

COMUNE DI GALBIATE

Provincia di Lecco

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE AD

USO ABITATIVO

L'anno 2026 addì _____ del mese di _____ presso la sede del Comune di

Galbiate (LC), in Piazza Martiri della Liberazione n. 6, tra i

- Sig.: _____ Responsabile della Struttura _____ (c.f. _), in virtù di

Decreto sindacale n. _____ la quale interviene al presente atto in nome e per conto

del Comune Galbiate – C.F./P.IVA 00426650131, con sede in Piazza Martiri

della Liberazione n. 6, nel prosieguo LOCATORE-

- Sig. _____ (C.F. _____), nato il _____ in _____ residente In

_____ domiciliato per la carica presso il Comune intestato, piazza Martiri

della Liberazione n. 6, nel prosieguo definita CONDUTTORE

PREMESSO CHE

- Il Locatore è proprietario dell'unità immobiliare sita in Galbiate, piazza Don

Gnocchi n. 1, al piano secondo dello stabile identificato al Piano 2-S1, ed

identificato al Catasto Fabbricati Sezione Urbana GAL Foglio 8 Particella 1350

Subalterno 705 Categoria A/3, Classe 2, di consistenza 4,5 vani, ed avente una

superficie catastale di mq 79, come evidenziata nella planimetria allegata

(all.n. 1).

- Il Conduttore intende prendere in locazione la sopra identificata unità

immobiliare ad uso abitativo;

- All'atto della consegna, il Locatore attesta che l'immobile rispetta i requisiti

edilizi ed urbanistici di cui all'art. 1578 c.c.;

LE PARTI CONVENGONO QUANTO SEGUE:

Articolo 1 – Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto, valide ad ogni effetto di legge;

Articolo 2 – Oggetto del Contratto

Con la presente scrittura privata il Locatore cede in locazione al Conduttore l'unità immobiliare di propria proprietà per uso abitativo. Il Conduttore, a tal titolo accetta, l'unità immobiliare ubicata in Galbiate, piazza Don Gnocchi n. 1, al piano secondo dello stabile identificato al Piano 2-S1, ed identificato al Catasto Fabbricati Sezione Urbana GAL Foglio 8 Particella 1350 Subalterno 705 Categoria A/3, Classe 2, di consistenza 4,5 vani, ed avente una superficie catastale di mq 79, come evidenziata nella planimetria allegata (**all.n. 1**).

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il locatore si impegna a consegnare l'immobile al Conduttore entro 15 giorni.

Il Locatore dichiara altresì che l'immobile rispetta tutte le norme urbanistiche vigenti.

Articolo 3 – Durata e restituzione del bene

Il Contratto avrà la durata di anni 4 (quattro) rinnovabili per altri anni 4 (quattro) a partire da tale data, ai sensi dell'art. 2, c. 1, L. 431/98; Alla scadenza dei primi quattro anni, in mancanza di disdetta con preavviso di almeno 6 mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata A/R o a mezzo PEC, il contratto si rinnova automaticamente per lo stesso periodo di tempo;

	Il Conduttore può recedere dal contratto in qualsiasi momento, per giusta causa,	
	comunicandolo al Locatario, con un preavviso di almeno sei mesi, a mezzo lettera	
	raccomandata A/R o a mezzo PEC;	
	Alla fine del quarto anno il Proprietario può non rinnovare il contratto, dando	
	disdetta motivata 6 mesi prima della scadenza, a mezzo raccomandata A/R o PEC,	
	al ricorrere di precisi motivi indicati dall'art. 3 della legge 431/1998 e s.m.i.;	
	Articolo 4 – Canone di Locazione	
	Il canone annuo di locazione è fissato in € 4.171,20 (diconsi euro	
	quattromilacentosettantuno/20), da versarsi in rate mensili anticipate, entro e non	
	oltre i primi 10 gg di ogni mese, a mezzo bonifico bancario presso la Tesoreria	
	comunale dell'importo di € 347,60 (diconsi euro trecentoquarantasette//60) a	
	partire dal mese successivo alla sottoscrizione del presente Contratto.	
	Nel caso in cui il Conduttore non adempia al pagamento del canone come indicato	
	nel precedente periodo, il Locatore si riserva di agire adendo le opportune sedi a	
	tutela dei propri diritti.	
	Articolo 5 – Aggiornamento periodico Canone di Locazione	
	Il canone di locazione dovuto dal Conduttore sarà automaticamente adeguato ogni	
	anno nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei	
	prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno	
	precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a cura del Locatore.	
	L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene	
	fatta comunicazione.	
	Articolo 6 – Spese di gestione	

	Sono poste ad esclusivo carico del Conduttore le spese per le attivazioni delle	
	forniture per energia elettrica, riscaldamento, telefoniche e tutte le spese ordinarie	
	ivi comprese eventuali imposte, tasse e tributi di qualsiasi natura	
	Le quote di utenze, quali il consumo di acqua, e spese comuni al condominio	
	saranno a carico del Conduttore, che provvederà direttamente al pagamento	
	secondo le modalità definite dall'Assemblea Condominiale.	
	<p style="text-align: center;">Articolo 7 – Destinazione d'uso</p>	
	Sottoscrivendo il presente contratto, il Conduttore si impegna a non destinare	
	l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quello abitativo stabilito.	
	<p style="text-align: center;">Articolo 8 – Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione</p>	
	E' onere del Conduttore provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione	
	rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia	
	dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. Il Conduttore si	
	impegna ad assumersi le relative spese economiche.	
	<p style="text-align: center;">Articolo 9 – Sublocazione</p>	
	E' fatto espresso divieto di sublocazione, di comodato e di cessione di contratto,	
	anche parziale, e/o gratuito, pena la risoluzione ipso iure del contratto stesso per	
	fatto e colpa del conduttore, nonché la richiesta di rilascio immediato	
	dell'immobile nei confronti dell'occupante senza titolo oltre al risarcimento del	
	danno nei confronti del Conduttore.	
	<p style="text-align: center;">Articolo 10 – Consegna e riconsegna dei locali</p>	
	Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla	
	trovata adatta all'uso convenuto, esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla	
	salute di chi vi abita, adeguata alle sue specifiche esigenze, in particolare per	

	quanto riguarda tutti gli impianti, nonché gli infissi e serramenti, esonerando il	
	Locatore da ogni e qualsiasi obbligo a effettuare adattamento di sorta. Il	
	Conduttore dichiara di prendere l'unità immobiliare in consegna a ogni effetto con	
	il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il	
	Conduttore si impegna (art. 1590 c.c.) a riconsegnare l'unità immobiliare locata	
	nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, come risultante dal verbale di consegna	
	che sottoscritto dalle parti e rilasciato in copia al Conduttore stesso, fatto sempre	
	salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.	
	Articolo 11 – Manutenzione e riparazioni	
	Il Conduttore si impegna a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni di	
	manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile con una	
	regolare e diligente manutenzione e dovrà altresì provvedere, per espressa	
	volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di manutenzione e	
	riparazione ordinaria, mentre le opere di manutenzione straordinarie saranno a	
	carico del Locatore. Il Locatore si sostituirà al Conduttore, qualora questi non vi	
	provveda tempestivamente, nell'esecuzione di eventuali riparazioni ed il relativo	
	costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'intervento.	
	Articolo 12 – Addizioni e Migliorie	
	È proibito al Conduttore, senza preventivo consenso scritto del Locatore, di far	
	eseguire mutamenti, che non consentano in ogni momento il ripristino nello stato	
	attuale. Il Conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione,	
	miglioria o addizione all'immobile locato, senza il preventivo consenso scritto del	
	Locatore. Al Conduttore è concessa la facoltà di eseguire a cura e spese proprie	

	eventuali lavori di sistemazione dell'immobile finalizzati ad adeguare lo stesso alle finalità per la quale è stato concesso, previo consenso del Locatore.	
	Ogni aggiunta che non possa essere rimossa senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.	
	Articolo 13 – Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali	IL LOCATORE
	Il Conduttore dichiara di aver preso visione dell'unità immobiliare e di accettarla nello stato in cui essa si trova al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente il Conduttore esonera il Locatore da qualsiasi responsabilità in merito. Il Conduttore è altresì costituito custode dell'immobile locato ed è pertanto, sia civilmente, sia penalmente, responsabile per eventuali danni cagionati a terzi ed all'immobile stesso, derivanti dalla sua negligenza o trascuratezza.	
	Il Conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al Locatore, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso e/o comunque per motivata ragione. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività del Conduttore.	
	In particolare l'accesso ai locali dovrà essere consentito nell'ultimo semestre di validità del contratto per almeno 2 (due) ore al giorno ai nuovi potenziali concessionari, con obbligo di preavviso.	
	Articolo 14 – Deposito Cauzionale	
	All'atto di sottoscrizione del presente contratto il Conduttore si impegna a presentare ricevuta di versamento, a mezzo bonifico bancario sul conto della Tesoreria Comunale, del complessivo importo di € 695,20 (diconsi euro	
		IL CONDUTTORE

	seicentonovantacinque/20), pari a n. 2 mensilità di affitto, a titolo di deposito	
	cauzionale (all.n.2).	
	Tale somma verrà restituita al termine della locazione, sempreché siano state	
	rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e, alla riconsegna,	
	i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento per	
	l'uso normale. Tale somma non potrà mai essere imputata in conto canoni.	
	Articolo 15 – Imposte, tasse e spese di contratto	
	Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipulazione del presente contratto	
	comprese quelle di registrazione e l'imposta di bollo sono a carico del Conduttore.	
	Articolo 16 – Modifiche alle clausole contrattuali	
	Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di	
	nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al	
	presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici	
	atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per	
	consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.	
	Articolo 17 – Clausola risolutiva espressa	
	Le parti convengono espressamente che il presente contratto di locazione si	
	intenderà automaticamente risolto qualora il Conduttore ometta di pagare il	
	canone per un periodo superiore a due mesi consecutivi. In tale ipotesi, il Locatore	
	avrà facoltà di riprendere immediato possesso dell'immobile, fermo restando il	
	diritto di agire per il risarcimento di ogni ulteriore danno.	
	Articolo 18 – Attestato di prestazione energetica	

	Il Conduttore dichiara di aver ricevuto l'attestazione di prestazione energetica dell'immobile de quo. Copia dell'attestato viene altresì allegato al presente contratto (articolo 6 D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.) (all. n. 3) .	
	Articolo 19 – Norma di rimando	
	Per quanto non previsto dal presente contratto, le Parti rimandano alle disposizioni dettate in materia di locazione dal Codice Civile, dal Codice di Procedura Civile, dalla Legge n. 431/1998, dalla Legge 392/1978, dalla Legge n. 118/85 e successive modificazione ed integrazioni, dai relativi Decreti Attuativi, nonché agli usi, alle consuetudini ed ai regolamenti vigenti in materia.	
	Articolo 20 – Trattamento dei dati personali	
	Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 del 27/04/2016, del D.lgs. 30/06/2003, n. 196 così come novellato dal D.Lgs. 10/08/2018, n. 101 e ulteriori successive modifiche ed integrazioni, il trattamento dei dati personali forniti o comunque acquisiti è finalizzato all'esecuzione del contratto ed avverrà presso il Comune di Galbiate, piazza Martiri della Liberazione n. 6 con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le predette finalità, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi. Il conferimento dei dati è obbligatorio, all'interessato sono riconosciuti i diritti di cui al Regolamento UE 2016/679 del 27/04/2016 e, in particolare, il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica, l'aggiornamento e la cancellazione, se incompleti, erronei o raccolti in violazione di legge, nonché di opporsi al trattamento per motivi legittimi. Il titolare del trattamento è il Comune di Galbiate.	
	Articolo 21 – Elezione di domicilio	

	Per le finalità di cui agli articoli del presente contratto e per qualsiasi incombenza	
	di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:	
	- il Locatore presso la sede comunale in Galbiate, Piazza Martiri della Liberazione	
	n. 6;	
	Il Conduttore in _____	
	- Articolo 22 – Foro competente	
	Ai sensi dell'art. 447-bis C.P.C. in caso di controversia sorta tra le Parti è	
	competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Lecco. Ai sensi degli artt.	
	1341 e 1342 C.C. le parti dichiarano di approvare tutti gli articoli del presente	
	Contratto e specificamente le clausole contenute nei seguenti articoli:	
	3) Durata del contratto;	
	5) Aggiornamento periodico del canone di locazione;	
	8) Riparazioni ed interventi di ordinaria amministrazione;	
	13) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali;	
	14) Deposito cauzionale;	
	15) Imposte, tasse e spese di contratto;	
	16) Modifiche alle clausole contrattuali;	
	17) Clausola risolutiva espressa	
	21) Foro competente.	
	All.c.d.s.:	
	1. Planimetria immobile	
	2. Ricevuta versamento deposito cauzionale	
	3. Ape	
	Galbiate, __ data.	

