

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

Oggetto: assunzione in locazione da Mabra S.a.s. di Maria Angela Nicolodi & C. di alcune porzioni di immobile situato in via Maccani n. 150 a Trento, da destinare a laboratorio artigiano di cooperative sociali, deposito di attrezzature e materiale vario e magazzini.

(OMISSIS)

ART. 1 - Oggetto

La società Mabra S.a.s. di Maria Angela Nicolodi & C., di seguito denominata anche “parte locatrice”, concede in locazione al Comune di Trento, di seguito denominato anche “parte conduttrice”, che accetta a mezzo del suo predetto rappresentante, le porzioni di immobile situato in via Maccani n. 150 a Trento, con i seguenti estremi catastali identificativi: foglio 15, p.ed. 3234/2 in C.C. Trento, p.m. 2 sub. 12-13-14, per la superficie di circa complessivi mq 2.700, come apparente dalle planimetrie che compongono l'allegato “A”, che forma parte integrante ed essenziale del presente contratto.

Le porzioni immobiliari oggetto del presente contratto occupano parte del piano terra e parte del primo piano dell'edificio di via Maccani n. 150. Inoltre la parte locatrice concede la disponibilità di n. 31 posti auto a servizio delle porzioni di immobile oggetto del contratto. Il Comune di Trento prende atto che l'area posta a piano terra denominata “area scarico parcheggio” rimane uno spazio ad uso promiscuo carrabile, sul quale sarà pertanto consentito l'accesso a persone e mezzi del soggetto cui verranno locati gli spazi posti a piano primo esclusi dal presente contratto, o dallo stesso soggetto incaricati/autorizzati.

ART. 2 - Destinazione

I locali oggetto del presente contratto saranno destinati in parte a depositi dell'Ufficio Economato (sub. 12), in parte a laboratorio ad uso di Cooperative di Solidarietà Sociale (sub. 13), e in parte a magazzini di attrezzature e materiale vario del Servizio Gestione Fabbricati (sub. 14).

La parte locatrice autorizza il Comune di Trento a stipulare atti di sublocazione dei locali assunti in locazione o parte di essi.

Il contratto di locazione manterrà la sua validità anche nel caso venisse modificata la destinazione dei locali di cui al presente articolo, previa comunicazione ufficiale alla parte locatrice, e salvo la condizione che la parte conduttrice utilizzi gli spazi in disponibilità per i fini istituzionali dell'Ente.

ART. 3 - Durata

Le parti stabiliscono che la presente locazione decorre dal 1° agosto 2021 e scade al 31 luglio 2027, in conformità agli artt. 27, comma 1 e 42 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 e s.m. (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) e che, salvo l'esercizio della facoltà di recesso anticipato prevista nel seguente comma, il contratto è rinnovabile secondo la normativa che sarà in vigore all'epoca della scadenza.

La parte locatrice riconosce e attribuisce espressamente al Comune di Trento la facoltà di recesso anticipato in qualsiasi momento, anche qualora non ricorrano gravi motivi, dal presente contratto di locazione, dandone avviso alla stessa parte locatrice con lettera raccomandata a.r. o altra comunicazione ufficiale almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, come consentito dall'art. 27 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 e s.m.

La parte locatrice riconosce inoltre alla parte conduttrice la facoltà di riconsegna in qualsiasi momento, dandone avviso alla controparte con le modalità già indicate nel precedente comma, di una parte degli spazi assunti in locazione in quanto non più utilizzati per le destinazioni previste dal precedente art. 2.

In tal caso, con apposito atto aggiuntivo al presente contratto, si prenderà atto della nuova consistenza dei locali concessi in locazione, e il canone in vigore al momento dell'esecutività della riconsegna degli spazi non più in uso verrà rideterminato, in misura proporzionale alla superficie degli spazi rimasti nelle disponibilità del Comune di Trento.

ART. 4 – Canone

Il canone annuo di locazione è convenuto ed accettato in Euro 136.196,84 (centotrentaseimilacentonovantasei/ottantaquattro) + I.V.A. nella misura di legge, da corrispondere in rate trimestrali anticipate di Euro 34.049,21 (trentaquattromilaquarantanove/ventuno) ciascuna, oltre all'I.V.A., con scadenze rispettivamente il 5 agosto, 5 novembre, 5 febbraio e 5 maggio di ciascuna annata contrattuale, mediante accredito sul conto corrente bancario indicato dalla parte locatrice, oppure secondo le ulteriori modalità che potranno essere concordate in futuro con la medesima parte locatrice, senza la necessità di stipulare appositi atti aggiuntivi al presente contratto.

Ai sensi dell'art. 10, comma 1, numero 8, del D.P.R. 633/72 la parte locatrice esercita l'opzione per l'imposizione i.v.a. del canone, in regime di split payment.

Il suddetto canone è soggetto ad aggiornamento annuale, a decorrere dal secondo anno di locazione, in conformità dell'art. 32 della L. 27 luglio 1978 n. 392, come sostituito dall'art. 1, comma 9 sexies della L. 5 aprile 1985 n. 118 e s.m., ovvero pari al 75% della

variazione percentuale registrata dall'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (indice F.O.I. calcolato al netto dei consumi di tabacchi) assumendo a riferimento il secondo mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale (maggio).

ART. 5 – Manutenzione

Le spese occorrenti per l'ordinaria manutenzione delle porzioni immobiliari di cui all'art. 1 sono a carico del Comune di Trento.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico della parte locatrice, mentre la manutenzione straordinaria migliorativa dei locali oggetto della presente locazione è a carico della parte conduttrice, previa autorizzazione della parte locatrice.

Per la distinzione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e straordinaria migliorativa, e per gli obblighi a carico della parte conduttrice, in forma non esaustiva, si rinvia al "Disciplinare" che viene allegato sotto la lettera "B" al presente contratto per farne parte integrante ed essenziale.

Sono a carico del Comune anche tutte le spese conseguenti all'eventuale adeguamento alla normativa sulla prevenzione incendi e alla normativa sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro (D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.) dipendenti dalla specifica attività svolta nelle varie porzioni immobiliari.

Rientrano inoltre a carico del Comune tutti gli accorgimenti e le riparazioni dovuti ad un non corretto utilizzo dell'immobile o delle sue componenti.

Rimangono comunque a carico della parte conduttrice i danni subiti da soggetti terzi a causa della mancanza di interventi di manutenzione straordinaria della struttura qualora il Comune non abbia provveduto ad avvisare la parte locatrice di imperfezioni, rotture e qualsiasi altro evento che possa determinare l'insorgere della necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

ART. 6 - Custodia

Il Comune assume la custodia delle porzioni immobiliari oggetto del presente contratto di locazione ed è direttamente responsabile di ogni danno a cose ed impianti causati alla parte locatrice ed a terzi dalle persone che utilizzano l'immobile.

Il Comune si obbliga inoltre a far osservare alle persone che utilizzano l'immobile la diligenza del buon padre di famiglia e le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile per tutta la durata del presente contratto.

In qualunque momento la parte locatrice può effettuare ispezioni o far ispezionare a mezzo di propri incaricati i beni locati per verificare lo stato di conservazione di quanto consegnato, previa comunicazione (anche verbale) con opportuno preavviso.

Il Comune dà atto di aver stipulato le polizze assicurative a copertura del rischio locativo e della responsabilità civile verso terzi (ivi compresa la parte locatrice) per danni alle persone e/o alle cose e anche se causati da fatti e/o comportamenti dei suoi dipendenti, collaboratori od ospiti a qualsiasi titolo, derivanti dall'attività svolta nelle porzioni immobiliari di cui al precedente art. 1.

ART. 7 – Attestazione di prestazione energetica

La parte conduttrice dichiara di aver preso visione e ricevuto copie delle attestazioni di certificazione energetica delle porzioni immobiliari oggetto del presente contratto emesse il 2 novembre 2020, rispettivamente codice AA00421-98 classe B+ per il subalterno 12, codice AA00421-99 classe B per il subalterno 13 e codice AA00421-100 classe B per il subalterno 14, tutte a firma del tecnico ing. Sara Salvati.

ART. 8 - Impianti

La parte conduttrice dichiara di conoscere le condizioni di consistenza e manutenzione dell'immobile e prende atto che ai sensi del D.M. n. 37/2008 gli impianti al servizio delle porzioni immobiliari oggetto del presente contratto sono stati realizzati in conformità alle normative vigenti e sono dotati di idonee certificazioni di conformità alle stesse.

Al termine del presente contratto, in sede di riconsegna dell'immobile, il Comune dovrà produrre alla parte locatrice una dichiarazione delle eventuali modifiche apportate agli impianti durante il periodo di uso.

ART. 9 - Riconsegna

Alla scadenza del presente contratto di locazione le porzioni immobiliari di cui all'art. 1 dovranno essere riconsegnate all'avente diritto nelle stesse condizioni in cui sono state consegnate, salvo il deterioramento derivante dal loro uso in conformità al presente contratto.

ART. 10 - Rinvio

Per quanto non previsto dal presente contratto di locazione le parti fanno riferimento alle disposizioni di cui al Titolo I – Capo II - della Legge 27 luglio 1978 n. 392 e s.m., nonché alle disposizioni del Codice Civile e alle consuetudini esistenti in materia.

ART. 11 – Controversie

Il foro di Trento è competente per tutte le controversie che dovessero sorgere in dipendenza del presente contratto. Qualunque contestazione o vertenza insorga tra le parti relativamente all'interpretazione ed esecuzione del contratto, la stessa viene devoluta all'Autorità Giudiziaria competente.

ART. 12 - Spese

Le spese per ed in causa del presente atto sono a carico della parte locatrice.
Ai sensi di legge le spese di registrazione sono a carico di entrambi i contraenti in parti uguali.

Il presente contratto di locazione è soggetto a registrazione

Letto, accettato e sottoscritto.



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



SERVIZIO CATASTO

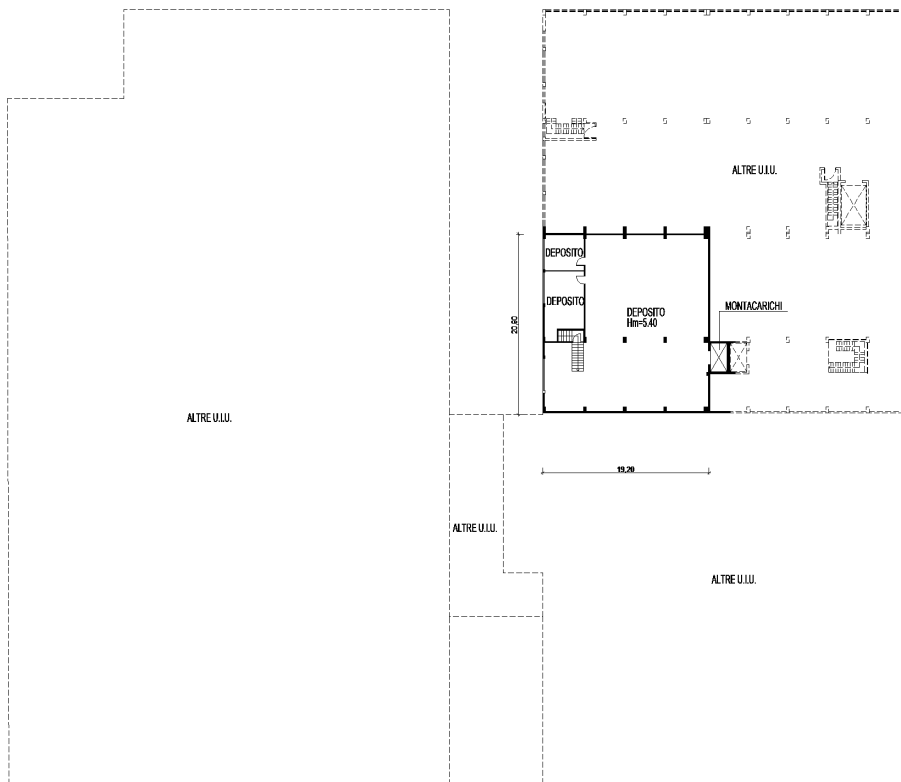
Ufficio del catasto di TRENTO
Identificativi dell'Unità Immobiliare:

Comune amministrativo di L378 - TRENTO

ALLEGATO A

2

2

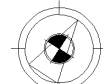


PIANO PRIMO H=da 4.03 a 6.77

Compilato da ING. SALVATI SARA
iscritto all'albo INGEGNERI
della Prov. di TN - TRENTO N. 2084
Mod. Am (Fabbricati)

Rilievo in conformita' allo stato reale

Orientamento



Scala 1 : 500
Indicare le principali misure esterne



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



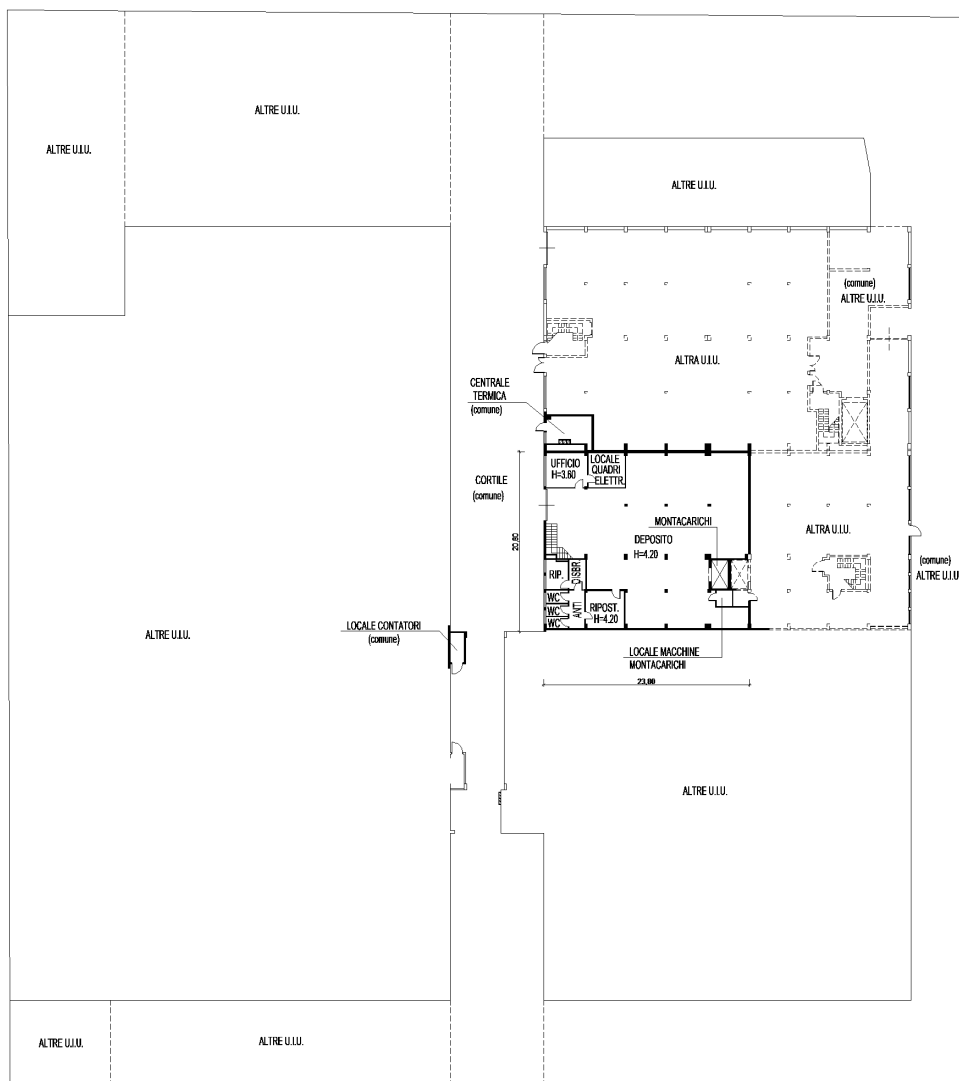
SERVIZIO CATASTO

Ufficio del catasto di TRENTO
Identificativi dell'Unità Immobiliare:

Comune amministrativo di L378 - TRENTO

1

2



PIANO TERRA H=4.20 m

Compilato da **ING. SALVATI SARA**
 iscritto all'albo **INGEGNERI**
 della Prov. di **TN - TRENTO** **N. 2084**
 Mod. Am (Fabbricati)

Rilievo in conformità allo stato reale

Orientamento



Scala **1 : 500**
Indicare le principali misure esterne



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



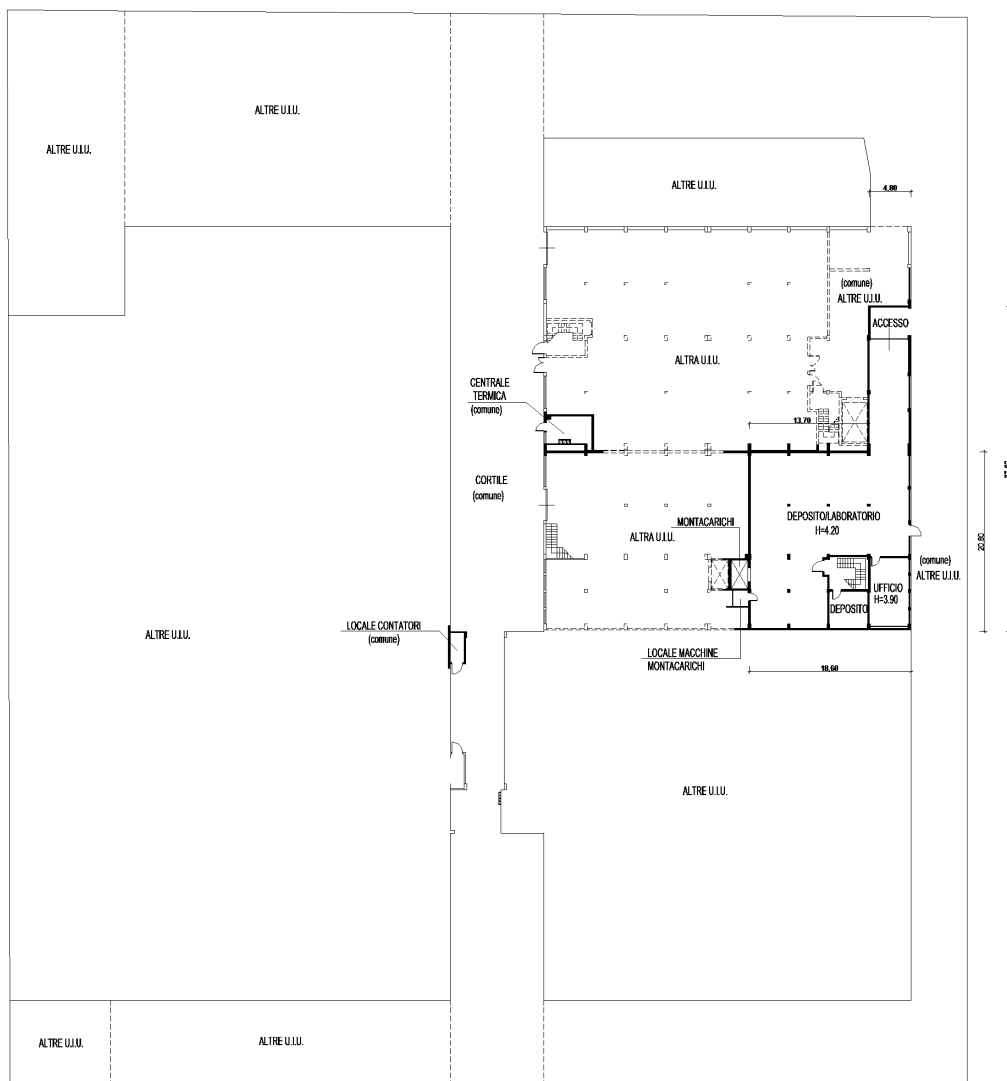
SERVIZIO CATASTO

Ufficio del catasto di TRENTO
Identificativi dell'Unità Immobiliare:

Comune amministrativo di L378 - TRENTO

1

2



PIANO TERRA H=4.20 m

Compilato da **ING. SALVATI SARA**
 iscritto all'albo **INGEGNERI**
 della Prov. di **TN - TRENTO** **N. 2084**
 Mod. Am (Fabbricati)

Rilievo in conformità allo stato reale

Orientamento



Scala 1 : 500

Indicare le principali misure esterne



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



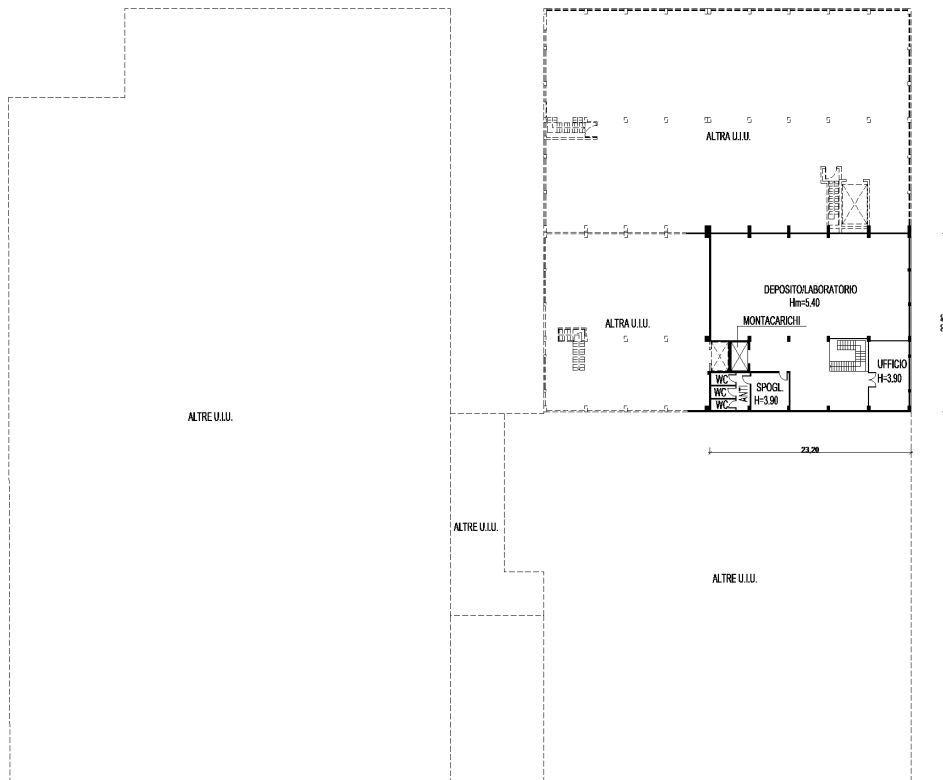
SERVIZIO CATASTO

Ufficio del catasto di TRENTO
Identificativi dell'Unità Immobiliare:

Comune amministrativo di L378 - TRENTO

2

2



PIANO PRIMO H=da 4.03 a 6.77

Compilato da ING. SALVATI SARA

iscritto all'albo INGEGNERI

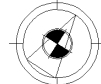
della Prov. di TN - TRENTO

N. 2084

Mod. Am (Fabbricati)

Rilevo in conformita' allo stato reale

Orientamento



Scala 1 : 500

Indicare le principali misure esterne



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



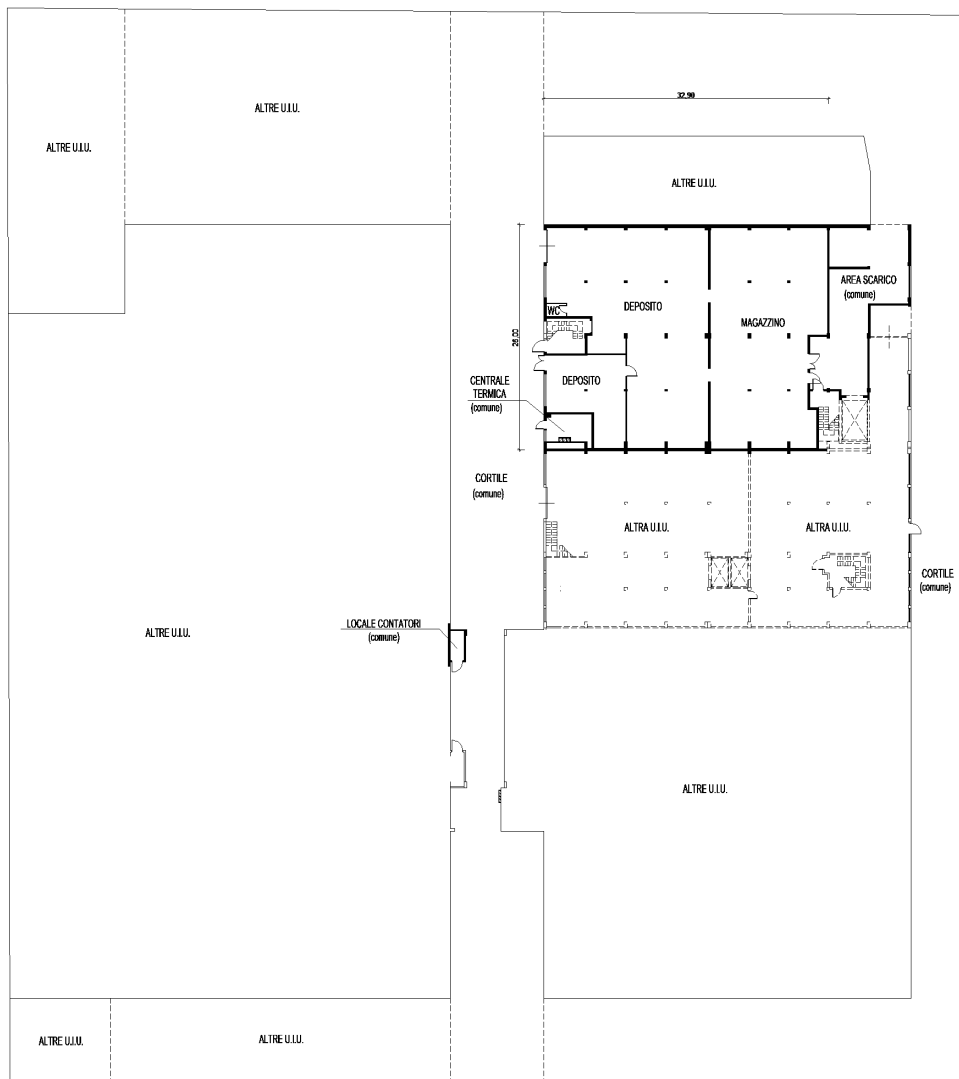
SERVIZIO CATASTO

Ufficio del catasto di TRENTO
Identificativi dell'Unità Immobiliare:

Comune amministrativo di L378 - TRENTO

1

1

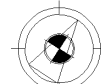


PIANO TERRA H=4.20 m

Compilato da ING. SALVATI SARA
iscritto all'albo INGEGNERI
della Prov. di TN - TRENTO N. 2084
Mod. Am (Fabbricati)

Rilievo in conformita' allo stato reale

Orientamento



Scala 1 : 500
Indicare le principali misure esterne

DISCIPLINARE

1 - MANUTENZIONE

A) manutenzione ordinaria sugli edifici: rientrano tra gli interventi di manutenzione ordinaria sugli edifici tutti gli interventi volti ad effettuare una corretta e diligente conduzione delle strutture, che ne garantiscono l'efficienza e la durata nel tempo; in modo esemplificativo, ma non esaustivo, tali interventi riguardano le tinteggiature delle pareti e degli infissi interni, la sostituzione dei vetri, la riparazione o sostituzione di serrature, maniglie, rubinetterie, la registrazione dei serramenti interni ed esterni, la verniciatura di ringhiere, parapetti e recinzioni, gli spurghi delle fognature, ed in genere tutte le riparazioni che possono essere fatte sul posto con normali mezzi d'opera e materiali di consumo.

B) Manutenzione straordinaria sugli edifici: rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici tutti gli interventi di riparazione o sostituzione di componenti significativi deteriorati per vetustà o per evento imprevedibile, in modo da mantenere l'edificio e gli impianti tecnologici nello stato idoneo per servire alla destinazione d'uso. Sono inoltre da considerarsi manutenzione straordinaria la messa a norma di parti edilizie o di impianti in relazione a leggi o regolamenti entrati in vigore dopo la data della presente convenzione. Ogni intervento eseguito sugli impianti dovrà essere effettuato e certificato ai sensi della L.46/90 e del DM 37/2008.

C) Manutenzione migliorativa sugli edifici: rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria migliorativa tutte le opere che, pur non necessarie al mantenimento dell'edificio così come originariamente concepito, sono finalizzate ad un miglior utilizzo dello stesso mediante variazioni distributive dei locali (spostamento dei tramezzi, apertura di nuovi passaggi, etc.) o per implementazioni dell'impiantistica (installazione dei condizionatori, modifica o implementazione dei corpi illuminanti, impianto anti-intrusione etc.).

2 – OBBLIGHI GENERALI

Il Comune è obbligato a:

- a) mantenere in ordine e puliti i locali assegnati e gli spazi comuni;
- b) consentire al proprietario dell'immobile, in qualunque momento, l'accesso ai locali assegnati, a semplice richiesta telefonica, per verificare le corrette condizioni di utilizzo e conservazione degli spazi;
- c) non ingombrare gli spazi in comune e le eventuali uscite di sicurezza;
- e) inoltrare tempestivamente alla parte locatrice comunicazione scritta in merito ad atti vandalici o comunque a danni alla struttura di cui si è venuti a conoscenza, provvedendo contemporaneamente alla denuncia alle competenti Forze di Polizia;
- f) provvedere all'eventuale denuncia alla Dolomiti Ambiente S.p.a. per l'intestazione dell'utenza per la tariffa di gestione del ciclo dei rifiuti urbani (TARI), se non già provveduto.

Il Comune prende atto inoltre, ai fini delle normative antincendio e sotto la sua diretta responsabilità, che il materiale che verrà depositato negli spazi destinati a deposito, non deve essere composto da liquidi infiammabili, e che il carico di incendio verrà limitato ad una quantità inferiore a 30 Kg/mq (il carico di incendio corrisponde al peso del legname, del materiale cartaceo, o del materiale combustibile assimilabile, riferito all'unità di superficie destinata a magazzino) e solleva fin da subito e in modo ampio la parte locatrice da qualsiasi conseguenza derivante da usi non conformi a quanto stabilito.