

COMUNE DI CAVEDINE
PROVINCIA DI TRENTO

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DI UNA PORZIONE
DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX SCUOLE ELEMENTARI DI VIGO" – P.ED. 10 PM 1
SUB 1 IN C.C. VIGO CAVEDINE

Rep. nr. atti privati

L'anno, addì del mese di nella sede del
Comune di Cavedine in esecuzione della deliberazione giuntale n. dd.

P R E M E S S O

- che con deliberazione n. ____ di data ____, esecutiva, la Giunta Comunale ha approvato lo schema di contratto di locazione ad uso commerciale di una porzione dell'immobile denominato "ex scuole elementari di Vigo" – p.ed. 10 pm 1 sub 1 in C.C. Vigo Cavedine

T R A

1. David Angeli, nato a ____ il ____, Sindaco del Comune di Cavedine, domiciliato per la carica in Cavedine presso il Municipio, il quale dichiara di agire nel presente atto in nome, per conto e nell'esclusivo interesse dell'Amministrazione che rappresenta (C.F. e. P. I.V.A. n. 00274540228);

2. _____, nato a _____ il _____ C.F. , il quale interviene al presente atto in nome e per conto di _____, via _____ n. ____ . P.Iva _____;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

La premessa narrativa, che i contraenti riconoscono e confermano per intero, senza riserve e obiezioni, forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2 - Oggetto

Il Comune di Cavedine cede in locazione ad uso commerciale al signor _____, legale rappresentante della ditta/associazione sportiva _____ una porzione dell'immobile denominato "ex scuole elementari di Vigo" contraddistinta dalla p.ed. 10 pm 1 sub 1 in C.C.Vigo Cavedine relativamente a 337 mq commerciali dislocati su tre livelli (ingresso al piano terra, intero piano primo, parte del piano secondo-mansarda). L'immobile da locare è situato in Vigo Cavedine via Nuova n. 40, come da allegate planimetrie che vengono unite al presente atto per formarne parte

integrante e sostanziale; e viene concesso alle condizioni di seguito previste per lo svolgimento di un'attività commerciale inerente a palestra, centro fitness, attività sportive e correlate al benessere della persona.

Art. 3 – Consistenza degli immobili

L'immobile presenta una pianta a forma rettangolare (circa 11.00x19.80 m), libero sui quattro lati, con i lati lunghi orientati in direzione est/ovest con accesso alla struttura dal lato Nord. Vi è un piazzale di pertinenza con pavimentazione in porfido posto in adiacenza al parcheggio pubblico; da tale piazzale si percorre una scalinata che conduce al portone di ingresso che consente di accedere al pianterreno dell'immobile. Il dislivello tra la pertinenza Nord e il piano terra è superato, oltre che dalla scala sopra indicata, anche dalla rampa per disabili ricavata a ridosso del prospetto Nord. Al piano terra, sulla destra dell'accesso si trova la scala che conduce al piano primo composto da corridoio, tre grandi locali (ex aule didattiche) e servizi igienici. Dal disimpegno posto in sommità della scala si accede al piano secondo (mansarda) ove è dislocato un ambiente principale in stile *open space* che in passato fungeva da palestra per gli alunni della ex-scuola elementare. L'immobile presenta un discreto numero di aperture, in particolare lungo i prospetti nord e sud, che garantiscono una notevole superficie di illuminazione ed areazione. Sui prospetti est e ovest sono state realizzate un minor numero di aperture, tuttavia tutte le aperture esterne si affacciano su ambiti di proprietà Comunale. La centrale termica, con accesso diretto dall'esterno, è collocata al piano seminterrato dove è stato installato un generatore di calore a condensazione, a basamento, alimentato a gas metano e gestito con sistema telematico. Attualmente l'impianto di riscaldamento a radiatori dei vari piani è alimentato da una coppia di pompe di circolazione, tuttavia la presenza di distinte colonne montanti derivate dal collettore posto in centrale termica potrà consentire al conduttore di suddividere i circuiti di alimentazione dei vari piani. La produzione d'acqua calda sanitaria dei servizi igienici viene gestita con scaldacqua di modeste dimensioni alimentati ad energia elettrica. In centrale termica è collocato un ulteriore scaldacqua, anch'esso alimentato ad energia elettrica, a servizio del piano interrato.

Le parti si danno reciproco atto di conoscere la consistenza degli immobili, formanti oggetto del presente contratto, che riconoscono essere stipulato con espresso riferimento a tutte le norme di legge (artt. 1571 e segg. C.C.) che regolano la locazione.

Art. 4 – Durata

La durata del contratto è stabilita in n. 6 (sei) anni, eventualmente rinnovabile di ulteriori 6 anni ai sensi degli artt. 27 e 28 della legge 392/78, fatto salvo il diritto in merito del locatario di non procedere al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera da inviare via pec all'amministrazione comunale almeno 120 giorni prima della scadenza.

Resta escluso l'ulteriore tacito rinnovo del contratto.

Al termine del contratto, ovvero in caso di mancato rinnovo o di risoluzione, il compendio immobiliare con le relative pertinenze oggetto del presente contratto dovrà essere riconsegnato al Comune di Cavedine, con esplicita rinuncia ad indennità o risarcimenti di sorta.

Il Comune si riserva la facoltà di revocare anticipatamente in qualsiasi momento la locazione per ragioni di interesse pubblico, con idoneo preavviso.

Art. 5 – Canone di locazione

Il canone annuo di locazione pattuito dalle parti è pari ad euro ____,00 oltre all'IVA al 22% per complessivi euro ____,00, che il Locatario si impegna a corrispondere al Locatore in frazioni mensili anticipate con pagamento entro il quinto giorno di ciascun mese partendo dal mese successivo alla stipula del contratto.

Il canone sarà soggetto a aggiornamento annuale in funzione delle variazioni stabilite da ISTAT.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Locatario, qualunque ne sia il titolo. Il mancato adempimento agli obblighi sopra descritti, compreso il pagamento entro i termini della rata del canone, costituisce causa di risoluzione.

Sono a carico del locatario le spese relative a tutte le utenze (acqua, energia elettrica, riscaldamento, rifiuti, eccetera)

Art. 5 – Manutenzioni, migliorie, riparazioni e modifiche

Le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal Locatario restano acquisite al Locatore senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso del Locatore, salvo sempre per il Locatore il diritto di pretendere dal Locatario il ripristino dei luoghi nello stato in cui questi li ha ricevuti. La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno ipso-jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Locatario. Il silenzio o l'acquiescenza del Locatore al mutamento d'uso pattuito, a lavori non autorizzati, alla cessione del contratto, che eventualmente avvengano, avranno esclusivamente valore di tolleranza, priva di qualsiasi effetto a favore del Locatore.

Art. 6 – Ispezioni

È facoltà del Locatore ispezionare o far ispezionare la realtà oggetto di questo contratto, in ogni momento e senza obbligo di preavviso scritto al fine di verificare l'effettivo svolgimento delle attività prescritte all'art.2.

Art. 8 – Impianti, spese di gestione, conduzione degli impianti e relative responsabilità

Il Comune di Cavedine mette a disposizione del Locatario l'impianto elettrico, termosanitario-idraulico e di riscaldamento opportunamente adeguati. Ulteriori successive modifiche sono a carico del locatario.

Sono a carico del Locatore la gestione e le spese relative all'effettuazione dei controlli periodici stabiliti dalla legge sugli impianti sopra indicati.

Tutte le ulteriori spese di manutenzione ordinaria e gestione dell'immobile e degli impianti, non espressamente sopra indicate, sono a carico del Locatario, al quale, fatte salve eventuali impossibilità oggettive, verranno volturati i relativi contratti.

Si specifica che per manutenzione ordinaria si intendono operazioni svolte in loco, con strumenti e attrezzi di uso corrente, limitata a riparazioni di lievi entità che comportano l'uso di minuterie e

materiali di consumo o la sostituzione di parti e componenti di modesto valore e entità, atte a eliminare eventuali guasti o anomalie.

Il Locatario si impegna altresì alla manutenzione ordinaria dei locali e delle aree esterne concessi in uso e ad adottare ogni misura utile ad evitare danni alle cose ed alle persone nel corso dell'attività propria. Qualora siano arrecati danni ai locali e alle strutture di supporto concessi o alle aree esterne, questa è tenuta a rifondere gli stessi al Comune di Cavedine ovvero di procedere alle riparazioni fino al raggiungimento della perfetta efficienza e funzionamento dei beni. La manutenzione straordinaria degli immobili, delle aree esterne e degli impianti è a carico del Comune di Cavedine.

Eventuali interventi improrogabili per necessità ed urgenza sugli immobili e sugli impianti tecnologici fissi potranno venir eseguiti direttamente dal Locatario previo nulla osta del Responsabile del Servizio Tecnico comunale sulla base di idonea documentazione tecnico illustrativa o di progetto, laddove necessario. Il Comune di Cavedine provvederà a rimborsare il costo di detti interventi alla presentazione delle relative fatture. Resta inteso che eventuali lavori su impianti o strutture debbono essere effettuati da Imprese specializzate.

Il Comune di Cavedine provvede alle forme assicurative contro tutti i rischi all'immobile tramite propria polizza assicurativa All Risks e sempre tramite propria polizza assicurativa anche per quanto riguarda la Responsabilità civile, con esclusione dei rischi derivanti dall'uso.

Il Locatario assume le funzioni di Responsabile dell'attività ai sensi del D.P.R. n. 151 del 01/08/2011 e datore di lavoro ai sensi del D. lgs. 81/2008 per le attività svolte all'interno del compendio e nomina il proprio Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione; spettano allo stesso gli adempimenti stabiliti dalla normativa vigente per l'effettuazione delle succitate funzioni, con l'eccezione di quanto espressamente stabilito nel contratto.

Il Locatario si obbliga a garantire la copertura, attraverso la stipula di polizze assicurative, degli eventi dannosi che potrebbero verificarsi a qualsiasi titolo nella conduzione delle attività-iniziativa-servizi all'interno del complesso immobiliare o delle aree esterne e delle pertinenze nei confronti di operatori, nonché di utenti o di terzi, oppure per fatto imputabile agli operatori o agli utenti. Il Locatore, in ogni caso, non si assume alcuna responsabilità per danni a persone e/o cose che dovessero verificarsi in dipendenza della gestione della p.ed. 10 C.C. Vigo Cavedine e delle sue pertinenze e il Locatario dichiara esplicitamente di esonerare l'Amministrazione proprietaria da ogni e qualsiasi responsabilità in merito e da ogni eventuale richiesta di rimborso per tale titolo, provvedendo alla riparazione dei guasti o dei danni cagionati per negligenza, imperizia o derivanti da atti vandalici. Nel caso il Locatore debba effettuare lavori di qualunque tipo presso gli immobili o le aree esterne, il Locatario si obbliga a rispettare le disposizioni fissate dal Locatore per l'esecuzione degli stessi, compresa anche – laddove necessario – la sospensione temporanea delle attività o la chiusura di aree degli immobili o pertinenziali.

Art. 7 Cauzione

All'atto della sottoscrizione della locazione, l'affittuario ha costituito una garanzia, per la durata dell'intero contratto, di € 12.000,00 (Euro dodicimila/00) per danni alle strutture di proprietà

comunale, per danni a terzi e quale garanzia per la corretta osservanza delle norme igienico-sanitarie, delle prescrizioni della locazione e per il pagamento del canone di locazione.

Tale garanzia è costituita mediante polizza assicurativa o fideiussione bancaria “a prima richiesta” (cioè con pagamento entro 15 giorni a semplice richiesta del locatario) munita della clausola di rinuncia alla preventiva escussione e della clausola di rinuncia a far valere le eccezioni relative al rapporto negoziale (tra fideiussore e aggiudicatario) ivi compreso il mancato pagamento del premio assicurativo.

La riscossione della garanzia non esime l'affittuario dagli ulteriori obblighi di risarcimento dei danni arrecati.

Art. 8 – Consegna dei beni

Alla stipula del presente contratto il Locatario riceve immediatamente in consegna l'immobile.

Il Locatario provvede a proprie cure e spese a dotare l'immobile dell'attrezzatura e dell'arredamento eventualmente necessari per lo svolgimento delle attività – iniziative - servizi; arredamento e attrezzature rimarranno di proprietà esclusiva del Locatario, salvo quanto di proprietà del Locatore e espressamente indicato in apposito verbale.

Art. 9 – Divieto di cessione del contratto

È fatto espresso divieto di cessione del contratto, o di concedere a terzi a qualsiasi titolo, il godimento dell'immobile e relativi impianti, senza consenso scritto del Locatore. L'inosservanza della presente clausola determinerà la risoluzione del contratto stesso ex art.1456 C.C..

Art. 10 – Utilizzo dei beni oggetto di locazione

Il Locatario potrà servirsi dell'immobile e degli impianti solo per l'uso determinato dal contratto. In caso contrario, il Locatore potrà richiedere l'immediata restituzione, oltre al risarcimento del danno.

Art. 11 – Recesso e risoluzione

Le parti possono recedere dal contratto anche prima della scadenza sopra fissata, inviando comunicazione per mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento almeno 120 giorni prima della data fissata. La comunicazione deve essere adeguatamente motivata.

Costituiscono ad ogni effetto inadempimenti gravi, comportanti la risoluzione del contratto:

- a) il mancato rispetto degli obblighi da parte del Locatore a condizioni tali da impedire l'attività al Locatario;
- b) il mancato grave e reiterato rispetto degli obblighi del Locatario traducibili nella corretta conduzione dell'immobile.
- c) il mancato pagamento del canone di locazione, nei termini e negli importi fissati all'art. 5.

Art. 12 – Spese

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto sono a carico del locatario.

Art. 13 – Validità ed efficacia

Tutti i patti contrattuali sopra riportati sono validi ed efficaci tra le parti se non modificati da leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili. Qualunque altra modifica al presente contratto può aver luogo e può essere prevista solo con atto scritto.

Art. 14 – Foro competente

Per ogni controversia è esclusivamente competente il Foro di Trento.

Art. 15 – Registrazione atto

La registrazione del presente atto è dovuta ai sensi della legge 26 aprile 2012, n. 44. Le spese di registrazione (imposta di bollo euro ____ e imposta di registro euro ____,00) vengono quantificate sul valore del presente contratto pari ad euro _____,00 al netto dell'IVA al 22%.

Per quanto riguarda l'imposta di registro, viene applicata la percentuale dell'uno (1) per cento sul valore contrattuale al netto dell'IVA, ai sensi dell'art. 5 Parte I^a della tariffa allegata al D.P.R. 26.04.1986 n. 131, come modificato dal Decreto-legge del 12/09/2013 n. 104 Articolo 26, poiché contratto che ha per oggetto immobili strumentali, ancorché assoggettato all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 e poiché, gli atti relativi a concessioni di beni, compravendite, locazioni, licitazioni, appalti, prestazioni di servizi, che riguardano la gestione patrimoniale, vengono assoggettati alla normale imposizione in base alla normativa sull'imposta di registro e ciò indipendentemente dal soggetto, pubblico o privato, con cui l'amministrazione pubblica stipula la convenzione o il contratto.

Art. 15 – Norma di rinvio

Per quanto non contemplato nel presente contratto, si fa riferimento alle norme del Codice civile e delle altre leggi in vigore.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco del Comune di Cavedine David Angeli

Il Locatario

Ai sensi degli articoli 1741, 2° e 1742, 2° del codice civile, le parti approvano specificamente le seguenti clausole:

Articolo 2 (Oggetto)

Articolo 6 (Ispezioni)

Articolo 7 (Cauzione)

Articolo 10 (Utilizzo dei beni oggetto di locazione)

Articolo 12 (Spese)

Il Sindaco del Comune di Cavedine David Angeli

Il Locatario