

**COMUNE DI NAVE**

**(Provincia di BRESCIA)**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

ai sensi dell'art. 2, comma 1 legge 431/1998

SP.COMUNE DI NAVE N .

L'anno duemilaventitre, il giorno \*\* del mese di \*\*\*\*\* nella Sede del Comune di Nave i

Signori:

1) La Sig.ra    cod. fisc.    nata a    il    residente a  
, di seguito denominata "locatore"

2) Il Geom. Michele Rossetti, nato a    il    l e domiciliato per la carica a Nave,  
Via Paolo VI, n. 17, Responsabile dell'Unità Organizzativa Tecnica Lavori Pubblici del  
Comune di Nave (C.F. 80008790174), 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 denominato "conduttore",

**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;

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

**1. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E OGGETTO DEL CONTRATTO**

Il locatore concede al conduttore, che accetta per le finalità indicate in premessa, l'unità



condizioni.

Procedura di rinnovo a nuove condizioni: alla seconda scadenza contrattuale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni, comunicando la propria intenzione all'altra parte a mezzo lettera raccomandata da inviare almeno sei mesi prima della scadenza; in mancanza di risposta della parte interpellata (a mezzo lettera raccomandata, entro 60 giorni dalla ricezione della comunicazione di cui sopra) o in mancanza di accordo, il contratto si intenderà terminato alla data di scadenza della locazione.

### **3. RECESSO DEL CONDUTTORE**

Il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata con almeno 6 (sei) mesi di preavviso.

Qualora, terminati i lavori di ristrutturazione dell'immobile di Via Ospitale n. 2, gli inquilini potessero rientrare nei propri alloggi di assegnazione prima della scadenza del presente contratto, il conduttore recederà anticipatamente dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata con almeno 6 (sei) mesi di preavviso.

### **4. DESTINAZIONE D'USO**

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione, per un massimo di due persone. L'immobile sarà occupato dalla sig.ra C.M., nata a \_\_\_\_\_, assegnataria di alloggio comunale sito in via Ospitale n. 2 int. 8 (contratto sp 1413 in data 23/09/2015).

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" della sig.ra \_\_\_\_\_ pur non trasferendovi la residenza anagrafica.

Il conduttore si impegna a non mutare la destinazione d'uso dell'immobile, anche solo parzialmente o temporaneamente.

Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 legge 392/1978, nel testo vigente a seguito

della sentenza della Corte costituzionale 7.4.1988 n. 404.

#### **5. SUBLOCAZIONE**

Al conduttore non è concessa la possibilità di sublocare, cedere o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione del contratto.

#### **6. CANONE E PAGAMENTO**

Il canone annuo di locazione viene consensualmente determinato dalle parti in Euro 6.000,00 (seimila/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di 500,00 mensili, scadenti il giorno 20 di ogni mese, a mezzo bonifico bancario. Non sono comprese nel canone le spese inerenti alle forniture dell'acqua, del gas e dell'energia elettrica che verranno pagate dal conduttore previa intestazione dei contatori, oltre alla tassa d'igiene.

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 puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone) costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 legge 392/1978.

#### **7. AGGIORNAMENTO E REVISIONE DEL CANONE**

Ai sensi e per gli effetti del comma 11 dell'articolo 3 del decreto legislativo n. 23 del 14 marzo 2011, il locatore comunica al conduttore di volersi avvalere del regime della Cedolare Secca. Il locatore informa quindi con la presente il conduttore di voler rinunciare, per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione, alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualunque titolo, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno precedente. Nel caso in cui, nel corso del rapporto di locazione derivante dal presente contratto, il locatore decidesse di abbandonare il regime della cedolare secca e

tornare al regime tradizionale il canone sarà aggiornato ogni anno, automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore, nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

#### **8. ONERI ACCESSORI**

La somma convenuta come corrispettivo della locazione non è comprensiva degli oneri accessori. Gli oneri accessori alla locazione vengono ripartiti in base alla Tabella concordata tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat registrata il 30 aprile 2014 a Roma presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale Roma 2, n.8455/3. Il conduttore è tenuto a proprie cure e spese alla revisione annuale della caldaia nonché all'operazione biennale del controllo dei fumi.

#### **9. DEPOSITO CAUZIONALE**

Il conduttore versa al locatore, a titolo di deposito cauzionale, pari a 2 mensilità del canone, di cui si rilascia quietanza con la firma del presente contratto, non imputabile in conto pigioni, neppure in prossimità della scadenza del contratto. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, decorsi 15 giorni dalla data di riconsegna delle chiavi, e comunque previa verifica da parte del locatore dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

#### **10 CONSEGNA E RICONSEGNA DEI LOCALI**

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e, così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima.

Il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile locato nello stato in cui l'ha ricevuto, in ordine, pulito e tinteggiato, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno e ad eseguire tutte le opere manutentive che si renderanno necessarie per mantenerlo in buono

stato. Si impegna, altresì, a far rispettare all'inquilino le norme del regolamento dello stabile.

E' in ogni caso vietato all'inquilino di compiere atti e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

### **11. ADDIZIONI E MIGLIORIE**

Il conduttore si impegna a non apportare alcuna modifica all'immobile ed agli impianti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Eventuali migliorie e addizioni apportate dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del locatore rimarranno acquisiti all'unità immobiliare senza che sia dovuto alcun compenso o indennizzo. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, della rimessione in pristino, a proprie spese.

### **12. MANUTENZIONI E ONERI DEL CONDUTTORE**

Le riparazioni di cui agli artt. 1576 c. c. (Mantenimento della cosa in buono stato locativo) e 1609 c. c. (Piccole riparazioni a carico dell'inquilino) sono a carico del conduttore, così come ogni altra spesa ordinaria relativa agli impianti ed ai servizi. Qualora il conduttore non vi provveda tempestivamente, il locatore potrà sostituirsi ad esso, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione. Quando l'immobile locato necessita di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne avviso al locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore.

### **13. RESPONSABILITÀ**

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti causatigli da altri condomini o inquilini dello stabile, da incaricati del locatore o da terzi in genere, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

### **14. ACCESSO ALL'IMMOBILE**

Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, nonché ai suoi incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione. Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'immobile locato, o comunque, nei sei mesi che precedono la scadenza o il rilascio dell'immobile, il conduttore dovrà consentirne la visita, nelle giornate e agli orari concordemente fissati.

#### **15. ONERI FISCALI E DI REGISTRAZIONE**

Tutte le spese per la registrazione del presente contratto e per le ricevute conseguenti sono divise in parti uguali fra conduttore e locatore.

#### **16. DOMICILIO**

Il Comune di Nave, in qualità di parte stipulante, a tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, elegge domicilio presso la propria sede, sita nel Comune di Nave, in via Paolo VI n. 17.

#### **17. MODIFICHE E/O INTEGRAZIONI DEL CONTRATTO**

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

#### **18. CLAUSOLA DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Tutte le controversie concernenti il presente contratto o connesse allo stesso che dovessero insorgere fra le parti, relativamente alle quali la normativa vigente preveda il preventivo esperimento del procedimento di mediazione quale condizione di procedibilità per l'avvio del giudizio, saranno sottoposte all'Organismo di conciliazione istituito presso la Camera di Commercio della provincia in cui ha sede l'immobile, il cui regolamento le parti dichiarano di conoscere ed accettare. Le parti restano comunque libere, anche dopo la sottoscrizione del

presente contratto, di concordare per iscritto di rivolgersi ad un altro organismo di mediazione, purché iscritto nel Registro del Ministero della Giustizia previsto dall'art. 16 del D.Lgs. n. 28/2010 e successive modifiche ed integrazioni. In caso di mancata conciliazione della controversia a seguito del procedimento di mediazione, la stessa sarà devoluta in via esclusiva al Foro di Brescia ai sensi dell'art. 21 del Codice di Procedura Civile.

**19. RISERVATEZZA - CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Il locatore 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 196/03).

Letto, confermato e sottoscritto a Nave, li .....

Il locatore

Il conduttore

A norma degli artt. 1341 e 1342 c. c., le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto, con particolare riferimento ai seguenti articoli: 2)

Durata della locazione. disdetta e rinnovo del contratto, 3) Recesso del conduttore, 5)

Sublocazione, 6) Canone e pagamento, 7) Aggiornamento e revisione del canone, 9) Deposito

cauzionale, 11) Addizioni e migliorie, 13) Responsabilità, 16) Domicilio, 18) Clausola di

risoluzione delle controversie, 19) Riservatezza - consenso al trattamento dei dati personali.

Il locatore

Il conduttore