

LOCAZIONE ABITATIVA

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

La società FIDELIA TRUST COMPANY SRL, di seguito denominata "locatore", con sede in San Bonifacio (VR), via G. Verga, 8 - Partita Iva 04178280238, rappresentata dal dott. Angelo Bosoni, nato a _____, che interviene nel presente atto non in proprio ma quale Trustee del "B&C Trust", con sede in San Bonifacio (VR), via G. Verga, 8 - codice fiscale 92025790236, 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. 7 e n. 1 cantina contraddistinta dalla p.m. 19 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. 26, (appartamento), Sub. 38 (cantina), Cat. A3 (appartamento) e Cat. C2 (cantina).-----

IL LOCATORE

FIDELIA TRUST COMPANY SRL

per B&C TRUST

dott. Angelo Bosoni

IL CONDUTTORE

OPERA UNIVERSITARIA

DI TRENTO

dott. Gianni Voltolini

- vista la dichiarazione sostitutiva presentata in data 24/08/2023 (prot. Opera n. 9322), 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 al locatore disdetta almeno sei mesi prima della data di scadenza del contratto a mezzo raccomandata a.r. all'indirizzo del locatore indicato 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 euro 720,00 (settecentoventi/00), entro il cinque di ogni mese, a

IL LOCATORE
FIDELIA TRUST COMPANY SRL
per B&C TRUST
dott. Angelo Bosoni

IL CONDUTTORE
OPERA UNIVERSITARIA
DI TRENTO
dott. Gianni Voltolini

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 del locatore. -----

Articolo 3

(Deposito cauzionale)

Il locatore 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 pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di

IL LOCATORE

FIDELIA TRUST COMPANY SRL

per B&C TRUST

dott. Angelo Bosoni

IL CONDUTTORE

OPERA UNIVERSITARIA

DI TRENTO

dott. Gianni Voltolini

prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (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)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del locatore. -----

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - 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 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

IL LOCATORE
FIDELIA TRUST COMPANY SRL
per B&C TRUST
dott. Angelo Bosoni

IL CONDUTTORE
OPERA UNIVERSITARIA
DI TRENTO
dott. Gianni Voltolini

(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 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

IL LOCATORE

FIDELIA TRUST COMPANY SRL

per B&C TRUST

dott. Angelo Bosoni

IL CONDUTTORE

OPERA UNIVERSITARIA

DI TRENTO

dott. Gianni Voltolini

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 del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 11

(Manutenzione)

Il locatore si impegna a dare comunicazione degli interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile di cui all'art. 1 al conduttore 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 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, il

IL LOCATORE

FIDELIA TRUST COMPANY SRL

per B&C TRUST

dott. Angelo Bosoni

IL CONDUTTORE

OPERA UNIVERSITARIA

DI TRENTO

dott. Gianni Voltolini

conduttore si riserva la facoltà di eseguirle direttamente, salvo il rimborso da parte del locatore. -----

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)

Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato 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 del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione secondo le prescrizioni della normativa vigente. -----

IL LOCATORE

FIDELIA TRUST COMPANY SRL

per B&C TRUST

dott. Angelo Bosoni

IL CONDUTTORE

OPERA UNIVERSITARIA

DI TRENTO

dott. Gianni Voltolini

Articolo 14

(Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore 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)

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 è in possesso dell'attestato di prestazione energetica redatto dall'ing. Stefano Boscherini in data 20/07/2022 codice certificato AA00068-623 con scadenza il 20/07/2032. -----

Articolo 16

(Polizza di assicurazione)

Il locatore dichiara di avere assicurato contro il rischio di incendio il

IL LOCATORE
FIDELIA TRUST COMPANY SRL
per B&C TRUST
dott. Angelo Bosoni

IL CONDUTTORE
OPERA UNIVERSITARIA
DI TRENTO
dott. Gianni Voltolini

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 il locatore 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, il locatore, a pena di nullità del contratto, assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 136/2010 e s.m. (CIG ZF23C2A760). -----

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. -----

Il locatore 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

IL LOCATORE	IL CONDUTTORE
FIDELIA TRUST COMPANY SRL	OPERA UNIVERSITARIA
per B&C TRUST	DI TRENTO
dott. Angelo Bosoni	dott. Gianni Voltolini

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 -----

Rovereto, li

IL LOCATORE
FIDELIA TRUST COMPANY SRL
per B&C TRUST
dott. Angelo Bosoni

IL CONDUTTORE
OPERA UNIVERSITARIA
DI TRENTO
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. -----

IL LOCATORE
FIDELIA TRUST COMPANY SRL
per B&C TRUST
dott. Angelo Bosoni

IL CONDUTTORE
OPERA UNIVERSITARIA
DI TRENTO
dott. Gianni Voltolini