

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 1, DELLA LEGGE N. 431/1998 - DELL'ALLOGGIO SITO IN TORINO, CORSO MASSIMO D'AZEGLIO, 2 IN CAPO AL/ALLA SIGNOR/SIGNORA.....**

\*\*\*\*\*

Con la presente scrittura privata non autenticata, redatta in un **unico originale**, tra la **CITTÀ di TORINO**, piazza Palazzo di Città 1, codice fiscale 00514490010, in questo atto rappresentata dalla dalla **dott.ssa RUBINO Margherita**, nata a Brindisi il 09/02/1960, Dirigente della Divisione Amministrativa Patrimonio, domiciliata per la carica in Torino presso il Palazzo Municipale, nominata con provvedimento del Sindaco del 29 aprile 2022 prot. n. 2221, con i poteri per quanto infra in forza della deliberazione di Giunta Comunale della Città di Torino, approvata in data 8 ottobre 2019 (mecc. n° 2019 04123/004) ai sensi dell'art. 50 comma 10 Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs n. 267 del 18 agosto 2000 n° 267 e della Deliberazione della Giunta Comunale mecc. 2019 04123/004 in data 8 ottobre 2019, nonché di determinazione dirigenziale.....

e il/la **signor/a** ....., nato a ....., il ..... codice fiscale .....e residente in Torino - .....

**Tra le suddette parti si conviene e si stipula quanto segue:**

La Città di Torino (di seguito denominato "locatore") concede in locazione al/alla signor/a ..... (di seguito denominato "conduttore") che accetta, per sé e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Torino - Corso Massimo D'Azeglio 2, piano primo, composta da 6 camere, cucina,

un lavatoio, 3 servizi igienici con antibagno, 2 balconi. Detta unità abitativa è presente nell'inventario dei beni immobili della Città di Torino alla pratica n. 483 - bene disponibile - ed è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1305, particella 26, sub 4 cat. A/1, rendita catastale Euro 4538,36.

La documentazione amministrativa e tecnica, relativa alla sicurezza degli impianti, è depositata presso gli uffici Tecnici della Città. L'attestato di prestazione energetica (APE) è stato fornito unitamente alle occorrenti informazioni. La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni.

#### **ARTICOLO 1 - DURATA.**

Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro con decorrenza dal.....2024 e scadenza il.....2028.

#### **ARTICOLO 2 – SCADENZA DEL CONTRATTO.**

Alla prima scadenza, decorsi i primi 4 anni, il contratto è rinnovato di diritto di altri quattro anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore per i motivi di cui all'art. 3, comma 1 della legge 431/1998.

Alla scadenza del secondo periodo contrattuale, decorso quindi il secondo quadriennio, il contratto potrà essere rinnovato a nuove condizioni; in tal caso si provvederà ad inviare una nuova proposta e, se accettata dalla controparte, verrà stipulato un nuovo contratto. In mancanza di risposta o di accordo, il presente contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione del secondo quadriennio.

In mancanza di trasmissione della nuova proposta, il contratto è rinnovato per un ulteriore quadriennio alle medesime condizioni del presente, salvo gli aggiornamenti ISTAT da applicarsi al canone di locazione.

Resta inteso che le parti potranno sempre rinunciare alla stipula di un nuovo contratto mediante comunicazione da inviare alla controparte almeno 6 mesi prima della scadenza.

Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

#### **ARTICOLO 3 – RECESSO DEL CONDUTTORE.**

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

#### **ARTICOLO 4 – DESTINAZIONE DELL'ALLOGGIO. DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E DI CESSIONE DEL CONTRATTO.**

L'alloggio dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone con lui conviventi. E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, dare in comodato, in tutto o in parte, di cedere o di conferire a qualunque titolo il contratto. Qualunque violazione di tale obbligo comporta la risoluzione di diritto del contratto di locazione.

#### **ARTICOLO 5 – CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro ..... (..... virgola .....) - come da offerta aggiudicata in esito a procedura di gara n°..... - che il conduttore si obbliga a corrispondere in n. 12 rate

mensili eguali anticipate entro e non oltre il mese di competenza. Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75 % della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato ISTAT. Si conviene che qualora alla scadenza dei termini di vigenza del presente contratto il locatario permanga nella detenzione dell'immobile nel periodo intercorrente tra la data di scadenza contrattuale (o di risoluzione anticipata) e la data di eventuale stipula di un nuovo contratto o del rilascio/sgombero dell'immobile stesso, dovrà corrispondere un' indennità avente il medesimo importo del canone pattuito con il presente atto cui saranno applicati gli aumenti ISTAT automaticamente maturati.

#### **ARTICOLO 6 – PAGAMENTO DEL CANONE.**

Quanto dovuto a titolo di locazione ed oneri accessori (spese condominiali, utenze, rimborsi, etc.) dovrà essere pagato mediante apposito bollettino inviato dalla società SORIS S.p.A. Nel caso di mancata ricezione del bollettino entro il giorno 15 del mese di competenza, sarà cura del conduttore contattare gli sportelli della SORIS S.p.A. (via Vigone 80 – Torino) deputati alla riscossione dei canoni. Il mancato pagamento anche di una sola rata costituisce motivo di risoluzione e dà luogo alla automatica costituzione in mora del conduttore, anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, con riferimento al periodo di ritardo, senza necessità di diffida, salva ed impregiudicata la richiesta di maggiori danni.

#### **ARTICOLO 7 – ACCESSO ALL'ALLOGGIO E ALLE PERTINENZE.**

Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati, ove gli stessi ne abbiano motivata ragione.

### **ARTICOLO 8 – NORME CONDOMINIALI E COMPORTAMENTO.**

Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e così di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, dichiarando con la firma del presente contratto di aver ricevuto consegna dello stesso; si impegna, inoltre, ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso fatto divieto al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, ai sensi dell'art. 1590 del Codice Civile, che l'immobile si trova in normali condizioni manutentive.

### **ARTICOLO 9 – DEPOSITO CAUZIONALE.**

A garanzia degli obblighi assunti col presente contratto, ai sensi di legge, il conduttore ha prestato cauzione dell'importo di Euro..... pari a tre mensilità, versato in data ..... (ricevuta n. ....). Detto importo non e' imputabile in conto pigioni ed e' produttivo di interessi legali. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

### **ARTICOLO 10 – SPESE E MANUTENZIONI.**

La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'unità immobiliare, edilizia e impiantistica, è a carico del conduttore. Tra gli interventi posti a carico del

Conduttore si intendono anche gli oneri di progettazione, collaudo, acquisizione di autorizzazioni o concessioni previste dalle vigenti norme o di prossima emanazione in materia, incluso l'aggiornamento catastale qualora intervengano variazioni nello stato dei locali che influiscano sul classamento o sulla consistenza (ad es. nuova distribuzione degli spazi interni a carattere permanente). A seguito di eventuali interventi manutentivi eseguiti, il Conduttore si impegna a produrre, qualora richiesto dalla Città, la certificazione, redatta da un tecnico abilitato, che attesti che l'unità immobiliare presenta la sussistenza di tutte le condizioni necessarie ai fini dell'agibilità.

Ogni modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati o agli impianti esistenti dovrà ottenere il preventivo nulla osta della Città (Divisione Amm.va Patrimonio). La parte locatrice avrà facoltà di ritenere dette opere di innovazione/miglioria senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora, ovvero di chiederne la rimozione. In tal caso la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, della rimessa in pristino, a proprie spese.

Le spese per il servizio di portineria saranno a carico del conduttore nella misura del 90 %.

Le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione delle parti comuni dello stabile in cui l'alloggio è ubicato sono a carico della parte locatrice, fatto salvo quanto di seguito precisato: in ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua,

dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Il pagamento di quanto sopra dovrà essere effettuato direttamente all'amministrazione condominiale.

**ARTICOLO 11 – ASSEMBLEA CONDOMINIALE E ASSEMBLEA DEGLI INQUILINI.**

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

In base al vigente Regolamento di Condominio, all'immobile sono attribuiti 28,07 m/m per spese generali, 24,53 m/m per spese ascensore, 32,17 m/m per spese custode e 570 mc per spese riscaldamento.

**ARTICOLO 12 - ANTENNA.**

Il conduttore in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata assume l'obbligo di servirsi esclusivamente 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 potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

**ARTICOLO 13 – OBBLIGO DI CONSENTIRE LE VISITE IN CASO PROCEDURA DI VENDITA.**

Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per

almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con modalità da concordarsi tra le parti.

#### **ARTICOLO 14 – DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI VENDITA.**

Il conduttore ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo gli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978 n. 392, sempre che sia in regola con il pagamento del canone e non risultino gravi inadempimenti contrattuali.

#### **ARTICOLO 15 – SPESE DI ATTO.**

L'imposta di bollo è posta a totale carico del conduttore mentre quella di registro, anche in caso di proroga o rinnovo del contratto, è ripartita in parti uguali tra locatore e conduttore, il quale ultimo dovrà rimborsare la quota di sua spettanza a semplice richiesta della Città proprietaria.

#### **ARTICOLO 16 - DOMICILIO.**

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

#### **ARTICOLO 17 – DIVIETO DI MODIFICHE.**

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

#### **ARTICOLO 18 – RINVIO A NORME GENERALI.**

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Legge 27/7/1978 n. 392, alla legge 9/12/1998 n. 431, al Regolamento comunale n°397 (in particolare, art. 29 ultimo comma) e



comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

**ARTICOLO 19 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.**

Ai sensi delle vigenti norme in materia di certificazione energetica degli edifici, il conduttore dichiara di aver ricevuto l'attestato di Prestazione Energetica numero ..... redatto in data..... dal certificatore Ing. ....relativo all'unità immobiliare oggetto del presente contratto.

**ARTICOLO 20 – CLAUSOLA FISCALE.**

Il contratto sarà registrato mediante apposito applicativo informatico dell'Agenzia delle Entrate (RLI web). L'imposta di bollo e di registro sono assolte con modalità telematica secondo le vigenti disposizioni di legge.

Agli effetti fiscali si richiede la registrazione del presente contratto in un'unica soluzione per le annualità 1° ..... 2024 fino al ..... , ai sensi dell'art. 5 Tariffa Parte I allegata al D.P.R. n. 131/1986.

Letto, approvato e sottoscritto, in segno di integrale accettazione senza riserve, come appresso:

**Il locatore (per la Città di Torino, la Dirigente della Divisione Amministrativa Patrimonio, Dott.ssa Margherita Rubino**

\_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

**Il conduttore (.....)**

\_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

A mente dell'art. 1341, secondo comma, del codice civile, il conduttore specificamente approva i patti di cui agli articoli 2 (Scadenza del contratto), 3 (Recesso del conduttore), 4 (Destinazione dell'alloggio. Divieto di sublocazione e di cessione del contratto. Successione nel contratto), 5

(Canone di locazione), 6 (Pagamento del canone), 8 (Norme condominiali e comportamento), 10 (Esonero di responsabilità), 12 (Spese e oneri accessori), 13 (Assemblea condominiale e assemblea degli inquilini), 14 (Antenna).

Letto, approvato e sottoscritto, in segno di integrale accettazione, senza riserve, in data \_\_\_\_\_

**Il Conduttore (.....)** \_\_\_\_\_