

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI PREDAIA

PROVINCIA DI TRENTO

Rep. n. _____ (atti privati)

Contratto di locazione commerciale dell'immobile ad uso

commerciale - ufficio indentificato dalla p.ed. 2 sub 8 foglio 2, cat.

A10, classe 1 in C.C. Mollaro di proprietà del comune di Predaia

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____,

nella sede municipale del comune di Predaia – fraz. Taio, via Simone

Barbacovi n. 4, tra:-----

1. **dott. Claudio Baldessari**, nato a _____ (TN) il

___ / ___ / ___, domiciliata per la carica presso la sede legale del comune di

Predaia (di seguito denominato anche “Comune” o “Locatore”), con sede in

via S. Barbacovi n. 4, frazione Taio, codice fiscale 02354850220, che

interviene ed agisce in rappresentanza dello stesso in qualità di Segretario

comunale, in base al disposto della deliberazione giunta n. ___ del

_____;

2. _____ (di seguito

denominato anche “conduttore”);-----

PREMESSO CHE

- il comune di Predaia è proprietario dell'immobile, di cui alcuni locali

attualmente ad uso commerciale - ufficio, indentificato dalla p.ed. 2 sub 8

foglio 2, cat. A10, classe 1 in C.C. Mollaro;-----

- con deliberazione della Giunta comunale n. 115 del 10.06.2026 il comune

di Predaia ha indetto la procedura di gara dell'asta pubblica finalizzata alla

locazione commerciale ad uso commerciale - ufficio di alcuni locali (sub 8)

della p.ed. 2 C.C. Mollaro, per un canone mensile a base d'asta pari a 300,00.= (importo al netto delle imposte dovute per legge) (la locazione non è soggetta ad IVA), approvando in allegato il bando di asta pubblica con lo schema del presente contratto;-----

- con determinazione del Segretario comunale dott. Claudio Baldessari n. _____ del _____, sulla base del verbale di gara della seduta pubblica del _____, si è aggiudicata in via definitiva la suddetta asta pubblica a _____, con un offerta di un canone mensile pari a euro _____.= (importo al netto delle imposte dovute per legge) (la locazione non è soggetta ad IVA).-----

TUTTO CIÒ PREMESSO

e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto, fra le parti si stipula e si conviene quanto segue:-----

ARTICOLO 1 - OGGETTO

Con la presente scrittura il comune di Predaia concede in locazione commerciale ad uso commerciale - ufficio a _____ i seguenti locali della p.ed. 2 sub 8 foglio 2 in C.C. Mollaro (che di trovano al primo piano (parte laterale, direzione sud) dell'edificio (Casa Sociale di Mollaro), a sua volto posto nella piazza principale della frazione di Mollaro (piazza S. Marco n. 1)):-----

- una stanza di mq 15,69;
- una stanza di mq 13,53;
- un bagno di mq 4,11;
- un anti di mq 2,41;
- un disimpegno di mq 7,72;

- un locale caldaia in comune di 3,65 mq.

Tali locali risultano nella Planimetria catastale qui allegata (con evidenza in verde per i locali oggetto della presente locazione), con una superficie catastale complessiva di 47,11 mq, e vengono locati per un periodo di sei anni decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto.-----

Il bagno è arredato e i locali sono dotati di impianto elettrico, termoidraulico e del riscaldamento, funzionanti e idonei alla funzione della struttura.-----

Il conduttore dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'acquisto e installazione dell'arredo e di quant'altro necessario per rendere funzionale la struttura ai fini di cui al successivo art. 5, che rimarrà di sua proprietà.-----

ARTICOLO 2 – STATO DI FATTO

Il conduttore dà atto che i locali e relativi infissi e impianti sono in buono stato di manutenzione e che in tale stato dovranno essere riconsegnati al termine della locazione, salvo il normale deperimento d'uso.-----

ARTICOLO 3 – CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione per il periodo concordato è pattuito nell'importo di euro _____.= mensili (importo al netto delle imposte dovute per legge) (la locazione non è soggetta ad IVA).-----

Il canone di locazione e le spese connesse alla locazione stessa devono essere pagate al Tesoriere comunale, mediante bonifico SEPA – Autorizzazione permanente di addebito in conto corrente (con costi a carico del conduttore), o nei modi diversamente indicati dal locatore con comunicazione scritta, in rate trimestrali anticipate.-----

Il canone è soggetto ad aggiornamento automatico annuale, su richiesta del locatore, mediante applicazione del 75% della variazione dell'indice ISTAT

costo vita per famiglie di operai e impiegati.-----

ARTICOLO 4 – ALTRI ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative alla pulizia, alla telefonia-internet, alla fornitura dell'acqua e del servizio idrico integrato, allo smaltimento dei rifiuti, all'energia elettrica, al riscaldamento-condizionamento dell'aria e allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni. Il conduttore dovrà intestarsi le relative utenze e contratti.-----

Le modalità di pagamento delle spese di cui al presente articolo saranno stabilite dal comune di Predaia, che ne informerà con congruo anticipo il conduttore.-----

Ai sensi degli articoli 1576 e 1609 Codice Civile sono a carico del conduttore anche i piccolo interventi di manutenzione ordinaria degli impianti e in generale dei locali locati (dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito), il quale dovrà provvedere tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi in caso di inadempienza e integrale rimborso da parte del conduttore medesimo delle spese entro 20 giorni dalla richiesta.-----

Il locatore potrà effettuare riparazioni, anche non urgenti, all'interno dell'immobile locato, senza corrispondere alcuna indennità al conduttore, anche se la durata delle riparazioni sia superiore a 20 giorni, con ciò derogandosi per volontà delle parti alla disposizione dell'art. 1584 Codice Civile.-----

ARTICOLO 5 – USO E SUBLOCAZIONE

L'immobile è locato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e ad uso commerciale - ufficio, con divieto al conduttore di mutare anche in parte ed anche solo temporaneamente tale uso.-----

È altresì vietata la sublocazione, sia parziale che totale, anche se gratuita sotto forma di comodato, e la cessione del contratto.-----

ARTICOLO 6 – USO E MIGLIORIE

Il conduttore non può, senza il consenso scritto del locatore (che ne autorizzerà anche le modalità), eseguire innovazioni, migliorie o addizioni o sostituzioni di impianti di qualunque genere, sovraccaricare i solai, ingombrare in alcun modo le parti comuni dell'edificio, esporre cartelli o insegne.-----

Eventuali lavori di adattamento dei locali o degli impianti in relazione a particolari esigenze del conduttore sono a completo carico e a spese dello stesso, previo consenso scritto del locatore (che ne autorizzerà anche le modalità).-----

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, ad esempio per incendio, per ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi e colonne di immondizie, per spandimento di acqua, fughe di gas, detenzione di animali pericolosi o molesti.-----

Sarà onere del locatore garantire l'adeguata e valida copertura assicurativa dell'immobile.-----

ARTICOLO 7 – VISITE ALL'IMMOBILE

Durante la locazione il locatore o suo incaricato possono, con le modalità da concordare con il conduttore, visitare l'immobile locato, per constatarne le

modalità d'uso o per la verifica degli impianti.-----

In caso di fine locazione, il conduttore si obbliga a lasciare visitare l'immobile ai potenziali subentranti, a partire dal primo giorno dell'ultimo semestre di locazione e con modalità da concordare.-----

ARTICOLO 8 – RECESSO DEL CONDUTTORE

Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.-----

ARTICOLO 9 – RINNOVO CONTRATTUALE

Per quanto concerne il rinnovo contrattuale si rinvia agli articoli 28 e 29 della legge n. 392 del 1978.-----

ARTICOLO 10 - CAUZIONE

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni contrattuali il conduttore ha presentato mediante _____ una cauzione pari a tre mensilità del canone.-----

La cauzione sarà restituita al termine della locazione se il conduttore consegnerà l'immobile nelle condizioni in cui lo ha ricevuto e ha adempiuto alle proprie obbligazioni.-----

ARTICOLO 11 - RISOLUZIONE

Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione o delle quote per gli oneri accessori, così come la sublocazione o il mutamento di destinazione dell'uso dei locali, e anche in tutti i casi di perdita dei requisiti per lo svolgimento dell'attività cui i locali sono destinati, e infine quando siano adottati provvedimenti dai quali derivi il divieto a contrarre con la pubblica amministrazione produrranno ipso iure la risoluzione del contratto

per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del locatore, a norma dell'articolo 1456 Codice Civile (vale a dire l'automatica risoluzione si verificherà di diritto al manifestarsi, da parte del Comune, della volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa).-----

Il ritardato pagamento del canone o delle quote per gli oneri accessori comporterà, per il conduttore, il pagamento di un interesse che viene concordato in misura pari all'interesse legale aumentato di due punti, con decorrenza dal giorno successivo a quello pattuito per il pagamento, senza che occorra costituzione in mora.-----

ARTICOLO 12 – PENALI

Il conduttore, ove non ottemperi agli obblighi imposti per legge o regolamento, ovvero violi le disposizioni del presente contratto, è tenuto al pagamento di una pena pecuniaria a titolo di penale, che varia secondo la gravità dell'infrazione da un minimo di 50,00.= euro ad un massimo di 250,00.= euro per ogni singolo e specifico inadempimento oggetto di una contestazione da parte del comune di Predaia (per quanto concerne le tempistiche per singolo e specifico inadempimento si intende ogni giorno di ritardo), in base a quanto stabilito dal Responsabile del procedimento. Le predette penali saranno trattenute sulla cauzione, fatti salvi i maggiori danni che dovessero derivare al Comune per ed in causa dell'inadempimento stesso. Le citate penali verranno applicate fino ad una misura complessivamente non superiore al 10 per cento del corrispettivo contrattuale (calcolato sui sei anni). Nel caso in cui tale misura del 10 per cento venga superata, il Comune si riserva la facoltà di procedere alla

risoluzione del contratto di cui al precedente art. 11. L'applicazione della penale sarà preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza, alla quale il conduttore avrà facoltà di presentare controdeduzioni entro e non oltre dieci giorni dalla data di ricevimento della contestazione.-----

ARTICOLO 13 – CONFORMITÀ IMPIANTI

Il locatore dà atto ed il conduttore prende atto che agli atti dell'Amministrazione vi è documentazione che consenta di accertare la conformità degli impianti dell'immobile alle disposizioni di legge. Il conduttore accetta gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui ad oggi si trovano e ben noto alle parti.-----

ARTICOLO 14 – PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di prestazione energetica è in fase di aggiornamento e acquisizione.-----

In relazione al D.L. 19 agosto 2005 n.192, come modificato con D.L. 4 giugno 2013 n.6, il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva del suddetto Attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'unità locata.-----

ARTICOLO 15 - CONTROVERSIE

Per qualunque contestazione relativa al presente contratto il Foro competente sarà quello del locatore, mentre il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato.-----

ARTICOLO 16 – SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese oneri e adempimenti inerenti e conseguenti al presente contratto e dei suoi eventuali rinnovi sono a carico del conduttore, compresa

l'imposta di registro e di bollo. A tal fine si chiede la registrazione per sei
anni.-----

ARTICOLO 17 – ALTRE DICHIARAZIONI

I contraenti autorizzano reciprocamente la comunicazione a terzi dei propri
dati personali nel caso di adempimenti connessi col rapporto di locazione.--

In relazione al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 i contraenti dichiarano:-----

– di essere a conoscenza degli obblighi di cui all'art. 8, cpv 3, e art. 13;-----

– ferma la garanzia di conformità degli impianti prevista dal precedente art.
13, di rinunciare all'allegazione della certificazione ivi prevista.-----

ARTICOLO 18 – RINVIO

Per quanto non esplicitamente previsto nel presente Contratto le parti
contraenti fanno richiamo e riferimento alle norme contenute negli articoli 7-
11 e 27-42 della legge n. 392/1978 (legge sull'equo canone) e nella
disciplina dedicata alle locazioni contenuta nel Codice civile (artt. 1571-
1654).-----

Letto, accettato ed in conferma sottoscritto.-----

IL LOCATARIO

IL LOCATORE

COMUNE DI PREDAIA

dott. Claudio Baldessari

Approvazione specifica, a norma degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, delle
clausole contenute nell'articolo 5 (uso e sublocazione), 6 (uso e migliorie),
11 (risoluzione), 12 (penali), 15 (controversie).-----

IL LOCATARIO

IL LOCATORE

COMUNE DI PREDAIA

dott. Claudio Baldessari