

	N. / Rep.	Valdaone, lì
	COMUNE DI VALDAONE	PROVINCIA DI TRENTO
	CONTRATTO DI LOCAZIONE A FINI ABITATIVI DELL'APPARTAMENTO AL	
	PRIMO PIANO IN VIA FRANCESCO FATTORI N.18, P.ED. 75 SUB.3 E	
	GARAGE SUB.2 C.C. BERSONE	
	Tra i Signori:	
	1. PELLIZZARI MIRKO, nato a _____ (___), il __.__.____, Funzionario	
	Responsabile del Comune di Valdaone C.F. e P. IVA 02362470227, domiciliato	
	presso il Municipio di Valdaone, Via Lunga n. 13, il quale agisce nel presente	
	atto in nome, per conto e nell'esclusivo interesse del Comune di Valdaone,	
	codice fiscale 02362470227, nella sua qualità di Funzionario Responsabile	
	secondo quanto stabilito dal Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028	
	approvato con delibera della Giunta Comunale n.7 del 15.01.2026. -----	
	2. Sig. _____, nato/a a _____ (___) il __.__.____,	
	residente a _____ (___), in Via _____ n. __, codice fiscale:	
	_____. -----	
	----- PREMESSO CHE -----	
	- che con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del __.01.2024,	
	esecutiva, è stata autorizzata la stipulazione del presente atto. -----	
	tutto ciò premesso e ritenuto facente parte integrante del presente atto, fra	
	le parti intervenute si stipula e si conviene quanto segue: -----	
	Art.1	
	Il Comune di Valdaone, a mezzo del Funzionario Responsabile secondo	
	quanto stabilito dal Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028 approvato con	
	delibera della Giunta Comunale n.7 del 15.01.2026, concede in locazione al	
	1	

	Signor _____, di seguito denominato “conduttore”, che	
	accetta per sé e per i loro aventi causa, l’unità immobiliare (appartamento)	
	ad uso abitativo posto al primo piano in Via Francesco Fattori n.18, p.ed. 75	
	sub.3 e garage sub.2 C.C. Bersone, composto di n. 3 stanze, di una cucina, un	
	servizio, un ripostiglio, come da planimetria allegata. -----	
	Art.2	
	Ai sensi dell’art.2 comma 1 della Legge 431/1998 la locazione avrà durata di	
	anni 4 con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto, e	
	potrà essere rinnovata per un ugual periodo di tempo nel caso in cui il	
	locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai	
	sensi dell’art. 11, comma 2, della Legge 359/92, a mezzo lettera	
	raccomandata A.R. o posta elettronica certificata (PEC), almeno 6 (sei) mesi	
	prima della scadenza. Al termine dell’eventuale periodo di rinnovo la	
	locazione si intenderà rinnovata per una durata uguale a quest’ultimo, e così	
	di seguito, in mancanza di disdetta da recapitarsi a mezzo lettera	
	raccomandata A.R. o posta elettronica certificata (PEC)almeno 6 (sei) mesi	
	prima della scadenza. -----	
	Art. 3	
	Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento	
	dandone avviso almeno 6 (sei) mesi prima a mezzo lettera Raccomandata	
	A.R.. o Posta Elettronica Certificata (PEC). Il Locatore potrà recedere in	
	qualsiasi momento dal contratto quando ragioni di pubblico interesse lo	
	rendano necessario per un utilizzo istituzionale della proprietà. -----	
	Art. 4	
	Il canone annuo di locazione è stabilito in €._____.= che il conduttore	
	2	

	si obbliga a corrispondere in rate anticipate mensili di €. __, __.= scadenti il	
	5 di ogni mese. Il mancato pagamento del canone, potrà costituire motivo di	
	risoluzione del contratto stesso, nel qual caso la stessa si verificherà di diritto	
	previo avviso di 15 giorni inoltrato tramite Raccomandata A.R. o posta	
	elettronica certificata. Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del	
	100% della variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie d'operai e	
	impiegati rispetto al mese precedente la stipula. Il canone potrà essere	
	integrato degli importi relativi ad opere straordinarie necessarie ed	
	improrogabili nei limiti dell'interesse legale ex art. 23 Legge 392/78. Sono,	
	inoltre, a carico del conduttore gli oneri accessori da pagarsi secondo i modi	
	indicati dal locatore in base ai preventivi dell'amministrazione salvo	
	conguaglio. -----	
	Art. 5	
	L'unità immobiliare è ad uso esclusivo di abitazione; il conduttore non potrà	
	sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena	
	la risoluzione di diritto del contratto. -----	
	Art. 6	
	Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato in buono	
	stato di manutenzione, compresa l'imbiancatura, esente da vizi e difetti che	
	ne diminuiscono il godimento, obbligandosi a restituirlo al termine della	
	locazione nello stesso stato, salvo il normale deperimento d'uso dovuto alla	
	vetustà. Ogni aggiunta che non potrà essere tolta senza danneggiare i locali	
	ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dai conduttori senza il	
	preventivo consenso scritto del locatore. I miglioramenti, eventualmente	
	eseguiti dai conduttori, se non diversamente stabilito per iscritto, resteranno	
	3	

	a favore del locatore al termine della locazione, senza alcuna pretesa di	
	compenso anche se autorizzati. -----	
	Art. 7	
	Sono interamente a carico dei conduttori le eventuali spese di conduzione	
	(acqua, rifiuti, depurazione, energia elettrica, riscaldamento, pulizie generali,	
	ecc) e la normale manutenzione dell’immobile ai sensi dell’art. 1609 del	
	Codice Civile. Sono pure a carico del conduttore la manutenzione di vetri,	
	serrature, maniglie, rubinetterie, scarichi dell’acqua e delle fognature. -----	
	Art. 8	
	Il conduttore è costituito custode della cosa locata. Il Comune di Valdaone è	
	esonero da ogni e qualsiasi responsabilità civile e penale per eventuali	
	danni provocati da scoppi, fulmini, incendi, furti, ecc. ai beni di pertinenza	
	dell’immobile o in esso custoditi. -----	
	Art. 9	
	Il conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi familiari o	
	persone ospitate il regolamento intero dello stabile e le regole di buon	
	vicinato e del corretto vivere civile. -----	
	Art. 10	
	Il locatore potrà visitare l’immobile in qualsiasi momento, previo ragionevole	
	preavviso. Alle stesse condizioni il conduttore si impegna a consentire la	
	visita, durante l’ultimo semestre di locazione o in caso di vendita ad aspiranti	
	acquirenti. -----	
	Art. 11	
	A garanzia degli obblighi contrattuali il conduttore costituisce un deposito	
	cauzionale infruttifero di €.____,____.= pari a tre mensilità di canone di	
	4	

	locazione. La cauzione non è soggetta a rivalutazione. La cauzione verrà	
	restituita al termine della locazione, dopo la puntuale e regolare riconsegna	
	di quanto locato e sempre che risulti definito ogni reciproco rapporto	
	contrattuale. Per tutta la durata del contratto di locazione, il conduttore è	
	tenuto a stipulare e mantenere in vigore una polizza assicurativa adeguata, a	
	tutela sia del conduttore stesso sia del proprietario dell’immobile. In	
	particolare, la polizza deve prevedere una Responsabilità Civile del	
	conduttore, con un massimale di almeno €3.000.000,00.= (Euro	
	tremilioni/00), a copertura dei danni involontariamente causati a terzi e al	
	proprietario dell’immobile. È necessario che la polizza comprenda anche il	
	rischio locativo, ovvero la copertura per i danni che il conduttore può causare	
	direttamente all’immobile preso in locazione, comprese le pareti, i	
	pavimenti, i soffitti, gli impianti, le porte, le finestre e gli altri elementi	
	dell’immobile. A titolo esemplificativo, rientrano in questa copertura i danni	
	provocati da incendio, esplosione, fuoriuscita d’acqua o altri eventi	
	riconducibili alla responsabilità del conduttore. La copertura di	
	Responsabilità Civile deve inoltre prevedere i danni involontariamente	
	causati a terzi e vicini, ad esempio in caso di danni da acqua provenienti	
	dall’appartamento locato e che interessino altre unità immobiliari o le parti	
	comuni dell’edificio. Qualora nell’immobile siano presenti mobili,	
	arredamento o altri beni di proprietà del Comune, il conduttore deve inoltre	
	provvedere a stipulare una specifica copertura assicurativa per il contenuto.	
	Tale polizza dovrà essere presentata al Comune di Valdaone prima della	
	stipula del contratto ed annualmente dovrà essere consegnata copia della	
	quietanza di pagamento del premio. Nella polizza dovrà essere stabilito che	
	5	

	non potranno aver luogo diminuzioni o storni di tutti i rischi sia nei confronti	
	di terzi, sia per i danni arrecati per qualsiasi causa - incendio compreso - alle	
	cose di proprietà del Comune di Valdaone, senza limitazioni di scoperti e	
	franchigie nei confronti del Comune di Valdaone. La polizza dovrà inoltre	
	prevedere la rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Valdaone.	
	L'idoneità della polizza dovrà essere approvata dall'Amministrazione	
	Comunale. -----	
	Art. 12	
	L'inadempienza da parte del comodatario di qualunque dei patti contenuti	
	nel presente contratto produrrà, ipso iure, la risoluzione del contratto, la	
	stessa si verificherà di diritto previo avviso raccomandato di 15 giorni. -----	
	Art. 13	
	Per tutto quanto non è contemplato nel presente atto valgono le norme del	
	codice civile e delle altre leggi in vigore -----	
	Art. 14	
	Le spese contrattuali relative alla formazione e di registrazione inerenti il	
	presente atto sono a carico del conduttore -----	
	Art. 15	
	Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se	
	non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazione, in	
	quanto applicabili. -----	
	Art. 16	
	Ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm., il conduttore	
	dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva	
	di copia dell'attestato di certificazione energetica di data 22/08/2019 a firma	
	6	

dell'Ing. Zanetti Ilario (codice certificato AA00151-2013), in ordine
all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile. -----

Art. 17

Il comodatario, dà atto di aver preso visione dell'informativa di cui all'art. 13
del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196. -----

Il presente atto costituisce scrittura privata soggetta a registrazione ai sensi
della vigente normativa fiscale. -----

Il Comune di Valdaone

Il conduttore

Pellizzari Mirko

.....

Clausole particolari-----

A norma dell'art.1341 e 1342 del Codice Civile le parti, previa lettura di ogni
clausola e rilettura di quelle del presente contratto di cui agli artt. 2, 3, 4, 5,
8, 9, 11, 12 e 15, dichiarano espressamente di approvarle. -----

Il Comune di Valdaone

Il conduttore

Pellizzari Mirko

.....