

Comune di Muscoline

Provincia di Brescia

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI ALLOGGIO DI PROPRIETA' COMUNALE

Repubblica Italiana

L'anno duemilaventisei, il mese di \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_(\_\_\_\_), a Muscoline, presso la Casa Municipale, sono comparsi:

da una parte

il COMUNE DI MUSCOLINE, con sede in Piazza Roma numero 8 a Muscoline (BS), qui rappresentato dal Responsabile dell'Area Tecnica, architetto Renato Rizzi, nato a Salò (BS) il 6.11.1958, domiciliato in Muscoline nella sede municipale, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto ai sensi dell'articolo 107 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 in relazione al decreto sindacale numero 9 del 1° agosto 2024 di attribuzione della citata responsabilità di area, il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'esclusivo interesse dell'ente, di seguito denominato per brevità *Locatore*, codice fiscale 00850440173;

dall'altra parte

il sig./la sig.ra \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in Muscoline, Via \_\_\_\_\_ n.\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, di seguito denominato *Conduttore*.

PREMESSO che:

il \_\_\_\_\_, è stato pubblicato all'albo pretorio on line e nella home page del sito web istituzionale l'avviso pubblico Locazione di alloggio di proprietà comunale (prot.n. \_\_\_\_\_) finalizzato all'individuazione di un nuovo conduttore per l'alloggio ubicato a Muscoline in Via Cavallino n. 10, tornato nella disponibilità dell'amministrazione in seguito alla risoluzione del precedente contratto;

il procedimento è stato concluso con l'assegnazione dell'alloggio a \_\_\_\_\_

	(determina n. ____ del _____) in possesso dei requisiti previsti dall'avviso;	
	è necessario formalizzare il contratto di locazione con la sottoscrizione delle norme	
	che la disciplinano,	
	SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:	
	Articolo 1 - premesse	
	Le premesse formano parte integrante del presente atto.	
	Articolo 2 - Assegnazione alloggio e destinazione d'uso	
	1. Il Comune di Muscoline loca a _____ che accetta, ad uso esclusivo di	
	abitazione propria, l'alloggio di proprietà comunale, ubicato in Muscoline alla Via	
	Cavallino n. 10 identificato catastalmente nel NCT di Muscoline al foglio 7, mappale	
	1812, subalterno 502. Utilità comune: mappale 3748/4 (corte comune al mappale	
	3748/5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10- 11 – 12 – 13 -14 – 15 – 16 – 17; al mappale 847/501 –	
	502 – 503 – 504 ed la mappale 1812/501 – 502 – 503);	
	meglio evidenziato dalla planimetria allegata al presente atto.	
	2. La superficie utile dell'alloggio è di mq. 81,50, mentre la superficie non residenziale	
	(balcone) è di mq. 6,50.	
	3. L'alloggio, idoneo alla presenza di quattro persone, è destinato ad abitazione della	
	_____ in possesso dei requisiti previsti dall'avviso per	
	l'assegnazione della presente locazione.	
	4. Sono vietati il cambio d'uso anche temporaneo e la cessione anche parziale del	
	contratto pena la risoluzione di diritto del contratto.	
	5. Contestualmente alla stipula del presente contratto, a seguito della sottoscrizione	
	dello stesso e della consegna delle chiavi, il <i>Conduttore</i> assume la custodia	
	dell'alloggio.	
	6. Il <i>Locatore</i> della suddetta unità immobiliare, al momento della stipula del presente	
	2	

	contratto, dichiara con riguardo alla conformità dell'immobile e alle norme edilizie ed	
	urbanistiche che:	
	- l'alloggio oggetto del presente atto fa parte di un edificio costruito anteriormente	
	all'1.9.1967 e successivamente ristrutturato in virtù di:	
	- concessione edilizia n.97/97 rilasciata il 3.04.2001 n. 3327/97 di protocollo,	
	- concessione edilizia n.71/01 rilasciata il 10.08.2001 n. 2604 di protocollo,	
	- concessione edilizia n.5/2004 rilasciata il 4.02.2004 n. 637 di protocollo,	
	- concessione edilizia n.6/2004 rilasciata il 4.02.2004 n. 638 di protocollo.	
	7. Il <i>Locatore</i> , con riguardo alla Certificazione energetica, consegna al <i>Conduttore</i>	
	attestazione APE rilasciata il 13/12/2024, codice identificativo: 1711600006624,	
	valida fino al 13/12/2034.	
	Articolo 3 - Durata della locazione, recesso del <i>Conduttore</i> , subentro e decadenza	
	1. Il presente contratto decorre a far data dal [REDACTED] ed ha durata di quattro	
	anni prorogabili tacitamente ogni quattro anni.	
	2. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per	
	altri quattro anni se nessuna delle parti comunica all'altra, almeno 6 mesi prima della	
	Scadenza a mezzo raccomandata a/r (o PEC) l'intenzione di non voler rinnovare il	
	contratto.	
	3. La stessa disciplina si applica ad ogni successiva scadenza.	
	4. Il <i>Conduttore</i> potrà recedere anticipatamente dal contratto mediante	
	comunicazione scritta con raccomandata a/r (o PEC) da inviarsi al <i>Locatore</i> almeno	
	sei mesi prima dalla data di rilascio dei locali. In tal caso il <i>Conduttore</i> corrisponderà	
	il canone sino a quest'ultima data.	
	5. Il subentro nel contratto è ammesso in caso di decesso dell'assegnatario a favore	
	dei componenti del nucleo familiare presenti all'atto dell'assegnazione, ancora	
	3	

conviventi al momento del decesso e in possesso dei requisiti previsti dall'avviso pubblico.

6. Il *Comune* provvederà annualmente a verificare la permanenza dei requisiti di ammissione alla locazione fissati nell'Avviso pubblico in capo al *Conduttore* e, in mancanza, ne dichiarerà la decadenza avviando il procedimento per la risoluzione del contratto.

#### Articolo 4 - Canone di locazione

1. Le Parti pattuiscono il canone in annui euro 4.800,00 (diconsi euro quattromilaottocento/00), da pagarsi in 4 rate trimestrali uguali anticipate, ciascuna dell'importo di euro 1.200,00 (diconsi euro milleduecento euro/00), entro il 15 del primo mese del trimestre di competenza mediante bollettino pagoPA.
2. 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 27 luglio 1978, n. 392, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, costituisce in mora il *Conduttore*, e darà diritto al *Locatore* di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 ss. della citata legge n. 392/1978.

#### Articolo 5 - Oneri accessori

1. La somma convenuta come corrispettivo della locazione non è comprensiva degli oneri accessori.
2. Detti oneri accessori verranno corrisposti dal *Conduttore* alla stregua della ripartizione millesimale e/o pro quota parte unitaria attribuita a ciascun condòmino.
3. In ogni caso sono interamente a carico del *Conduttore* le spese – in quanto esistenti – relative al servizio di pulizia, 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 degli spazi comuni.

4. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire secondo le modalità stabilite dall'amministrazione condominiale.

#### Articolo 6 – deposito cauzionale

1. Il *Conduttore* ha costituito a favore del *Locatore*, a garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, mediante bonifico bancario sul conto di tesoreria del Comune, un deposito cauzionale di euro 1.200,00 (diconsi euro milleduecento/00) pari a tre (3) mensilità del canone di locazione.

2. Il deposito cauzionale, verrà restituito al *Conduttore* solo dopo la riconsegna dell'alloggio, libero da persone e cose, e dopo che l'assegnatario avrà adempiuto a tutti gli obblighi contrattuali, al netto di ogni eventuale credito nei confronti del *Locatore*, nonché dell'ammontare dei danni riscontrati nell'alloggio e nelle relative pertinenze. Le somme eventualmente trattenute dal *Locatore* si intendono senza pregiudizio di maggiori obblighi incombenti al *Conduttore* o delle maggiori spese relative che lo stesso è tenuto a rimborsare al *Locatore* medesimo. Il *Conduttore* non può, in nessun caso, scontare dal deposito cauzionale nè canone, nè oneri accessori e nè spese.

#### Articolo 7 - Occupazione, consegna e riconsegna dell'alloggio

1. L'alloggio deve essere occupato dal conduttore entro 30 (trenta) giorni dalla consegna, che si intende effettuata alla data di stipula del presente contratto.

2. 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 a effettuare adattamento di sorta.

	3. Il <i>Conduttore</i> dichiara di prendere l'unità immobiliare in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima.	
	3. Il <i>Conduttore</i> si impegna (art. 1590 c.c.) a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, fatto sempre salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.	
	Articolo 8 - Addizioni e migliorie	
	1. Il <i>Conduttore</i> non può compiere alcun lavoro, addizioni e/o innovazioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare, senza il preventivo consenso scritto del <i>Locatore</i> , fermo restando che, anche se autorizzati, i lavori e le relative pratiche amministrative per l'autorizzazione verranno eseguiti a spese del <i>Conduttore</i> e verranno rimossi, se richiesto dal <i>Locatore</i> , sempre a sua cura e spese, a fine locazione.	
	2. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.	
	Articolo 9 - Manutenzioni e oneri del Conduttore	
	Il <i>Conduttore</i> assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile.	
	1. Sono a carico del <i>Conduttore</i> 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.	
	2. Restano a carico del <i>Locatore</i> tutti i lavori di straordinaria manutenzione.	
	3. A tal fine, il <i>Conduttore</i> sarà tenuto a comunicare tempestivamente al <i>Locatore</i> , con ogni mezzo idoneo, gli interventi per la manutenzione straordinaria da eseguire	
	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 <i>Locatore</i> .	
	6	

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

#### Articolo 10 - Responsabilità

1. Il *Conduttore* solleva il *Locatore* da ogni responsabilità sia per le condizioni generali che per le condizioni di manutenzione dei locali, rinunciando a qualsiasi eventuale pretesa di risarcimento per danni derivanti da vizi della cosa locata.

2. Resta in ogni caso fermo il dovere del *Conduttore* e del suo nucleo familiare di adoperarsi per evitare o ridurre ogni evento dannoso.

#### Articolo 11 - Impianto di riscaldamento

1. Il *Locatore* dichiara che l'impianto presente nell'unità immobiliare locata viene consegnato a norma pronto per l'attivazione dell'utenza.

2. 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 d.P.R. 412/1993.

3. 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 e 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 ciò il *Conduttore* dà espressa ed ampia garanzia al *Locatore*.

4. Al momento dell'attivazione dell'utenza il *Conduttore* entrerà in possesso del libretto inerente l'impianto termico che dovrà essere aggiornato a cura del *Conduttore* e riconsegnato al *Locatore* al termine della locazione, completo di ogni sua parte.

6. Tutti i costi, che nel corso del presente contratto e dei suoi eventuali rinnovi

	dovessero essere sostenuti sia per il funzionamento, sia per la manutenzione	
	ordinari, saranno a carico del <i>Conduttore</i> .	
	7. Nel caso in cui si rendano necessari interventi di manutenzione straordinaria	
	all'impianto, il <i>Conduttore</i> , prima di far eseguire qualsiasi intervento, deve	
	comunicarlo al <i>Locatore</i> , che si riserva il diritto di verificare la necessità o meno di	
	tale intervento. Resta inteso che saranno comunque a carico del <i>Conduttore</i> gli	
	interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa la sostituzione della caldaia,	
	ove i medesimi si rendano necessari a seguito di cattiva manutenzione ordinaria.	
	8. E' fatto divieto al <i>Conduttore</i> di installare nell'alloggio apparecchi funzionanti con	
	ogni tipo di combustibile (solido, liquido, gassoso, ecc) quali caldaie, fornelli, stufe,	
	scaldabagni, scaldia acqua e simili, salvo che l'alloggio sia dotato dei prescritti	
	dispositivi di adduzione aria ed evacuazione fumi e, nel caso di impiego del	
	combustibile gassoso, purchè gli apparecchi siano installati nel rispetto della legge	
	6.12.1971 n. 1083 e relative norme UNI vigenti, con particolare riferimento alla UNI	
	7129, e sia stata rilasciata dalla Ditta installatrice la dichiarazione di conformità, ai	
	sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46. In tal caso il <i>Conduttore</i> dovrà garantire la	
	perfetta funzionalità ed efficienza dei dispositivi di adduzione dell'aria ed evacuazione	
	dei fumi, nonché delle apparecchiature installate e provvedere ai controlli e alla	
	manutenzione periodica dell'impianto interno, come previsto dalla predetta norma	
	UNI 7129. Quanto detto in aggiunta o integrazione agli obblighi previsti per l'esercizio	
	degli impianti termici autonomi, di cui al D.P.R. n. 412/93.	
	Articolo 12 – Spese	
	1. Le spese di stipula e registrazione e l'imposta di bollo relative al presente	
	contratto sono suddivise in parti uguali tra le parti.	
	Articolo 13 - Patti finali	
	8	

	1. Il presente contratto è risolto di diritto oltre che nei casi previsti dagli articoli precedenti, nei casi di decadenza dall'assegnazione al venir meno dei requisiti previsti dall'avviso pubblico del 24 settembre 2024 (prot. 0004224).	
	2. 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.	
	3. Agli effetti dell'esecuzione del presente contratto le parti eleggono domicilio rispettivamente: il <i>Locatore</i> nella propria sede e il <i>Conduttore</i> nell'alloggio locatogli.	
	4. Per ogni controversia inerente al presente contratto è competente il foro di Brescia.	
	5. Il <i>Locatore</i> e il <i>Conduttore</i> 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 Regolamento UE 2016/679 e dal d. lgs. 30 giugno 2003, n. 196.	
	Letto, confermato e sottoscritto.	
	IL CONDUTTORE:	
	IL LOCATORE: Comune di Muscoline – responsabile area tecnica:	
	Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del codice civile dichiaro di aver preso esatta visione e di approvare specificatamente le clausole di cui agli 3 (Durata della Locazione, recesso del Conduttore e subentro), 4 (Canone di locazione), 5 (oneri accessori), 7 (Occupazione, consegna e riconsegna dell'alloggio), 8 (Addizioni e migliorie), 11 (Impianto di riscaldamento), 12 (Spese).	
	Il Segretario Comunale autorizza l'iscrizione della presente scrittura privata nel	
	9	

repertorio dei contratti soggetti a registrazione.

Il Segretario Comunale – Dr.ssa Annalisa Lo Parco.