

**SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL BAR DI PEDERSANO - P.ED.
75 in P.T. 1324 II C.C. PEDERSANO**

COMUNE DI VILLA LAGARINA

PROVINCIA DI TRENTO

N.C.F. e Partita IVA: 00310910229

REP.N. _____ ATTI DEL SEGRETARIO COMUNALE

REPUBBLICA ITALIANA

OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL BAR DI PEDERSANO P.ED. 75 IN P.T. 1324
II – C.C. PEDERSANO.

L'anno **duemilaventi** _____, addì _____ del mese di _____
ad ore ____ nella sede municipale di Villa Lagarina, avanti a me, Incapo dott. Carlo
Alberto, Segretario ufficiale rogante del Comune di Villa Lagarina, autorizzato a rogare
gli atti in forma pubblica amministrativa e nell'interesse del Comune di Villa Lagarina, a
ciò autorizzato ai sensi dell'art. 137 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma
Trentino Alto Adige approvato con L.R. 3 maggio 2018 n. 2 e s.m.i., giusta deliberazione
della Giunta Comunale n. 159 del 5 dicembre 2023 ed in base alla legge notarile, sono
comparsi i Signori:

1. dott.ssa **GIORDANI JULKA**, nata a Rovereto, (TN) il 24 giugno 1977 la quale
interviene nel presente atto non in nome e per conto proprio bensì in nome e per conto
del Comune di Villa Lagarina (TN), con sede in P.zza S.M. Assunta n. 9, 38060 Villa
Lagarina (TN), che ella legalmente rappresenta in qualità di Sindaco *pro tempore*, e
presso la sede municipale domiciliata ai fini del presente atto e che nel prosieguo verrà
denominato "locatore".

2. _____ nato a _____ il _____, residente
in _____ Via _____, di professione _____; n.c.f.

_____ e che nel prosieguo verrà denominato "conduttore";

Detti comparenti della cui identità personale e veste giuridica io Segretario sono personalmente certo, dichiarano, con il mio consenso, di rinunciare all'assistenza dei testimoni e mi invitano a far risultare dal presente atto, quanto segue:

Premesso che:

Con deliberazione n. 159 d.d. 5 dicembre 2023 esecutiva a' sensi di legge (Allegato n. 1) di cui le parti hanno presa visione ed approvato il contenuto si autorizzava la stipula del seguente contratto;

A seguito di gara pubblica tenutasi in data _____giusto verbale dd. _____(Allegato n. 2 al presente contratto), la locazione del locale ad uso commerciale, Bar di Pedersano, situato in loc. Pedersano (p.ed. 75 in P.T. 1324 II, C.C. Pedersano) veniva aggiudicata a.....

Tutto ciò premesso, i comparenti della cui identità personale e veste giuridica io Segretario sono personalmente certo, dichiarano, con il mio consenso, di rinunciare all'assistenza dei testimoni e mi invitano a far risultare dal presente atto, quanto segue.

ART. 1. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il Comune di Villa Lagarina "locatore" concede in locazione a _____ denominato nel prosieguo del presente contatto: "conduttore", che ne ha fatto richiesta ed accetta, il Bar di Pedersano ex casa Enal identificato dalla p.ed. 75 in P.T. 1324 II C.C. Pedersano nella consistenza indicata nell'allegato 6 di cui al bando di gara pubblica prot. 10663 di data 6 dicembre 2023.

Il conduttore dichiara di aver preso visione dell'unità immobiliare e di accettarla nello stato come sopradescritto.

ART. 1- bis. SUBENTRO IN LICENZE ED UTENZE

Il conduttore è tenuto ai fini dell'esercizio delle attività commerciali al subentro nelle licenze intestate al Comune di Villa Lagarina.

Il conduttore inoltre è tenuto a provvedere all'intestazione a proprio nome delle utenze relative a luce, acqua e gas. In relazione inoltre alle utenze non intestabili singolarmente ed in particolar modo del riscaldamento, le stesse essendo in comune con altre porzioni dell'immobile dovranno essere rimborsate *pro quota* a seguito di presentazione da parte del Comune di apposita richiesta.

ART. 2. DURATA DELLA LOCAZIONE E PENALE IN CASO DI RITARDATA CONSEGNA DELL'IMMOBILE

La locazione è stipulata per la durata di anni 6 ai sensi dell'art. 27 legge 27 luglio 1978, n. 392, con decorrenza dal _____ 2024 e con prima scadenza al _____ 2030, rinnovabile per altri sei anni, salvo disdetta da parte del conduttore a termini di legge e quindi tramite raccomandata A.R., almeno sei mesi prima della scadenza, fatte salve le ipotesi di legittimo diniego, e con facoltà di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per rinuncia al rinnovo alla seconda scadenza. In particolare il conduttore può recedere dal contratto in ogni momento per gravi motivi con preavviso di almeno 6 mesi, per lettera raccomandata. Il locatore può recedere solamente nei casi previsti dall'art. 4 della L. 392/1978. In mancanza di disdetta, per lettera raccomandata inviata da una delle parti con almeno 6 mesi di anticipo rispetto alla prima scadenza (dopo sei anni) del contratto, il presente contratto si intende rinnovato per altri 6 anni.

Ai sensi dell'art. 29 della L. 392/1978 il diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza di cui all'art. 27 della L. 392/1978 è consentito al Comune locatore ove Esso intenda adibire l'immobile all'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle sue finalità istituzionali.

A tal fine il Comune (locatore) dovrà dichiarare la volontà di conseguire, alla prima scadenza del contratto, la disponibilità dell'immobile locato, tramite invio di lettera raccomandata, almeno 12 mesi prima della scadenza, specificante il motivo sul quale la disdetta è fondata.

Nel caso di scadenza del contratto, ovvero di disdetta anticipata da una delle parti, l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune entro le 24 ore successive al termine

di scadenza ovvero del termine indicato sulla disdetta. Nel caso in cui tale termine di riconsegna non sia rispettato, il conduttore inadempiente pagherà una penale di €. 100,00.- per ogni giorno di ritardo sul termine di riconsegna dell'immobile.

In quanto penale, tale somma non sarà oggetto di fatturazione alcuna e sarà esigibile anche senza richiesta alcuna da parte del Comune.

Inoltre ove da tale mancata riconsegna da parte del conduttore inadempiente sorgano danni al Comune, che involgano lucro cessante e/o danno emergente, tali danni saranno rimborsati integralmente al Comune da parte del conduttore inadempiente.

ART. 3 - DESTINAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è destinata esclusivamente ad uso del conduttore per l'attività di "BAR-PUBBLICO ESERCIZIO".

Il mutamento della destinazione d'uso rispetto a quella dichiarata con il presente atto costituisce inadempimento grave.

ART. 4 - CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione annuo, è determinato in Euro _____/mensili (_____/_) (IVA inclusa) da pagarsi in via anticipata entro il giorno 5 di ciascun mese di riferimento. Le rate del canone di locazione sono computate a mesi e non a giorni e l'occupazione dell'unità immobiliare anche per un solo giorno obbliga il conduttore a corrispondere la rata per l'intero mese.

ART. 5. AGGIORNAMENTO E ADEGUAMENTO DEL CANONE

Il canone di locazione, a seguito di comunicazione del locatore, è aggiornato rispetto al mese di _____ precedente a quello di inizio del presente contratto di ogni anno in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nel periodo precedente. L'aggiornamento decorre automaticamente, con pagamento del relativo conguaglio nel caso di ritardo nella pubblicazione dell'indice o nella specificazione da parte del locatore.

ART. 6. IMPOSTE E TASSE

Tutte le spese del presente contratto e delle sue eventuali proroghe nessuna esclusa sono a carico del conduttore eccetto le spese di registrazione del contratto che ai sensi dell'art. 8 della legge 27 luglio 1978 n. 392 rimangono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali.

Ai sensi della L. 449/1997 l'imposta di registro verrà corrisposta per tutta la durata del contratto.

ART. 7. MODALITA' DI PAGAMENTO

Tutte le somme dovute in forza del presente contratto saranno corrisposte inderogabilmente con le forme e nei modi indicati dal locatore, che potranno essere variati anche nel corso della locazione, con preavviso di sessanta giorni, nel caso di mutamenti nella gestione degli immobili ovvero per cambiamenti nei sistemi di riscossione o contabilità.

All'atto della presente stipula le modalità di pagamento sono così specificate: pagamento anticipato mensile, da versare entro il 5 di ogni mese di riferimento con la modalità dell'avviso PAGOPA generato in autonomia dal conduttore.

A seguito del ricevimento del pagamento, il Comune emetterà regolare fattura elettronica.

ART. 8. COSTITUZIONE IN MORA AUTOMATICA E INTERESSI MORATORI

Il mancato o ritardato pagamento anche di una sola rata del canone di locazione, e di qualsiasi altra somma prevista dal presente contratto costituisce immediatamente in mora il conduttore senza bisogno di preventiva comunicazione, con obbligo di pagare interessi moratori da calcolarsi al tasso legale annuo aumentato di due punti, fermo restando il diritto del locatore alla risoluzione del contratto per inadempimento ed al risarcimento dell'eventuale maggior danno, fatto salvo quanto previsto agli articoli, 5, 9 e 55 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

ART. 9. DIVIETO DI MODIFICA DEL BENE LOCATO

Il conduttore in nessun caso può modificare lo stato della cosa locata costituendo inadempimento grave la modifica dell'immobile senza preventiva autorizzazione del

Comune. In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, è vietato l'abbattimento e lo spostamento di tramezzi, la creazione, spostamento o modifica di bagni e della cucina, la chiusura o apertura di porte o finestre, la chiusura di balconi o creazioni di verande anche con strutture amovibili, la modifica della destinazione d'uso.

Il conduttore si impegna a rispettare le norme vigenti in materia edilizia, urbanistica ed igienico-sanitaria.

La violazione del presente articolo comporta, altresì, per il conduttore, l'assunzione diretta di ogni spesa e responsabilità verso le autorità pubbliche con conseguente obbligo di manlevare il Comune, e il diritto per il locatore di essere risarcito del danno subito.

E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

ART. 10. MANUTENZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il Conduttore provvede, a propria cura e spese, all'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria e delle riparazioni di piccola manutenzione dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso ai sensi degli articoli 1576 e 1609 C.C. delle riparazioni dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso dell'unità immobiliare locata e dei suoi impianti.

Se il conduttore non provvede alle suddette riparazioni, il Comune può eseguirle direttamente con imputazione della spesa a carico del conduttore stesso che dovrà rimborsarle entro 20 giorni dalla richiesta, fatto salvo il diritto al risarcimento dei danni cagionati dalla mancata esecuzione dei lavoratori da parte del conduttore.

Il conduttore è tenuto a comunicare immediatamente al locatore i guasti della cosa locata la cui riparazione grava sul locatore.

In particolare il conduttore provvede a sue spese alla pitturazione delle pareti e lascerà l'immobile alla scadenza nello stato in cui si trova.

ART. 11. RIPARAZIONI URGENTI E ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE

Ai sensi degli artt. 1583, 1584 C.C. il conduttore è tenuto a tollerare l'esecuzione di riparazioni urgenti all'interno dell'unità locata, da parte del locatore, anche quando importino diminuzione del godimento dell'unità immobiliare locato oltre la durata di 20 giorni, a ciò derogandosi per volontà delle parti alla disposizione dell'art. 1584 del Codice civile. Nel caso di particolare urgenza il locatore può accedere nell'unità immobiliare, previa comunicazione scritta, per provvedere alle opere necessarie, con esonero da ogni responsabilità al riguardo e con spese poste a carico del conduttore ove tali spese siano quelle previste dal precedente art.10.

ART. 12. MIGLIORAMENTI

Al termine del rapporto contrattuale l'unità immobiliare sarà riconsegnata nello stesso stato in cui è stato locato, dandosi atto con apposito verbale dello stato in cui avviene la restituzione. Fermo restando che il conduttore non può modificare l'unità immobiliare locata né effettuare opere diverse da quelle di manutenzione a suo carico, eventuali miglioramenti apportati all'unità immobiliare, anche se autorizzati dal locatore, non danno titolo ad alcuna pretesa, compenso o indennità a carico del Comune, anche in deroga a quanto disposto dagli artt. 1592 e 1593 c.c.; il valore di detti miglioramenti non può compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata e i miglioramenti stessi rimarranno acquisiti all'unità immobiliare, senza alcun compenso, ove non siano asportabili senza danno. Tali miglioramenti resteranno pertanto nella piena disponibilità e proprietà del proprietario dell'immobile.

ART. 13. NORME DI SICUREZZA

Il conduttore si impegna a non introdurre o detenere nell'unità immobiliare e nelle sue pertinenze sostanze infiammabili, fatti salvi minimi quantitativi per l'uso cui è destinato l'immobile, o sostanze esplosive, a non usare fiamme libere, a non eseguire riparazioni a caldo e prove motori.

ART. 14. NORME DI CONDOTTA

Il conduttore non può ingombrare in alcun modo le parti comuni dell'edificio; non può esporre cartelli od insegne senza autorizzazione del Comune proprietario. Il conduttore

è responsabile sia verso il locatore che verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti ed in particolare per incendio, per ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi, per spandimento di acqua, fughe di gas, detenzione di animali pericolosi o molestie ecc...

ART. 15. ACCESSO ALL'UNITÀ IMMOBILIARE

Il conduttore, nei sei mesi antecedenti la cessazione della locazione, è tenuto a consentire la visita dell'unità immobiliare da parte degli aspiranti alla locazione debitamente autorizzati dal Comune, previo accordo con il locatore sul giorno e ora di visita. Il conduttore è tenuto a consentire in qualsiasi momento, dietro semplice richiesta del locatore, l'accesso ai tecnici o ai soggetti incaricati dal locatore per ispezionare i locali, per eseguire riparazioni o per effettuare rilevazioni del consumo di acqua.

ART. 16. DIVIETO DI SUB LOCAZIONE O CESSIONE DEL CONTRATTO E SANZIONI PER SUBENTRO ABUSIVO.

E' fatto espresso divieto al concessionario di sublocare, cedere il contratto di locazione o concedere in comodato o per qualsiasi altro titolo l'unità immobiliare locata, nemmeno in caso di contestuale cessione o locazione dell'azienda e ciò in deroga all'art. 36 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

L'Amministrazione si riserva tuttavia di valutare il rilascio dell'autorizzazione ad eventuale cessione del contratto di locazione con subentro di nuovo concessionario alle medesime condizioni e con l'osservanza delle obbligazioni discendenti dal presente contratto.

La violazione del presente articolo comporta a carico del conduttore:

- la risoluzione di diritto della locazione ai sensi dell'art. 1456 c.c.;
- l'obbligo di pagare una penale d'importo pari a venti volte l'ammontare dell'ultimo canone mensile di locazione dovuto, oltre alla perdita del deposito cauzionale e all'obbligo di risarcimento dell'eventuale maggior danno per la mancata tempestiva riconsegna dell'unità locata;

- la responsabilità solidale con l'occupante abusivo per il pagamento dell'indennità di occupazione per tutta la durata dell'illegittima detenzione dell'unità immobiliare.

ART. 17. INDENNITA' DI AVVIAMENTO

Il Conduttore dichiara espressamente di rinunciare all'eventuale indennità di avviamento di cui agli artt. 34 e 35 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

ART.18. ESONERO RESPONSABILITA'

Il conduttore esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli, oltre che da forza maggiore o caso fortuito, per fatto di altri conduttori o di terzi soggetti in genere.

ART.19 DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto e da superiori disposizioni di legge o regolamentari afferenti la locazione, il conduttore costituisce un deposito cauzionale pari ad € _____ (_____ /00 euro) corrispondente a tre mensilità circa di canone di locazione e con obbligo d'integrazione nel caso di variazione del canone stesso. Il deposito cauzionale non può essere imputato dal conduttore in conto canoni ed è restituito al termine della locazione previo adempimento di tutti gli obblighi a carico del conduttore previsti dal presente contratto.

ART. 20. ELEZIONE DI DOMICILIO

Per gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di atti esecutivi, il conduttore elegge domicilio nell'unità immobiliare locata e, qualora non la detenga più, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune di Villa Lagarina.

ART. 21. QUIETANZE

La sottoscrizione del presente atto costituisce quietanza di versamento del deposito cauzionale di cui all'art. 19.

ART. 22 – ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile in corso di validità.

Copia della suddetta attestazione (APE) viene allegata al presente contratto di locazione.

ART. 23 - DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e della legge 27 luglio 1978 n. 392, e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione, ai sensi della citata legge 27 luglio 1978 n. 392.

Le parti di comune accordo potranno adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, che non fosse stata risolta preventivamente in via amministrativa, al Tribunale di Rovereto.

E richiesto, io Segretario Ufficiale Rogante ho ricevuto il presente atto redatto da persona di mia fiducia mediante strumenti informatici su n. ____ pagine a video, dandone lettura alle parti, le quali l'hanno dichiarato e riconosciuto conforme alla loro volontà, dispensandomi dalla lettura degli allegati dei quali hanno preso visione e confermato la loro esattezza, per cui a conferma lo sottoscrivono con modalità elettronica consistente, ai sensi dell'art. 52 bis della legge 19.02.1913 n. 89, nell'apposizione in mia presenza della firma autografa e nella successiva acquisizione digitale mediante scansione ottica dell'atto sottoscritto. In presenza delle parti io Segretario comunale ufficiale rogante ho firmato il presente documento informatico

IL CONDUTTORE

COMUNE DI VILLA LAGARINA

dott.ssa Giordani Julka

IL LOCATORE

IL SEGRETARIO COMUNALE

dott. Carlo Alberto Incapo

Firmato digitalmente

Le parti dichiarano infine di avere letto e di approvare ad ogni effetto, in particolare, ai sensi degli artt. 1341, 1342 c.c. ciascuna delle seguenti clausole e condizioni:

art. 1 oggetto della locazione, art. 2 durata della locazione, art. 3 destinazione dell'unità immobiliare, art. 4 canone di locazione, art. 5. aggiornamento e adeguamento del canone, art. 6 imposte e tasse, art. 7 modalità di pagamento, art. 8 costituzione in mora automatica e interessi moratori, art. 9 divieto di modifica del bene locato, art. 10 manutenzione dell'unità immobiliare, art. 11 riparazioni urgenti e accesso all'unità immobiliare, art. 12 miglioramenti, art. 13 norme di sicurezza, art. 14 norme di condotta, art. 15 accesso all'unità immobiliare, art. 16 divieto di cessione dell'unità immobiliare e sanzioni per subentro abusivo, art. 17. indennità di avviamento, art. 18 esonero responsabilità, art. 19 deposito cauzionale, art. 20 elezione di domicilio, art. 21 quietanze, art. 22 disposizioni finali.

IL CONDUTTORE

COMUNE DI VILLA LAGARINA

dott.ssa Giordani Julka

IL LOCATORE

IL SEGRETARIO COMUNALE

dott. Carlo Alberto Incapo

firmato digitalmente