54-13/11/2026 - Avvisi - Allegato Utente 5 (A05)

COMUNE DI CASTEL CONDINO PROVINCIA DI TRENTO

LOCAZIONE IMMOBILIARE

Tra i signori:

- Claudia Zanetti, che dichiara di intervenire nella sua qualità di responsabile del Servizio Affari Generali del Comune di Castel Condino con sede ivi in via Cesare Battisti n. 12, Fiscale 86002610227 - Partita I.V.A. 00271850224, di seguito anche locatore;

- CONDUTTORE

Premesso che

- con determinazione n. ____ dd. _____ veniva approvato il bando di asta pubblica per la locazione della p.ed. 120-121 e p.ed. 654 sub 8 in c.c. Castello per la durata di nove anni rinnovabili;

- che con verbale prot. _____ l'asta pubblica veniva aggiudicata a_____ che ha offerto un rialzo del _____;

- in data _____ è pervenuto al protocollo comunale n. 1368 il certificato del casellario giudiziale, richiesto ai sensi dell'art. 39 del DPR 313/2002, dal quale non risultano iscrizioni a carico di _____ che comportino l'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione;

Tutto ciò premesso

Le parti di comune accordo dichiarano le suesposte premesse parti integranti e sostanziali del presente atto e convengono quanto segue:

1. Il Comune di Castel Condino concede in locazione a _____, di seguito denominato anche conduttore, l'immobile contraddistinto dalle pp.edd. 120-121 pm. 1 sub 2-4 in C.C. Castello (distretto di Tione) in via Giovanni Prati n. 6 costituito da piano interrato composto da atrio d'ingresso e deposito;

piano seminterrato composto da locali da adibire a deposito, lavanderia, disimpegno, antibagno-spogliatoio, bagno e centrale termica; piano primo composto da locali da adibire a ristorante-bar con annessi antibagno, bagno e bagno disabili, cucina con annessi antibagno e bagno, dispensa, reception e atrio; piano secondo composto da n. 7 camere con bagno, disimpegno; piano sottotetto composto da n. 3 camere con bagno, locale spazio collettivo disimpegno, bagno comune e n. 2 depositi.

2.- La struttura è dotata di ascensore che collega il piano seminterrato al piano sottotetto e viene assegnata comprensiva di arredamento, come risulta dallo stato attuale dei locali, meglio identificati nella planimetria allegata sub A, da destinare a luogo per l'esercizio di somministrazione alimenti e bevande aperto al pubblico ai sensi dell'art. 2, comma 1 lettere a) e b) della L.P. 14.07.2000 n. 9 e dell'art. 2 del relativo regolamento di esecuzione.

3.- Costituisce pertinenza accessoria dell'edificio di cui al precedente punto 1) un posto auto nel parcheggio coperto identificato catastalmente dalla p.ed. 654 sub 8, che dovrà essere utilizzato a servizio del personale o dei clienti dell'esercizio pubblico.

4.- Gli immobili si consegnano in buono stato di manutenzione, a norma dell'art. 1575 del Codice Civile, salvo prova contraria da fornirsi entro otto giorni dall'inizio della locazione; il conduttore dichiara di aver visto lo stato dei locali (compreso il posto auto) e del mobilio ivi presente e di accettare il contratto allo stato attuale di conservazione e funzionamento dello stabile.

5.- Il presente contratto ha inizio con la data di sottoscrizione e avrà durata di nove anni a partire da detta data. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori no-

ve anni, salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi all'altra almeno 18 (diciotto) mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata a/r o mediante posta elettronica certificata. Fermo restando il diritto del conduttore di esercitare il recesso nei casi previsti inderogabilmente dalla legge, le parti convengono che l'abbandono anticipato dell'immobile o la cessazione del rapporto per iniziativa del conduttore, in assenza di un valido titolo legale o contrattuale, costituiscano inadempimento contrattuale.

6.- Il canone mensile di locazione è stabilito come segue:

€ _____ (_____) relativo alla 1° e 2° annualità

€ _____ (_____) relativo alla 3° e 4° annualità

€ _____ (_____) relativo alla 5° e 6° annualità

€ _____ (_____) relativo alla 7° e 8° annualità

€ _____ (_____) dalla 9°annualità in poi

oltre all'iva nella misura di legge, da pagarsi in rate mensili anticipate entro la prima settimana del mese di riferimento, mediante pagamento della fattura elettronica emessa dal Comune di Castel Condino.

7.- Per i primi 9 (nove) anni il canone non è soggetto alla rivalutazione Istat. Solo a decorrere dal rinnovo automatico del contratto il canone sarà soggetto ad aggiornamento annuale nella misura del 75% della variazione Istat.

8.- Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone costituirà motivo di risoluzione del contratto.

9.- Sono a carico del conduttore tutte le spese accessorie (acquedotto, energia elettrica, gas, telefonia, rifiuti) con intestazione a proprio carico delle relative utenze.

10.- Il conduttore prende atto e si impegna a destinare l'immobile all'esercizio di somministrazione alimenti e bevande aperto al pubblico ai sensi dell'art. 2, comma 1 lettera b) della L.P. 14.07.2000 n. 9 e dell'art. 2 del relativo regolamento di esecuzione. E' vietato al conduttore di mutare tale uso, di sublocare tutto o parte del locale, anche gratuitamente, senza permesso scritto del locatore. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento dell'uso pattuito od al subaffitto che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

11.- Il conduttore ha l'obbligo di presentare, entro 60 giorni dalla stipula del contratto di locazione (salvo concessione di proroga), apposita SCIA a nome del conduttore tramite lo sportello SUAP del Comune di Castel Condino per l'inizio dell'attività di cui al precedente art. 9. La mancata presentazione di detta SCIA o la decadenza della stessa per motivi estranei al locatore, verrà considerato inadempimento contrattuale con la conseguente risoluzione del presente contratto e incameramento della cauzione di cui al successivo art. 18. E' onere del conduttore acquisire ogni autorizzazione necessaria per lo svolgimento dell'attività che dovrà essere compatibile con la destinazione d'uso in essere dei locali. Se l'utilizzo dell'unità comportasse ulteriori obblighi per lo sbarrieramento ai sensi della Legge 13/89 e Lp 1/91, il conduttore dovrà assumersi tale impegno provvedendovi a propria cura e spese, senza diritto di alcuna rivalsa od indennizzo da parte del Comune di Castel Condino.

12.- Come disposto dalla delibera del consiglio comunale n. 6 dd. 01.04.2019 nell'esercizio pubblico sono vietati l'installazione e l'uso di 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).

13.- Il locatore si impegna a garantire la locazione per tutta la sua durata pattuita, con libero uso dei locali indicati e la conseguente osservanza del presente contratto. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, ove lo stesso ne abbia – motivandola – ragione.

14.- E' proibito al conduttore, senza preventivo consenso scritto del locatore, di far eseguire mutamenti nel locale che non consentano in ogni momento il ripristino dei locali nello stato di consegna.

15.- Al cessare della locazione l'immobile sarà riconsegnato al locatore in conformità di quanto disposto dall'art. 1590 del Codice Civile.

16.- Il conduttore è costituito custode dell'immobile oggetto del presente atto. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. Il locatore non assume, inoltre, alcuna responsabilità per i danni che possano derivare a qualsivoglia persona nell'accedere ai locali oggetto del presente atto e/o nel permanere all'interno degli stessi.

Il locatore dichiara che l'immobile locato è inserito nell'elenco degli immobili comunali coperti da assicurazione "all risks" nell'ambito delle polizze globali che il Comune di Castel Condino ha in essere per il proprio patrimonio.

Il conduttore si obbliga stipulare e mantenere per la durata della locazione un'adeguata copertura assicurativa contro gli infortuni e responsabilità civile verso terzi (RCT) con massimale almeno pari ad € 3.000.000,00 per gli spazi utilizzati. La polizza assicurativa deve valere anche per il "rischio locativo" di cui agli artt. 1588 e 1589 del Codice Civile con una somma assicurata almeno pari ad € 1.000.000,00.

17.- Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria saranno a carico del locatore, mentre le spese di manutenzione ordinaria sono a carico del conduttore.

18.- Per quanto qui non espressamente indicato, le parti contraenti intendono riportarsi alle disposizioni del vigente Codice Civile.

19.- A garanzia dell'esatto adempimento del presente contratto, compreso l'obbligo di cui al precedente art. 8, il conduttore versa al locatore la somma di € _____ pari a tre mensilità del canone relativo al 9° anno, mediante deposito in tesoreria dd. _____/fideiussione.

20.- Ove nel presente contratto è prevista la risoluzione, questa è da considerarsi clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

21.- L'imposta di registro come stabilita dall'art. 5, comma 1, lettera a-bis) della tariffa parte I del DPR 131/86 e che verrà pagata anticipatamente per l'intera durata novennale, è a carico del conduttore e del locatore in parti uguali ai sensi dell'art. 8 della legge 392/1978 e s.m.

22.- Qualunque modifica del presente contratto non potrà avere luogo e non potrà essere provata, se non per atto sottoscritto dalle parti.

23.- Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto sarà competente in via esclusiva il foro del luogo ove a sede il Comune di Castel Condino.

24.- Ai sensi dell'art. 6 commi 3 e 3 bis del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 il conduttore dà atto di aver ricevuto tutte le informazioni nonché la documentazione, comprensiva dell'attestato l'Attestato di prestazione energetica, allegato al presente atto sub B.

25.- Ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003, i dati personali sono raccolti dal Servizio Affari generali

per la stipula del presente atto. I dati sono sono oggetto di comunicazione e diffusione ai sensi di legge.

Titolare del trattamento è il Comune di Castel Condino, Responsabile della Protezione dei Dati è il Consorzio dei Comuni Trentini, con sede a Trento in via Torre Verde 23 (e-mail servizioRPD@comunitrentini.it , sito internet www.comunitrentini.it). E' possibile esercitare il diritto di accesso e gli altri diritti di cui agli artt. 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 7 e seguenti del D.Lgs. 196/2003. L'informativa completa ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003, è a disposizione sul sito internet del Comune di Castel Condino.

26.- Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 23/2011 la registrazione del presente contratto assorbe l'obbligo della comunicazione all'autorità locale di P.S. della cessione di un fabbricato o parte di esso ai sensi dell'art. 12 del DL 59/1978 convertito in legge 191/1978.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice civile, le parti di comune accordo approvano specificatamente gli articoli 4, 5, 8, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 20, 22 e 24.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE