

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE ADIBITO AD USO
NON ABITATIVO AI SENSI DELLA L. N. 392/1978**

Tra i Signori:

1)..... nato a il.....domiciliato per la carica in Trento, presso la sede della PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO, con sede in Trento, Piazza Dante, n. 15, codice fiscale n. 00337460224, il quale interviene ed agisce in rappresentanza della stessa nella sua qualità di Dirigente del Servizio Gestioni patrimoniali e logistica della Provincia Autonoma di Trento, in forza di quanto disposto dal D.P.G.P. 26 marzo 1998, n. 6-78/Leg. e dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 7106 del 16 giugno 1998, **quale locatore;**

- sig. _____ nato a _____, il _____, domiciliato per la carica presso la sede della _____ con sede legale in _____ via _____, C.F./P. IVA _____, il quale interviene ed agisce in rappresentanza della stessa, nella sua qualità di Socio Amministratore titolare – disgiuntamente da altro Socio – dei poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione della medesima Società, **quale conduttore.**

Premesso che:

La Provincia autonoma di Trento è proprietaria dell'immobile denominato "Nuova segheria" costituito da un capannone della superficie di circa mq 1000, alcune tettoie e fabbricati accessori e ampio terreno circostante di pertinenza, identificato dalla p.ed. 2922 in C.C. Canal San Bovo sito nel Comune di Canal San Bovo – loc. Caoria;

- che intendendo concedere detto immobile in locazione l'Amministrazione provinciale ha autorizzato l'indizione di un'asta pubblica con determinazione con conseguente pubblicazione del bando di gara n. prot. __/15, in esito alla quale è risultato aggiudicatario _____ ;
- che le parti intendono ora procedere alla definizione del loro rapporto locativo mediante il presente contratto.

Tutto ciò premesso si conviene quanto segue.

Art. 1

Oggetto.

La Provincia autonoma di Trento, come sopra rappresentata, concede in locazione a _____ che, a mezzo del suo _____ come sopra individuato, accetta, il seguente immobile per destinarlo a struttura avente destinazione compatibile con quanto previsto dagli strumenti urbanistici in vigore:

➤ p.ed. 2922 in C.C. Canal San Bovo.

Il conduttore dichiara di ben conoscere le caratteristiche e lo stato di manutenzione dell'immobile, di aver eseguito idoneo sopralluogo e di ritenerlo idoneo per l'uso programmato. Sarà esclusivo onere del conduttore, di concerto con l'Amministrazione locatrice, richiedere alle Autorità competenti eventuali permessi, concessioni o nulla osta necessari per destinare l'immobile all'uso desiderato, nonché adottare le misure necessarie per legge ai fini del legittimo

esercizio delle attività previste, quali ad esempio quelle in materia di sicurezza ed antincendio.

Il conduttore prende atto che l'immobile ricade in zona produttiva del settore secondario (art. 40 del PRG vigente del Comune di Canal San Bovo).

Il conduttore dichiara, infine, di accettare l'immobile nello stato in cui si trova, impegnandosi altresì a riconsegnarlo in quelle stesse condizioni, salvo il normale deperimento d'uso.

Art.2

Durata.

La durata è fissata in anni 6 (sei), con decorrenza dal _____, rinnovabili per ulteriori 6 (sei) anni salvo disdetta di una delle parti, da comunicarsi all'altra mediante raccomandata a.r. da inviarsi presso le rispettive sedi o al diverso indirizzo formalmente comunicato, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

Art. 3

Canone

Il canone annuo è determinato nella somma complessiva di € _____ (____/____), da versare in rate trimestrali anticipate da introitarsi secondo le modalità che saranno indicate dal locatore al conduttore.

Con accordo tra le parti stipulato in forma scritta saranno individuati gli interventi di manutenzione straordinaria, ritenuti necessari dall'Amministrazione, la cui realizzazione sarà a carico del conduttore. Le spese sostenute per i citati interventi, puntualmente documentate con la

presentazione delle fatture quietanzate, saranno detratte dal canone di locazione di cui al precedente comma.

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, a decorrere dal secondo anno di locazione, in conformità dell'art. 32 della Legge n. 392/1978 come sostituito dall'art. 1, comma 9 sexies, della Legge 5 aprile 1985, n. 118, assumendo come mese di riferimento dell'indice ISTAT, quello di scadenza di ciascuna annata locatizia.

Il locatore dà atto che il conduttore ha prestato una cauzione, di importo pari a tre mensilità del canone, a garanzia dell'adempimento degli obblighi nascenti dal presente contratto, mediante

_____.

Il locatore Provincia autonoma di Trento, in caso di danni o altri crediti maturati nei confronti del conduttore a causa dell'inosservanza anche di una sola clausola del presente contratto, potrà incamerare totalmente o parzialmente la cauzione versata riservandosi di richiedere le somme eventualmente eccedenti la stessa.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della legge n. 392/1978, il mancato pagamento, anche parziale, del canone entro 60 (sessanta) giorni dalla data di scadenza di ciascuna rata, ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 392/1978 costituisce motivo di risoluzione, ex art. 1455 del codice civile. In caso di ritardo nel pagamento il conduttore riconoscerà al locatore gli interessi nella misura legale.

Art. 4

Divieto di cessione del contratto, di sublocazione e comodato.

Salvo preventiva autorizzazione scritta da parte del *locatore*, è fatto espresso divieto per il *conduttore* di cedere il contratto, di sublocare anche parzialmente gli immobili o di concederli in comodato, anche a titolo gratuito. La violazione dei divieti di cui sopra, comporterà la risoluzione *ipso jure* del presente contratto ed il diritto del *locatore* di richiedere l'immediato rilascio degli immobili, oltre al risarcimento del danno.

Art. 5

Spese.

Sarà onere del conduttore provvedere sin da subito alla sottoscrizione a proprio nome dei contratti relativi alle varie utenze, nonché al pagamento delle relative spese. Eventuali addebiti o reclami da parte delle società erogatrici dei servizi per la mancata o non corretta stipulazione dei relativi contratti, o per il mancato o non corretto pagamento delle somme dovute, saranno di esclusiva competenza del conduttore e nessuna spesa o doglianza in genere potrà essere imputata al locatore.

Art.6

Migliorie e riparazioni.

Alla scadenza del contratto, le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal *conduttore* resteranno acquisite al *locatore* senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il suo consenso, e ciò ad espressa deroga degli articoli 1592 e 1593 cod. civ., fatto salvo il diritto del *locatore* di pretendere la rimessione in pristino dell'immobile. La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di

lavori in contrasto con le vigenti norme urbanistico-edilizie produrranno *ipso jure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa del *conduttore*. Il silenzio o l'acquiescenza del *locatore* rispetto ad un mutamento d'uso, a lavori non autorizzati, alla cessione del contratto, che eventualmente avvengano, non ne importano implicita accettazione, ma avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del *conduttore*.

Art.7

Manutenzione.

Le spese di straordinaria manutenzione saranno a carico del locatore, mentre le spese relative alle riparazioni di ordinaria amministrazione e di piccola manutenzione ex artt. 1576 e 1609 cod. civ. sono a carico del *conduttore*, così come ogni altra inerente gli impianti ed i servizi. E' facoltà del locatore ispezionare o far ispezionare i locali oggetto di questo contratto, con congruo preavviso.

Art.8

Responsabilità.

Il *conduttore* manleverà il *locatore* contro i danni che a questi possano derivare da fatto, omissione o colpa, propri o di terzi in genere e lo sollevierà da ogni responsabilità per eventuali danni a persone, cose o animali derivanti dalla conduzione propria e/o di terzi dell'immobile in oggetto, impegnandosi a tenere indenne il locatore da ogni pretesa, anche giudiziaria, avanzata da terzi che fossero o si ritenessero danneggiati. Fermo restando gli oneri di diligente manutenzione di cui al precedente articolo 6, il *locatore* sarà inoltre esonerato

Allegato D

da ogni responsabilità per eventuali danni a persone o cose per qualsivoglia motivo causati, non esclusa l'interruzione o mancata fornitura di qualsiasi servizio afferente all'immobile. Sarà inoltre esonerato dalla responsabilità per i danni causati dall'eventuale cattivo funzionamento degli impianti, ivi compreso il riscaldamento/condizionamento, ecc., ove derivanti da fatto od omissione imputabile al *conduttore*.

Il *conduttore* sarà costituito custode della cosa locata ed sarà direttamente responsabile verso il *locatore* e i terzi dei danni in genere causati per sua colpa, ivi compresi quelli da spandimento di acque, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso e nella cura della cosa locata; il *conduttore* sarà altresì responsabile degli eventuali danni arrecati all'immobile locato o alle cose, strutture, impianti in esso contenute, con relativo obbligo di risarcimento nei confronti del *locatore*, salvo prova del caso fortuito ovvero di cause a lui non imputabili.

L'immobile in argomento è coperto da assicurazione R.C. e Incendio nell'ambito delle polizze globali che la Provincia autonoma di Trento ha in essere per il proprio patrimonio: il *conduttore* dovrà stipulare con primaria compagnia assicurativa idonea polizza di responsabilità civile verso terzi e da incendio, a copertura degli eventuali danni a persone, cose o animali che potessero derivare dalla conduzione dell'immobile locato e dei beni mobili in esso contenuti da parte del conduttore stesso e/o di terzi; in particolare tale polizza dovrà prevedere l'espressa rinuncia della compagnia assicuratrice al proprio diritto di rivalsa nei confronti della Provincia autonoma di Trento e

della relativa Compagnia Assicuratrice, qualora la causa del sinistro abbia origine dalla conduzione dell'immobile e dei beni mobili in esso contenuti da parte del conduttore stesso o di terzi. La suddetta polizza viene qui allegata **sub A**, quale parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 9

Impianti

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37 il locatore, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e consapevole della responsabilità anche penale cui può incorrere in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara che gli impianti relativi all'immobile in oggetto non sono conformi alla normativa in materia di sicurezza; il conduttore ne prende atto rinunciando pertanto espressamente alla relativa garanzia per vizi dovuta ai sensi degli artt. 1492 e 1497 C.C..

Art.10

Menzioni ai sensi della Legge n. 122/2010

Ai sensi e per gli effetti della legge n. 122/2010 ed ai fini della registrazione del presente atto, il locatore, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e consapevole della responsabilità anche penale cui può incorrere in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara che i dati catastali dell'immobile sopra indicato ed oggetto di locazione sono i seguenti:

in C.C. Canal San Bovo:

- p. ed. 2922, Foglio 78, subalterno 10, Cat. D/1 - Rendita € 573,06
- p. ed. 2922, Foglio 78, subalterno 9, Cat. D/8 - Rendita € 11.006,93

Art. 11

Certificazione energetica.

La parte conduttrice, con riferimento alla normativa di cui all'articolo 6 comma 1 bis del D.Lgs. 192/2005, come modificato dal D.L. 4 giugno 2013 n. 63, dà atto che è stata informata in ordine alle caratteristiche energetiche di quanto in oggetto.

Inoltre la stessa dichiara di aver ricevuto l'attestato di prestazione energetica (APE) predisposto in data 21 aprile 2015, codice certificato AA00525-40, dal tecnico abilitato ing. Luigi Pavan, che in copia autentica si allega al presente atto **sub B** per formarne parte integrante e sostanziale.

Art. 12

Modifiche contrattuali

Ogni modifica al presente contratto potrà avere luogo solo con atto scritto. Qualsiasi comunicazione tra le parti dovrà essere effettuata per iscritto ed inviata, ove espressamente richiesto dal presente contratto, a mezzo lettera raccomandata a.r., oppure a mezzo fax o e-mail ai seguenti indirizzi e recapiti:

- se alla Provincia autonoma di Trento – Servizio Gestioni patrimoniali e logistica, Via Mantova n. 67 – 38122 Trento, a mezzo:

Posta elettronica: serv.gestionipatrimoniali@pec.provincia.tn.it

Telefax: 0461/497127

- e a _____, a mezzo:

_____ ;

Eventuali modifiche a detti recapiti dovranno essere obbligatoriamente comunicate per iscritto all'altra parte in conformità a quanto sopra stabilito.

Art. 13

Norme applicabili.

Per quanto non contemplato nel presente contratto si fa riferimento alle norme della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni degli immobili urbani) e del Codice Civile, nonché delle altre leggi e delle consuetudini vigenti in materia.

Art. 14

Controversie e Foro competente.

Le parti stabiliscono che in caso di controversie inerenti l'interpretazione e l'esecuzione del presente contratto si dovrà tentare preventivamente una bonaria soluzione. In caso di esito negativo le parti danno reciprocamente atto che il Foro competente in via esclusiva è quello di Trento.

Art. 15

Spese contrattuali e regime fiscale

L'imposta di bollo relativa alla stipulazione del presente contratto è a carico del conduttore, mentre l'imposta di registro in misura proporzionale sui canoni con aliquota del 2% (due per cento), alla quale si considera soggetto il presente contratto grava su locatore e conduttore in parti uguali.

Art. 16

(Disposizioni anticorruzione)

1. L'aggiudicatario, con la sottoscrizione del presente contratto, attesta, ai sensi

dell'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165, di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver attribuito incarichi a ex dipendenti che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle pubbliche amministrazioni nei confronti del medesimo aggiudicatario, per il triennio successivo alla cessazione del rapporto. -----

2. L'Impresa aggiudicataria si obbliga altresì, ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62, al rispetto del codice di comportamento dei dipendenti pubblici approvato con il medesimo decreto. La violazione degli obblighi di comportamento comporterà per l'Amministrazione la facoltà di risolvere il contratto, qualora in ragione della gravità o della reiterazione, la stessa sia ritenuta grave. -----

Art. 17

Informativa – D.lgs. 196/03

I dati personali sono trattati nel pieno rispetto delle disposizioni vigenti per finalità amministrativo contabili, in adempimento al contratto, di cui si è già ricevuto informativa idonea.

Titolare del trattamento è il Dirigente del Servizio Gestioni Patrimoniali e logistica.

Il presente contratto è conservato nella raccolta degli atti della Provincia autonoma di Trento tenuta presso APAC - Servizio Contratti e Centrale acquisti della medesima Provincia.

Redatto in unico esemplare, letto, accettato e sottoscritto.

Trento, li _____

IL LOCATORE

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Gestioni Patrimoniali e logistica

Il Dirigente

IL CONDUTTORE
