

COMUNE DI CAVEDINE
PROVINCIA DI TRENTO

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DELL'INTERA PARTICELLA
EDIFICIALE 572 E PERTINENZA P.F. 3378 IN CC LAGUNA MUSTE' I - MEGLIO NOTA
COME "EX MALGA RONCHER" O "MALGA DI CAVEDINE"

Rep. nr. atti privati

L'anno duemilaventicinque, addì _____ del mese di _____ nella sede del Comune di Cavedine sito in Via XXV Aprile n. 26

P R E M E S S O

- che con deliberazione n. _____ di data _____, esecutiva, la Giunta Comunale ha stabilito di indire un'asta pubblica per l'affitto pluriennale ad uso commerciale della particella edificiale 572 in CC Laguna Mustè I (e relativa pertinenza esterna p.f. 3378) e approvato il relativo schema di contratto di locazione;
- che al termine della procedura d'asta l'immobile, con relativa pertinenza, è stato aggiudicato all'offerente, _____, con sede a _____ in Via _____ n. _____, P. IVA _____;

TRA

1. _____, 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. IVA n. 00274540228);

2. _____, nato/a a _____ il _____ C.F. _____, residente a _____ in Via _____ n. _____, il/la quale interviene al presente atto in nome e per conto della Società _____, con sede a _____ in 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 a _____, l'immobile denominato "ex Malga Rocher" o "Malga di Cavedine" contraddistinto dalla p.ed. 572 Sub. 3 C.C. 177 Laguna Mustè I – cat. C/1, superficie catastale di mq. 81, dalla p.ed. 572 Sub. 1 C.C. 177 Laguna Mustè I –

cat. A/3, superficie catastale di mq. 61 e dalle pertinenze p.ed. 572 Sub. 2 C.C. 177 Laguna Mustè I – cat. C/2, superficie catastale di mq. 29 e p.f. 3378 C.C. Laguna Mustè I, superficie catastale mq. 8.251 sito a Cavedine in loc. Nassent, come da allegate planimetrie A, B, C e D unite al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale, alle condizioni di seguito previste, per lo svolgimento della seguente attività commerciale con “somministrazione di cibi e bevande”.

Art. 3 – Consistenza degli immobili

L'immobile al primo piano è formato da un'ampia sala con soppalco, servizi igienici, una terrazza coperta con vista e ampia veranda coperta, accessibile sia dalla sala principale che direttamente dall'esterno (bene strumentale).

A piano terra è presente una unità immobiliare dotata di due stanze, zona giorno e servizi igienici (alloggio).

Completa la dotazione dell'immobile un deposito per il ricovero di piccoli mezzi ed attrezzature funzionali allo svolgimento dell'attività ed un'ampia area pertinenziale esterna al fabbricato (pertinenze).

Detto immobile è stato interamente ricostruito negli anni 2013 e 2014 ed inizialmente destinato quale bene accessorio all'attività di monticazione. Tuttavia considerata la tipologia dei pascoli e la posizione strategica che rende appetibile l'immobile sotto il profilo commerciale, l'Amministrazione Comunale intende porre le basi per l'insediamento in questo immobile di un'attività imprenditoriale dedita al commercio con somministrazione di alimenti e bevande nella stagione estiva

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 dalla data di stipula del contratto al 31.12.2031, 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.

In caso di rinnovo il canone di locazione subirà un incremento del 20% (venti per cento) rispetto all'ultima annualità pagata (sesto anno).

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, inteso per ogni singola stagione estiva, è pari ad euro _____ oltre all'IVA al 22% che il Locatario si impegna a corrispondere al Locatore in unica rata annuale entro il mese di luglio di ciascuna annualità.

Per la sola annualità 2025 il canone è ridotto del 20% rispetto al suddetto prezzo.

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 all'approvvigionamento dei beni di consumo (acqua potabile, riscaldamento, ecc.) e tutti i costi che dovranno essere eventualmente sostenuti per consentire l'insediamento dell'attività negli spazi così come attualmente configurati, comprese eventuali pratiche autorizzative per il cambio di destinazione d'uso.

Art. 5 – Manutenzioni, migliorie, riparazioni e modifiche

Eventuali interventi di modifica e/o integrazione dell'immobile, removibili e non, dovranno essere sempre autorizzate dalla proprietà.

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 di "somministrazione di alimenti e bevande".

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

Il Comune di Cavedine mette a disposizione del Locatario anche i seguenti impianti:

A. impianto fotovoltaico da 4,8 kw con accumulo da 24 kwh in isola, generatore elettrico e arredi vari. L'immobile non è dotato di servizi a rete.

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.

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-iniziative-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. 572 C.C. Laguna Muste I e delle attività-iniziative-servizi svolte in tutte le pertinenze e aree esterne di cui agli articoli precedenti 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 dei terreni pertinenziali.

A tal fine il locatore ha stipulato la polizza _____ in data _____ con _____.

Art. 7 Cauzione

All’atto della sottoscrizione della locazione, l’affittuario ha costituito una garanzia, per la durata dell’intero contratto, di € 15.000,00 (Euro quindicimila/00) con _____ n. _____ rilasciata da agenzia di _____ 1 in data _____ 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 premio annuo.

Tale garanzia è costituita mediante polizza assicurativa “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 – Consegnna dei beni

Il Locatario riceve immediatamente in consegna gli immobili.

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’inoservanza 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 _____) vengono quantificate sul valore complessivo per l'intero periodo del presente contratto pari ad euro _____ 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 digitalmente.

Per il locatore Comune di Cavedine

Il Sindaco del Comune di Cavedine _____

Per il Locatario _____

Il/La legale rappresentante _____

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)

Per il locatore Comune di Cavedine

Il Sindaco del Comune di Cavedine _____

Per il Locatario _____

Il/La legale rappresentante _____