvato e sottoscritto.

FOLLONICA, 31/07/2009

La parte locatrice _____

[REDACTED]

La parte conduttrice

A norma degli articoli 1341 e 1342 c.c., il sottoscritto espressamente dichiara di aver preso piena conoscenza e di accettare tutte le clausole del presente contratto ed in particolare di accettare e di approvare espressamente quelle di cui agli articoli: 1 (durata, condizioni di rinnovo ed eventuale successione nel contratto); 2 (canone, oneri accessori e rivalutazione); 4 uso, rinvio al Regolamento dello stabile ; 5 (oneri di manutenzione); 6 divieto di innovazioni ed autorizzazione alla rimozione ; 7 (esonero da responsabilita'); 8 inadempimento del conduttore, clausola risolutiva ; 11 (elezione di domicilio e forma scritta).

Follonica li , 31.07.2009

Il locatore

Il conduttore