

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

Oggetto: assunzione in locazione da Benoni Immobiliare S.r.l. di alcune porzioni di immobile situato in via Maccani n. 191 a Trento (p.ed. 6901 pp.mm. 6 e 7 sub. 108 e 109), da destinare a uso deposito di attrezzature e materiale vario. C.I.G. Z123C3A4C0.

(OMISSIS)

ART. 1 - Oggetto

La società Benoni Immobiliare S.r.l., 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 dell’immobile situato in via Maccani n. 191 a Trento, con i seguenti estremi catastali identificativi: p.ed. 6901 in C.C. Trento, pp.mm. 6 e 7, foglio 15, sub. 108 e 109, per la superficie complessiva di mq 1.512,00, comprensiva della porzione “spazio di manovra” e di n. 10 posti auto a servizio delle pp.mm. 6 e 7, così come apparente dalla planimetria che costituisce l'allegato “A”, che forma parte integrante ed essenziale del presente contratto.

ART. 2 - Destinazione

I locali oggetto del presente contratto saranno destinati in parte a depositi dell'Ufficio Partenariato pubblico privato ed Economato (p.m. 7), e in parte a magazzini di attrezzature e materiale vario del Servizio Gestione e Riqualficazione del Patrimonio edilizio (p.m. 6). 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 ha durata di sei anni, a decorrere dal 1° ottobre 2023 e fino al 30 settembre 2029, 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.

Con il presente atto si intende regolarizzato il periodo di locazione dal 1° ottobre 2023 alla data di sottoscrizione dello stesso.

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, anche di una soltanto delle porzioni materiali assunte in locazione indicate nell'art. 1 del presente atto, qualora non venissero più utilizzate 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 e spese

Il canone annuo di locazione è convenuto ed accettato in Euro 100.000,00 (centomila) + I.V.A. nella misura di legge, da corrispondere in rate trimestrali anticipate di Euro 25.000,00 (venticinquemila) ciascuna, oltre all'I.V.A., con scadenza entro cinque giorni dall'inizio di ogni trimestre, 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 (luglio).

Il Comune provvederà ad eseguire a propri oneri e spese l'attivazione dei nuovi contratti relativi alla fornitura dell'energia elettrica, del gas e degli altri servizi, nonché ad ottenere il

rilascio delle autorizzazioni e licenze che si rendano necessarie per lo svolgimento della propria attività.

Il Comune provvederà al pagamento della quota di competenza delle spese condominiali.

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:

- per il subalterno 108: emessa il, codice classe ..

- per il subalterno 109: emessa il, codice classe ..

tutte a firma del tecnico Per. Ind. Roberto Bornancin.

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 a norma di legge.

Letto, accettato e sottoscritto.

PLANIMETRIA Allegato "A"



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.