



COMUNE DI CASTREZZATO

(Provincia di *Brescia*)

C.F. 00848610176 – P. IVA 00582070983

UNITÀ ORGANIZZATIVA URBANISTICA EDILIZIA

P.le Risorgimento n. 1 – Cap 25030 – tel. 0307041111

protocollo@pec.comune.castrezzato.bs.it

Prot. assegnato in automatico
dal sistema

Castrezzato, lì.....

LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI BENI IMMOBILI IN VIA MONTE GRAPPA N. 8

ALLEGATO B SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI DA DESTINARE A USO ABITATIVO

In data _____

TRA Il Comune _____ codice fiscale _____, rappresentato dal signor _____, nato a _____ prov. () il _____, codice fiscale _____, Ruolo _____, domiciliato per la carica _____ presso la sede comunale, che agisce in esecuzione della Determinazione _____ del _____

E Il sig./La sig.ra nato a _____ prov. () il _____, C.F. _____ nel seguito denominato/a Conduttore;

premesso che il Comune:

È proprietario di una unità immobiliare all'interno dell'immobile sito a Castrezzato in Via Monte Grappa n. 8 individuato al come segue:

- **(FOGLIO NCT/6, PARTICELLA 210, SUB. 6, CAT.A/2, CONSISTENZA 4 VANI SUPERFICIE CATASTALE 81 MQ-TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE: 77 MQ. ovvero**
- **FOGLIO NCT/6, PARTICELLA 210, SUB. 7, CAT.A/2, CONSISTENZA 3 VANI SUPERFICIE CATASTALE 64 MQ-TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE: 61 MQ. ovvero**
- **FOGLIO NCT/6, PARTICELLA 210, SUB. 8, CAT.A/2, CONSISTENZA 4 VANI SUPERFICIE CATASTALE 87 MQ-TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE: 85 MQ.)**

Come da planimetria allegata al presente atto.

- ha pubblicato un avviso per l'assegnazione in locazione ad uso abitativo il _____;
- Ha individuato come Conduttore (il sig. – la sig.ra) _____ CF _____ con Determina _____

SI CONCORDA QUANTO SEGUE:

1. La premessa forma parte integrante del presente atto e si intende qui letteralmente trascritta.
2. Il Comune concede in locazione a titolo oneroso, a. _____, che accetta, i locali posti in premessa.

Il contratto di locazione è fatto ed accettato nello stato di fatto e di diritto in cui i locali si trovano alla data odierna; i locali, la cui composizione e stato il Conduttore dichiara di conoscere e di aver visionato, sono consegnati dal Comune al Conduttore completi di porte, infissi, serramenti, impianti sanitari, impianto elettrico con corpi illuminanti fissi, impianto di riscaldamento, _____ tutti funzionanti.

La Locazione ha natura personale, non è cedibile a terzi fatto salvo il subentro da parte di eredi conviventi in caso di morte, pena l'immediata decadenza dalla locazione, e non comporta costituzione o trasferimento di diritti reali sui locali in favore del Conduttore.

I locali verranno adibiti dal Conduttore per uso abitativo per sé e per i componenti del proprio nucleo familiare fino ad un massimo di n. _____ persone.

I locali concessi sono esenti da gravami ed oneri di qualunque specie.

3. La durata della locazione è stabilita in anni 4 (quattro), decorrenti dal _____, pertanto scadrà il _____.

Allo scadere del suddetto termine la prosecuzione nell'utilizzo dei locali potrà avvenire previo rilascio di una proroga di uguale durata e non sarà ulteriormente rinnovabile.

Il Conduttore potrà richiedere proroga almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza, la richiesta di proroga dovrà essere indirizzata al Sindaco, dovrà essere compilata in carta semplice e firmata dal firmatario della locazione.

Alla scadenza il Conduttore sarà tenuto a restituire l'immobile senza necessità di preventivo atto di disdetta.

La Locazione potrà essere revocata per motivi di interesse pubblico o per sopravvenute esigenze istituzionali.

La revoca dovrà essere comunicata al Conduttore mediante posta elettronica certificata/Raccomandata AR, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui la revoca stessa avrà esecuzione.

Il Conduttore parimenti potrà rinunciare alla locazione decorsi ____ (scritto) anni dal suo inizio, dandone avviso al Comune, mediante posta elettronica pec/Raccomandata AR, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui la rinuncia avrà esecuzione.

4. Il canone di locazione è convenuto in euro _____ € (testo) (**secondo offerta**) annui oltre alle spese condominiali e di amministrazione a carattere ordinario.

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente a partire dal secondo anno di durata della locazione, su richiesta del Comune, nella misura del 75% (settantacinque %) delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati con riferimento al mese di luglio.

I pagamenti del canone, nonché dei rimborsi spese condominiali, avverranno in rate anticipate entro e non oltre il 5 di ogni mese. A seguito del regolare pagamento il Comune emetterà quietanza.

I suddetti canoni e rimborsi dovranno essere versati al Comune tramite bonifico sul c/c n. IBAN _____ presso la Banca _____, sede/agenzia _____, intestato al Comune con la seguente causale: "immobile _____ canone di locazione mese ::::::::::: anno ::::::::::: - anticipo (o conguaglio) spese ::::::::::: ". Copia del bonifico effettuato dovrà essere trasmesso al Protocollo comunale.

Il Comune si impegna a comunicare tempestivamente al Conduttore ogni modifica delle suddette coordinate bancarie.

5. Il Conduttore presenterà a propria cura al Comune la denuncia per l'applicazione della Tariffa Rifiuti del servizio di gestione dei rifiuti urbani e assimilati ed a tenerne a proprio carico il pagamento per tutta la durata della locazione.
6. Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione, il mancato rimborso anche parziale delle spese di cui all'art. 4, così come la sub-locazione, la locazione o il comodato abusivi dei locali, in tutto o in parte, o il mutamento di destinazione dell'uso dei locali

produrranno l'immediata decadenza dalla locazione.

Qualora il Conduttore sia inadempiente anche a uno solo degli ulteriori obblighi assunti con il presente contratto, il Comune, mediante posta elettronica certificata/Raccomandata AR, intimerà al Conduttore l'adempimento, fissando un termine. Il mancato adempimento nel termine fissato produrrà la decadenza dalla Locazione.

Il Conduttore non potrà pretendere alcun compenso o indennizzo per qualunque ipotesi di cessazione e/o revoca e/o decadenza indicata in quest'atto di locazione.

7. Tutte le riparazioni rientranti nelle opere di ordinaria manutenzione, ad esempio le riparazioni riguardanti gli impianti di acqua, gas, luce, sanitari, infissi, muri, soffitti, pavimenti, rivestimenti, ecc., sono a carico del Conduttore.

Gli interventi di straordinaria manutenzione sono a carico del Comune di Castrezzato ovvero del Conduttore se da questi richiesti ovvero derivanti da atti imputabili al Conduttore.

Il Conduttore si impegna a rispettare le norme ed i regolamenti condominiali relativi alla gestione dell'immobile, rapportandosi per ogni esigenza ed informazione all'Amministrazione comunale.

8. Il Conduttore è costituito custode dei locali assegnati in locazione. Sono a carico del Conduttore i danni diretti o indiretti arrecati a persone, a cose, ai locali, agli impianti, ai serramenti, alle attrezzature e a tutto quanto in essi contenuto, causati in occasione della conduzione del bene. L'entità del danno e l'addebito dello stesso al Conduttore sarà accertato in contraddittorio tra il Comune e il Conduttore.

9. Il Conduttore si obbliga a stipulare le seguenti coperture assicurative:

- polizza "Responsabilità civile verso terzi" con massimale pari ad € 1.000.000,00;
- polizza "All Risks".

Resta inteso che l'esistenza di dette polizze non pregiudica l'esercizio di eventuali azioni di responsabilità, di danno e di rivalsa verso terzi.

10. Il Conduttore, contestualmente alla stipula del presente atto, al fine di garantire gli obblighi assunti fornisce una cauzione in misura pari ad euro (**tre mensilità come da offerta**) _____ € (scritto) mediante deposito cauzionale improduttivo di interessi versato con bonifico bancario sul c/c n. _____.

Il Comune resta fin d'ora autorizzato a trattenere definitivamente l'importo della cauzione versata quale risarcimento per eventuali danni riscontrati nei locali e per eventuali debiti o inadempimenti del Conduttore.

11. È vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione dei locali e degli impianti senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune; in difetto di detta autorizzazione il Comune avrà il diritto a pretendere, oltre al risarcimento dei danni, il ripristino dei locali. Al termine della locazione l'immobile sarà riconsegnato libero da persone e cose nello stato risultante dall'uso del bene in conformità della locazione e salvo il normale deterioramento dovuto all'uso avendo riferimento allo stato di fatto esistente alla data di consegna del bene immobile, con pareti ritinteggiate ed impianti funzionanti.

Il sopralluogo di riconsegna dovrà avvenire in orario diurno con almeno una settimana di anticipo rispetto alla data definitiva di rilascio. Il Conduttore rimborserà il Comune dei

danni eventualmente prodotti da un uso non conforme all'ordinaria diligenza ed accertati in contraddittorio tra le parti.

Si conviene che il rimborso degli eventuali danni accertati, qualora in esubero rispetto al deposito cauzionale costituito, dovrà essere effettuato dal Conduttore entro non oltre 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi dalla data del verbale di accertamento.

Il Comune, sin da ora, opta per il mantenimento gratuito delle eventuali aggiunte o variazioni o miglioramenti eseguiti dal Conduttore, esclusivamente se precedentemente autorizzati del Comune come previsto dal comma 1 del presente articolo.

Si conviene pertanto che:

- a) il Comune non dovrà corrispondere al Conduttore alcun rimborso o indennità per tali aggiunte, variazioni e miglioramenti;
- b) il valore di tali aggiunte, variazioni e miglioramenti non potrà compensare i deterioramenti che si sono verificati per colpa del Conduttore.

Il Conduttore dovrà liberare i locali, al termine della locazione, di tutto il materiale inserito successivamente alla locazione. Qualora, a seguito dell'asportazione di detti beni, le finiture dei locali risultino incomplete, sarà cura del Conduttore provvedere al ripristino di dette finiture.

Tutte le migliorie che saranno eventualmente eseguite dal Conduttore non influiranno in alcun modo nella determinazione del canone di locazione e, pertanto, non potranno essere considerate come accrescimento di valore sia in sede di eventuale rinnovo della locazione, sia a qualsiasi altro effetto giuridico.

12. Il Comune potrà ispezionare o far ispezionare l'immobile, previo accordo fra le parti; nel periodo prossimo alla scadenza contrattuale, inoltre, il Conduttore si impegna a permettere, dietro richiesta del Comune, il sopralluogo da parte di altri soggetti interessati a ulteriore locazione.
13. In materia di privacy, le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi e a trattare i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di Locazione unicamente nelle forme e nei limiti del D.Lgs 196/2003, adeguato al Regolamento UE 679/2016 dal D.Lgs 101/2018.
14. Il presente contratto è risolutivamente condizionato al positivo esito delle verifiche sulle autodichiarazioni rese in sede di procedura pubblica.
15. Per qualsiasi controversia inerente e derivante dalla presente locazione sarà competente in via esclusiva IL Foro di Brescia.
16. La locazione sarà registrata a cura del Conduttore. Le spese di bollo e di registro e quante altre eventualmente necessarie relative al presente atto sono a totale carico del Conduttore.

Il presente atto consta di n. xx pagine scritte.

Data - luogo

Firma delle due parti