

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI PORTE DI RENDENA PROVINCIA DI TRENTO

N.ro __ Repertorio Atti Privati del _____

CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno duemilaVENTISEI, il giorno __ del mese di __, in Porte di Rendena, presso la residenza municipale.

Tra i signori:

– Enrico Pellegrini, nato a Tione di Trento, il 02.01.1979 e domiciliato per la carica presso il Comune di Porte di Rendena, codice fiscale e partita I.V.A. n. 02401990227, il quale interviene nel presente atto quale Sindaco pro tempore del Comune di Porte di Rendena, nell'esclusivo interesse, in nome e per conto di tale ente, autorizzato alla stipula con deliberazione della Giunta comunale n. del __, esecutiva;

- __ nato a __ il __ residente a __, C.F.: __ che agisce quale rappresentante legale della ditta __ (P.IVA: __)

PREMESSO CHE

- con deliberazione della Giunta Comunale n. __ di data __, esecutiva, è stata indetta una procedura per la locazione del piano terra della p.ed. 2 in C.c. Javrè (Casa dei Guste) da adibire a pubblico esercizio bar, approvando il relativo avviso di gara e lo schema di contratto e autorizzando il Sindaco alla sua sottoscrizione;

	- in seguito ad esperimento della procedura di gara svoltasi in data _____	
	è risultata aggiudicataria la Ditta _____,	
	- l'aggiudicatario è stato sottoposto, con esito positivo, alle verifiche del	
	possesso dei requisiti prescritti dagli atti di gara e per la stipula del	
	presente contratto ed ha presentato la documentazione richiesta ai fini	
	della stipula del contratto	
	TUTTO CIÒ PREMESSO	
	Le parti convengono e stipulano quanto segue:	
	Articolo 1 – Oggetto	
	Il Comune di Porte di Rendena, come sopra rappresentato, di seguito	
	denominato anche Comune concede in locazione a _____, di	
	seguito denominato anche conduttore, che accetta, il piano terra della	
	p.ed. 2 in C.C. Javrè (Casa dei Guste) costituito da una sala bar, un	
	deposito ed i servizi igienici, per una superficie totale di complessivi	
	mq. 142, come meglio individuati nell'allegata planimetria, da adibire a	
	pubblico esercizio bar	
	I locali vengono consegnati liberi da arredi e attrezzature che dovranno	
	essere acquistate ed approntate dal locatario stesso. Detti beni, al	
	termine della locazione, resteranno di sua proprietà.	
	I suddetti locali devono essere destinati all'attività di somministrazione	
	di alimenti e bevande di cui all'art. 2 comma 1 della L.P. 09/2000 e	
	ss.mm. ed ii.. E' vietata ogni diversa destinazione d'uso per tutta la	
	durata del contratto. Il venir meno di detto vincolo è da intendersi come	
	condizione risolutiva del presente contratto con automatica	
	riacquisizione della disponibilità del bene da parte del Comune.	

	Articolo 2 – Finalità e capacità del conduttore	
	Il conduttore, in forza del presente contratto andrà a gestire a proprio	
	esclusivo profitto e rischio l’attività sopra descritta, non potrà cedere	
	l’attività ed i locali in locazione ad altri soggetti e saranno	
	conseguentemente e rispettivamente a suo favore e carico, gli utili, i	
	ricavi, i costi e gli oneri di gestione e, tra questi ultimi, anche quelli	
	fiscali relativi a tutto il periodo di uso.	
	Il conduttore dichiara di aver visitato l’immobile, del quale riconosce la	
	conformità alle caratteristiche ed alle condizioni di cui al verbale di	
	consegna debitamente sottoscritto, nonché l’idoneità dello stesso	
	all’uso determinato dalle parti.	
	Articolo 3 – Obblighi a carico del Comune	
	Il Comune si obbliga a:	
	a) consegnare i locali idonei e gli spazi per lo svolgimento dell’attività;	
	b) garantire il pacifico godimento dell’immobile, ferma restando ogni	
	competenza ad adottare, per esclusivi motivi di interesse collettivo e	
	per dovere istituzionale, i provvedimenti relativi alla sicurezza pubblica,	
	al decoro, all’igiene e alla sanità;	
	c) dotare la struttura d’adeguata copertura assicurativa “All Risk	
	Property” (già stipulata tramite il Consorzio dei Comuni Trentini e Inser	
	S.p.A.) Tale polizza non comprende alcuna copertura per gli arredi e	
	quant’altro di proprietà del conduttore presente nell’edificio dovendo	
	tali beni eventualmente essere assicurati a cura e spese del	
	conduttore stesso.	

	d) eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria e ogni altro intervento per rendere i locali conformi alla normativa.	
	Il Comune si riserva di effettuare controlli periodici per accertare che l'immobile ed i locali siano mantenuti in perfetta efficienza ed in buono stato di manutenzione.	
	Articolo 4 – Obblighi a carico del conduttore	
	Il comodatario/conduttore ha i seguenti obblighi:	
	a) richiedere tutti i necessari permessi ed autorizzazioni per lo svolgimento dell'attività principale (attività di pubblico esercizio bar) e di eventuali altri servizi accessori offerti;	
	b) prendere in consegna i locali ed arredarli utilizzandoli e custodendoli con la diligenza del buon padre di famiglia;	
	c) sostenere le spese per l'eventuale necessaria riparazione e/o ripristino di danni ai locali causati da incuria, cattivo utilizzo o atti vandalici; tutte le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 Codice Civile sono a carico del conduttore, che dovrà provvedere tempestivamente, salvo il diritto del Comune di sostituirsi in caso di inadempienza, con integrale rimborso da parte del conduttore delle spese entro 20 giorni dalla richiesta.	
	Il Comune potrà effettuare riparazioni, anche non urgenti, all'interno dell'immobile locato, senza corrispondere alcuna indennità al conduttore, anche se la durata delle riparazioni sia superiore a 20 giorni, con ciò derogandosi per volontà delle parti alla disposizione dell'art. 1584 Codice Civile.	
	d) segnalare tempestivamente ogni situazione che richieda una pronta	

	riparazione da parte del comune e, in caso d'urgenza, di adoperarsi	
	per evitare l'aggravamento di eventuali danni o pericolo di danni;	
	e) sostenere tutte le spese di manutenzione ordinaria e di gestione dei	
	locali utilizzati, tra le quali l'energia elettrica, il riscaldamento, il	
	telefono, la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, l'acqua, le	
	fognature, la pulizia dei locali, la manutenzione ordinaria (tinteggiatura	
	pareti e infissi interni, sostituzione di vetri, riparazione e/o sostituzione	
	di serrature, maniglie, rubinetteria, la registrazione dei serramenti	
	interni ed esterni, verniciatura di ringhiere, parapetti e recinzioni, gli	
	spurghi delle fognature, ecc.) e la pulizia degli spazi esterni nonché	
	eventuali spese condominiali (alla manutenzione delle parti comuni	
	quali centrale termica e camini provvede il Comune con addebito della	
	quota di spettanza al conduttore);	
	f) provvedere puntualmente al pagamento del canone di locazione che	
	dovrà essere versato mensilmente in rate anticipate entro il 10 di ogni	
	mese.	
	g) provvedere direttamente alla fornitura delle stoviglie e delle	
	attrezzature utilizzandoli e custodendoli con la diligenza del buon	
	padre di famiglia;	
	h) lasciare sempre liberi gli spazi comuni con particolare riferimento al	
	pianerottolo del giro scale (è vietato depositare alcunchè).	
	i) farsi parte diligente, anche attraverso un'adeguata pubblicità interna	
	ai locali locati, affinché le consumazioni si effettuino negli spazi	
	assegnati a tale scopo e affinché gli utenti del bar mantengano un	
	comportamento appropriato all'ambiente in cui è inserito il locale.	

	Dovrà essere utilizzata altresì la massima attenzione per limitare ogni	
	genere di umore e contenere il volume della musica	
	l) svolgere attività di intrattenimento musicale live e DJ ecc.,	
	previa autorizzazione dell'amministrazione comunale, per un	
	massimo di 2 volte al mese;	
	m) rispettare gli orari di apertura e chiusura dei locali;	
	n) non installare apparecchi automatici, semiautomatici ed	
	elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 110	
	del T.U.L.P.S. (Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza).	
	o) restituire al termine del contratto i locali nello stato in cui si trovano	
	all'atto della consegna salvo il normale deperimento dovuto all'uso;.	
	p) stipulare apposita polizza assicurativa di responsabilità civile con	
	primaria compagnia di assicurazioni e per l'intera durata del contratto,	
	con un massimale pari ad € 2.000.000,00.= per sinistro	
	(duemilionivirgolazero.=) a copertura della responsabilità civile verso i	
	terzi in favore degli utenti, dei dipendenti e di ogni altro terzo	
	(compreso il Comune);	
	q) costituire una cauzione definitiva di importo pari ad €	
	7.500,00.= a garanzia di tutti gli obblighi contenuti nel presente	
	contratto e nell'avviso prot. n. ____ di data ____ e dell'integrità	
	delle strutture di proprietà comunale, da consegnare al Comune	
	prima della sottoscrizione del contratto.	
	r) non può, senza il consenso scritto del locatore, eseguire innovazioni,	
	migliorie o addizioni o sostituzioni di impianti di qualunque genere; non	

	può sovraccaricare i solai; non può ingombrare in alcun modo le parti comuni dell'edificio;	
	s) è responsabile sia verso il locatore che verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti, e, in particolare, per incendio, per ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi e colonne di immondizie, per spandimento di acqua, fughe di gas, detenzione di animali pericolosi o molesti ecc...	
	Articolo 5 – Canone di locazione	
	1. Il canone annuale di locazione per il periodo concordato è pattuito nell'importo di € ____.= (____.=) mensili oltre all'IVA di legge. Il canone di locazione e le spese connesse alla locazione stessa devono essere pagate al Tesoriere del locatore, mediante bonifico SEPA – Autorizzazione permanente di addebito in conto corrente (con costi a carico del conduttore), o nei modi diversamente indicati dal Comune con comunicazione scritta, in rate mensili anticipate entro il giorno 10 di ogni mese . Il canone è soggetto ad aggiornamento automatico, senza che occorra esplicita domanda del locatore, mediante applicazione del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo del mese di novembre.	
	2. Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione o delle quote per gli oneri accessori, entro i termini di legge e al domicilio del Comune, così come la sublocazione abusiva o il mutamento di destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del	

	Comune, a norma dell'articolo 1456 Codice Civile. In ogni caso il	
	ritardato pagamento del canone o delle quote per gli oneri accessori	
	comporterà, per il conduttore, il pagamento di un interesse che viene	
	concordato in misura pari all'interesse legale aumentato di due punti,	
	con decorrenza dal giorno successivo a quello pattuito per il	
	pagamento, senza che occorra costituzione in mora.	
	Articolo 6 – Attestazione prestazione energetica	
	Il conduttore con riferimento alla normativa di cui all'art. 6, comma 1	
	bis, del D.Lgs. 19.08.2005, n. 192, come modificato dal D.L.	
	04.06.2013, n. 63, convertito con modificazioni, dalla Legge	
	03.08.2013, n. 90, dà atto che il Comune lo ha informato, in ordine alle	
	caratteristiche energetiche dell'immobile dato in locazione.	
	Il conduttore dichiara, inoltre, di aver ricevuto dal Comune l'Attestato di	
	Prestazione Energetica predisposto in data 198.03.2021 (codice	
	attestato: AA00907-65) dal tecnico abilitato Arch. Salvaterra Stefano.	
	Il Comune dà atto che dalla data di predisposizione di tale elaborato	
	non sono state realizzate opere che ne possano modificare le	
	risultanze e che sono stati rispettati gli obblighi di legge per la	
	funzionalità degli impianti.	
	Articolo 7 – Durata, recesso, risoluzione, indennizzi	
	Il contratto ha durata di anni 6 (sei), eventualmente prorogabili, con	
	decorrenza dal giorno della sottoscrizione del relativo contratto;	
	In caso di interruzione del contratto precedente alla sua scadenza	
	naturale dovrà essere comunicata in forma scritta con almeno sei mesi	
	di anticipo	

	L'attività potrà essere iniziata solo a seguito di conseguimento della	
	prescritta autorizzazione amministrativa ai sensi della L.P. 14 luglio	
	2000, n. 9.	
	Il Comune ha facoltà di recesso con preavviso di mesi tre, senza	
	corresponsione di alcun indennizzo, nei seguenti casi:	
	a) avvenuto accertamento di grave inadempimento in ordine agli	
	obblighi assunti, ivi compreso quello di rispettare gli orari e la	
	puntualità dei servizi principale ed accessori offerti;	
	b) nel caso di reiterate violazioni di provvedimenti adottati	
	dall'amministrazione comunale o da altra autorità amministrativa sotto	
	il profilo della sicurezza, della sanità o dell'igiene;	
	c) ragioni di pubblico interesse	
	Il contratto è risolto di diritto nei seguenti casi:	
	a) quando siano adottati provvedimenti dai quali derivi il divieto a	
	contrarre con la pubblica amministrazione a carico del gestore, senza	
	la corresponsione di alcun indennizzo;	
	b) per sopravvenuto imprevedibile e prevalente interesse pubblico	
	risultante da motivato provvedimento amministrativo, con la	
	corresponsione di un equo indennizzo;	
	c) in tutti i casi di perdita dei requisiti per lo svolgimento dell'attività di	
	somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, senza la	
	corresponsione di alcun indennizzo.	
	d) nel caso di mancato pagamento anche parziale del canone di	
	locazione o delle quote per gli oneri accessori entro i termini di legge	
	stabiliti nel contratto stesso	

	e) nel caso di mutamento di destinazione dei locali	
	A conclusione del contratto il conduttore non potrà rivendicare	
	indennizzi quali avviamento o migliorie varie, né far valere prelazione	
	alcuna	
	Articolo 8 – Foro competente	
	Per ogni controversia sarà competente il foro territoriale di Trento.	
	Il conduttore elegge domicilio presso l’immobile locato	
	Articolo 9 – Normativa applicabile	
	Per quanto non derogate dal presente titolo, trovano applicazione le	
	disposizioni contenute negli articoli 1803 e seguenti del codice civile e	
	nella normativa in materia di locazioni vigente.	
	COMUNE DI PORTE DI RENDENA	
	IL SEGRETARIO COMUNALE	
	Masè Dott.ssa Elsa	
	IL CONDUTTORE	
	Ai sensi degli artt. 1341 e 1142 del codice civile, le parti approvano	
	specificamente le seguenti clausole contrattuali:	
	a) articolo 4 (obblighi del conduttore);	
	b) articolo 5, comma 2 (mancato pagamento canone locazione);	
	c) articolo 7 (Durata, recesso, risoluzione, indennizzi)	
	d) articolo 8 (foro competente);	
	COMUNE DI PORTE DI RENDENA	
	IL SEGRETARIO COMUNALE	

Masè Dott.ssa Elsa

IL CONDUTTORE