

	Comune di Casanova elvo	
	Provincia di Vercelli	
	Ufficio segreteria e affari generali	
	SCRITTURA PRIVATA	
	Repertorio n. ===	
	Oggetto: contratto di locazione alloggio comunale ad uso abitazione.	
	L'anno duemilaventiquattro, addì == del mese di ===, presso la sede del	
	Municipio del Comune di Casanova Elvo,	
	TRA	
	il COMUNE DI CASANOVA ELVO, ivi con sede, Via Gramsci n. 6, codice fiscale	
	80003010024, partita I.V.A. 01510030024, in persona del/la sig./sig.ra =====,	
	codice fiscale =====, che dichiara di agire in questo atto	
	esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del predetto Comune che	
	legalmente rappresenta nella sua qualità di Responsabile del Servizio =====,	
	come risultante dalla nomina effettuata con decreto del Sindaco n. == in data	
	===== di seguito locatore;	
	E	
	Il sig./la sig.ra	
	=====, nata a ==== il =====, attualmente residente in ===== n. 31,	
	codice fiscale: =====	
	di seguito conduttore;	
	PREMESSO	
	- che il Comune di Casanova Elvo è proprietario dell'appartamento ivi ubicato in	
	via Gramsci, n. 6, al foglio ==, particella ==, subalterno ==, composto da n. 4	

	vani, oltre servizi di cucina e bagno aventi la superficie complessiva di mq ==,	
	oltre alla disponibilità di n. 1 autorimessa, la n. 2 partendo da destra;	
	- che detto immobile risulta occupato dal sig. == sulla base del contratto di	
	locazione stipulato in data 04/07/2011, con validità di quattro (4) anni;	
	- che detto contratto riportava come termini il periodo 01/10/2011 – 30/09/2015 e	
	la specifica previsione che lo stesso non si rinnovasse tacitamente alla scadenza	
	contrattuale, per esplicita volontà manifestata dal conduttore;	
	- nei fatti, il rapporto contrattuale è proseguito regolarmente, senza che però	
	venisse fattivamente rinnovato il contratto;	
	- che recentemente, in occasione di una verifica della situazione sullo stato degli	
	immobili occupati di proprietà comunale, è stata rilevata detta situazione;	
	- con deliberazione della Giunta comunale n. 27 del 28/06/2024, la Giunta	
	comunale ha fornito uno specifico indirizzo teso a regolarizzare tale stato di	
	cose, provvedendo a stipulare un nuovo contratto, a norma di legge, prevedendo	
	il pagamento delle relative imposte del caso;	
	- che è intenzione di questa Amministrazione confermare il rapporto contrattuale	
	con l'attuale inquilino, conformandosi ai dettami di legge previsti per contratti di	
	questo tipo;	
	- che con determinazione del responsabile del servizio === n. == del === si è	
	provveduto a =====;	
	CIO' PREMESSO	
	essendo intenzione delle parti addivenire alla redazione di un apposito contratto,	
	di comune intesa stipulano e convengono quanto in appresso:	

	ART. 1. La premessa narrativa è parte integrante e sostanziale del presente	
	contratto.	
	ART. 2. Il Comune di Casanova Elvo, "locatore" o "parte locatrice", come sopra	
	rappresentato, concede in locazione, ai sensi dell'art. 2, comma 1, della vigente	
	Legge n. 431/1998, al sopra descritto conduttore ==, in prosieguo chiamato	
	"conduttore" o "parte conduttrice", che così accetta, l'appartamento comunale in	
	premesse descritto, per il suo esclusivo utilizzo ad abitazione del conduttore	
	medesimo.	
	L'accettazione della locazione da parte del conduttore avviene nello stato di fatto	
	in cui si trova l'appartamento che la parte conduttrice dichiara di conoscere e di	
	esaminato e che attesta essere consono ai suoi bisogni. Dichiara, altresì, di	
	prenderlo in consegna, insieme al relativo box sopra descritto, a ogni effetto con	
	il ritiro delle chiavi dal Comune proprietario, costituendosi da quel momento	
	custode del medesimo appartamento, unitamente al mobilio di cui si compone.	
	L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica n. =====, classe	
	energetica == (kWh/m ² /anno) ==, attestato che viene consegnato in	
	fotocopia alla parte conduttrice che dichiara, con la firma del presente contratto,	
	di averne ricevuto copia e di prenderne piena conoscenza.	
	ART. 3. Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) decorrenti dalla	
	data del == e si intenderà rinnovato per altri 4 (quattro) anni nell'ipotesi in cui il	
	locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto - da recapitarsi, a	
	mezzo raccomandata, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza, per i motivi di	
	cui all'art. 3, comma 1, della vigente Legge n. 431/1998.	

	Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento	
	dal presente contratto, dando comunicazione scritta al locatore con preavviso di	
	6 (sei) mesi, ai sensi dell'art. 3, comma 6, della vigente Legge n. 431/1998.	
	ART. 4. L'appartamento dato in locazione dovrà essere destinato	
	esclusivamente ad uso abitativo, con divieto per il locatore di mutarne in tutto o	
	in parte l'uso stesso.	
	ART. 5. Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte,	
	il locale oggetto di locazione, pena la risoluzione di diritto del presente contratto.	
	ART. 6. Il canone di locazione viene tra le parti concordato in € ==== (in lettere	
	euro trecentocinquanta/00) al mese, per un canone annuo pari a euro =====	
	(euro =====).	
	In relazione al suddetto canone il conduttore è obbligato ad effettuare il relativo	
	pagamento entro i primi 15 (quindici) giorni lavorativi di ogni mese.	
	Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto	
	corrente intestato al medesimo Comune ed intrattenuto con la Banco BPM	
	s.p.a.. – Tesoriere Comunale – Agenzia di =====, codice IBAN n.	
	=====.	
	Nel caso in cui, in corso di vigenza del presente contratto, il	
	Comune dovesse individuare un diverso Tesoriere, al conduttore sarà	
	comunicato il nuovo codice IBAN in luogo del precedente.	
	ART. 7. Il canone di cui sopra resterà fisso ed invariato per i primi due anni di	
	durata del presente contratto. Per il periodo contrattuale successivo il medesimo	
	canone, con inizio dal =====, sarà aggiornato, annualmente, nella misura del	
	==% (== per cento) della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi	
	al consumo per le famiglie di operai ed impiegati riferito al mese di =====	

	dell'anno di riferimento. L'aggiornamento avverrà automaticamente, previa	
	comunicazione da parte degli Uffici comunali.	
	ART. 8. Il mancato pagamento del canone secondo le modalità convenute,	
	costituisce motivo di risoluzione del presente contratto per fatto e colpa del	
	conduttore inadempiente, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.	
	ART. 9. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al	
	proprietario-locatore ed ai suoi incaricati ove gli stessi ne abbiano motivata	
	ragione per questioni connesse alla manutenzione e al riscontro dello stato dei	
	luoghi, consentendone la visita presso l'unità locata, con preavviso del Comune,	
	ed escludendosi i giorni festivi.	
	ART. 10. Il conduttore dichiara di prendere in consegna, ad ogni effetto,	
	l'appartamento, insieme al relativo box correlato, di cui all'art. 2 con il ritiro delle	
	chiavi, costituendosi da quel momento custode dello stesso. Il conduttore si	
	impegna a riconsegnare l'alloggio locato, unitamente al mobilio di cui si	
	compone, descritto in narrativa, in condizioni di buona manutenzione, pena il	
	risarcimento del danno. Si impegna, ancora, a rispettare le norme del	
	regolamento dello stabile, se previsto, specie per quanto concerne i divieti e le	
	limitazioni d'uso, e ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini,	
	qualora sia prevista.	
	ART. 11. Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione,	
	miglioria o addizione all'unità immobiliare locata e alla sua 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 del locatore, questi avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di	

	corrispondere indennizzo o compenso alcuno; il conduttore avrà l'obbligo, a	
	semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, della remissione	
	in pristino a proprie spese.	
	ART. 12. Tutte le altre spese attinenti l'abitabilità dell'appartamento, quali ad	
	esempio le spese per luce, acqua, gas, riscaldamento, telefono, pulizia,	
	tinteggiatura interna ecc., sono a carico del conduttore. Il conduttore dovrà	
	procedere alla volturazione a proprio nome delle utenze attive entro il termine di	
	30 giorni dalla stipulazione del presente contratto. L'inadempimento a quanto	
	sopra costituisce motivo di risoluzione del presente contratto per fatto e colpa del	
	conduttore inadempiente, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile. Sono pure a	
	carico del conduttore le spese condominiali, qualora esistenti, le spese per il	
	pagamento della tassa smaltimento rifiuti, le spese di manutenzione ordinaria	
	degli impianti comuni e quelle di piccola manutenzione inerenti all'unità	
	immobiliare locata: rubinetti, guarnizioni, sifoni, prese, punti luce, eventuale	
	spurgo pozzi neri e latrine, caldaia e sue verifiche, etc.	
	Le spese di manutenzione straordinaria sono, invece, a carico del locatore.	
	ART. 13. Il conduttore dichiara di esonerare il locatore da ogni responsabilità per	
	difetto, diniego o revoca di concessione, di autorizzazione, di licenze	
	amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata, sollevando il locatore	
	dall'obbligo di operare modificazioni o trasformazioni di alcun genere allo stato	
	dell'alloggio quale esistente alla stipula del presente contratto, stato che il	
	conduttore riconosce comunque idoneo all'uso pattuito. Ove nel corso della	
	locazione venga dichiarata l'inagibilità o l'inidoneità all'uso contrattuale di tutti o	
	parte dei locali locati, il locatore per l'eventuale conseguente risoluzione	

	contrattuale dovrà solo restituire la parte del canone ricevuto in pagamento,	
	proporzionalmente al mancato godimento, escluso ogni altro compenso o ragioni	
	di danno, anche nell'ipotesi del 2° capoverso dell'art. 1578 del codice civile.	
	Rimane inteso, in ogni caso, che l'eventuale inidoneità sopravvenuta dell'alloggio	
	locato all'uso convenuto per mancanza di requisiti prescritti dalla pubblica	
	autorità, non obbliga il locatore a porvi rimedio con modificazioni e trasformazioni	
	dell'alloggio stesso.	
	ART. 14. A garanzia di tutte le obbligazioni che assume con il presente contratto,	
	il conduttore, a titolo di cauzione, versa al locatore, che con la firma dello stesso	
	contratto ne rilascia quietanza, una somma di € == (in lettere euro =====/00),	
	pari a n. 1 (una) mensilità del canone di cui all'art. 6.	
	Tra le parti si conviene espressamente, ed unanimemente si accetta, che	
	l'ammontare della suddetta cauzione non è imputabile in conto pigione e non è	
	produttivo di interessi in favore del conduttore.	
	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 riguardante la parte conduttrice. L'importo della	
	cauzione potrà pertanto essere utilizzato, previe le verifiche suindicate, a ristoro	
	di spese od oneri o tributi dovuti dalla parte conduttrice e non onorati	
	tempestivamente.	
	ART. 15. Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico del	
	conduttore, comprendendo quanto dovuto per l'imposta di registro e per	
	l'imposta di bollo. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone	

	notizia al conduttore che è tenuto ad anticipare la relativa quota parte di spesa	
	da sostenere.	
	Le spese di registrazione attinenti il rinnovo del contratto, la sua risoluzione o le	
	ulteriori fattispecie che dovessero riguardare a livello tributario il contratto	
	medesimo, rimangono a carico del conduttore.	
	ART. 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 l'alloggio locato, ubicato a Casanova Elvo, via Gramsci n. 6, primo piano.	
	ART. 17. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non	
	può essere provata, se non mediante atto scritto. E' escluso l'adeguamento	
	automatico del canone, ai fini ISTAT, se non formalmente comunicato dal	
	Comune alla parte con indicazione del periodo di decorrenza del nuovo importo.	
	ART. 18. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso	
	rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti e agli usi	
	locali.	
	Letto, confermato e sottoscritto.	
	IL LOCATORE: _____	
	IL CONDUTTORE: _____	
	Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti, di comune accordo e	
	previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, dichiarano di	
	approvarle integralmente, reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.	
	IL LOCATORE: _____	
	IL CONDUTTORE: _____	