

COMUNE DI STREMBO

PROVINCIA DI TRENTO

N.ro xx Reg. scritture private

OGGETTO: Contratto di locazione ad uso abitativo dell'unità immobiliare AMMOBILIATA appartamento n. 4 in sub 7 della p.ed. 447 in C.C. Strembo I, all'edificio "Casa ex Eca" in Strembo (TN).

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata a valere ad ogni effetto di legge, presso la sede legale del Comune di Strembo, sita in Via G. Garibaldi, n. 5 – Strembo (TN), tra le parti contraenti: -----

1) Comune di Strembo, C.Fiscale e P.IVA xx rappresentato dal Sindaco p.t. Botteri Guido, nato a xx (TN) il xx e domiciliato per la carica presso la sede legale del Comune sito in Via G. Garibaldi, n. 5 – Strembo (TN), che interviene nel presente contratto non in proprio ma in nome e per conto dell'Amministrazione comunale che rappresenta; di seguito denominato anche "locatore". -----

2) xx, nato a xx (xx) il xx, C.F.: xx, residente in xx (xx), via xx, n. xx; di seguito denominato anche "conduttore". -----

PREMESSO CHE

A) Il Comune di Strembo è proprietario dell'appartamento n. 4, sub 7 in p.ed. 447 in C.C. Strembo I; -----

B) con deliberazione n. xx di data xx, dichiarata immediatamente eseguibile, la Giunta comunale ha disposto indizione di asta pubblica per la locazione ad uso abitativo dell'unità immobiliare ammobiata sopra individuata con contratto della durata di anni quattro (rinnovabili alla scadenza per ulteriori quattro anni) – canone annuo a base di gara Euro xx.- (diconsi Euro xx/00).

C) con bando di asta pubblica prot. n. xx di data xx venne bandita l'asta sopra individuata recante scadenza per la presentazione delle offerte alle ore 12,00 del giorno xx; -----

D) con verbale di data xx è stato dichiarato aggiudicatario dell'asta per la locazione ad uso abitativo dell'appartamento n. 4 catastalmente individuato in p.ed. 447, sub 7 C.C. Strembo I il xx C.F. xx al canone annuo offerto pari ad € xx (diconsi Euro xx); -----

E) sono state compiute con esito favorevole le verifiche sulle dichiarazioni di partecipazione alla gara; -----

TUTTO CIO' PREMESSO

Le Parti, come sopra costituite, nell'intesa che la narrativa che precede, formi parte integrante e sostanziale del presente atto, convengono e stipulano di comune accordo il seguente contratto di locazione. -----

1. Il locatore concede in locazione, ai sensi della L. 392/1978, ad uso abitativo al conduttore, che a tale titolo accetta, l'unità immobiliare "appartamento n. 4" catastalmente contraddistinta in sub 7 della p.ed. 447 in C.C. Strembo I, sita in xx all'edificio denominato "Casa Ex Eca".

L'appartamento, ammobiliato, è composto da xx per complessivi mq. xx ed accessori indiretti: posto auto interno (come da Planimetria e xx di inventario sottoscritti per accettazione dal conduttore e dimessi in atti). Il conduttore dichiara che i locali e relativi infissi ed impianti igienico-sanitari sono in buono stato di manutenzione e che in tale stato dovranno essere riconsegnati al termine della locazione. -----

2. La locazione ha la durata di anni quattro decorrenti dallo xx con scadenza al xx e con proroga ex lege al xx, ai sensi ed alle condizioni di cui

al comma 1 dell'art. 2 della L. 09.12.1998, n. 431. -----

3. Alla scadenza del contratto alla parte conduttrice non verrà riconosciuto alcun diritto di prelazione. -----

4. Il canone di locazione annuo per il periodo concordato è pattuito ed accettato nell'importo di Euro xx.= (diconsi euro xx) (come da offerta economica di data xx agli atti sub prot. N. xx). Il canone di locazione e le spese connesse alla locazione stessa devono essere pagate al Tesoriere del locatore, mediante SDD – Autorizzazione addebiti diretti SEPA (con costi a carico del conduttore), o nei modi diversamente indicati dal locatore con comunicazione scritta, in rate mensili anticipate di uguale importo. A partire dal secondo anno di validità del contratto, il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, mediante applicazione del 75% (settantacinqueper cento) della variazione dell'indice ISTAT costo vita per famiglie di operai e impiegati verificatisi nel mese di xx rispetto allo stesso mese dell'anno precedente. Sono altresì a carico del conduttore gli oneri accessori, le relative spese "di gestione" di competenza dell'immobile, e quant'altro previsto dalla legge e dalle consuetudini. Per i servizi erogati a contatore, la ripartizione della spesa avverrà in base alla lettura dei contatori. Sono a carico del conduttore, per l'intero e pro quota, come oneri accessori, le spese e corrispondenti oneri amministrativi relativi al riscaldamento, servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica e dell'eventuale condizionamento d'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, ascensore, sgombero neve, asporto e smaltimento rifiuti, nonché alla fornitura degli altri servizi comuni e manutenzioni impianti. -----

All'ingresso, il conduttore stesso provvede ad intestare a proprio nome le

relative utenze dei contratti per la fornitura di acqua, energia elettrica e rifiuti ed alle disdette delle stesse al termine della locazione. -----

5. L'immobile è ad esclusivo uso abitativo, con divieto al conduttore di mutare anche in parte ed anche solo temporaneamente tale uso. E' altresì vietata la sublocazione, sia parziale che totale, anche se gratuita sotto forma di comodato, e la cessione del contratto. La violazione del presente patto produce l'automatica risoluzione in danno e spesa del conduttore del contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile. -----

6. Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione o delle quote per gli oneri accessori, decorso inutilmente il termine di 15 (quindici) giorni dalla data di ricezione del conduttore di apposita diffida ad adempiere a mezzo raccomandata A/R o equivalente, così come la sublocazione abusiva o il mutamento di destinazione dell'uso dei locali, produrranno *ipso jure* la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del locatore, a norma dell'articolo 1456 Codice Civile. In ogni caso il ritardato pagamento del canone o delle quote per gli oneri accessori comporterà, per il conduttore, il pagamento di un interesse che viene concordato in misura pari all'interesse legale aumentato di due punti, con decorrenza dal giorno successivo a quello pattuito per il pagamento, senza che occorra costituzione in mora. -----

7. Al conduttore è vietato, senza il consenso scritto del locatore, eseguire innovazioni, migliorie o addizioni o sostituzioni di impianti di qualunque genere: l'inosservanza del presente patto produrrà *ipso jure* la risoluzione del contratto in danno del conduttore, ai sensi dell'art. 1456 del Codice

Civile. In ogni caso tutte le addizioni, miglioramenti o mutamenti fissi ed infissi, compresi quelli apportati agli impianti, rimarranno per patto espresso a vantaggio del locatore, senza obbligo di costui di rimborso alcuno o indennizzo. Il conduttore non può sovraccaricare i solai; non può ingombrare in alcun modo le parti comuni dell'edificio; non può esporre cartelli o insegne. -----

8. Il conduttore è costituito custode di quanto locato sollevando e manlevando espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti al locatore e a terzi e di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti, e, in particolare, per incendio, per ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi e colonne, per spandimento di acqua, fughe di gas e detenzione di animali pericolosi o molesti. A copertura dei sopracitati rischi, il conduttore ha stipulato polizza R.C. conduzione locali rischio locativo. -----

9. Tutte le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile sono a carico del conduttore, che dovrà provvedere tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi in caso di inadempienza, e integrale rimborso da parte del conduttore delle spese entro 20 (venti) giorni dalla richiesta. -----

Il locatore potrà effettuare riparazioni, anche non urgenti, all'interno dell'immobile locato, senza corrispondere alcuna indennità al conduttore, anche se la durata delle riparazioni sia superiore a 20 giorni, con ciò derogandosi per espressa volontà delle parti alla disposizione dell'art. 1584 Codice Civile. -----

10. Durante la locazione, il locatore o suo incaricato possono visitare

l'immobile locato, per constatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti. -----

11. A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni del presente contratto, il conduttore ha prestato deposito cauzionale assolto a mezzo xx dell'importo di € xx pari a tre mensilità del canone. La cauzione sarà restituita alla riconsegna dell'immobile pulito, tinteggiato ed in regola con il pagamento di quanto dovuto, a qualsiasi titolo dal conduttore al locatore. In ogni caso la cauzione non è computabile in conto pigione. -----

12. Il conduttore può recedere dal contratto per gravi motivi con preavviso di almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui in recesso deve avere esecuzione, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o equivalente. In mancanza di disdetta per lettera raccomandata A/R o equivalente, inviata dal conduttore almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza del contratto, il presente contratto si intende rinnovato solamente per la prima scadenza naturale. Al termine della locazione i locali dovranno essere riconsegnati alla parte locatrice a mezzo di un suo incaricato, liberi da persone o cose, puliti e tinteggiati con materiale riconsegna delle chiavi: di tutto ciò verrà redatto, in contraddittorio fra le parti, apposito verbale. Il locatore può recedere nei modi e nei termini previsti dall'articolo 3 della L. 431/1998. -----

13. Tutte le spese del presente contratto e della sua eventuale proroga, nonché l'imposta di bollo sono e stanno a carico del conduttore. L'imposta di registro è a carico per metà di ciascuna delle parti contraenti. A tal fine si richiede la registrazione per quattro anni dichiarando il valore contrattuale annuo di € xx. -----

14. Per qualunque controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, Foro competente è quello ove ha sede il locatore, mentre il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato. -----

15. Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto si fa rinvio alle norme sulla locazione di beni immobili del Codice Civile e della L. 27/07/1978, n. 392. -----

16. Le parti contraenti autorizzano reciprocamente la comunicazione a terzi dei propri dati personali nel caso di adempimenti connessi col rapporto di locazione. -----

17. In relazione al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, le parti contraenti dichiarano di essere a conoscenza degli obblighi di cui all'art. 8 cpv 3. ----

18. In relazione all'art. 6 del D.L. 19 agosto 2005 n.192 come modificato con D.L. 4 giugno 2013 n. 6 il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'unità abitativa locata (allegato sub lettera alfabetica A/). -----

19. I dati catastali dell'immobile sono i seguenti: -----

APPARTAMENTO: C.C. xx, p.ed. xx, sub. 7, foglio xx, Categ. xx classe xx,
Rendita Euro xx.- Valore IMIS Euro xx.- -----

Letto approvato e sottoscritto. -----

Strembo, lì xx

Per il "locatore" – Comune di Strembo

Il Sindaco – Botteri Guido

Per il "conduttore" – xx

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile il conduttore dichiara,

inoltre, di approvare specificatamente le clausole contenute agli articoli 3, 4,
5, 6, 7, 8, 9 e 12 del presente contratto. -----

Letto approvato e sottoscritto. -----

Strembo, lì xx

Per il "conduttore" – xx

MINUTA