

COMUNE DI MASSIMENO

PROVINCIA DI TRENTO

Rep. n. ____ Atti Privati Soggetti a Registrazione.

OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO TURISTICO. -----

L'anno duemilaventuno addì _____ del mese di _____, tra i Signori:

1. Masè Norman, nato a _____ il _____, Sindaco, domiciliato per la carica presso la sede municipale, il quale interviene per conto e nell'esclusivo interesse dell'Amministrazione comunale di Massimeno, Codice fiscale n. 00270960222, in virtù di quanto previsto dall'art. 34 lett. C del vigente Statuto Comunale.-----
2. _____, nato a _____ il _____, residente a _____, Via _____; C.F. _____.

PREMESSO

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 54 dd. 20.12.2021, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi di legge, si procedeva ad attivare le procedure per la locazione dell'appartamento ubicato nella p.ed. 75 in C.C. Massimeno e contraddistinto dal n. 4-----
- che sulla scorta dell'esito della gara effettuata si è provveduto all'individuazione del conduttore come sopra individuato. -----
- che i contraenti saranno d'ora in poi identificati come sopra e/o rispettivamente quali locatore e conduttore. -----

Tutto ciò premesso le parti come sopra costituite stipulano e convengono quanto segue: -----

ART. 1

Il Signor Masè Norman, il quale interviene per conto e nell'esclusivo interesse dell'Amministrazione comunale di Massimeno, concede in locazione a _____, che accetta, l'unità immobiliare posta in Massimeno in Via della Chiesa, 3 – sub. 13 della p.ed. 75 identificata con il n. 4, di mq. 58,45 composta di soggiorno, cucina, corridoio con una stanza, ripostiglio e bagno, ammobiliata, dotata del prescritto certificato di prestazione energetica, dietro il pagamento del canone di Euro _____ su base annua. -----

ART. 2

Le parti contraenti dichiarano e riconoscono espressamente che il presente contratto è stipulato esclusivamente per esigenze di natura turistica per cui la durata del medesimo è a termine, senza possibilità di tacito rinnovo e senza necessità di disdetta da parte del locatore e/o del conduttore, disdetta che si intende comunque sin d'ora data per allora. -----

In tal senso è libera la determinazione dell'ammontare del canone. -----

La durata del presente contratto è prevista in anni ____ a far tempo dal _____ e con scadenza al _____.

ART. 3

La locazione è stipulata ad uso esclusivo di abitazione transitoria del conduttore e della sua famiglia. E' vietato al conduttore mutare tale uso, di sublocare o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte l'unità locata senza il consenso del locatore. -----

La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione ipso iure del contratto. -----

Il numero massimo di persone che potranno alloggiarvi è determinato comunque in n. 6. -----

ART. 4

Il pagamento del canone di affitto deve essere effettuato in numero due rate uguali di Euro _____,= da versarsi rispettivamente alla data del _____ e del _____ di ogni anno. La prima rata risulta già versata prima della sottoscrizione del presente contratto. -----

Oltre al canone di locazione il conduttore dovrà rimborsare al Comune la quota parte di spese accessorie e per servizi generali (riscaldamento centrale, acqua potabile, luce, pulizia, ecc.), che saranno addebitate a parte sulla scorta di specifico conteggio conseguente alle letture dei contatori e all'applicazione delle tabelle dei valori millesimali condominiali. -----

Per spese accessorie si intendono tutte indistintamente le spese condominiali gravanti sull'unità immobiliare oggetto dell'affittanza. -----

Il conduttore è tenuto ad accettare il servizio di riscaldamento così come viene fornito ed organizzato dal comune. -----

Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione e delle quote di rimborso spese accessorie e servizi generali e quant'altro dovuto dal conduttore, produrranno "ipso iure" la risoluzione del

contratto per fatto e colpa del conduttore, con conseguente risarcimento dei danni e pagamento del dovuto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile. -----

A tutte le somme dovute dal conduttore, per qualsiasi ragione o causa, in dipendenza del presente contratto, è esteso il privilegio stabilito, a favore delle pigioni, dall'art. 2764 del Codice Civile. -----

Nessuna azione potrà essere intentata dal conduttore moroso. -----

ART. 5

Il conduttore non potrà modificare lo stato della cosa locata, così come i beni che ne costituiscono arredamento e/o dotazione, ed ogni miglioria ed accessione diverrà di proprietà del Comune senza alcun rimborso, qualora il medesimo non preferisca che le cose siano rimesse in pristino, a spese del conduttore. -----

Ferme restando le disposizioni dell'art. 1609 del Codice Civile, sono altresì a carico del conduttore la manutenzione dei vetri, delle condutture dell'acqua e del gas, degli impianti igienico sanitari, nonché la pulizia delle canne fumarie. -----

ART. 6

Il conduttore riconosce di aver avuto in consegna l'appartamento locatogli in buono stato, tinteggiato, pavimentato, arredato ed idoneo all'uso cui è destinato, con tutte le serrature, vetri e chiavi, e si obbliga a conservarlo con la diligenza dovuta ed a riconsegnarlo al locatore al termine del contratto, nel medesimo stato, salvo il normale deperimento d'uso. -----

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

Il conduttore esonera il locatore da responsabilità per ogni danno che potesse derivargli per fatto e colpa di terzi e per qualsivoglia interruzione di servizi dello stabile, non dipendente dalla sua volontà. --

ART. 7

Il Comune tiene assicurati gli appartamenti contro i pericoli dell'incendio e della responsabilità civile contro terzi e si assume le spese dei premi relativi. Sono pure a carico del Comune le imposte e sovrainposte sui fabbricati. -----

ART. 8

Le eventuali riparazioni necessarie per la conservazione dei locali (art. 1576 C.C.) saranno a carico del Comune. Se trattasi di riparazioni urgenti, dovranno essere eseguite da parte del conduttore, che dovrà darne immediata comunicazione al Comune per iscritto. -----

Le riparazioni di piccola manutenzione, dovranno essere eseguite dal conduttore a sue spese, come prescritto dall'art. 1576 del Codice Civile. Sono considerate tali, a mente di quanto dispone specificatamente l'art. 1609 del Codice Civile quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso. Il locatore si sostituirà all'inquilino quando questi non provveda tempestivamente, con fatturazione a suo completo e totale carico e senza indennizzo per eventuali disagi e fastidi che ne dovessero derivare nel godimento dell'immobile. -----

ART. 9

Al momento della consegna e della riconsegna viene verificato l'inventario dei mobili e dell'attrezzatura in contraddittorio con il conduttore ed il Comune. Il conduttore risponde in proprio di ogni cosa consegnata. A fine locazione i locali, i mobili e le attrezzature devono essere ritornati nello stato in cui furono consegnati e risultante dall'inventario, salvo il deperimento risultante dall'uso. -----

ART. 10

Il conduttore si obbliga a permettere in ogni tempo la visita dei locali al locatore o ad un suo procuratore, allo scopo di verificarne il modo d'uso. -----

ART. 11

E' assolutamente proibito alla parte conduttrice: -----

a) spaccare legna sui pavimenti dei locali appigionati o nei corridoi, gettare pattume nei gabinetti, o immondizie dalle finestre, sbattere panni dalle stesse. -----

b) lasciare aperti i rubinetti dell'acqua, gettare nei lavandini, nei water o nei lavatoi, oggetti che possano ostruire i condotti di scarico e particolare attenzione dovrà prestarsi alle canne d'acqua dai pericoli del gelo. -----

c) ingombrare, in qualsiasi modo, le scale, i pianerottoli i corridoi che servono di passaggio anche agli altri inquilini della casa. -----

Il conduttore è altresì obbligato a fare in modo che da parte sua o dei suoi familiari non vengano arrecati disturbi o molestie di qualsiasi genere ai coinquilini. -----

ART. 12

Il conduttore si assume l'impegno di permettere, nel periodo di 90 giorni che precedono la scadenza del contratto, che i locali affittati vengano visitati da chiunque aspirasse ad averli in locazione, obbligandosi, in caso contrario, a rifondere spese e danni. -----

ART. 13

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi col rapporto di locazione Regolamento U.E. 679/2016 e D.Lgs 30.06.2003 n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e ss.mm). -----

ART. 14

Per tutto ciò che non è espressamente stabilito con il presente contratto, le parti si riportano alle vigenti disposizioni del Codice Civile, (art. dal n. 1571 al 1614), alla vigente normativa in materia ed agli usi e consuetudini locali. -----

ART. 15

Si da atto che il conduttore ha versato, a garanzia degli obblighi contrattualmente assunti, una cauzione di Euro 2.000,00.= mediante _____. La somma verrà svincolata dall'Ente locatario al termine della locazione, previa verifica dell'assenza di danni; in caso contrario il locatore avrà la facoltà di trattenere la somma necessaria per le riparazioni. Qualora la somma risultasse insufficiente, il locatore agirà a termini di legge. -----

ART. 16

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore elegge domicilio presso l'Ufficio di Segreteria del Comune proprietario. -----

ART. 17

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente contratto, sono a completo ed esclusivo carico del conduttore senza diritto di rivalsa. -----

ART. 18

Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal Comune di Massimeno le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relativa all'attestazione della prestazione energetica relativo all'appartamento contraddistinto dal n. 4, oggetto di locazione. -----

ART. 19

le parti espressamente dichiarano e si danno reciprocamente atto:

- a) che l'unità immobiliare è concessa in locazione esclusivamente per finalità turistica;
- b) che l'unità immobiliare verrà utilizzata dal conduttore esclusivamente quale abitazione secondaria dichiarando il medesimo di avere la sua abitazione principale nel Comune di _____, come da dichiarazione depositata agli atti; -----
- c) che il locatore si è determinato alla conclusione del presente contratto esclusivamente in funzione di quanto come sopra dichiarato dal conduttore.-----

Letto, approvato e sottoscritto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

.....

.....

A mente dell'art. 1342, secondo comma del C.C. le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 2,3,4,5,15 e 16.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE