

# COMUNE DI CAVAGLIETTO

Provincia di Novara

## **LOCAZIONE IMMOBILE AD USO ABITAZIONE ex art. 2, comma 1, legge 431/98.**

Il **Comune di Cavaglietto** Piazza Maggiotti 1, Partita Iva 00288390032, di seguito nominato locatore, in persona del Sig. Bordin geom. Marco, responsabile del servizio, nato a Borgosesia (VC) il 11.Giu.1965, residente in Cellio (VC) Via Matteotti, 25 c.f. BRDMRC65H11B041M, domiciliato per la carica in Cavaglietto (NO) – Piazza Maggiotti, 1, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 30 del 30.Apr.2016

### **CONCEDE IN LOCAZIONE**

al Sig. **Oioli Pierangelo** nato a Cavaglietto (NO) il 23.Set.1959 e residente in Cavaglietto (NO) - Vicolo Boriolo, 2 c.f. LOIPNG59P23C364G di seguito denominato conduttore, identificato mediante carta identità n° AT 6992354, rilasciata dal Comune di Cavaglietto (NO) in data 07.Gen.2014, che accetta, per sé e/o per i propri dipendenti e per i dipendenti dell'Azienda Agricola Oioli Mario Francesco di cui al successivo punto 3, l'unità immobiliare posta in Piazza della Chiesa n. 1 – piano primo, composta da n. 3 vani, oltre la cucina e servizi, catastalmente censita al foglio n. 3, particella 97, subalterno 3, categoria A/3, rendita € 240,15.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni.

- 1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) dal 01.Lug.2016 al 30.Giu.2020 e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art.3, comma 1, della legge n. 392/78 modificata dalla legge 431/98, da recapitarsi mediante lettera raccomandata – contenente la specificazione del motivo invocato – almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la

propria procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto sarà rinnovato tacitamente per quattro anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

- 2) Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al locatore con preavviso di 6 (sei) mesi.
- 3) Il locatore concede al conduttore la facoltà di far utilizzare l'abitazione, oggetto del presente contratto, come residenza sia dei dipendenti della propria Azienda Agricola che ai dipendenti dell'Azienda Agricola Oioli Mario Francesco e con l'obbligo di adempiere, a tutte le formalità di legge in vigore al momento della cessione, a totale sua cura e spese.
- 4) Il canone mensile di locazione è convenuto in euro 375,00, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in n° 12 rate eguali anticipate di euro 375,00 ciascuna, scadenti il quinto giorno del mese di godimento. Il canone sarà aggiornato ogni anno – automaticamente e senza il bisogno di richiesta del locatore – nella misura della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto. Il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del

locatore il canone come sopra per ogni anno stabilito in numero 12 (dodici) rate uguali anticipate scadenti il quinto giorno del mese di godimento.

- 5) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione immediata del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della Legge 27.Lug.1978, n. 392. Il mancato puntuale pagamento sia del canone che degli oneri accessori costituirà immediatamente in mora il conduttore al fine del decorso degli interessi di legge.
- 6) Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile importanti e improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere dei lavori effettuati. L'aumento decorrerà dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta sarà stata fatta entro trenta giorni dalla data stessa; in caso diverso decorrerà dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.
- 7) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, nonché al loro incaricato ove gli stessi ne abbiano – motivandola – ragione.
- 8) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli, di essere a conoscenza che la parte sottostante l'abitazione locata è adibita a circolo ricreativo per cui non potrà sollevare eccezione o richieste nei confronti del locatore e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e – così – di prenderla

in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. 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. Il conduttore si impegna espressamente a non detenere animali domestici nell'alloggio. E' vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

- 9) Il conduttore non potrà 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. Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza dalla parte locatrice, questa avrà la facoltà di ritenerle senza l'obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo – a semplice richiesta del locatore anche nel corso della locazione – della rimissione in pristino, a proprie spese.
- 10) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.
- 11) A garanzia di tutte le obbligazioni che assume con il presente contratto, il conduttore ha versato al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di €uro 680,00, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. 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.

- 12) Il conduttore dichiara di avere ricevuto dal locatore l'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) dell'immobile n. 2016 109614 0004.
- 13) Sono interamente a carico del conduttore le spese – in quanto esistenti – relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione, alla fornitura dell'acqua nonché all'energia elettrica, del riscaldamento, nonché alla fornitura degli altri servizi comuni.
- 14) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana per almeno due ore con esclusione dei giorni festivi.
- 15) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto dandone notizia al conduttore con spese interamente a carico dello stesso conduttore.
- 16) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio presso la propria residenza in Cavaglietto (NO) – Vicolo Boriolo, 2.
- 17) Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.
- 18) Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D.Lgs. n. 196/2003).

IL LOCATORE                      Bordin geom. Marco

IL CONDUTTORE                  Oioli Pierangelo

A mente dell'art. 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 5), 8), 9), 10), 11), 15), 16).

IL LOCATORE                      Bordin geom. Marco

IL CONDUTTORE      Oioli Pierangelo

Letto, approvato e sottoscritto.

Cavaglietto, lì 15.Lug.2016.