

## LOCAZIONE ABITATIVA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

La sig.ra CROSINA CINZIA, di seguito denominata "locatrice", nata a \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_ che interviene ed agisce nella sua qualità di proprietaria dell'immobile di seguito indicato, concede in locazione a OPERA UNIVERSITARIA DI TRENTO, di seguito denominata "conduttore", ente pubblico provinciale ai sensi della legge provinciale 24 maggio 1991, n. 9 con sede in Trento, via della Malpensada 82/A, codice fiscale 80003390228, P. IVA 00453340226 rappresentata dal dott. Gianni Voltolini, nato a \_\_\_\_\_, che interviene ed agisce in rappresentanza della stessa nella sua qualità di direttore, che accetta parte del complesso immobiliare contraddistinto dalla p.ed. 140 C.C. Rovereto e composto da n. 1 appartamento non ammobiliato contraddistinto dalla p.m. 5 e n. 1 cantina contraddistinta dalla p.m. 16 ubicati a Rovereto (TN) in via Garibaldi n. 16, il tutto come appare dalla planimetria allegata al presente atto di cui costituisce parte integrante e sostanziale. Quanto sopra risulta accatastato come segue: C.C. Rovereto, Particella Edificiale 140, Foglio 16, Sub. 24, (appartamento), Sub. 35 (cantina), Cat. A3 (appartamento) e Cat. C2 (cantina).-----

LA LOCATRICE

Cinzia Crosina

IL CONDUTTORE

OPERA UNIVERSITARIA

dott. Gianni Voltolini

- vista la dichiarazione sostitutiva presentata in data 21/08/2023 (prot. Opera n. 9023), resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 attestante il possesso dei requisiti di cui all'art. 80 del d.lgs. 50/2016, come sostituiti dai corrispondenti riferimenti di cui agli artt. 94 e seguenti del D.Lgs. 36/2023, nonché all'art. 53 comma 16-ter del D.lgs. 165/2001;

- considerato che le verifiche circa il possesso dei requisiti di cui sopra si sono concluse con esito positivo; -----

- in conformità alla determinazione del direttore dell'Opera n. 166 di data 10 agosto 2023, la locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti: -----

#### **Articolo 1**

##### **(Durata)**

Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) con decorrenza dal giorno 10 settembre 2023 e scadenza il giorno 9 settembre 2027. Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica alla locatrice disdetta almeno sei mesi prima della data di scadenza del contratto a mezzo raccomandata a.r. all'indirizzo della locatrice in premessa. -----

#### **Articolo 2**

##### **(Canone)**

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 8.640,00 (ottomilaseicentoquaranta/00) da versare in rate mensili anticipate di

LA LOCATRICE  
Cinzia Crosina

IL CONDUTTORE  
OPERA UNIVERSITARIA  
dott. Gianni Voltolini

euro 720,00 (settecentoventi/00), entro il cinque di ogni mese, a mezzo bonifico bancario. Il canone di locazione relativo all'immobile sopra descritto, sarà aggiornato annualmente, a decorrere dal mese di ottobre, in misura pari al 75% (settantacinque per cento) 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 della locatrice. -----

### **Articolo 3**

#### **(Deposito cauzionale)**

La locatrice non si avvale della facoltà di richiedere a Opera la costituzione di un deposito cauzionale a garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto. -----

### **Articolo 4**

#### **(Oneri accessori)**

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il

LA LOCATRICE  
Cinzia Crosina

IL CONDUTTORE  
OPERA UNIVERSITARIA  
dott. Gianni Voltolini

pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali – presso la locatrice (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. -----

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono). -----

#### **Articolo 5**

##### **(Spese di bollo e registrazione)**

L'imposta di bollo relativa alla stipulazione del presente contratto di locazione non sarà versata da parte della locatrice, in quanto la stessa ha optato per il regime della cedolare secca, che non dà diritto all'aggiornamento del canone di cui all'art. 2 comma 2 del presente contratto. In caso di revoca di tale regime, la locatrice dovrà attenersi alle regole ordinarie in tema di assolvimento dell'imposta di bollo e di versamento dell'imposta di registro. La locatrice provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore e all'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431/1998. -----

#### **Articolo 6**

##### **(Pagamento)**

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri

LA LOCATRICE  
Cinzia Crosina

IL CONDUTTORE  
OPERA UNIVERSITARIA  
dott. Gianni Voltolini

accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari ad almeno una mensilità di canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/1978. -----

#### **Articolo 7**

##### **(Uso)**

L'immobile deve essere destinato esclusivamente dal conduttore ad uso abitativo per gli utenti di cui alla l.p. 9/1991 e s.m., conformemente alle proprie esigenze istituzionali. Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare di cui all'art. 1, pena la risoluzione di diritto del contratto. -----

#### **Articolo 8**

##### **(Recesso del conduttore)**

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima. -----

#### **Articolo 9**

##### **(Consegna)**

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di

LA LOCATRICE  
Cinzia Crosina

IL CONDUTTORE  
OPERA UNIVERSITARIA  
dott. Gianni Voltolini

averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. -----

Al termine della locazione il conduttore procederà alla rimozione degli arredi. -----

#### **Articolo 10**

##### **(Modifiche e danni)**

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto della locatrice. Il conduttore esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti della locatrice medesima nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. -----

#### **Articolo 11**

##### **(Manutenzione)**

La locatrice si impegna a dare comunicazione degli interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile di cui all'art. 1 al conduttore

LA LOCATRICE  
Cinzia Crosina

IL CONDUTTORE  
OPERA UNIVERSITARIA  
dott. Gianni Voltolini

con un preavviso di almeno 3 (tre) mesi. Ai sensi dell'art. 1584 C.C. 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 la locatrice 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, il conduttore si riserva la facoltà di eseguirle direttamente, salvo il rimborso da parte della locatrice. -----

#### **Articolo 12**

##### **(Assemblee)**

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni. -----

#### **Articolo 13**

##### **(Impianti)**

LA LOCATRICE  
Cinzia Crosina

IL CONDUTTORE  
OPERA UNIVERSITARIA  
dott. Gianni Voltolini

Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora la locatrice in caso di inosservanza autorizzata a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del D.lgs 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura della proprietaria nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione secondo le prescrizioni della normativa vigente. -----

#### **Articolo 14**

##### **(Accesso)**

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare alla locatrice, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui la locatrice intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi previa comunicazione scritta a Opera. -----

#### **Articolo 15**

##### **(Attestato di certificazione energetica)**

LA LOCATRICE  
Cinzia Crosina

IL CONDUTTORE  
OPERA UNIVERSITARIA  
dott. Gianni Voltolini



Le parti sono edotte dell'obbligo, in capo alla locatrice, 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 è in possesso dell'attestato di prestazione energetica redatto dall'ing. Stefano Boscherini in data 20/07/2022 codice certificato AA00068-622 con scadenza il 20/07/2032. -----

#### **Articolo 16**

##### **(Polizza di assicurazione)**

La locatrice dichiara di avere assicurato contro il rischio di incendio il fabbricato. -----

Il conduttore è tenuto responsabile di tutti i danni a persone o cose che potessero derivare a terzi in dipendenza dell'uso dell'immobile e pertanto solleva e rende indenne la locatrice da ogni reclamo o molestia, che potesse provenire da terzi i quali fossero o si ritenessero danneggiati. -----

#### **Articolo 17**

##### **(Tracciabilità dei flussi finanziari)**

Come da Comunicato 16 ottobre 2019 del Presidente ANAC, la locatrice, a pena di nullità del contratto, assume gli obblighi di

LA LOCATRICE  
Cinzia Crosina

IL CONDUTTORE  
OPERA UNIVERSITARIA  
dott. Gianni Voltolini

tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 136/2010 e  
s.m. (CIG Z133C2A714). -----

### **Articolo 18**

#### **(Varie)**

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti  
esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge  
domicilio presso la sede legale indicata in premessa. -----

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non  
può essere provata, se non con atto scritto. -----

La locatrice e il conduttore si autorizzano reciprocamente a  
comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti  
connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03 e Regolamento UE  
2016/679). -----

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a  
quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n.  
431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla  
normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98  
ed all'Accordo definito in sede locale. -----

### **Articolo 19**

#### **(Foro competente)**

Il tribunale di Rovereto è competente per ogni controversia. -----

Letto, approvato e sottoscritto -----

LA LOCATRICE  
Cinzia Crosina

IL CONDUTTORE  
OPERA UNIVERSITARIA  
dott. Gianni Voltolini

Rovereto, li .....

LA LOCATRICE  
Cinzia Crosina

IL CONDUTTORE  
OPERA UNIVERSITARIA  
dott. Gianni Voltolini

A mente degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (Deposito cauzionale), 4 (Oneri accessori), 6 (Pagamento), 8 (Recesso del conduttore), 9 (Consegna), 10 (Modifiche e danni), 13 (Impianti), 14 (Accesso), 15 (attestato di certificazione energetica), 18 (Varie) del presente contratto. -----

LA LOCATRICE  
Cinzia Crosina

IL CONDUTTORE  
OPERA UNIVERSITARIA  
dott. Gianni Voltolini

