

CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA

Premesso che

L'Amministrazione comunale ha posto tra i suoi obiettivi strategici di interesse pubblico la ricerca di risposte attraverso modelli e soluzioni efficaci, concrete e innovative al tema dell' "abitare", che interessa e coinvolge il sistema e l'ambito sociale, delle famiglie, delle aziende e dei lavoratori e che, per quanto nelle sue competenze e possibilità di azione, la stessa intende agire, farsi carico e affrontare il tema, cercando di mettere in campo soluzioni e risposte ulteriori, coordinate e integrate con quelle fornite dal sistema delle politiche della casa provinciale;

Per la crescita economica e sociale della città di Rovereto è di indubbio interesse pubblico anche attivare azioni e progettualità che siano finalizzate a dare risposta al tema sociale dell'abitare connesso al lavoro, come rappresentato dalle imprese ossia creare un'offerta e una possibilità di lavoro da parte delle imprese del territorio che, per essere attrattiva, deve contemplare anche la messa in disponibilità di alloggi da destinare ai lavoratori e allo stesso tempo che garantisca agli stessi dignità del lavoro e di vita;

Nell'ambito delle azioni di cui al primo capoverso, l'Amministrazione comunale ha espresso la volontà di attivare una progettualità sperimentale e innovativa, condivisa alle parti sociali, per mettere a disposizione alloggi a lavoratori in partnership con le imprese del territorio interessate. In tale ottica si pone la sinergia tra Comune di Rovereto e Confindustria Trento, che è confluita nella sottoscrizione in data 10 giugno 2025 del Protocollo d'intesa sul tema dell'abitare "Emergenza casa – abitare per i lavoratori".

Premesso inoltre che per la locazione di cui in proseguo si è esperita asta pubblica in data _____ e che, come risulta dal relativo verbale, tale asta è stata aggiudicata ad _____ tra il Comune di Rovereto e _____ a mezzo del Legale Rappresentante _____ si addivene alla stipula del presente contratto:

Articolo 1 - Oggetto

Il Comune di Rovereto (di seguito denominato Comune), con sede a Rovereto, Piazza Podestà, 11 – C.F. _____ e Partita I.V.A. 00125390229, nella persona di _____, nato a _____ il _____ – C.F. _____, (di seguito Comune) in esecuzione del progetto casa ai lavoratori concede in locazione a _____ di seguito denominato conduttore,

l'unità immobiliare posta in Rovereto via _____ n. _____

non ammobiliata

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
- b) prestazione energetica:.....

con il vincolo di destinarlo ad un proprio lavoratore che non rivesta un ruolo apicale.

Articolo 2 - Durata

Il contratto è stipulato per la durata di quattro (4) anni, rinnovabili per ulteriori 4 (previa sottoscrizione di un nuovo contratto) così come previsto dall'art. 2 del contratto di locazione, ai sensi dell'art. 2 comma 5 della L. 431/1998.

Articolo 3 - Canone e Oneri accessori

Il canone mensile di locazione, è convenuto in euro _____, come da stima prot. _____, che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore mensilmente previa emissione di fattura da parte del Comune.

Il canone viene aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione Istat (mese di riferimento quello di sottoscrizione del presente contratto).

Si precisa che il Comune riconosce in conto canone al conduttore la spesa di € *****,**, come debitamente rendicontata, sostenuta dallo stesso per i lavori di riattamento dell'alloggio oggetto del presente contratto.

Il conduttore sarà pertanto tenuto al pagamento del canone a decorrere dal *****

Sono a carico del conduttore tutte le spese di gestione attraverso, laddove possibile, la voltura, a nome ed a cura del conduttore stesso, di tutte le utenze per il consumo di gas, energia elettrica, acqua ecc., nonché le spese condominiali ordinarie, con esclusione di quelle straordinarie che rimarranno a carico del proprietario.

Laddove la voltura a nome e cura del conduttore non sia possibile per mancanza di impianti autonomi, la relativa spesa sarà rendicontata su base millesimale o sulla base della contabilizzazione dei consumi ai sensi di legge.

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 almeno ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 4 – Vicolo di destinazione

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del lavoratore individuato dall'impresa conduttrice, con la quale lo stesso ha in essere un rapporto di lavoro e che non ricopre ruolo apicale.

A tal fine l'impresa conduttrice è obbligata a sublocare o mettere in disponibilità nelle forme e modalità previste dalla normativa vigente l'alloggio al proprio lavoratore ad un canone pari o inferiore a quello corrisposto al Comune.

Art. 5 Obblighi speciali del conduttore

E' obbligo dell'impresa verificare che il lavoratore di cui all'articolo precedente ed il suo nucleo familiare di riferimento non abbia un alloggio in proprietà (o altro diritto reale) o in assegnazione alloggi sostenuti da contributo pubblico presso la Provincia Autonoma di Trento.

Non rientrano nelle case di cui sopra:

a) la titolarità dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione, nel caso in cui l'alloggio su cui si vanta il diritto risulti inagibile da certificato rilasciato dal Comune. Il proprietario dell'alloggio

dichiarato inagibile è tenuto a comunicare tempestivamente al Comune l'avvenuta rimessione in pristino del medesimo alloggio;

b) la nuda proprietà di un alloggio, anche al 100%;

c) il diritto di proprietà su un alloggio oggetto di procedura di pignoramento, a decorrere dalla data di notifica del provvedimento di rilascio dell'alloggio emesso dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 560, comma 3, c.p.c.;

d) il diritto di proprietà dell'alloggio assegnato al coniuge per effetto di sentenza di separazione consensuale o in base ad altro accordo ai sensi della normativa vigente in materia. In caso di cessazione della convivenza more uxorio, il diritto di proprietà su un alloggio non preclude l'accesso l'assegnazione del presente alloggio qualora l'alloggio di proprietà rimanga nella disponibilità dell'ex convivente e ciò risulti almeno da scrittura privata autenticata intercorsa tra le parti.

E' obbligo dell'Impresa inserire nel contratto di sub-locazione o di messa in disponibilità dell'alloggio nelle forme e modalità previste dalla normativa vigente la previsione della cessazione del contratto al momento della cessazione per qualsiasi causa del presente contratto di locazione.

E' obbligo dell'impresa conduttrice prevedere che la durata del contratto di sub-locazione o messa in disponibilità dell'alloggio nelle forme e modalità previste dalla normativa vigente con il lavoratore individuato sia definita in relazione alla durata del rapporto di lavoro con lo stesso.

E' obbligo dell'impresa in caso di cessazione, per qualsiasi causa, del rapporto di lavoro tra l'impresa conduttrice ed il lavoratore, attivarsi senza indugio nelle forme di legge per la cessazione del contratto di sub-locazione o messa in disponibilità dell'alloggio, consentendo al lavoratore un lasso di tempo di 60 giorni per rilasciare l'immobile, con il proseguo da parte dello stesso del pagamento del canone, se dovuto.

E' obbligo dell'impresa conduttrice di riassegnare l'alloggio mediante contratto di sub-locazione o messa in disponibilità nelle forme e modalità previste dalla normativa vigente ad altro lavoratore, considerando i tempi di fuoriuscita dall'alloggio da parte dell'assegnatario decadente e minimizzando i periodi di sfittanza che non potranno essere superiori a 6 mesi.

E' obbligo dell'impresa conduttrice, in caso di periodi di sfittanza superiori ai 6 mesi o del venir meno delle necessità abitative dei lavoratori dell'impresa conduttrice, di rimettere a disposizione l'alloggio di proprietà comunale al Comune locatario affinché lo stesso possa essere proposto ad altre imprese risultanti in graduatoria o attraverso la redazione di apposito avviso pubblico.

E' obbligo dell'impresa conduttrice di comunicare al Comune e al soggetto gestore l'assegnazione dell'alloggio mediante contratto di sub-locazione o messa in disponibilità nelle forme e modalità previste dalla normativa vigente al proprio lavoratore, fornendo i dati identificativi dello stesso ed eventualmente del nucleo familiare e il profilo professionale e ogni modifica soggettiva che possa intervenire in ragione della riassegnazione dell'alloggio.

Articolo 6 – Manutenzione ordinaria e straordinaria

Gli oneri di gestione e della piccola manutenzione sono a carico dell'impresa locataria.

Restano in capo al Comune in quanto proprietario gli oneri riferiti alla manutenzione ordinaria e straordinaria fatta eccezione per le eventuali opere di personalizzazione dell'alloggio, che sono a carico dell'impresa conduttrice.

Tutte le opere, comprese quelle di straordinaria manutenzione di cui sopra, potranno essere eseguite dal locatario solo previa autorizzazione del Comune.

Articolo 7 - Consegna

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, 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; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri inquilini dello stabile.

Articolo 8 – 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 dall'utilizzo dell'alloggio locato.

Articolo 9 - 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.

Articolo 10 – Responsabilità

Il Conduttore, con la sottoscrizione del verbale di consegna, a tutti gli effetti di legge viene immesso nel possesso dell'alloggio concessi in locazione e ne assume la custodia, esonerando specificatamente il Comune da ogni e qualsivoglia responsabilità che a qualunque titolo venisse a sorgere.

Il Conduttore è chiamato altresì a rispondere degli eventuali danni derivanti dall'uso anomalo e/o improprio dell'alloggio concessi in locazione.

L'impresa locataria assume in proprio ogni responsabilità civile e penale per eventuali danni che dall'utilizzo degli alloggi possano derivare a persone o cose, esonerando il Comune di Rovereto da ogni e qualsiasi responsabilità per i danni stessi.

Il Conduttore a tal fine dichiara di aver sottoscritto apposita polizza assicurativa R.C. a copertura dei rischi derivanti dalla gestione delle attività di cui al presente contratto.

Si precisa che gli alloggi di proprietà comunale oggetto di locazione per l'attuazione del progetto sperimentale "Emergenza casa - Abitare per i lavoratori" sono coperti da idonea polizza assicurativa All risks.

Articolo 11 – Recesso, revoca e risoluzione del contratto

Nel corso del contratto è data facoltà di recesso da parte di entrambe le parti, con disdetta da inviarsi all'altra parte con un preavviso di almeno sei mesi.

Il Comune ha facoltà di recesso con preavviso di mesi tre in caso di:

- a) avvenuto accertamento di grave inadempimento in ordine agli obblighi assunti;
- b) nel caso di reiterate violazioni di provvedimenti adottati dall'amministrazione comunale o da altra autorità amministrativa sotto il profilo della sicurezza, della sanità o dell'igiene.

Il presente contratto è stipulato con patto di risoluzione espressa ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 C.C. nei seguenti casi:

- a) qualora il conduttore risulti in mora con i pagamenti per un importo superiore a 3 (tre) mensilità di canone dovuto;
- b) qualora il conduttore abbia apportato modificazioni non autorizzate all'immobile oggetto della locazione od ai relativi accessori ed eventuali impianti;
- c) qualora siano adottati provvedimenti dai quali derivi il divieto a contrarre con la pubblica amministrazione a carico del conduttore.

Articolo 12 – Riconsegna

Alla data di scadenza del contratto o in ogni altra ipotesi di cessazione del contratto, il conduttore deve riconsegnare l'alloggio in buono stato di manutenzione.

Il conduttore non ha diritto ad indennità per eventuali miglioramenti apportati all'alloggio concesso in locazione.

Per quanto riguarda gli arredi inseriti, le parti valuteranno l'eventuale acquisto da parte del Comune.

Le parti comunemente concordano l'esclusione del diritto di ripetizione da parte del conduttore delle migliorie eventualmente apportate dallo stesso.

Qualsiasi modifica non autorizzata all'alloggio oggetto della presente locazione dovrà essere ripristinata a totale cura e spese del conduttore; diversamente saranno addebitati allo stesso i relativi costi di ripristino.

Articolo 13 - Deposito cauzionale e altre forme di garanzia

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a tre mensilità del canone.

Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Articolo 14 - Spese di bollo e di registrazione

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

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

Articolo 15 – Norme Fiscali

Il Comune dichiara di optare per l'assoggettamento ad IVA ai sensi dell'art. 10, 1° comma, numero 8, D.P.R. n. 633/72, così come modificato dal D.L. n. 83/2012 convertito dalla Legge 7 agosto 2012, n. 134.

Articolo 16 – Norma Finale

Per quanto non previsto dal presente contratto, valgono le norme del codice civile, delle leggi, degli usi in materia.

Le parti dichiarano inoltre di accettare tutte le condizioni sopra riportate, nessuna esclusa, ad ogni effetto di legge.

Con la firma del presente atto, il conduttore conferma la regolarità e l'esattezza di tutti i propri dati riportati nel presente atto ed elegge il proprio domicilio presso il Municipio di Rovereto, in Piazza Podestà n. 11.

Le parti riconoscono per ogni controversia la competenza dell'Autorità Giudiziaria di Rovereto.

Qualsiasi modifica alla presente contratto sarà valida solo se risultante da atto debitamente sottoscritto tra le parti.

Le Parti a tutti gli effetti del presente contratto chiedono che qualsiasi comunicazione venga trasmessa a mezzo pec utilizzando i seguenti indirizzi:

- Comune di Rovereto:
- Impresa

APPROVAZIONE SPECIFICA

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 C.C. il concessionario accetta specificatamente gli art. 2 (Durata), 4 (Uso e obblighi del conduttore) e 10 (Recesso, revoca e risoluzione del contratto).

ULTERIORE APPROVAZIONE SPECIFICA

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 C.C. il conduttore accetta inoltre specificatamente l'art. 5 (Obblighi speciali del conduttore) ed in particolare l'obbligo, in caso di cessazione, per qualsiasi causa, del rapporto di lavoro tra l'impresa conduttrice ed il lavoratore, di determinare la risoluzione del contratto di sub-locazione o messa in disponibilità dell'alloggio nelle forme e modalità previste dalla normativa vigente, consentendo al lavoratore un lasso di tempo di 60 giorni per rilasciare l'immobile.

Il Conduttore

Il Comune