

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO ABITATIVO

ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431

(con esclusione delle fattispecie di cui all'art. 1, commi 2 e 3, stessa legge)

I _____, **società cooperativa sociale** con sede legale in Brescia
, via _____ C.F. e P.I. _____ iscritta all' Albo Società Cooperative a mutualità
prevalente al nr. _____, attraverso il suo legale rappresentante, _____, nato a _____ il
C.F. _____ domiciliato per gli atti presso la sede in via _____, Brescia
di seguito indicato come locatore

e

il Comune di Nave, con sede legale in Nave (Bs) via Paolo VI n. 17 (C.F. 80008790174),
rappresentato dal Geom. Michele Rossetti, nato a Brescia il 15.06.1971 e domiciliato per la carica a
Nave, Via Paolo VI, n. 17, Responsabile dell'Unità Organizzativa Tecnica Lavori Pubblici del
Comune di Nave, nell'interesse del quale dichiara di agire, esclusa pertanto ogni sua diretta e
personale responsabilità, in forza del Decreto del Sindaco n. 19 in data 30/12/2022 dei Responsabili
delle Unità Organizzative del Comune di Nave, fino al 31/12/2023

di seguito indicato come conduttore,

con la presente scrittura privata, redatta in due originali, convengono quanto segue:

1. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E OGGETTO DEL CONTRATTO

Il locatore concede in locazione al conduttore, che a tale titolo accetta, per sé e suoi aventi
causa, l'unità immobiliare sita in Nave (BS), Via Brescia 102, piano 1°, appartamento monolocale
uso abitativo, non ammobiliato.

Comunicazione ex art. 8, terzo comma, D.L. 11 luglio 1992, n. 333
(convertito dalla L. 8 agosto 1992, n. 359)

**Dati catastali: sezione NCT foglio 24 mappale 128 subalterno 2 cat. catastale A/2 classe 1,5 vani
Sup. Cat. Mq. 41 rendita Euro 100,71.**

Il locatore, proprietario della suddetta unità immobiliare, al momento della stipula del presente
contratto, dichiara:

- con riguardo alla CONFORMITA' DELL' IMMOBILE e alle norme edilizie ed urbanistiche: che è a norma.
- con riguardo alla CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI e alle normative vigenti: che è a norma.
- Certificazione Energetica: classe energetica "E" – EP gl, nren 110,28 kWh/m² anno, prot. 1711700001721 del 12/02/2021 scad. 12/02/2031.

2. DURATA DELLA LOCAZIONE. DISDETTA E RINNOVO DEL CONTRATTO

La locazione ha la durata di **anni 4 (quattro)** con decorrenza dal **01/06/2023** e scadenza il **31/05/2027**.

La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri quattro
anni salvo che il locatore non comunichi al conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma
1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata AR / Posta
Elettronica Certificata PEC – contenente la specificazione del motivo invocato – almeno 6 (sei) mesi
prima della scadenza.

Alla seconda scadenza del contratto (termine dell'eventuale periodo di rinnovo del
contratto) ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni
oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera

raccomandata A.R. AR / Posta Elettronica Certificata PEC da inviare alla controparte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

In mancanza della suddetta comunicazione (finalizzata all'attivazione della procedura per il rinnovo a nuove condizioni o alla rinuncia al rinnovo) il contratto si rinnoverà tacitamente per anni 4 (quattro) alle medesime condizioni.

3. RECESSO DEL CONDUTTORE

Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata A.R. AR / Posta Elettronica Certificata PEC al locatore con preavviso di 6 (sei) mesi.

4. CANONE E PAGAMENTO

Le parti pattuiscono il canone annuo in € **3.600,00 (Tremilaseiecento/00)** da pagarsi in 12 rate mensili uguali di € **300,00 (trecento/00)** unitamente all'importo mensile di € **16,39 (Sedici/39) + I.V.A.** a titolo di anticipo spese condominiali, con fatturazione mensile anticipata da parte del Locatore, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo bonifico bancario entro il giorno 05 del mese di riferimento sulle seguenti coordinate bancarie:

BANCA:

IBAN:

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Il mancato o ritardato pagamento, totale o parziale del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, trascorsi i termini di cui all'art. 5 della legge n. 392/78, per qualunque causa, costituisce il conduttore in mora, ed è causa di risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c. Conseguentemente, il locatore avrà diritto di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 luglio 1978, n 392.

Per il ritardato pagamento di ogni somma dovuta in forza del presente contratto, il conduttore corrisponderà interessi moratori pari agli interessi legali di cui all'art. 1284 c.c.

Ai fini degli adempimenti di cui alla Delibera ANAC n. 214 in data 27/04/2022 il Comune di Nave ha acquisito il seguente CIG Z633B1B47F.

5. AGGIORNAMENTO E REVISIONE DEL CANONE

Il canone inizialmente pattuito sarà aggiornato annualmente dall'inizio del secondo anno di locazione nella misura del 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

La variazione ISTAT verrà determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello d'inizio della locazione.

6. ONERI ACCESSORI

La somma convenuta come corrispettivo della locazione non è comprensiva degli oneri accessori.

Detti oneri accessori verranno corrisposti dal conduttore alla stregua della ripartizione millesimale e/o pro quota parte unitaria attribuita a ciascun condomino.

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della "Tabella oneri accessori", allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze del 30 dicembre 2002, ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998.

In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura

dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, e ogni altra connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni.

Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per cento.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di eventuale consuntivo - entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

7. DEPOSITO CAUZIONALE.

Il conduttore, a garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, deve versare al locatore la somma di Euro **900,00 (novecento/00)** a titolo di deposito cauzionale infruttifero.

8. DESTINAZIONE D'USO

L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di abitazione da parte del conduttore per i soggetti e le finalità individuate nelle appendici specifiche.

Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

9. SUBLOCAZIONE

Il conduttore non potrà pena la risoluzione di diritto del contratto, sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare.

10. CONSEGNA E RICONSEGNA DEI LOCALI

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto, esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi vi abita, adeguata alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, nonché gli infissi e serramenti, esonerando il locatore da ogni e qualsiasi obbligo ad effettuare adattamento di sorta.

Il locatore dichiara di prendere l'unità immobiliare in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima.

Il conduttore si impegna (art. 1590 c.c.) a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, come risultante dal verbale di consegna sottoscritto dalle parti e rilasciato in copia al conduttore stesso, fatto sempre salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile consegnato, ai sensi dell'art. 1590 c.c., di quanto segue: appartamento arredato come da allegato elenco.

In caso di ritardata riconsegna dell'alloggio a fine locazione e fino all'effettivo rilascio, sarà dovuto dal conduttore una indennità di occupazione relativa all'alloggio pari al canone di locazione, nonché gli oneri accessori e il risarcimento di eventuali maggiori danni a norma dell'art. 1591 c.c.

11. ADDIZIONI E MIGLIORIE

Il conduttore non può compiere alcun lavoro, addizioni e/o innovazioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare, senza il preventivo consenso scritto del locatore fermo restando che, anche se autorizzati, i lavori e le relative pratiche amministrative per l'autorizzazione verranno eseguiti a spese del conduttore e verranno rimossi, sempre a sua cura e spese, a fine locazione.

Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

12. MANUTENZIONI E ONERI DEL CONDUTTORE.

Il conduttore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superficie dei muri, intonaci interni, piastrelle e serramenti o relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua.

Restano a carico del locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione.

A tal fine, il conduttore sarà tenuto a comunicare tempestivamente al locatore, con ogni mezzo idoneo, gli interventi per la manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile.

Le spese di manutenzione di eccezionale entità o comunque erogate per interventi di carattere strutturale (sostituzione di impianti, rifacimento del tetto, degli intonaci esterni, delle fondazioni ecc.) restano a carico del locatore.

Saranno a carico del conduttore le spese di allacciamento interno di luce, gas, acqua, telefono ecc.

Oltre ai lavori che il conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, saranno addebitati al conduttore medesimo o agli inquilini responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni, nonché i danni provocati da intasamenti di colonne di scarico per introduzione di corpi estranei e/o non consentiti.

13. RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO

Il locatore dichiara che l'impianto presente nell'unità immobiliare locata viene consegnato a norma, funzionante.

In tale stato, il conduttore si impegna a mantenerlo e riconsegnarlo al locatore al termine del contratto, assumendosi, con la sottoscrizione del medesimo, ogni onere e responsabilità di cui all'art. 11 del DPR n. 412/93.

Per la buona conservazione e per garantire l'ottimale funzionamento dell'impianto di riscaldamento autonomo, eventualmente esistente, il conduttore si impegna a far intervenire, a proprie cura e spese, un operatore specializzato ed abilitato ai sensi della normativa vigente per la manutenzione ordinaria, la pulizia, la verifica dell'effettivo tiraggio del tubo di esalazione fumi e la messa a punto della caldaia a gas, con frequenza annuale o inferiore secondo necessità. Di cui il conduttore dà espressa ed ampia garanzia al locatore.

Al presente contratto viene altresì allegato il libretto inerente all'impianto termico, debitamente compilato e sottoscritto, per la sola fase iniziale, dalla proprietà.

Tale libretto dovrà esser aggiornato a cura del conduttore e riconsegnato al locatore al termine della locazione, completo di ogni sua parte.

Tutti i costi che nel corso del presente contratto e dei suoi eventuali rinnovi dovessero essere sostenuti sia per il funzionamento, che per la manutenzione ordinaria saranno a carico del conduttore.

Nel caso in cui si rendano necessari interventi di manutenzione straordinaria all'impianto, il conduttore, prima di far eseguire qualsiasi intervento, deve comunicarlo al locatore, che si riserva il diritto di verificare la necessità o meno di tale intervento.

Resta inteso che saranno comunque a carico del conduttore gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa la sostituzione della caldaia, ove i medesimi si rendano necessari a seguito di cattiva manutenzione ordinaria.

14. RESPONSABILITÀ

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti arrecati a terzi e causati da fatto proprio, dei propri familiari o da tutte le persone che il conduttore ha ammesso temporaneamente e per qualsiasi ragione nell'unità immobiliare locata.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

È fatto divieto all'inquilino di svolgere nell'unità locata qualsiasi attività professionale, artigianale, commerciale ecc. anche secondaria ed accessoria.

È pure vietato tenere animali pericolosi in modo da recare impedimento a terzi.

Il conduttore si impegna a riconsegnare i locali alla scadenza liberi da persone e cose, puliti in ogni loro parte.

Il conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e comunque le regole di buon vicinato. È in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Il conduttore si impegna a non installare antenne esterne radiotelevisive particolari (salvo il consenso scritto del locatore e delibera favorevole del condominio), a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio.

15. INSTALLAZIONE ANTENNA TELEVISIVA

Il conduttore, in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata, si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo.

16. ACCESSO ALL'IMMOBILE

Le parti convengono che al locatore è data facoltà, per motivate ragioni, di visitare o di far visitare i locali affittati con un preavviso telefonico minimo di due giorni.

Il conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

17. DIRITTO DI PRELAZIONE

Il conduttore non ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo gli artt. 38, 39 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

18. ONERI FISCALI E DI REGISTRAZIONE

Tutte le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute di quietanza conseguenti, di esazione fitti, ivi compresi i diritti banca, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

In caso di risoluzione anticipata l'imposta dovuta, è posta per intero a carico del conduttore. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

19. CLAUSOLE ESSENZIALI E RISOLUZIONE

Le clausole 2) "Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto", 4) "Canone e pagamento", 5) "Aggiornamento e revisione del canone", 6) "Oneri accessori", 7) "Deposito cauzionale", 8) "Destinazione d'uso", 9) "Sublocazione", 10) "Consegna e riconsegna dei locali", 11) "Addizioni e migliorie", 12) "Manutenzioni e oneri del conduttore", 13) "Riscaldamento e condizionamento", 14) "Responsabilità", hanno carattere essenziale cosicché, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse può essere causa di azione di risoluzione del contratto.

La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al conduttore di ottenere la risoluzione del contratto per sopravvenuta inidoneità della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al conduttore né al locatore, il locatore sarà tenuto a restituire al conduttore solamente la parte di corrispettivo anticipato proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del conduttore, escluso ogni altro compenso ed ogni risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.

20. RISERVATEZZA - CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

21. DIRITTO APPLICABILE

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana.

Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni vigenti del codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali, in quanto applicabili, nonché (ove presente) al Regolamento del Condominio di cui il conduttore dichiara di aver preso conoscenza mediante lettura integrale del testo.

22. MODIFICHE E/O INTEGRAZIONI DEL CONTRATTO

Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di inefficacia, non potrà avere luogo e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

23. 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 l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

24. CLAUSOLA DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere tra le parti, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o di sfratto, saranno deferite al procedimento di mediazione disciplinato dal regolamento della Camera di Commercio di Brescia iscritta nel Registro degli Organismi di Mediazione tenuto dal Ministero della giustizia.

Nel procedimento avviato le parti potranno, a loro scelta essere assistite, eventualmente, dalla rispettiva organizzazione sindacale dei conduttori e associazione della proprietà edilizia.

Brescia, il

Letto, confermato e sottoscritto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

.....

.....

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, ed in particolare delle condizioni di cui agli artt. 4) "Canone e pagamento", 5) "Aggiornamento e revisione del canone", 6) "Oneri accessori", 7) "Deposito cauzionale", 8) "Destinazione d'uso", 9) "Sublocazione", 10) "Consegna e riconsegna dei locali", 11) "Addizioni e migliorie", 12) "Manutenzioni e oneri del conduttore", 13) "Riscaldamento e condizionamento", 14) "Responsabilità", 15) "Installazione antenna televisiva", 16) "Accesso all'immobile", 17) "Diritto di prelazione", 18) "Oneri fiscali e di

registrazione”, 19) “Clausole essenziali e risoluzione”, 20) “Riservatezza - consenso al trattamento dei dati personali”, 22) “Modifiche e/o integrazioni del contratto”, 23) “Domicilio”, 24) “Clausola di risoluzione delle controversie”, le cui clausole – rilette e approvate – vengono dal “conduttore” stesso accettate ad ogni conseguente effetto, ed in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c..

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

.....

.....

**CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO ABITATIVO IMMOBILE SITO IN
NAVE, VIA BRESCIA N. 102 PIANO PRIMO**

APPENDICE (ex art. 8) n. 1

PREMESSO CHE:

-Il Comune di Nave è destinatario di un finanziamento per la ristrutturazione di immobile di proprietà sito in Nave, via Ospitale n. 2:

- i lavori suddetti comportano il trasferimento degli inquilini in altri immobili, in affitto e in locazione, per il periodo necessario all'avvio e conclusione degli interventi di ristrutturazione;

il conduttore dichiara

che dal 01/06/2023 l'immobile sarà occupato dal sig. Dieng Maguette, nato il 13/09/1963 a YEUMBEUL (SENEGAL), assegnatario di alloggio comunale sito in via Ospitale n. 2 int. 3 (contratto sp 1502bis in data 23/05/2016), fino al rientro nell'alloggio di residenza, al termine dei lavori di ristrutturazione.

Fintanto che l'alloggio di residenza in Nave sarà inagibile a causa dei lavori esposti in premessa, l'immobile oggetto del presente contratto costituirà la "prima casa" del sig. Dieng Maguette, trasferendovi la residenza anagrafica.

Brescia, il

Letto, confermato e sottoscritto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

.....

.....