

CONTRATTO DI LOCAZIONE

(D.P.R. 296 del 13/09/2005)

ESENTE DA BOLLO AI SENSI DELL'ART. 16 DPR 642/72 all. B STEMPELFREI IM SINNE DES ART. 16 DES DPR 642/72 ANLAGE B

Rep. n. XX del 2023 Prot. n. XXXX del XXXXXX

L'anno duemilaventitre, addì XX del mese di XX (XXXXX), si procede alla redazione del presente atto:

TRA

- **L'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Trentino Alto Adige**, nella persona dell'Avv. Eugenia Pantozzi Frezza, nata a Roma (RM) il 03/02/1980, che interviene al presente atto, in rappresentanza dell'Agenzia del Demanio E.P.E., C.F. 06340981007, giusta delega rilasciata dal Direttore reggente della Direzione Regionale Trentino Alto Adige dell'Agenzia del Demanio ing. Marcello Bosica in data 01/09/2023 prot. n. 2023/2690, la quale Agenzia, costituita con D.Lgs. 30 Luglio 1999 n.300, così come modificato con D.Lgs. 03 Luglio 2003 n.173, agisce in nome e per conto dello Stato, in appresso denominata "Agenzia";

E

- **Comune di Trento**, P.I. e C.F. 00355870221, con sede in Trento, via Belenzani n. 19, rappresentato dalla dott.ssa Franca Debiasi, nata a Cles il 6 giugno 1967, codice fiscale DBSFNC67H46C794M, domiciliata per la carica presso il Comune di Trento, che interviene ed agisce nella sua qualità di Dirigente del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali del Comune di Trento, ai sensi del Decreto sindacale prot. 306169 di data 30 dicembre 2020 e in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. di data XXXXX, in appresso denominato "Conduttore":

PREMESSO

- a) che lo Stato è proprietario del terreno identificato dalle pp.ff. 1641/14, 1640/8, 1587/2, 1587/3, 1587/4, 2495/3 C.C. Trento, in P.T. 2269/II, con una superficie di circa mq 84 censito al N.C.F. del Comune di Trento, allibrato alla scheda mod. 199 n. TNB0429 dello schedario descrittivo dei beni patrimoniali dello Stato della Provincia di Trento;
- b) il Comune di Trento ha acquisito la disponibilità di una porzione delle suddette particelle in ragione di contratto di locazione sottoscritto in data 24/11/2015, rep. 32/2015, n. prot. 2015/3624 d.d. 24/11/2015, e che il medesimo ha chiesto il rinnovo con istanza assunta al protocollo 2023/2776 del 13/09/2023 della Direzione Regionale TAA dell'Agenzia del Demanio;
- c) che non risultano pendenze rispetto al pagamento di quanto dovuto in adempimento della pregressa locazione;
- d) che risultano integrate le condizioni previste dall'art. 2, co. 4, del D.p.r. 296/2005, da cui deriva la facoltà, in capo all'Agenzia, di procedere al rinnovo del titolo in capo al Conduttore;
- e) che la Direzione Regionale Trentino-Alto Adige, con Nota assunta al prot. 2023/2915 d.d. 25/09/2023, ha provveduto alla rideterminazione del relativo importo del canone di locazione e ha invitato, con Nota assunta al prot. XXXXX d.d. XXXX, il Comune di Trento alla sottoscrizione del contratto;

TUTTO CIO' PREMESSO

Fra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 - Premessa

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ARTICOLO 2 - Oggetto

L'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Trentino Alto Adige, come sopra rappresentata dà in locazione al Comune di Trento, che accetta, le particelle pp.ff. 1641/14, 1640/8, 1587/2, 1587/3, 1587/4, 2495/3 C.C. Trento per complessivi mq 84, meglio descritte al punto a) delle premesse del presente contratto e individuate nell'estratto di mappa allegato al pregresso atto di locazione rep. 32/2015, prot. 2015/3624 d.d. 24/11/2015. Il bene locato dovrà essere destinato esclusivamente ad uso sede stradale. Ogni diversa utilizzazione comporterà la risoluzione immediata del contratto, ai sensi dell'art.6 del D.P.R. n. 296/2005.

ARTICOLO 3 - Durata

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 01/11/2023 e fino al 31/10/2029, e potrà essere rinnovata per un periodo di pari durata, previa rideterminazione del canone, qualora sussistano le condizioni previste dall'articolo 2 del DPR 296/2005.

La domanda di rinnovo è presentata alla Direzione Regionale Trentino Alto dell'Agenzia del Demanio entro e non oltre il termine di otto mesi prima della cessazione del rapporto locativo, e potrà essere accolta, ad insindacabile giudizio dell'Agenzia, e in base alle disposizioni di legge al momento vigenti.

L'Agenzia del Demanio si riserva il diritto di recedere dal contratto, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, salvo il rimborso per le eventuali addizioni e/o migliorie preventivamente concordate ed apportate nei limiti di quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 c.c.

Il Conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal presente contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo di lettera raccomandata a.r. almeno sei mesi prima.

ARTICOLO 4 - Canone

Il canone annuo di locazione è convenuto in € 751,00 (euro settecentocinquantuno/00), che il Conduttore deve versare in rate annuali anticipate di € 751,00 (euro settecentocinquantuno/00) ciascuna, utilizzando il modello F24, che verrà recapitato tramite posta certificata/e-mail direttamente al domicilio digitale indicato dal conduttore, che altresì si impegna a comunicare alla Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio, entro 5 giorni, ogni intervenuta variazione relativa al suo domicilio digitale.

Il pagamento dovrà essere effettuato entro e non oltre la scadenza indicata nel modello di pagamento. In caso di mancata ricezione del modello di pagamento e, comunque, anche in assenza di esplicita richiesta da parte dell'Agenzia del Demanio, il Conduttore è tenuto a versare il canone in via anticipata entro e non oltre l'ultimo giorno del mese antecedente alla decorrenza dell'annualità contrattuale, contattando in tempo utile la Direzione Regionale competente che provvederà a fornire un duplicato del modello F24.

La prima annualità dal 01/11/2023 al 31/10/2024 pari a € 751,00 è stata già corrisposta, giusta quietanza del XXXXX, rilasciata dalla XXXXXXXXX.

Il Conduttore risulta in regola con il pagamento del pregresso così come da allegato inserito nell'istruttoria di data XXXXX.

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente in modo automatico e senza bisogno di richiesta dell'Agenzia, in misura pari al 100% della variazione accertata dall'Istat

dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La variazione Istat verrà determinata con riferimento all'indice mensile del terzo mese precedente rispetto a quello di decorrenza dell'annualità contrattuale. Il pagamento del canone dovrà effettuarsi secondo le modalità stabilite e non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Per il ritardato, ovvero mancato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente contratto, il Conduttore dovrà corrispondere gli interessi di mora dal giorno in cui è venuto a maturare il debito, vale a dire dalla scadenza del termine entro il quale effettuare il pagamento, fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento anche senza espressa messa in mora da parte dell'Agenzia del Demanio. La misura percentuale degli interessi di mora è pari al saggio degli interessi legali per il debito maturato.

Resta comunque salvo il diritto dell'Agenzia del Demanio alla risoluzione della locazione, ai sensi dell'art. 1453 Codice Civile, con il conseguente risarcimento del maggior danno subito. La prova del pagamento non può essere data che mediante esibizione della ricevuta.

ARTICOLO 5 - Accesso al bene

Il Conduttore consente l'accesso al bene da parte degli Ispettori Demaniali in qualsiasi momento e per gli accertamenti che si ritenessero opportuni, ai sensi del D.P.R. 13.7.1998, n. 367.

ARTICOLO 6 - Esonero di responsabilità

Il Conduttore esonera l'Agenzia del Demanio da ogni responsabilità per eventuali danni a persone o cose derivanti da qualsiasi causa conseguente l'utilizzazione del bene dato in locazione. Eventuali cedimenti della strada e/o del manto stradale appartenente ad essa causati dal transito e/o da fenomeni atmosferici, per qualsiasi motivo, dovranno essere riparati immediatamente e a regola d'arte.

Il Conduttore pur nei limiti e modalità di esercizio della locazione, deve avere costantemente cura di non arrecare danni o pregiudizi alla proprietà demaniale, prevenendo gli incidenti.

È responsabile, inoltre, di tutti i danni a persone o cose che si potessero arrecare a terzi, privati cittadini o enti, in dipendenza dell'esercizio della locazione e, pertanto, solleva l'Agenzia del Demanio da ogni reclamo o molestia, anche giudiziaria, civile e penale che potesse provenire da terzi i quali fossero o si ritenessero danneggiati, anche per quelle conseguenze dovute all'inosservanza del Codice della Strada.

Il Conduttore è soggetto a tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza, e quindi si obbliga espressamente di rilevare e tenere indenne l'Agenzia del Demanio da ogni conseguenza per la inosservanza di essi.

ARTICOLO 7 - Obblighi, Decadenze ed Estinzione

Il Conduttore si obbliga:

- a) a mantenere in buono stato di conservazione il bene condotto;
- b) a non mutare la destinazione del bene in tutto o in parte o, comunque, a farne uso conforme alla sua destinazione;
- c) a non sub-locare o comunque concedere a qualsiasi titolo, anche gratuito e temporaneo, in tutto o in parte, l'uso del bene o delle sue pertinenze, oggetto del presente contratto.

Il mancato rispetto degli obblighi derivanti dal presente contratto costituisce causa di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile e il Conduttore è tenuto al pagamento di una penale pari all'ammontare del deposito cauzionale, salvo il diritto per l'Agenzia del Demanio al risarcimento del maggior danno.

In caso di evento fortuito e/o accidentale o incendio, le spese per le riparazioni, le indennità e quant'altro dovuto, saranno a totale carico del Conduttore, il quale ne sarà, inoltre, responsabile in tutta l'estensione stabilita dal vigente Codice Civile.

ARTICOLO 8 - Manutenzione, migliorie ed addizioni

Il bene viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova all'attualità. Il Conduttore si impegna a conservarlo con la diligenza del buon padre di famiglia e a riconsegnarlo al termine della locazione in perfetto stato d'uso e nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, pena il risarcimento del danno. A tal riguardo nel caso che il Conduttore non si prestasse a tale riconsegna, l'Agenzia del Demanio è autorizzata a far rilevare la condizione della cosa locata a mezzo di un perito di sua scelta, a rischio e spese di esso Conduttore cessante, che dovrà sottostare alle conseguenze di detta operazione, rimossa ogni eccezione. La locazione non dà luogo alla costituzione di diritti reali.

Il Conduttore è tenuto ad eseguire la manutenzione ordinaria del bene dato in locazione, (pulizia periodica della strada, sgombero e pulizia della neve, rimozione di fango e/o detriti di qualsiasi genere ...), nonché ad assumere tutti gli oneri, compreso quelli di manutenzione straordinaria e gli obblighi di qualsiasi natura, le riparazioni cagionate da cattivo uso, gravanti sul bene stesso (sono impliciti anche quelli per eventuali e successivi smottamenti che dovessero manifestarsi lungo il tratto della proprietà demaniale).

Inoltre devono essere messi in opera tutti quegli accorgimenti necessari al mantenimento in efficienza della strada. Eventuali ulteriori scavi o lavori dovranno essere preventivamente autorizzati dal locatore.

È, inoltre, divieto assoluto di depositare rifiuti e/o sostanze pericolose/nocive sulla proprietà demaniale.

Ogni incombenza di qualsiasi natura relativa alla sua custodia, nonché tutte le opere di adeguamento e le misure di sicurezza, che dovessero rendersi necessarie per gli usi consentiti, atte a prevenire possibili ed eventuali incidenti, l'incolumità alle persone e/o cose, sono a carico del Conduttore.

Il Conduttore non potrà apportare al bene innovazioni, addizioni o migliorie, senza il preventivo consenso scritto dell'Agenzia del Demanio. In ogni caso, al termine del contratto le migliorie e le addizioni eseguite dal Conduttore senza il consenso dell'Agenzia resteranno acquisite al medesimo senza obbligo di compenso, salvo sempre per quest'ultimo il diritto di pretendere il ripristino del bene nello stato in cui lo ha consegnato.

ARTICOLO 9 - Consegna

Non si procederà alla formale consegna della porzione di bene in quanto il Conduttore ne è già detentore. La riconsegna avverrà con formale verbale di ripresa e constatazione e il Conduttore è tenuto a continuare a pagare i canoni *sine titulo* fino alla data del predetto verbale e risarcire tutti i danni derivanti da incuria e/o cattiva conduzione del bene che al momento si dovessero constatare.

ARTICOLO 10 - Deposito cauzionale

A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente contratto, si mantengono validi ed efficaci i depositi cauzionali quietanza n. 98 dd. 06/04/1998, n. 51 dd. 15/07/2002 e n. 61 dd. 30/12/2008 della Ragioneria Territoriale dello Stato sezione di Trento costituiti dal Conduttore in forza dei precedenti contratti.

L'Agenzia del Demanio darà adesione allo svincolo ed alla restituzione della cauzione all'avente diritto soltanto quando siano stati pienamente regolarizzati e liquidati tra l'Agenzia stessa ed il Conduttore i rapporti di qualsiasi specie dipendenti dal presente contratto e non esistano danni o cause di danni possibili, imputabili al Conduttore, oppure a terzi per il fatto dei quali l'Agenzia del Demanio debba risponderne.

L'Agenzia del Demanio ha diritto di valersi della cennata cauzione senza bisogno di diffida o di procedimento giudiziario.

ARTICOLO 11 - Spese del presente contratto

Tutte le spese del presente contratto, comprese le imposte di registro, sono a carico del Conduttore.

ARTICOLO 12 - Termine per la registrazione

Il presente contratto è esente da imposta di bollo ai sensi dell'art. 16 DPR 642/1972 all. B, mentre il termine per la registrazione decorre dalla data in cui il soggetto tenuto a richiederla ha avuto notizia del provvedimento di approvazione (Art. 14 comma 1 e 2 del D.P.R. 131/1986).

ARTICOLO 13 - Normativa

Per quanto non previsto nel presente contratto valgono, in quanto applicabili, le norme del D.P.R. 296/05, le norme di legge in materia, il codice civile nonché gli usi locali.

ARTICOLO 14 - Efficacia

Il presente contratto di locazione è fin d'ora vincolante per il Conduttore mentre per l'Agenzia del Demanio lo sarà soltanto dopo il prescritto visto di approvazione per l'esecuzione.

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere apportata mediante atto scritto.

ARTICOLO 15 - Trattamento dei dati personali

Le Parti danno atto di essersi reciprocamente fornite tutte le informazioni di cui all'art. 13 del Regolamento 2016/679/UE. In quest'ottica, i dati personali acquisiti nell'ambito del perfezionamento della locazione e nella fase prodromica alla redazione dell'atto saranno fatti oggetto di trattamento nel rispetto delle disposizioni di cui al citato Regolamento per le sole finalità di gestione di queste fasi e, fatto salvo il caso di eventuale contenzioso nonché il ricorrere di obblighi di legge, per il tempo della durata della citata locazione.

Il trattamento dei dati personali in parola sarà effettuato, applicando adeguate misure di sicurezza, con l'ausilio di strumenti automatizzati nonché in formato cartaceo ad opera di personale espressamente autorizzato ovvero di fornitori terzi funzionalmente connessi all'esecuzione della locazione che opereranno quali Responsabili ovvero Titolari autonomi dei relativi trattamenti.

ARTICOLO 16 - Foro Competente

Per qualunque controversia relativa al presente atto, il foro competente è quello di Trento.

ARTICOLO 17 - Elezione domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto, anche processuali, le parti eleggono domicilio digitale come segue:

- il Conduttore: Comune di Trento, pec: patrimonio@pec.comune.trento.it;
- l'Agenzia del Demanio: Direzione Regionale Trentino Alto Adige, pec: dre_TrentinoAltoAdige@pce.agenziademanio.it.

Letto, approvato, sottoscritto.

Per l'Agenzia del Demanio
Avv. Eugenia Pantozzi Frezza
(firmato digitalmente)

Per il Conduttore
dott.ssa Franca Debiassi
(firmato digitalmente)

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, il Condattoe specificatamente dichiara di approvare i patti di cui agli articoli 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14 del presente contratto.

Per il Condattoe
dott.ssa Franca Debiasi
(firmato digitalmente)
