

FONDO DI ASSISTENZA PER IL PERSONALE DELLA POLIZIA DI STATO

ENTE DI DIRITTO PUBBLICO
(Legge 12/11/1964, n. 1279 - D.P.R. 29/10/2010, n.244)

CONTRATTO DI LOCAZIONE di immobile urbano ad uso abitativo

PREMESSO

- che con Legge 12 novembre 1964 n. 1279 è stato istituito il Fondo di Assistenza per il personale della Pubblica Sicurezza, al quale è stata conferita personalità giuridica di diritto pubblico;
- che con DPR n. 244 del 29 ottobre 2010 il citato Fondo ha assunto la denominazione di "Fondo di Assistenza per il personale della Polizia di Stato";
- che con lo stesso DPR n. 244/2010 è stato emanato il nuovo Regolamento di riordino del Fondo;
- che il Fondo è sottoposto alla vigilanza del Ministero dell'Interno ed al controllo contabile della Corte dei Conti;
- che il Fondo è comproprietario di un immobile ubicato a Roma in via Taranto n° 61;
- con delibera del 15 maggio 2013 il Consiglio di Amministrazione del Fondo di Assistenza per il Personale della Polizia di Stato ha autorizzato di concedere in locazione il box contraddistinto dall'interno nr 09 sito a Roma in via Taranto nr 61 per l'importo stabilito all'articolo 05 del contratto di locazione.
- che è necessario procedere alla stipula di un regolare contratto di locazione ai sensi dell'art. 2 - comma 1° - della Legge n. 431 del 9.12.1998

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il FONDO DI ASSISTENZA PER IL PERSONALE DELLA POLIZIA DI STATO, Ente di Diritto Pubblico C.F. 80183070582 – P.I. 02131841005, in persona del Dirigente Delegato pro tempore, _____, di seguito denominato "locatore"

concede in locazione

al Sig. _____ nato a _____ il _____
CF _____, residente a _____ in via _____ nr _____,
di seguito nominato "conduttore" il box sito in Roma Via Taranto nr 61 (con ingresso da via Foligno nr 55), posto al piano seminterrato, contraddistinto dall'interno 09, avente una superficie utile di 27 mq.

ai seguenti patti e condizioni:

Articolo 1 (Descrizione del box)

Gli estremi catastali dell'immobile sono identificati al NCEU di Roma al Foglio 927, Particella 180, Sub 12, categoria C/6, rendita catastale € 285,08.

FONDO DI ASSISTENZA PER IL PERSONALE DELLA POLIZIA DI STATO

ENTE DI DIRITTO PUBBLICO

(Legge 12/11/1964, n. 1279 - D.P.R. 29/10/2010, n.244)

Articolo 2 (Oggetto e destinazione)

1. La locazione del box avviene esclusivamente a uso autorimessa, con espresso divieto di ogni altra destinazione.
2. Il locale locato è destinato esclusivamente a deposito privato di veicoli di proprietà del conduttore, il quale dichiara di farne uso esclusivo per diporto personale e della propria famiglia, e comunque di non farne uso per alcuna delle attività previste dall'art. 27 della legge 27 luglio 1978, nr 392.
3. Tale destinazione deve essere rigorosamente mantenuta, intendendosi essa costituire condizione essenziale, di portata patrimoniale, della locazione.
4. La soppressione o il mutamento, anche parziale, della destinazione stessa, se non consentiti per iscritto dal locatore, sono causa di risoluzione del presente contratto, a danni e spese del conduttore.
5. Si dà atto ad ogni utile effetto che la presente locazione non è regolata dalla legge del 27 luglio 1978, nr 392, né a questa soggetta, e che per quanto non previsto col presente contratto, si fa espresso richiamo alle norme del codice civile, alle consuetudini locali nonché al regolamento condominiale che il conduttore dichiara di conoscere ed approvare.

Articolo 3 (Cessione del contratto, sublocazione e cessazione dal servizio)

1. E' proibita e nulla ogni cessione e sublocazione sia totale sia parziale del box
2. E' altresì espressamente vietata qualsiasi variazione, anche parziale, delle modalità di utilizzazione dell'unità immobiliare. La violazione anche di uno soltanto dei detti divieti, comporta la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.
3. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 Cod. Civ. il presente contratto deve intendersi altresì automaticamente ed espressamente risolto in caso di cessazione dal servizio da parte del conduttore per ogni e qualsiasi ragione, ivi incluse quelle di natura disciplinare.

Articolo 4 (Durata)

1. La locazione ha la durata di due anni dal _____ al _____.
2. Il contratto si rinnova per un uguale periodo salvo che il locatore comunichi all'altra parte, almeno sei mesi prima della scadenza con lettera raccomandata, che non intende rinnovarlo.
3. Le parti convengono che, in caso di rinnovo contrattuale, il canone potrà essere aumentato, rideterminandone l'importo annuale e, di conseguenza, mensile.
4. Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso al Fondo di Assistenza per il personale della Polizia di Stato, via Castro Pretorio 5, 00185 Roma, da comunicarsi con lettera raccomandata, con ricevuta di ritorno, o per posta certificata all'indirizzo dipps.fondodiassistenzaps@pecps.interno.it con almeno sei mesi di anticipo.

Articolo 5 (Canone)

FONDO DI ASSISTENZA PER IL PERSONALE DELLA POLIZIA DI STATO

ENTE DI DIRITTO PUBBLICO

(Legge 12/11/1964, n. 1279 - D.P.R. 29/10/2010, n.244)

1. Il canone di locazione, a decorrere dalla data della firma del presente contratto, viene convenuto in € (/00 Euro) annui che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili di € (/00 Euro) ciascuna entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese, a mezzo di conto corrente bancario sul conto corrente della Banca Nazionale del Lavoro – Sportello Ministero Interno, intestato al Fondo di Assistenza per il personale della Polizia di Stato, IBAN IT30I0100503374000000200003, con la seguente causale: “*canone di locazione relativo al mese di “_”, periodo contrattuale dal _____ al _____, per il box nr 09 sito in via Taranto nr 61.*”
2. A decorrere dall'inizio del secondo anno locativo, il canone di locazione sarà annualmente aggiornato in misura pari alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente. Il tutto nella misura massima consentita dalla legislazione vigente all'atto dell'aggiornamento.
3. L'aggiornamento si applicherà automaticamente, anno per anno, convenendosi fra le parti che la presente pattuizione costituisca richiesta del locatore.
4. All'inizio di ciascun anno di locazione successivo al primo, il conduttore corrisponderà un importo provvisorio pari al canone del mese precedente, fermo restando il diritto del locatore all'aggiornamento in epoca successiva alla pubblicazione dell'indice ISTAT sulla Gazzetta Ufficiale.
5. A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente atto il Conduttore stipula idonea polizza assicurativa o bancaria a garanzia della somma pari a due mensilità di € (/00 Euro). Il predetto titolo di garanzia sarà svincolato al termine della locazione, previa verifica dello stato del box, dell'osservanza di obbligazione contrattuale e dei pagamenti di tutti gli oneri spettanti al conduttore compresi quelli a canone.

Articolo 6 (Oneri accessori)

1. Oltre a quant'altro dovuto dal conduttore sono, per patto espresso, a totale carico di quest'ultimo:
 - a. le spese condominiali ordinarie, con la sola esclusione delle spese straordinarie a carico del locatore, nella misura risultante dalle tabelle millesimali; il conduttore provvederà direttamente all'integrale pagamento delle bollette presso l'amministrazione, salvo il conguaglio all'approvazione del bilancio consuntivo;
 - b. l'importo, di competenza del box, delle tasse di occupazione del suolo pubblico, di rifiuti e depurazione e tutti i tributi, presenti e futuri, relativi all'uso dell'unità immobiliare. Sono, inoltre, a carico del Conduttore per patto espresso nella misura del 50% con la proprietà, il compenso dell'Amministratore dello stabile e l'importo della polizza globale fabbricato;
 - c. il bollo per il contratto e per le quietanze e la metà della tassa di registro;
 - d. le spese e i canoni relativi alle forniture e utenze.

Articolo 7 (Pagamenti)

2. Il pagamento del canone e degli oneri accessori non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.
3. L'unica prova del pagamento è data esclusivamente dall'originale della ricevuta rilasciata dal locatore o dall'Istituto di credito o dall'Amministratore dello stabile.

FONDO DI ASSISTENZA PER IL PERSONALE DELLA POLIZIA DI STATO

ENTE DI DIRITTO PUBBLICO

(Legge 12/11/1964, n. 1279 - D.P.R. 29/10/2010, n.244)

4. Il mancato o parziale pagamento, anche di una sola rata, del canone e/o degli oneri accessori entro i termini stabiliti lo obbliga al pagamento dell'interesse di legge per ogni giorno di ritardato pagamento (art.5 D.Lgs.231/02).
5. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a due mensilità del canone) a norma dell'art. 1455 c.c. costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

Articolo 8

(Stato e manutenzione)

1. Il conduttore riconosce che il box locato è in discreto stato locativo ed idoneo alla destinazione convenuta, li accetta nello stato in cui si trovano dichiarandoli di suo gradimento e li prende in consegna, ad ogni effetto con la sottoscrizione del presente contratto.
2. Il conduttore è costituito custode dell'unità immobiliare e si impegna ad utilizzarlo con la massima diligenza ed a provvedere all'ordinaria manutenzione.
3. Nel caso di cattivo uso, negligenza e, comunque, di inadempimento agli obblighi manutentivi contrattuali o legali, il conduttore sarà comunque obbligato a corrispondere le spese dei ripristini ed a risarcire il danno; inoltre, nel caso di inadempimento importante, quale determinato dall'art. 1455 c.c., il contratto si risolverà di diritto.
4. Sono a carico del conduttore le spese di ordinaria manutenzione dell'unità immobiliare. Il conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c..
5. Il conduttore è tenuto, altresì, a comunicare, tempestivamente previo avviso scritto al locatore, qualunque lavoro di manutenzione straordinaria eventualmente necessario.

Articolo 9

(Ispezioni e visite)

1. Il conduttore consente fin d'ora al locatore e suoi incaricati di ispezionare saltuariamente l'unità immobiliare, con le cautele del caso, con adeguato preavviso, per verificarne lo stato e il modo d'uso.
2. Nel caso in cui il locatore intendesse vendere o locare l'unità immobiliare, il conduttore dovrà consentire la visita almeno due volte la settimana, nei giorni e ore da concordare col locatore.
3. L'inadempimento anche ad una soltanto delle obbligazioni contenute nel presente articolo comporta la risoluzione di diritto del contratto, a richiesta del locatore.

Articolo 10

(Innovazioni, addizioni, migliorie)

1. Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria l'unità immobiliare, compresi gli impianti esistenti, senza preventivo consenso scritto del locatore, fatto salvo quanto riportato all'articolo 11 che segue.
2. Al termine della locazione le addizioni e/o migliorie resteranno comunque a favore del locatore, senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi il conduttore fin d'ora; la medesima disciplina vale anche per le addizioni non asportabili senza arrecare nocumento all'unità immobiliare.

FONDO DI ASSISTENZA PER IL PERSONALE DELLA POLIZIA DI STATO

ENTE DI DIRITTO PUBBLICO
(Legge 12/11/1964, n. 1279 - D.P.R. 29/10/2010, n.244)

3. In nessun caso il valore delle addizioni o migliorie potrà compensare i deterioramenti o danni all'unità immobiliare.
4. Nel caso in cui le opere siano state eseguite senza il consenso del locatore, o in mancanza delle necessarie autorizzazioni e comunicazioni, il conduttore sarà tenuto immediatamente a rimuoverle a proprie spese, a semplice richiesta del locatore che potrà limitare la richiesta di riduzione in pristino ad una parte dell'unità immobiliare; all'inadempimento conseguirà la risoluzione del presente contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile.

Articolo 11 (Obblighi e divieti)

1. In aggiunta a quanto previsto dalla legge e dal presente contratto, il conduttore si obbliga:
 - a) a non introdurre nel box locato sostanze infiammabili o esplosive ovvero maleodoranti e comunque nocive e dannose. In ogni caso il conduttore solleva espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da ogni e qualunque azione od omissione di altri inquilini dello stabile o per le pretese dei terzi.
 - b) ad tenere il locatore indenne da qualsiasi responsabilità relativamente all'uso dell'unità immobiliare;
 - c) sostare con l'autovettura nello spazio antistante il box.
 - d) effettuare il lavaggio dell'autovettura nei locali della rimessa o negli spazi di cui al punto c che precede;
 - e) ad effettuare tutto quanto necessario ad evitare pericoli o danni a persone o cose, ivi compresa l'unità immobiliare;
 - f) ad intestarsi, a sua cura e spese, le utenze (elettricità, acqua) ed a rivolturarle, alla scadenza dei contratti, al locatore o a chi indicherà l'Ente;
 - g) ad effettuare le necessarie denunce alle competenti autorità anche con riferimento ai tributi a suo carico che si impegna a corrispondere nei modi e termini stabiliti;
2. Il conduttore si obbliga altresì a rispettare, e a far rispettare ai propri familiari, il regolamento dello stabile, che dichiara di ben conoscere specie nella parte relativa ai divieti e limitazioni di uso.
3. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, o tenere comportamenti, che possano arrecare molestia agli altri occupanti dello stabile.
4. Il conduttore dovrà consentire l'esecuzione delle opere, necessarie e indifferibili, interne ed esterne, qualunque ne sia la durata, rinunciando espressamente ed irrevocabilmente alla riduzione del canone e al risarcimento dei danni ed a quant'altro per il limitato godimento dell'unità immobiliare anche se le opere durassero oltre venti giorni, espressamente rinunciando a quanto disposto dagli artt.1583 e 1584 c.c..
5. Anche durante l'assenza dall'unità immobiliare, il conduttore dovrà rendere possibili gli accessi ed interventi che si rendessero necessari ed indifferibili: in difetto o intempestività, autorizza l'accesso nell'unità immobiliare.
6. Il conduttore si obbliga a riconsegnare l'immobile alla scadenza nel medesimo stato in cui l'ha ricevuto, provvedere inoltre a proprie spese alla pulizia completa del box.

Articolo 12 (Eccezioni ed esonero del locatore)

FONDO DI ASSISTENZA PER IL PERSONALE DELLA POLIZIA DI STATO

ENTE DI DIRITTO PUBBLICO

(Legge 12/11/1964, n. 1279 - D.P.R. 29/10/2010, n.244)

1. I pagamenti previsti nel presente contratto non potranno essere sospesi o ritardati per qualsiasi diritto o pretesa del conduttore, che dovrà farli valere in separata sede.
2. Il conduttore esonera espressamente il locatore dalle obbligazioni di cui all'art.1575 punto 2 del codice civile.
3. Il conduttore esonera, altresì, espressamente il locatore da qualsiasi responsabilità per interruzione, sospensione, limitazione, eliminazione di qualsiasi servizio, per cause indipendenti dalla sua volontà, salvo se volontaria ed ingiustificata, anche se effettuata dal Condominio o da terzi, restando libero di agire nei confronti di questi ultimi nel caso in cui siano violati i suoi diritti

Articolo 13

(Riconsegna dell'unità immobiliare)

In caso di ritardata riconsegna dell'unità immobiliare sarà dovuta, oltre alle somme di cui agli articoli che precedono, un'indennità, pari a due mensilità di canone, per ogni mese di ritardo, a titolo di penale non riducibile dal giudice, salvo il maggior danno.

Articolo 14

(Foro competente, elezione di domicilio, normativa applicabile)

1. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del codice civile ed a tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio come in epigrafe, salvo variazioni da comunicarsi con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Qualora il conduttore non risieda nell'unità immobiliare, elegge domicilio presso il portiere dello stabile e, ove questi non esista, presso il Segretario del Comune di Roma.
2. Per quanto non previsto dal presente contratto si farà riferimento alla legge, agli usi e consuetudini in materia di locazione.
3. Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà esclusivamente competente il Foro di Roma.

Articolo 15

(Novazione)

Il presente contratto estingue e sostituisce qualsiasi precedente intesa verbale o scritta fra le Parti relativa al medesimo oggetto.

Articolo 16

(Tutela dei dati personali)

Ai sensi di quanto disposto dal Decreto Legislativo n. 196 del 30 giugno 2003, in materia di tutela dei dati personali, il conduttore dichiara di essere stato informato circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui alla medesima normativa, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa il conduttore conferisce il proprio consenso al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicate e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Articolo 17

FONDO DI ASSISTENZA PER IL PERSONALE DELLA POLIZIA DI STATO

ENTE DI DIRITTO PUBBLICO
(Legge 12/11/1964, n. 1279 - D.P.R. 29/10/2010, n.244)

(Forma scritta)

1. Qualunque comunicazione relativa al presente contratto dovrà farsi tassativamente per iscritto esclusa ogni altra forma.
2. Qualsiasi modifica del presente contratto sarà valida soltanto se risultante da atto sottoscritto dalle Parti contraenti, esclusa qualsiasi altra forma o mezzo di prova.
3. Tutte le comunicazioni indicate nel presente contratto dovranno essere inviate al Fondo di Assistenza per il personale della Polizia di Stato, via Castro Pretorio 5, 00185 Roma, da comunicarsi con lettera raccomandata, con ricevuta di ritorno, o per posta certificata all'indirizzo dipps.fondodiassistenzaps@pecps.interno.it

Roma,

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi e per gli effetti dell' art. 1341 e 1342 del Codice Civile, si approvano specificamente le clausole contrattuali di cui agli art. 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE