

Rep._atti privati

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE DESTINATO AD AUTORIMESSA

L'anno DUEMILAVENTIDUE il giorno ____ del mese di _____, nella sede comunale di Campodenno, tra i signori:

- _____ nato a _____ il _____,
Segretario Comunale del Comune di Campodenno, domiciliato per la carica in Campodenno, il quale interviene ed agisce in nome e per conto dell'ente che rappresenta, ai sensi dell'art. 31, comma 2, dello statuto comunale, di seguito chiamato LOCATORE;
- _____ nato a _____ il _____,
C.F. _____, residente a _____ in via _____ n. _____, di seguito chiamato CONDUTTORE.

PREMESSE:

- con deliberazione n. 32 del 12.04.2022 la Giunta Comunale ha deciso di indire un'asta pubblica per la locazione dei locali a piano terra della p.ed. 3 (sub. 3) in C.C. Lover, dell'estensione di utili mq. _____, per un periodo di sei anni;
- con determinazione del Segretario Generale n. _____ dd. _____, si è preso atto dell'assegnazione al signor _____ dei locali in parola;

Premesso quanto sopra, tra le parti si stipula il seguente contratto di locazione:

ART. 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO

Il LOCATORE, come sopra rappresentato, concede in locazione al CONDUTTORE, che accetta, l'immobile di sua proprietà in Piazza S. Giorgio n. 4 di cui alla

planimetria che viene separatamente sottoscritta dalle parti. L'immobile è così descritto e individuato: locale al primo piano della p.ed. 3 (sub. 3) in C.C. Lover, dell'estensione di utili mq. _____.

ART. 2 – DECORRENZA, DURATA, PROROGA E RINNOVO DEL CONTRATTO

La locazione avrà durata di anni 6 (sei) con decorrenza _____ e termine _____.

Art. 3 - DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile locato è destinato ad autorimessa con annesso magazzino di deposito. Ogni diversa destinazione è vietata pena la risoluzione del contratto.

Art. 4 - CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione annuale viene pattuito nella misura di Euro _____ (_____/00), non soggetto ad aggiornamento annuo.

Art. 5 - ONERI ACCESSORI

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della "Tabella oneri accessori", allegato G al decreto emanato dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze del 30 dicembre 2002, ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98.

In ogni caso, ai sensi dell'articolo 9 della L. 392/78, sono interamente a carico del conduttore le spese in quanto esistenti condominiali come venivano richieste dal Comune;

Art. 6 - PAGAMENTO DELLA MENSILITA'

Quanto mensilmente dovuto dal conduttore ai sensi del precedente articolo 4 è corrisposto al Comune in rate mensili di Euro _____ entro il giorno 15 del mese di competenza. Ogni pagamento è ricevuto dal Comune senza pregiudizio

alcuno delle azioni nei confronti del conduttore ai sensi dell'articolo 1591 del Codice Civile. Le parti si danno reciprocamente atto che tali pagamenti non determinano rinnovo tacito del presente contratto.

Art. 7 - RECESSO ANTICIPATO DA PARTE DEL CONDUTTORE

Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione, dando comunicazione al locatore con preavviso di almeno sei mesi.

Il conduttore è, in ogni caso, tenuto a rimborsare al Comune l'intero importo dell'imposta di registro dovuta in relazione al recesso anticipato.

Art. 8 - STATO E USO DELLA COSA LOCATA

Il conduttore dà atto che la cosa locata è di suo gradimento, versa in buono stato manutentivo ed in particolare è esente da vizi o difetti che ne diminuiscano l'uso o il godimento. Egli si impegna, nel servirsene, ad osservare la diligenza del buon padre di famiglia, nonché a restituirlo nelle stesse condizioni in cui gli è stato consegnato, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso.

Art. 9 - MANUTENZIONI, MIGLIORIE E MODIFICHE

Ai sensi degli articoli 1576 e 1609 del Codice Civile sono a carico del conduttore tutte le riparazioni di piccola manutenzione dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso come meglio definito nel quadro riassuntivo per la ripartizione delle spese di manutenzione redatto dalla Comune.

L'eventuale esecuzione di miglioramenti e/o addizioni deve essere previamente autorizzata dal Comune; gli stessi resteranno, al termine del rapporto locativo, di proprietà del Comune.

Il conduttore non può opporsi all'esecuzione, all'interno della cosa locata e sulle parti comuni, di lavori di riparazione, rifacimento, miglioria, ristrutturazione o innovazione ritenuti necessari dal Comune.

Il Comune si riserva il diritto di modificare la consistenza o la destinazione delle parti comuni.

Art. 10 ULTERIORI OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ

Il conduttore si impegna a consentire l'accesso ai locali al personale del Comune o terzo, incaricato di ispezionare i locali stessi, per assicurarsi della buona conservazione e dell'osservanza di ogni altro obbligo contrattuale.

Il conduttore è, ad ogni effetto, custode dei locali, dei suoi accessori e delle sue pertinenze.

A decorrere dal giorno della disdetta del contratto, il conduttore deve consentire la visita dei locali alle persone munite di permesso rilasciato dal Comune, fissando, in accordo con quest'ultima, almeno una giornata in settimana per consentire tale visita.

Il conduttore è tenuto in particolare a risarcire qualunque deterioramento, danno o perdita arrecati ai locali, allo stabile e/o alle parti comuni per colpa loro, di persone con loro conviventi o da loro stesse ammesse, anche temporaneamente, nella casa.

Le spese sostenute dal Comune per la riparazione di danni causati alle parti comuni dello stabile sono addebitate al conduttore in misura proporzionale alla quota parte di competenza quando non è possibile individuare la persona o le persone responsabili del danno.

Art. 11 - ESONERO DI RESPONSABILITÀ

Il conduttore esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per eventuali danni diretti ed indiretti per fatto, omissione e colpa di altri inquilini o di terzi in genere.

Il conduttore non può, in ogni caso, sperimentare nei confronti del Comune azione alcuna per fatto imputabile all'eventuale personale di sorveglianza, né può attribuire al Comune la responsabilità per furti o danneggiamenti che si siano verificati all'interno della cosa locata. Qualora il Comune recuperi i locali ingombri di cose a seguito di recupero forzoso degli stessi, il conduttore autorizza sin d'ora il Comune

locatore a sgomberare l'immobile dalle cose decorsi 30 giorni dal giorno del recupero forzoso stesso, anche attraverso il conferimento alla pubblica scarica con addebito delle relative spese di sgombero e ripristino per riportarlo nelle condizioni in cui gli è stato consegnato.

Qualora il Comune recuperi i locali a seguito di restituzione spontanea ed i locali risultino ingombri di cose, il conduttore autorizza sin d'ora il Comune locatore a sgomberare l'immobile dalle cose, anche attraverso il conferimento alla pubblica scarica con addebito delle relative spese di sgombero e ripristino per riportarlo nelle condizioni in cui è stato loro consegnato.

Art. 12 - RITARDI NEI PAGAMENTI

Ai sensi del comma 2 dell'articolo 1282 del Codice Civile, le parti concordano che, in caso di ritardato pagamento, impregiudicate le azioni previste dalla vigente normativa, il conduttore è tenuto a corrispondere gli interessi di mora calcolati in proporzione ai giorni di ritardo e in ragione del tasso legale e ciò senza obbligo di messa in mora.

Il conduttore non può addurre, a giustificazione del ritardo o della sospensione nel versamento del canone mensile, un eventuale ritardato intervento del Comune nella manutenzione della cosa locata o del fabbricato e, pertanto rinuncia espressamente, fin d'ora, a tale eccezione.

Art. 13 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il presente contratto è soggetto a clausola risolutiva espressa, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del Codice Civile, qualora il conduttore (o il suo nucleo familiare):

- risulti inadempienti nei pagamenti del canone di locazione o di altre somme dovute al Comune a qualunque titolo per un importo superiore a tre mensilità di canone o anche per un importo inferiore laddove il mancato pagamento si sia protratto per oltre un anno, fatto salvo il disposto di cui

all'articolo 55 della Legge 27 luglio 1978, n. 392;

- violi i divieti di cui all'articolo 3;
- si opponga all'esecuzione, all'interno della cosa locata ed alle parti comuni, di lavori di riparazione, rifacimento, miglioria, ristrutturazione o innovazione ritenuti necessari dal Comune;
- non consenta l'accesso alla cosa locata al personale del Comune incaricato di ispezionare o visionare la cosa locata nei casi previsti al precedente articolo 10;
- usi la cosa locata per scopi impropri od illeciti;

Art. 14 - SPESE CONTRATTUALI

Sono a carico esclusivo del conduttore le spese di stipulazione del presente contratto e le spese conseguenti, nonché quelle per gli eventuali rinnovi.

Le spese di registrazione sono a carico del conduttore, incluse quelle per l'eventuale disdetta anticipata, ai sensi del precedente articolo 7, e quelle derivanti dalla risoluzione del contratto, ai sensi del precedente articolo 13, che sono interamente a carico del conduttore.

Art. 15 - DEPOSITO CAUZIONALE

Il conduttore versa a titolo di deposito cauzionale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 11 della legge 27 luglio 1978, n. 392, l'importo equivalente a 2 (due) mensilità di canone. L'importo versato produce interessi semplici a tasso legale, che saranno corrisposti al conduttore nell'importo maturato al 31 dicembre di ogni anno o comunque alla riconsegna della cosa locata se precedente a tale termine. Il Comune potrà procedere alla corresponsione degli interessi detraendoli dall'importo del primo pagamento richiesto al conduttore. Il Comune si riserva la facoltà, in occasione del rinnovo del contratto, di chiedere al conduttore l'integrazione dell'importo versato a titolo di deposito cauzionale in ragione del nuovo importo del canone o del limite massimo per il deposito cauzionale vigente alla data del

rinnovo. Il deposito cauzionale sarà restituito all'atto della regolare riconsegna dell'immobile, previo contraddittorio tra le parti in ordine agli eventuali danni. Il deposito cauzionale potrà essere imputato in conto canoni e/o oneri accessori successivamente alla riconsegna dell'immobile.

Art. 16 - ALTRE DISPOSIZIONI

Il Comune non concede al conduttore il diritto di prelazione di cui agli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392 in caso di vendita dell'immobile locato.

Il Comune non concede al conduttore il diritto di prelazione di cui all'articolo 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392 in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto.

Art. 17 - INVIO ALLA NORMATIVA VIGENTE

Le parti fanno espresso riferimento alle norme del Codice Civile e agli usi e le consuetudini locali.

Art. 18 - ELEZIONI DI DOMICILI

A tutti gli effetti della presente scrittura le parti eleggono domicilio, rispettivamente, il Comune nella propria sede legale e il conduttore della cosa assunta in locazione.

Art. 19 - FORO CONVENZIONALE E CAMERA DI CONCILIAZIONE

Per ogni controversia dipendente od inerente al presente contratto competente è il foro di Trento. Tuttavia le parti possono concordare di risolvere eventuali controversie in ordine tanto all'interpretazione quanto all'applicazione del presente contratto, mediante tentativo di conciliazione presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Trento, secondo il Regolamento di Conciliazione della Camera stessa.

Art. 22 - ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai fini del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e successive modifiche, il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'edificio, in ottemperanza all'art. 6,

commi 2, 3 e 3-bis del decreto legislativo 192/2005 e s.m.i..

Art. 23 - INFORMATIVA RELATIVA AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'articolo 13 del decreto legislativo 196 del 2003 e del Regolamento UE 2016/679 i dati forniti dal conduttore saranno trattati esclusivamente con riferimento alla gestione del presente contratto.

Il Responsabile della Protezione Dati è il CONSORZIO DEI COMUNI TRENTINI;

Il "Titolare del trattamento" è il COMUNE DI CAMPODENNO;

Il "Preposto al trattamento" è il Segretario comunale;

in ogni momento l'affidatario potrà esercitare i propri diritti nei confronti del "Titolare del trattamento", ai sensi dell'articolo 7 del decreto sopra citato.

In ogni momento il conduttore potrà esercitare i propri diritti nei confronti del "Titolare del trattamento", ai sensi dell'articolo 7 del decreto sopra citato.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CONDUTTORE _____

IL SEGRETARIO COMUNALE _____

A sensi e per gli effetti degli arti 1341 e 1342 del C.C. il sottoscritto conduttore dichiara di approvare specificatamente gli articoli: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22 e 23.

IL CONDUTTORE _____

IL SEGRETARIO COMUNALE _____