

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 nr° 61;
- con delibera del 14 maggio 2012 il Consiglio di Amministrazione del Fondo di Assistenza per il Personale della Polizia di Stato ha autorizzato di concedere in locazione l’appartamento contraddistinto dall’interno nr 20 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

di un immobile urbano ad uso abitativo stipulato ai sensi dell’art. 2 commi 1° della Legge nr 431 del 09 dicembre 1998

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” l’immobile sito in Roma Via Taranto nr 61 scala unica piano 5°
int.20, composto di n.08 vani utili e accessori.

ai seguenti patti e condizioni:

Articolo 1

(Descrizione dell’immobile)

Gli estremi catastali dell’immobile sono identificati al NCEU di Roma al Foglio 927, Particella 180, Sub 33, categoria A3, rendita catastale €1668,16.

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 dell'immobile avviene esclusivamente per finalità abitative, con esclusione di qualsiasi altra destinazione.
2. E' fatto espresso divieto al conduttore di dare una qualsiasi diversa destinazione, anche parziale, all'unità immobiliare: in caso di inadempimento, il contratto si risolverà di diritto a richiesta del locatore.
3. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento dell'uso convenuto avranno esclusivamente valore di mera tolleranza, priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.
4. La destinazione e uso pattuiti col presente contratto hanno carattere essenziale per cui l'espletamento di attività che determini una diversa destinazione dell'unità immobiliare rispetto a quella contrattualmente pattuita, costituisce grave inadempimento e comporta, in ogni caso, la risoluzione del presente contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, per fatto e colpa del conduttore.

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

1. E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare l'unità immobiliare, di immettere nell'alloggio persone estranee al nucleo familiare del conduttore, nonché di darla in comodato, in tutto o in parte, o di cedere o conferire, a qualunque titolo, il contratto senza il consenso scritto del locatore. 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.
2. 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 quattro 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. Il locatore alla prima scadenza contrattuale può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi indicati all'art. 3 della Legge 431/98, ovvero di adibire l'immobile agli usi od effettuare nello stesso le opere stabilite nel predetto articolo o vendere l'immobile alle condizioni e modalità previste nel medesimo articolo.
4. Le parti convengono che, in caso di rinnovo contrattuale, il canone potrà essere aumentato, rideterminandone l'importo annuale e, di conseguenza, mensile.
5. 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.

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 5 (Canone)

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 l’immobile sito in via Taranto nr 61 interno 20.*”

In considerazione dei lavori di manutenzione, sinteticamente indicati nell’allegata scheda descrittiva, che il conduttore dovrà eseguire presso l’unità immobiliare, per i primi due anni il canone di locazione sarà ridotto ad € _____ (_____) da corrispondere in rate mensili di € _____ (_____) con le medesime modalità.

2. Le parti si danno reciprocamente atto che nella determinazione del canone hanno tenuto conto degli oneri a carico del conduttore pattuiti col presente contratto.

3. 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.

4. L’aggiornamento si applicherà automaticamente, anno per anno, convenendosi fra le parti che la presente pattuizione costituisca richiesta del locatore.

5. 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.

6. 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 dell’unità immobiliare, 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 dell’unità immobiliare, 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, 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;

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)

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.
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 dichiara di aver visitato ed esaminato l'unità immobiliare e gli impianti tutti e che gli stessi si trovano in buono stato di manutenzione e adatti all'uso convenuto e, comunque, 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, fatto salvo quanto riportato all'articolo 11 che segue.
2. Il conduttore è costituito custode dell'unità immobiliare e si impegna ad utilizzarla 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. Il conduttore prende atto che l'unità immobiliare è provvista degli impianti di acqua, luce, gas e riscaldamento.
5. 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 locata e delle apparecchiature ed impianti ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c.. In esse rientrano, per patto espresso, quelle inerenti le parti degli impianti igienico sanitari, elettrico, idrico, del gas, dell'acqua calda, di pertinenza esclusiva dell'immobile locato, nonché le riparazioni alle condutture idrauliche di scarico ed alle consequenziali opere di ripristino nonché la manutenzione periodica degli infissi interni ed esterni. Il conduttore è tenuto, altresì, a comunicare, tempestivamente previo avviso scritto al locatore, qualunque lavoro di manutenzione straordinaria eventualmente necessario.
6. Nel caso di inabilità o inidoneità dell'unità immobiliare all'uso contrattuale, in tutto o in parte, il conduttore avrà diritto di recesso e il locatore sarà tenuto esclusivamente allo svincolo della polizza fideiussoria e il canone ed oneri accessori relativi al mese in corso che risultassero già corrisposti in via anticipata, escluso ogni altro compenso o risarcimento di danni.

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)

7. Il locatore si riserva la piena ed assoluta disponibilità dell'esterno dell'unità immobiliare e di mutare l'attuale destinazione delle parti comuni dello stabile.
8. E' fatto divieto al conduttore di occupare con materiali e/o oggetti vari le parti di uso comune dell'immobile, nonché di installare apparecchiature di ogni genere all'esterno dell'unità immobiliare, senza la preventiva autorizzazione del locatore. E' altresì vietato al conduttore di installare macchinari, apparecchi od altri impianti, anche di condizionamento senza adottare accorgimenti tali da evitare rumori e vibrazioni, immissioni di fumo o di calore, esalazioni sgradevoli o nocive, che comunque superino la normale tollerabilità. 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.
9. Il conduttore prende atto che è assolutamente vietato entrare nell'androne con veicoli di qualsiasi tipo, salva l'espressa autorizzazione del locatore.

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 all'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.
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

(Lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria)

Il conduttore si impegna ad eseguire, con le modalità indicate nella relativa scheda, i seguenti lavori previsti per l'unità abitativa prescelta:

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)

- parziale tinteggiatura di pareti e soffitti;
- recupero e/o rifacimento delle persiane e degli avvolgibili delle finestre;
- eventuale messa a norma degli impianti o certificazione di rispondenza;
- valutazione ed effettuazione eventuali interventi per le superfici soggette ad infiltrazioni dalla zona terrazzo.

Detti interventi dovranno essere eseguiti improrogabilmente entro e non oltre il 2° anno di vigenza contrattuale ed a totale carico del locatore, di concerto con l'Ente a cui dovranno essere consegnati i relativi atti tecnici e contabili, corredati in base alle disposizioni di legge delle relative certificazioni obbligatorie.

Articolo 12 **(Obblighi e divieti)**

1. In aggiunta a quanto previsto dalla legge e dal presente contratto, il conduttore si obbliga:
 - a) a tenere il locatore indenne da qualsiasi responsabilità relativamente all'uso dell'unità immobiliare;
 - b) ad effettuare tutto quanto necessario ad evitare pericoli o danni a persone o cose, ivi compresa l'unità immobiliare;
 - c) ad intestarsi, a sua cura e spese, tutte le utenze (telefono, gas, elettricità, acqua) ed a rivolturarle, alla scadenza dei contratti, al locatore o a chi indicherà l'Ente;
 - d) 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 si obbliga ad usufruire degli impianti e servizi condominiali esistenti o futuri, corrispondendo la quota delle spese ordinarie di competenza dell'unità immobiliare.
5. 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 dei canoni 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..
6. 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.
7. Il conduttore si obbliga a riconsegnare l'immobile alla scadenza nel medesimo stato in cui l'ha ricevuto, fatto salvo quanto previsto dai precedenti articoli 10 e 11, e provvedere inoltre a proprie spese alla pulizia completa dell'appartamento.

Articolo 13 **(Eccezioni ed esonero del locatore)**

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.

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)

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 14 **(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 15 **(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 16 **(Novazione)**

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

Articolo 17 **(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.

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 18 **(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, 18.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE