COMUNE DI CAMPI BISENZIO

- Città Metropolitana di Firenze -

Rep. n.

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER UNITA' IMMOBILIARE DA ADIBIRE AD USO ABITATIVO, AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 3 DELLA LEGGE N. 431 DEL 09/12/1998 .

****

L'anno duemilaventiquattro, questo giorno …... (……..) del mese di gennaio, in Campi Bisenzio, negli Uffici comunali di Villa Rucellai, tra le parti.

In esecuzione di quanto stabilito con determinazione dirigenziale del Settore 2 - "Servizi alla Persona" n. 1048 del 22/11/2023 e n. …….. del ……;

- il sig. **Marco Reinecke Bartolini**, nato a *omissis* il *omissis*, residente a *omissis*, c.f. *omissis*;

- il rag. **Mauro Alessi**, nato a *omissis* il *omissis*, residente a *omissis*, c.f. *omissis*;

- la sig.ra **Manila Martinelli**, nata a *omissis* il *omissis*, residente a *omissis*, c.f. *omissis*; e

- la sig.ra **Meri Nesci**, a *omissis* il *omissis*, residente a *omissis*, c.f. *omissis*;

che intervengono al presente atto in qualità di proprietari di seguito denominati "locatori";

CONCEDE IN LOCAZIONE

al **Comune di Campi Bisenzio**, con sede in Campi Bisenzio, Piazza Dante n. 36, in persona del sindaco pro-tempore, rappresentato dalla dott.ssa Marina Lelli, nata a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, che interviene non in proprio ma nella sua qualità di dirigente del Settore 2 "Servizi alla persona"

dell'Amministrazione comunale di Campi Bisenzio, nominata con decreto sindacale n. 21 del 29/12/2023, secondo quanto previsto dall'art. 54 dello statuto comunale, per le finalità previste dalla deliberazione del Consiglio comunale n. 224/1996, così come modificata dalla deliberazione del Consiglio comunale n. 60/1999, la quale dichiara espressamente per quanto riguarda il presente atto l'insussistenza di conflitti di interesse a suo carico, ai sensi dell'art. 6 bis della legge 241/1990, dell'art. 7 del d.p.r. n. 62/2013 e dell'art. 7 del codice di comportamento del Comune di Campi Bisenzio, di seguito denominato "conduttore";

CHE ACCETTA

l'unità immobiliare posta in Campi Bisenzio, in via *omissis*, piano terreno, composta di n. 1,5 vani oltre servizio igienico e resede ad uso esclusivo, non ammobiliata, identificata al N.c.e.u. di Campi Bisenzio al foglio di mappa n. *omissis*, particella n. *omissis*, sub *omissis*.

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma, d.l. n. 333 del 11/07/1992, (convertito dalla l. n. 359 del 8 agosto 1992):

- CODICE FISCALE dei locatori: *omissis*;
- ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE: N.c.e.u. di Campi Bisenzio, foglio di mappa n. *omissis*, particella n. *omissis*, sub. *omissis*, categoria A2, classe 3, vani catastali 1,5, rendita € 127,82;
- DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI: regolare, secondo le vigenti disposizioni di Legge;
- Attestato di Prestazione Energetica, di cui al d.l. n. 63/2013: alloggio di classe energetica F;

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

ARTICOLO 1 - Durata

Il contratto è stipulato per la durata di anni 3 (tre) dal 01/12/2023 al 30/11/2026 ed alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte dei locatori che intendano adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti 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 è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

Nel caso in cui i locatori abbiano riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibiscano, nel termine di dodici mesi dalla data in cui hanno riacquistato la detta disponibilità, agli usi per i quali hanno esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

ARTICOLO 2 - Canone

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal vigente Accordo territoriale sulle locazioni abitative, in attuazione dell’art. 2 comma 2 e

dell'art. 5 comma 2 della legge n. 431/1998, sottoscritto il 25/06/2020, è convenuto in euro 4.104,00 (quattromilacentoquattro/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo bonifico bancario in n. 12 (dodici) rate eguali di euro 342,00 (trecentoquarantadue/00) ciascuna, scadenti il giorno 10 di ogni mese, sul conto corrente corrente intestato ai locatori e identificato dal codice Iban *omissis*.

Il canone non viene aggiornato secondo la variazione Istat, poiché i locatori hanno optato per la "cedolare secca".

ARTICOLO 3 - Deposito cauzionale e altre forme di garanzia

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore non versa ai locatori alcuna cauzione.

ARTICOLO 4 - Oneri accessori

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal ministro delle Infrastrutture e dei trasporti di concerto con il ministro dell'Economia e delle finanze, ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso i locatori (o il loro amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente), dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

ARTICOLO 5 - Spese di bollo e di registrazione

Dato che i locatori intendono avvalersi della tassazione denominata "cedolare secca" la registrazione di questo contratto non comporterà alcuna imposta di

bollo e di registro.

I locatori provvederanno alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore e all'Amministrazione del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

ARTICOLO 6 - Pagamento

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

ARTICOLO 7 - Tracciabilità dei flussi finanziari

Le parti si obbligano al rispetto degli obblighi previsti dall'articolo 3 della legge n. 136 del 13 agosto 2010 e ss. mm. ii., al fine di assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari derivanti dall'esecuzione del presente contratto. In caso di accertato inadempimento dei predetti obblighi, il presente contratto verrà risolto di diritto.

ARTICOLO 8 - Uso

L'immobile deve essere destinato dal conduttore esclusivamente a civile abitazione per le finalità previste dalla deliberazione del Consiglio comunale n. 224/1996, così come modificata dalla deliberazione del Consiglio comunale n. 60/1999.

E' ammessa la sublocazione ed il comodato sia parziale che totale

dell'immobile.

I locatori dichiarano di essere a conoscenza e di accettare che il Comune di Campi Bisenzio assume in locazione l'unità immobiliare per le finalità di cui alla deliberazione del Consiglio comunale n. 224 del 25/11/1996, così come modificata dalla deliberazione n. 60/1999, e della deliberazione della G.c. n. 36/2016, per destinarlo a nuclei familiari in condizioni di disagio abitativo. I sublocatari o i concessionari saranno individuati esclusivamente dal Comune di Campi Bisenzio ed i locatori non potranno opporre eccezione alcuna.

Gli oneri accessori saranno a carico dei sublocatari o concessionari individuati dal Comune di Campi Bisenzio in solido con l'Amministrazione Comunale.

I contratti per la fornitura di acqua, energia elettrica, e gas nonché la Ta.ri, saranno intestati ai sublocatari o concessionari che se le assumeranno.

L'assicurazione sullo stabile ed il compenso all'Amministratore, ove presente, resta a carico dei proprietari.

Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1998.

ARTICOLO 9 - Recesso del conduttore

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

ARTICOLO 10 - Consegna

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di averla presa in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, avvenuto in data 01/12/2023,

costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del codice civile di quanto segue: l'alloggio si presenta in ottimali condizioni di manutenzione, essendo appena stato ristrutturato.

ARTICOLO 11 - Modifiche e danni

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto dei locatori. Il conduttore esonera espressamente i locatori da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

ARTICOLO 12 - Assemblee

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo dei proprietari dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto

applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

ARTICOLO 13 - Impianti

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora i locatori, in caso di inosservanza, autorizzati a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di Legge.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura dei proprietari nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Il conduttore dichiara di avere ricevuto copia dell'A.p.e. (Attestato di prestazione energetica) ai sensi dell'art. 1 comma 7 del d.l. n. 145 del 24/12/2013 e di essere, pertanto, consapevole che l'alloggio assunto in locazione è di classe energetica F.

ARTICOLO 14 - Accesso

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare ai locatori, al loro amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione e con un preavviso minimo di giorni 3 (tre).

Nel caso in cui i locatori intendano vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentire la visita un volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

ARTICOLO 15 - Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione

stragiudiziale

Per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto nonché in ordine alla esatta applicazione dell'Accordo territoriale e/o integrativi, ciascuna parte potrà richiedere, prima di adire l'autorità giudiziaria, che si pronunci la Commissione di conciliazione stragiudiziale di cui all'art. 6 del decreto del ministro delle Infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il ministro dell'Economia e delle finanze, emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998.

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del ministero delle Infrastrutture e dei trasporti di concerto con il ministro dell'Economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra gli appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

ARTICOLO 16 - Elezione di domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso la sede legale del Comune di Campi Bisenzio, posta in piazza

Dante n. 36, Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

ARTICOLO 17 - Incompatibilità e sistema di gestione delle segnalazioni di condotte illecite (c.d. whistelblowing)

I locatori dichiarano di ben conoscere l'art. 1338 del codice civile e che non sussistono le cause di nullità di cui all'art. 53, comma 16-ter, del d.lgs. 30 marzo 2001, n. 165, così come modificato dalla legge 6 novembre 2012, n. 190, che prevede il divieto del c.d. "pantouflage-revolving doors".

I locatori dichiarano altresì di non trovarsi in alcuna causa di incompatibilità in base alla normativa vigente in materia.

Con la sottoscrizione del presente contratto, i locatori dichiarano altresì di essere a conoscenza della procedura contenente tutte le indicazioni necessarie per l'inoltro delle segnalazioni di condotte illecite così come disciplinate nella circolare n. 16 del 09.08.2023 adottata dal segretario generale in qualità di RPC e dell'esistenza della piattaforma online per la gestione del "Whistleblowing"del Comune di Campi Bisenzio, accessibile al seguente indirizzo: https://campibisenzio.wbisweb.it/#/

ARTICOLO 18 - Trattamento dati personali

I locatori ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/2003 e regolamento UE n. 679/2016 del 27 aprile 2016).

Ai sensi del regolamento UE 2016/679 in materia di protezione dei dati personali, il titolare del trattamento è il Comune di Campi Bisenzio e il

responsabile della Protezione dei dati personali (RPD) dell'Ente è nominato secondo la vigente normativa in materia. Titolare del trattamento e RPD possono essere contattati rispettivamente agli indirizzi e mail privacy@comune.campi-bisenzio.fi.it e rpd@comune.campi-bisenzio.fi.it.

Il Comune di Campi Bisenzio dichiara che, in esecuzione degli obblighi imposti dal regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, relativamente al presente contratto, potrà trattare i dati personali dei locatori, sia in formato cartaceo che elettronico, per finalità di natura pubblicistica ed istituzionale, precontrattuale e contrattuale e per i connessi eventuali obblighi di Legge. Il trattamento dei dati avverrà ad opera di soggetti impegnati alla riservatezza, con logiche correlate alle finalità e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la protezione dei dati. I diritti dell'interessato potranno essere esercitati in qualsiasi momento, secondo le modalità previste dagli artt. 12 e ss. del regolamento UE 679/2016.

Tutte le informazioni e la modulistica per l'esercizio dei diritti dell'interessato sono disponibili sul sito web istituzionale dell'Ente, alla pagina http://www.comune.campi-bisenzio.fi.it/privacy.

ARTICOLO 19 - Responsabilità

Il conduttore esonera espressamente i locatori da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di terzi. Resta ferma la responsabilità dei locatori per danni provocati da fatti colposi dei propri dipendenti nell'esercizio delle mansioni loro affidate.

ARTICOLO 20 - Disposizioni finali di chiusura

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o

comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

Letto, approvato in ogni sua parte e sottoscritto.

Redatto in triplice originale.

I locatori

- **sig. Marco Reinecke Bartolini** _____

- **rag. Mauro Alessi** _____

- **sig.ra Manila Martinelli** _____

- **sig.ra Meri Nesci** _____

Il conduttore: per il Comune di Campi Bisenzio, il dirigente del Settore 2 "Servizi alla persona"

Dott.ssa Marina Lelli

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 4 (Oneri accessori), 5 (Spese di bollo e di registrazione), 6 (Pagamento), 8 (Uso), 9 (Recesso del conduttore), 10 (Consegna), 11 (Modifiche e danni), 13 (Impianti), 14 (Accesso), 15 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale), 16 (Elezione di domicilio), 17 (Incompatibilità e sistema di gestione delle segnalazioni di condotte illecite (c.d. whistelblowing), 18 (Trattamento dati personali) e 19 (Responsabilità) del presente contratto, tutti essenziali.

I locatori

- **sig. Marco Reinecke Bartolini** _____

- **rag. Mauro Alessi** _____

- **sig.ra Manila Martinelli** _____

- sig.ra Meri Nesci _____

Il conduttore per il Comune di Campi Bisenzio, il dirigente del Settore 2 "Servizi alla persona"

Dott.ssa Marina Lelli