

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra le Parti:

- CONDUTTORE: OPERA UNIVERSITARIA DI TRENTO, di seguito denominata Opera, ente pubblico provinciale ai sensi della Legge Provinciale 24 maggio 1991, n. 9 con sede in Trento, via s. Margherita 13, codice fiscale 80003390228, rappresentata dal dott. Paolo Fontana, nato a Levico Terme (TN) il 09.12.1957, che interviene ed agisce in rappresentanza della stessa nella sua qualità di Direttore;-----
- LOCATORE: \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_; -----
- in conformità alla determinazione del direttore dell'Opera n. \_\_\_\_ di data \_\_\_\_\_ si stipula quanto segue:

### ART. 1 - OGGETTO -

Il locatore, concede in locazione all'Opera, che accetta, parte del complesso immobiliare contraddistinto dalla p.ed 140 CC Rovereto e composto da n. \_\_\_\_\_ appartamento contraddistinto dalla p.m. \_\_\_\_\_ e n. \_\_\_cantina contraddistinta dalla p.m \_\_\_\_\_ ubicati a Rovereto (TN) in via Garibaldi n. 14, il tutto come appare dalle planimetrie allegate al presente atto che ne costituiscono parte integrante e sostanziale. Quanto sopra risulta accatastato come segue: \_\_\_\_\_ . --

Opera, come sopra rappresentata, si impegna a destinare l'immobile di cui al comma 1 ad uso residenziale per studenti universitari ed alle proprie esigenze istituzionali sotto l'osservanza delle disposizioni di legge e delle particolari condizioni contenute nel presente atto.-----

IL CONDUTTORE  
OPERA UNIVERSITARIA  
dott. Paolo Fontana

IL LOCATORE  
\_\_\_\_\_

**ART. 2 - DURATA -**

La durata del presente contratto di locazione decorre dal giorno 10 settembre 2019 fino al giorno 9 settembre 2023.

Alla prima scadenza del contratto lo stesso è prorogato di diritto di quattro anni, salvo che una delle parti non comunichi disdetta scritta a mezzo lettera raccomandata A/R almeno tre mesi prima della scadenza. -----

**ART. 3 - CANONE -**

Il canone annuo è dalle parti pattuito ed accettato in Euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_/00) da versare in rate mensili anticipate, entro il cinque di ogni mese, a mezzo bonifico bancario. -----

Il ritardo nel pagamento del canone e relativi aggiornamenti ed integrazioni comporterà l'obbligo di corrispondere al Locatore gli interessi legali senza necessità di messa in mora. -----

I termini e le condizioni di cui sopra sono essenziali per il Locatore, il quale, in difetto, non stipulerebbe il contratto. -----

Il mancato rispetto, da parte del Conduttore, dei termini e delle condizioni essenziali sopra specificati comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto a norma e per gli effetti dell'art. 1456 c.c.-----

Il canone di locazione, relativo agli appartamenti sopra descritti, sarà aggiornato annualmente, a decorrere dal mese di ottobre, in misura pari al 50% della variazione percentuale dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertato dall'ISTAT, assumendo come mese di riferimento quello di agosto, senza necessità di preventiva richiesta del locatore.-----

**ART. 4 - INADEMPIMENTO CONTRATTUALE -**

Le parti, tenuto conto degli artt. 5 e 55 della L. 392/78, pattuiscono che il mancato

IL CONDUTTORE  
OPERA UNIVERSITARIA  
dott. Paolo Fontana

IL LOCATORE  
\_\_\_\_\_

pagamento anche di una sola rata mensile del canone e delle spese condominiali, decorsi venti giorni dalle scadenze previste, costituisce grave inadempimento, tale da comportare risoluzione di diritto del contratto a norma e per gli effetti dell'art. 1456 c.c.. -----

**ART. 5 - SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA -**

Le spese di manutenzione ordinaria, nessuna esclusa, sono interamente a carico del Conduttore. -----

**ART. 6 - SPESE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA -**

Oltre alle obbligazioni previste dall'art. 1575 C.C., le spese di manutenzione straordinaria della struttura, degli arredi e degli impianti o comunque erogate in funzione di interventi di carattere straordinario sull'immobile sono a carico del Locatore che si impegna a dare comunicazione degli interventi al Conduttore con un preavviso di almeno 3 (tre) mesi. -----

Se l'esecuzione delle riparazioni si protrae per oltre un sesto della durata della locazione e, in ogni caso, per oltre venti giorni, il conduttore ha diritto a una riduzione del corrispettivo, proporzionata all'intera durata delle riparazioni stesse e all'entità del mancato godimento. -----

Qualora il Conduttore avvisi il Locatore della necessità di riparazioni straordinarie alla struttura e agli impianti e questi non provveda nel termine di 30 (trenta) giorni, o qualora gli eventuali lavori siano divenuti necessari a seguito del ritardo nell'intervento manutentivo, la parte conduttrice si riserva la facoltà di eseguirle direttamente, salvo il rimborso da parte del Locatore. -----

**ART. 7 – USO -**

L'immobile sarà adibito ad uso abitativo, conformemente alle esigenze istituzionali dell'Ente pubblico conduttore; non è consentita la sublocazione anche parziale o

IL CONDUTTORE  
OPERA UNIVERSITARIA  
dott. Paolo Fontana

IL LOCATORE  
\_\_\_\_\_

gratuita.-----

La variazione o il mutamento, anche parziale, della destinazione stessa, se non consentita per iscritto dal Locatore, daranno diritto alla risoluzione di diritto del contratto a norma e per gli effetti dell'art. 1456 c.c. con ogni conseguente effetto.---

#### **ART. 8 - STATO DEI LOCALI -**

Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato conforme alle proprie esigenze, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che ne riducano la possibilità d'uso e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale deperimento d'uso. Nel caso in cui il l'immobile venga restituito in condizioni diverse da quelle convenute, le spese per il ripristino saranno a carico del Conduttore.-----

#### **ART. 9 – ARREDI -**

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto l'immobile di cui all'art. 1 come di seguito indicato:

- appartamento n. \_\_\_\_ (piano \_\_\_\_, p.m. \_\_\_\_): parzialmente/interamente arredato; ----  
come meglio dettagliato nell'allegato inventario che viene sottoscritto per conferma di presa in consegna, esenti da vizi o difetti obbligandosi a riconsegnarli al termine della locazione in perfetto stato salvo il normale deperimento d'uso. -----

La manutenzione ordinaria e straordinaria degli arredi, compresa l'eventuale sostituzione in caso inutilizzabilità, rimane a carico del Conduttore. -----

#### **ART. 10 -INNOVAZIONI E MIGLIORIE -**

Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso prestato per iscritto dal Locatore. -----

I miglioramenti e le addizioni dovranno essere autorizzati per iscritto dal Locatore e resteranno a favore del Locatore medesimo al termine del rapporto contrattuale senza

IL CONDUTTORE  
OPERA UNIVERSITARIA  
dott. Paolo Fontana

IL LOCATORE  
\_\_\_\_\_

che al Conduttore sia dovuto rimborso, compenso o indennizzo alcuno, cui peraltro il Conduttore medesimo rinuncia espressamente fin d'ora, salvo quanto disposto dall'art. 1592 c. 2 del C.C.. -----

L'ottenimento delle autorizzazioni e/o concessioni prescritte è a carico del Conduttore fermo restando l'obbligo, senza oneri a carico, di collaborazione del Locatore. -----

**ART. 11 - ATTESTATO ENERGETICO -**

Le parti sono edotte dell'obbligo, in capo al Locatore, di cui all'art. 6, comma 1 bis del D. Lgs. 192/2005 di dotazione e consegna al Conduttore dell'attestato di certificazione energetica relativo al complesso immobiliare in cui è inserita l'area oggetto del presente atto.

Al riguardo il Conduttore dichiara che il locatore ha già ottemperato al predetto obbligo consegnando l'attestato di prestazione energetica redatto da\_\_\_\_\_. in data \_\_\_\_\_ codice certificato \_\_\_\_\_.

**ART. 12 - CONFORMITA' IMPIANTI -**

Con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 del DM 22 gennaio 2008 n. 37, che corredano i beni oggetto del presente contratto, il Locatore garantisce il Conduttore circa la conformità di detti impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati. -----

**ART. 13 – RIPARAZIONI -**

Tutte le riparazioni necessarie e ordinarie di cui agli artt. 1576, 1577 e 1609 C.C. sono a carico e spese del Conduttore; il Locatore potrà sostituirsi al Conduttore qualora questi, non ottemperando alla previa segnalazione scritta del locatore, non vi provveda tempestivamente. Il relativo costo dovrà essere rimborsato al Locatore entro trenta giorni dalla avvenuta riparazione.-----

IL CONDUTTORE  
OPERA UNIVERSITARIA  
dott. Paolo Fontana

IL LOCATORE  
\_\_\_\_\_

**ART. 14 - ESONERO DI RESPONSABILITÀ -**

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare dall'attività svolta nell'immobile. -----

**ART.15 - POLIZZA DI ASSICURAZIONE -**

Il Locatore assicura contro il rischio di incendio il fabbricato.-----

Il Conduttore è obbligato a stipulare idoneo ed adeguato contratto di assicurazione per responsabilità civile per danni a terzi, per tutta la durata del contratto di locazione. -----

**ART. 16 - DEPOSITO CAUZIONALE –**

Il locatore non si avvale della facoltà di richiedere all'Opera la costituzione di un deposito cauzionale, considerata l'attività istituzionale della stessa-----

**ART. 17 –MODIFICHE, INTEGRAZIONI, VARIANTI DEL CONTRATTO-**

Salvo quanto diversamente disposto dal presente atto, eventuali modifiche, integrazioni, varianti della presente scrittura dovranno risultare da accordo scritto.

**ART. 18 - SPESE DI CONTRATTO -**

Tutte le spese derivanti dalla presente scrittura saranno a carico del locatore, ivi comprese le spese di registrazione. Per le future annualità tutte le spese saranno a carico delle Parti in misura del 50%. -----

Le parti, come sopra rappresentante, convengono che sia il Locatore ad assolvere per intero l'imposta di registro dovuta per la stipulazione del presente contratto, recuperando la stessa per le future annualità per la parte di spettanza di Opera in occasione del pagamento della prima rata utile di canone successiva al versamento dell'imposta stessa e ad effettuare la registrazione del presente contratto. -----

**ART. 19 - NORMATIVA APPLICABILE -**

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia

IL CONDUTTORE  
OPERA UNIVERSITARIA  
dott. Paolo Fontana

IL LOCATORE  
\_\_\_\_\_

disposto dal Codice Civile, dalla legge n. 392/1978 o comunque dalle norme vigenti  
e dagli usi locali.-----

Per qualsiasi controversia foro competente è il Tribunale di Trento. -----

Letto, accettato e sottoscritto. -----

Trento,

IL CONDUTTORE  
OPERA UNIVERSITARIA  
dott. Paolo Fontana

IL LOCATORE  
\_\_\_\_\_