

**COMUNE DI BOCENAGO****PROVINCIA DI TRENTO**

N. \_\_\_\_\_ reg. scritture private.

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

Con la presente scrittura privata a valere ad ogni effetto di legge l'anno duemilaxx, addì xx del mese di xx, tra le parti contraenti:-----

1. Comune di Bocenago, C.F e P.IVA: xx con sede legale in via A. Ferrazza, n. 54 -38080 Bocenago (TN), rappresentato dal Sindaco e Legale rappresentante xx, nato a Tione di Trento il xx, domiciliato per la carica presso la sede municipale, che interviene per conto e nell'esclusivo interesse dell'Amministrazione comunale di Bocenago.
2. xx, nato a xx il xx, residente a xx (xx) , Via xx, che interviene in xx, C.F. xx -----

**PREMESSO**

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. xx, dichiarata immediatamente eseguibile, si stabiliva di bandire asta pubblica per la locazione esclusivamente ad uso turistico per la durata di anni tre dell'appartamento n. 4 ubicato nella p.ed. 1293, p.m. 5 sub. 4 in C.C. Pinzolo - località Madonna di Campiglio al Campo Carlo Magno, disponendo la pubblicazione di apposito avviso.
- che con verbale di data xx è stata dichiarata l'aggiudicazione dello stesso a favore di xx al canone annuo di xx

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

**ART. 1**

Il Comune di Bocenago come sopra rappresentato, concede in locazione a xx, che come sopra rappresenta a tale titolo accetta, l'unità immobiliare

Ammobiliata posta in Pinzolo – frazione Madonna di Campiglio in Via Cima Tosa, 16 – p.m. 5 sub. 4 della p.ed. 1293, di mq. 65 composta di soggiorno, cucina e ripostiglio, corridoio con due stanze e bagno.

#### 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, e senza necessità di disdetta da parte del locatore e/o del conduttore. -----

La durata del presente contratto è prevista in anni tre a decorrere dal xx e con scadenza al xx. -----

E' ammesso eventuale rinnovo della locazione a discrezione dell'Amministrazione previa richiesta del conduttore e dietro emanazione di apposito provvedimento.-----

#### ART. 3

La locazione è stipulata ad uso esclusivo per finalità turistiche. 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. -----

#### ART. 4

Il pagamento del canone annuo di affitto deve essere effettuato in numero due rate uguali di Euro xx da versarsi rispettivamente alla data del xx e del xx. -----

Dalla seconda annualità di contratto, il canone sarà aggiornato ogni anno al

100% indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

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 fornito dall'Amministratore del Condominio 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 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 jure*" 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. -----

Se il Comune ritenesse di avvalersi della clausola risolutiva di quanto altro dovuto dal conduttore a qualsiasi titolo, darà luogo alla corresponsione degli interessi legali di mora. -----

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. -----

#### 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, 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

Sono pure a carico del Comune le imposte e tasse 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

A fine locazione i locali, i mobili e le attrezzature devono essere ritornati nello  
stato in cui furono consegnati, 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 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. -----
- d) tenere all'interno dell'appartamento animali. -----

Il conduttore è altresì obbligato al rispetto del regolamento condominiale  
impegnandosi in proprio e per i propri familiari a non arrecare disturbo o  
molestie di qualsiasi genere ai coinquilini. -----

#### ART. 12

Il conduttore di 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 affitto, 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 (D.Lgs 30.06.2003 n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali") e Regolamento UE 2016/679. -----

#### ART. 14

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni del presente contratto, il conduttore ha prestato deposito cauzionale assolto a mezzo fidejussione bancaria / assicurativa pari ad € 1.000,00 (Euro mille/00). La cauzione sarà restituita alla riconsegna dell'immobile pulito, tinteggiato ed in regola con il pagamento di quanto dovuto, a qualsiasi titolo dal conduttore al locatore. In ogni caso la cauzione non è computabile in conto pigione.

#### ART. 15

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

#### 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

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 ..... in via ..... n. ...., come da autocertificazione dimessa in atti;
- c) che il locatore si è determinato alla conclusione del presente contratto esclusivamente in funzione di quanto come sopra dichiarato dal conduttore.-
- d) Ai sensi della lettera l-bis) dell'art. 2, co. 1, D.Lgs. 192/2005, come modif. dal D.L. 63/2013, conv. con L. 90/2013, il locatore ha prodotto l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) che viene allegato al presente contratto per costituirne parte integrante e sostanziale.

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, 14 e 16.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

.....

.....