

REGIONE CAMPANIA

**SCHEMA TIPO DI
CONTRATTO DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**
(Art. 18 del Regolamento Regionale del 28 ottobre 2019 n. 11 e ss.mm.ii.)

TRA

Ente Gestore (codice fiscale:) in persona del..... nato/a a
il, in qualità di legale rappresentante *pro tempore* dell’Ente, domiciliato/a per la
carica presso la sede dell’Ente sita inalla via..... di seguito denominato
“locatore”

E

il Sig./la Sig.ra, nato/a ail, cod. fisc.
....., di seguito denominato “locatario”;

PREMESSO che

- che con (specificare provvedimento) n° del il Comune di
....., all’esito del procedimento amministrativo di cui all’articolo 13 del Regolamento
Regionale n. 11 del 28/10/2019 e ss.mm.ii., ha assegnato un alloggio di edilizia residenziale
pubblica al Sig./alla Sig.ra....., nato/a a.....il.....
C.F.....ed ai componenti del suo nucleo familiare, così composto:

Cognome	Nome	Luogo di nascita	Data di nascita	Grado di parentela	Codice Fiscale

i quali tutti conseguono pari diritti e obblighi in ordine al godimento dell’alloggio;

- che la locazione è disciplinata dal presente contratto di locazione, dalla disciplina civilistica,
dalla legislazione relativa agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ed è automaticamente
integrato dalle norme contenute nel Regolamento Regionale 11/2019 e ss.mm.ii., nonché
dalle norme contenute nel Regolamento per gli Inquilini (*o Carta dei Servizi*) a far data dalla
relativa approvazione

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue:

Articolo 1
(Oggetto del contratto)

- 1 La premessa che precede è parte integrante e sostanziale del presente contratto.

- 2 Il locatore concede in locazione ad uso esclusivo di abitazione l'unità immobiliare sita nel Comune di..... alla via, n. interno.....piano....., superficie catastale mq..... censita in Catasto al Foglio n....., particella n....., sub....., categoria....., classe.....rendita..... al Sig./alla Sig.ra....., nato/a a.....il..... C.F....., che accetta per sé e per i componenti del proprio nucleo familiare così come individuati in premessa. All'alloggio è annesso:(specificare eventuali pertinenze e relativi mq).
- 3 Il locatario si impegna ad occupare l'alloggio entro trenta giorni dalla data del verbale di consegna, fatto salvo quanto previsto dall'art. 15 del Regolamento Regionale 11/2019 e ss.mm.ii.
- 4 Il locatario può recedere in qualsiasi momento dal presente contratto di locazione, dandone comunicazione al locatore con raccomandata a.r. con un preavviso di almeno 3 mesi.

Articolo 2

(Durata della locazione e risoluzione del contratto)

- 1 Il presente contratto di locazione decorre a far data dal ___/___/___ ed è a tempo indeterminato, salvo i casi di risoluzione.
- 2 La risoluzione del contratto con contestuale obbligo di rilascio dell'immobile si verifica nei casi di decadenza e nelle ipotesi di annullamento dell'assegnazione di cui al Regolamento Regionale 11/2019 e ss.mm.ii. e nelle altre cause stabilite dalla normativa vigente.

Articolo 3

(Canone di locazione, servizi accessori e morosità)

- 1 Il canone mensile è determinato secondo i criteri previsti dall'art. 22 e dall'Allegato A del Regolamento Regionale n. 11/2019 e ss.mm.ii. ed è pari ad € alla data di stipula del presente contratto.
- 2 Qualora nel corso del presente contratto il locatario perda la qualifica di assegnatario ai sensi dell'art. 28 del Regolamento Regionale n.11/2019 e ss.mm.ii., il canone mensile di locazione sarà determinato ai sensi della legge n. 431 del 9 dicembre 1998 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).
- 3 Il locatario si obbliga a corrispondere il canone, secondo le seguenti modalità: entro e non oltre il giorno di ogni mese, unitamente alle quote relative agli oneri accessori (e in particolare: ...), a quant'altro stabilito dalla normativa vigente in materia e nel rispetto della Carta dei servizi e dei diritti e doveri dell'assegnatario, con decorrenza dalla data di consegna dell'alloggio ai sensi dell'art. 15 del Regolamento 11/2019 e ss.mm.ii.
- 4 Tutti i componenti del nucleo familiare indicati in premessa sono obbligati in solido al pagamento di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio assegnato secondo la disciplina civilistica in materia di obbligazioni solidali.
- 5 Ai sensi dell'art. 22 del Regolamento Regionale 11/2019 e ss.mm.ii., il locatario è tenuto a consegnare al locatore la documentazione reddituale necessaria per la determinazione del canone di locazione. La richiesta della suddetta documentazione è onere del locatore. Il locatore provvederà all'aggiornamento del canone di locazione ai sensi della normativa vigente in materia.
- 6 Nei casi di intervenuta riduzione del reddito del nucleo familiare per decesso di componenti, stato di disoccupazione sopravvenuto, collocazione in cassa integrazione dei componenti il nucleo familiare, di sopravvenuta invalidità o inabilità con riduzione dell'attività lavorativa, allontanamento per trasferimento di familiari conviventi non facenti più parte del nucleo familiare, il calcolo del canone viene effettuato sulla nuova condizione reddituale attestata dalla documentazione reddituale di cui al precedente comma 5, su istanza presentata dal

locatario al locatore, entro sei mesi dal sorgere dell'evento. Il suddetto aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo all'istanza presentata dal locatario.

- 7 Le conseguenze del mancato rispetto dell'obbligo di consegna della documentazione di cui al precedente comma 5, sono disciplinate dagli artt. 22 e 27 del Regolamento Regionale 11/2019 e ss.mm.ii.
- 8 Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato in conseguenza di pretese o eccezioni del locatario, qualunque ne sia il motivo, ivi comprese quelle relative ad eventuali lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguirsi ad opera del locatore o già eseguiti dal locatario nell'alloggio o nel fabbricato.
- 9 L'obbligo di pagamento del canone e delle spese accessorie cessa alla data del verbale di riconsegna dell'alloggio, salvi eventuali conguagli per spese rateizzate a scadere.
- 10 Il mancato puntuale pagamento anche di una sola mensilità, nonché di ogni altro onere dovuto, costituisce in mora il locatario, senza bisogno di diffida o di speciale atto di costituzione in mora e comporta l'applicazione di un'indennità di mora pari agli interessi legali, calcolati annualmente o all'atto della risoluzione. I suddetti interessi non sono dovuti se inferiori ad €
- 11 La morosità del pagamento del canone di locazione e delle quote accessorie superiore a sei mesi determina la decadenza dall'assegnazione e la conseguente risoluzione del presente contratto, salvo quanto previsto dalla vigente normativa in materia di morosità di cui all'art. 23 del Regolamento Regionale 11/2019 e ss.mm.ii.
I componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido con il locatario.

Articolo 4

(Deposito cauzionale)

- 1 A garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali il locatario è tenuto ad effettuare il versamento, a titolo di deposito cauzionale fruttifero, di una somma corrispondente a due mensilità del canone, pari a euro..... Su tale deposito, il locatore è autorizzato a ritenere in qualunque tempo e senza pregiudizio di maggiori obblighi:
 - l'ammontare dei danni arrecati dal locatario sia all'alloggio, sia al fabbricato;
 - le spese per eseguire eventuali riparazioni poste a carico del locatario;
 - ogni altro eventuale debito del locatario nei confronti del locatore.
- 2 Il locatario in costanza del presente rapporto locativo è obbligato a reintegrare la garanzia entro il mese successivo alla comunicazione dell'avvenuta ritenuta da parte del locatore.
- 3 Il deposito di cui al comma 1, nonché gli eventuali interessi, dovrà essere restituito al locatario, al termine della locazione, solo dopo la riconsegna dell'alloggio al locatore, libero da persone e cose, entro 60 giorni dal completamento degli adempimenti connessi alla restituzione dell'immobile.

Articolo 5

(Obblighi e responsabilità del locatario)

- 1 L'alloggio è ceduto in locazione esclusivamente ad uso di civile abitazione per il solo locatario e i componenti del suo nucleo familiare, con divieto espresso di diversa destinazione nonché di qualsiasi cessione o sub locazione, totale o parziale, con o senza mobilio, a titolo oneroso o gratuito.
- 2 Il locatario deve servirsi della cosa locata con ogni cura e diligenza nel rispetto del *Regolamento per gli inquilini* (o *Carta dei Servizi*).
- 3 È fatto divieto di apportare qualsiasi modifica alla cosa locata, interna o esterna, senza preventiva autorizzazione scritta del locatore.
- 4 Il locatario dichiara di aver visitato l'alloggio, di averlo riconosciuto idoneo alle esigenze abitative del proprio nucleo familiare e di averlo trovato in normale stato locativo,

obbligandosi a riconsegnarlo al termine della locazione nel medesimo stato. Il locatario è obbligato ad assumere a proprio carico le riparazioni di piccola manutenzione di cui agli artt. 1576 e 1609 del codice civile nonché della Carta dei Servizi. Quando la cosa locata necessita di riparazioni che non sono a carico del locatario, questi è tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta al locatore, a mezzo pec o raccomandata a.r. Il locatario si impegna altresì a denunciare al locatore tutte le turbative, molestie, danni o altro che interessino la cosa locata. Gli eventuali danni causati dalla mancata comunicazione saranno addebitati al locatario.

- 5 Il locatario è responsabile del danno cagionato dall'alloggio e dalle sue pertinenze, in quanto custode degli stessi, salvo che provi il caso fortuito. Il locatario è tenuto a risarcire qualunque danno arrecato all'alloggio ed allo stabile per colpa sua, di persone con lui conviventi e delle quali debba per legge rispondere, o da lui chiamate per incombenze di qualsiasi genere.

Articolo 6

(Subentro nell'assegnazione, Coabitazione finalizzata all'assistenza, Ospitalità temporanea nell'alloggio, Mobilità)

- 1 Il subentro nell'assegnazione, la coabitazione finalizzata all'assistenza, l'ospitalità temporanea nell'alloggio e la mobilità sono disciplinati rispettivamente dagli artt. 19-20-21-26 del Regolamento Regionale 11/2019 e ss.mm.ii. a cui si rinvia.

Articolo 7

(Autogestione)

- 1 Il locatore si riserva la facoltà di promuovere, attraverso gestori sociali, percorsi di progettazione partecipata che favoriscano servizi abitativi collaborativi mediante l'autogestione degli spazi comuni, al fine di migliorare la coesione sociale, creare relazioni tra gli assegnatari e diffondere un senso di comunità, ai sensi dell'art. 24 del Regolamento regionale 11/2019 e ss.mm.ii.
- 2 Il locatario, pertanto, si impegna fin da ora a rispettare le norme e ad assumersi gli oneri previsti dal Regolamento per la disciplina delle gestioni autonome, adottato dal locatore.

Articolo 8

(Spese contrattuali)

- 1 I tributi, le tasse, le imposte, nonché le spese di registrazione comunque inerenti e conseguenti al presente contratto fanno carico in parti uguali ai contraenti.

Articolo 9

(Patti finali)

- 1 Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti fanno riferimento alle norme del codice civile e a tutta la normativa in materia di edilizia residenziale pubblica.
- 2 Agli effetti dell'esecuzione del presente contratto, il locatore elegge domicilio nella propria sede, mentre il locatario elegge domicilio nell'alloggio concesso in locazione e subordinatamente presso la casa comunale di.....
- 3 Per ogni controversia inerente al presente contratto è competente il foro di.....
- 4 Il locatario, preso atto dell'informativa sulla *privacy* ai sensi del d.lgs 196/2003 e ss.mm.ii. e del Regolamento UE 2016/679, allegata al presente contratto, acconsente per sé e per i componenti del nucleo familiare così come indicato in premessa al trattamento dei dati personali, da parte del locatore o di terzi, nominati responsabili del trattamento, per finalità derivanti dall'esecuzione del contratto di locazione.

Letto, confermato e sottoscritto.

..... lì

IL LOCATORE

.....

IL LOCATARIO

.....

I COMPONENTI DEL NUCLEO FAMILIARE DEL LOCATARIO

.....

.....

.....

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 e 1342 del Codice civile, dichiaro di aver preso esatta visione e di approvare specificatamente le clausole di cui agli artt. 2 (Durata della locazione e risoluzione del contratto), 3 (Canone di locazione, servizi accessori e morosità), 4. (deposito cauzionale), 5 (obblighi e responsabilità del locatario), Articolo 6 (Subentro nell'assegnazione, Coabitazione finalizzata all'assistenza, Ospitalità temporanea nell'alloggio, Mobilità), 7 (Autogestione), 8 (Spese), 9 (Patti finali)

IL LOCATARIO

.....

I COMPONENTI DEL NUCLEO FAMILIARE DEL LOCATARIO

.....

.....

.....