

Allegato A) alla deliberazione C.E. nr. 58 dd. 21.05.2019

Il Segretario generale - dott. Mario Andretta -

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Rep. PDT n. 5/19

Tra **PATRIMONIO DEL TRENTINO S.P.A.** con sede Legale in 38121 Trento Via del Brennero nr. 165, P.I. e C.F. 01938560222, qui rappresentata dal suo Direttore Generale, Ing. Michele Maistri, nato a Trento il 10 luglio 1960 e domiciliato ai fini del presente atto presso la sede societaria (di seguito *locatore*),

e

COMUNITÀ TERRITORIALE DELLA VAL DI FIEMME, avente sede legale in 38033 Cavalese (TN), via Alberti 4, C.F. 91016130220 - P.IVA 02173940228, qui rappresentata dal suo Segretario generale, dott. Mario Andretta, nato a Levico Terme il 24.12.1954 e domiciliato ai fini del presente atto presso la sede della Comunità Territoriale (di seguito *conduttore*), autorizzato al presente atto con delibera del Comitato Esecutivo della Comunità n.58 del 21.05.2019;

PREMESSO

-Patrimonio del Trentino S.p.a. è proprietaria di parte dell'immobile denominato "Casa Cazzan Riccabona" identificato catastalmente come segue: C.C. Cavalese - -pp.mm. 6 sub 12 della p.ed. 223/1 - -p.m. 9 sub 11 della p.ed. 223/6

-La Comunità Territoriale della Val di Fiemme detiene già il possesso di detti immobili, come sede dei propri uffici, in forza del Contratto di Locazione d.d. 14 giugno 2012 reg. a Trento il 06/07/2012 al nr. 5236 serie

3 e successive proroghe sino, da ultimo con contratto perfezionatosi in data 14/06/2018, a tutto il 31/05/2019.

- La Comunità Territoriale della Valle di Fiemme, in considerazione dell'approssimarsi della scadenza del termine, ha chiesto di stipulare un Nuovo Contratto di Locazione di durata transitoria in considerazione dell'ottenimento, con cadenza annuale, dei contributi P.A.T. necessari al pagamento del canone di locazione.

Tutto quanto sopra premesso,

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art. 1 – Oggetto. Patrimonio del Trentino Spa, come sopra rappresentata, concede in locazione alla Comunità Territoriale della Val di Fiemme, come sopra rappresentata, che accetta, il primo piano dell'immobile denominato “Casa Cazzan Riccabona” catastalmente identificato come segue:

C.C. Cavalese - p.m. 6, sub 12, della p.ed. 223/1 e la p.m. 9, sub 11 della p.ed. 223/6.

Il tutto come meglio apparente dalla planimetria allegata sub “A” al presente contratto e costituente sua parte integrante.

Nella locazione si intende ricompreso l'utilizzo dell'ascensore dal piano terra al primo piano, fermo restando che, poiché l'impianto serve l'intero edificio, il conduttore dovrà garantirne il pari utilizzo e godimento agli altri utilizzatori dei locali posti al secondo piano, sempre di proprietà di Patrimonio del Trentino spa.

Il conduttore dichiara di utilizzare l'immobile come sede dei propri uffici, di ritenerlo idoneo all'uso programmato e riconsegnarlo, alla scadenza del termine, nelle medesime condizioni salvo il normale deperimento d'uso.

Art. 2 – Durata. Il presente rapporto di locazione decorre **dall'01.06.2019 e durerà sino al 31.05.2020**. Le parti escludono espressamente la possibilità di proroga tacita del presente contratto. E' fatta salva la facoltà del conduttore di recedere unilateralmente dal contratto in qualunque momento, dandone comunicazione al locatore mediante raccomandata A/R da inviarsi alla sede sociale dello stesso, o a diverso indirizzo formalmente comunicato, almeno 3 (tre) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 3 – Canone. Il canone annuo è determinato nella somma di € 7.200,00= (settemiladuecento/00) oltre IVA.

Il canone, nel caso di eventuali proroghe, verrà aggiornato annualmente nella misura del 100% della variazione ISTAT (indice costo vita impiegati-operai) dell'anno precedente, assumendo come mese riferimento quello di scadenza di ciascuna annata locatizia.

Il canone verrà fatturato per l'anno di locazione 2019 pari ad Euro 4.200,00= oltre IVA in un'unica soluzione in via anticipata entro il 31 giugno mentre per il restante periodo di locazione riferito ai mesi 2020 pari ad Euro 3.000,00 oltre IVA in unica soluzione entro il 31 gennaio; in ogni caso il relativo pagamento avverrà a mezzo bonifico bancario “a vista fattura” utilizzando le coordinate bancarie che verranno comunicate dal locatore al conduttore nelle relative fatture.

Il mancato pagamento, anche parziale, del canone entro 30 giorni dalla data di scadenza, produrrà l'automatica risoluzione del contratto per fatto e colpa del *conduttore*.

Art. 4 - Divieto di cessione del contratto, di sublocazione o comodato.
Salvo preventiva autorizzazione scritta da parte del *locatore*, è fatto espresso

divieto per il *conduttore* di cedere il contratto, di sublocare anche parzialmente l'immobile o di concederlo in comodato. La violazione dei divieti di cui sopra comporterà la risoluzione *ipso iure* del presente contratto ed il diritto del *locatore* di richiedere l'immediato rilascio dell'immobile, oltre al risarcimento del danno.

Art. 5 – Spese e manutenzioni. Le parti si danno atto che il conduttore è già nel possesso degli immobili di cui al presente atto in forza del contratto e successive proroghe di cui in premessa e pertanto dichiara:

- di aver già provveduto, a proprie cura e spese, alla voltura a proprio nome dei contratti relativi alla fornitura dell'energia elettrica, dell'acqua e del teleriscaldamento;
- di farsi carico, anche per il periodo di validità del presente contratto, anche della manutenzione e gestione dell'ascensore dell'immobile ripartendo i costi con gli altri condomini;
- di accollarsi tutte le spese relative sia alla manutenzione ordinaria ma anche straordinaria degli immobili locati e ciò anche in deroga a quanto previsto dagli artt. 1571 e seguenti del codice civile.

Art. 6 - Migliorie e riparazioni. Alla scadenza del contratto, le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal *conduttore* resteranno acquisite al *locatore* senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il suo consenso, e ciò ad expressa deroga degli articoli 1592 e 1593 cod. civ., fatto salvo il diritto del *locatore* di pretendere la rimessione in pristino dell'immobile. La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le vigenti norme urbanistico-edilizie produrranno *ipso jure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa del *conduttore*. Il silenzio o l'acquiescenza del

locatore rispetto ad un mutamento d'uso, a lavori non autorizzati, alla cessione del contratto, che eventualmente avvengano, non ne importano implicita accettazione, ma avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del *conduttore*.

E' facoltà del *locatore* ispezionare o far ispezionare i locali oggetto di questo contratto, salvo congruo preavviso.

Art. 7 - Responsabilità. Il *conduttore* manleva il *locatore* contro i danni che a questi possano derivare da fatto, omissione o colpa, propri o di terzi in genere e lo solleva da ogni responsabilità per eventuali danni derivanti dalla conduzione dell'immobile in oggetto, impegnandosi a tenere indenne il locatore da ogni pretesa, anche giudiziaria, avanzata da terzi che fossero o si ritenessero danneggiati. Il *locatore* è inoltre esonerato da ogni responsabilità per eventuali danni per qualsivoglia motivo causati, non esclusa l'interruzione o mancata fornitura di qualsiasi servizio afferente all'immobile. E' inoltre esonerato dalla responsabilità per i danni causati dall'eventuale cattivo funzionamento degli impianti, ivi compreso il riscaldamento/condizionamento, ecc., purché derivanti da fatto od omissione imputabile al *conduttore*.

Il *conduttore* è costituito custode della cosa locata ed è direttamente responsabile verso il *locatore* e i terzi dei danni in genere causati per sua colpa, ivi compresi quelli da spandimento di acque, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso e nella cura della cosa locata; il *conduttore* è altresì responsabile degli eventuali danni arrecati all'immobile locato o alle cose, strutture, impianti in esso contenute, con relativo obbligo

di risarcimento nei confronti del *locatore*, salvo prova del caso fortuito ovvero di cause a lui non imputabili.

L'immobile in argomento è coperto da assicurazione R.C. e Incendio nell'ambito delle polizze globali che la Patrimonio del Trentino S.p.A. ha in essere per il proprio patrimonio: sarà onere del *conduttore* stipulare con primaria compagnia assicurativa idonea polizza a copertura degli eventuali danni a persone, cose o animali che potessero derivare dalla conduzione dell'immobile locato; in particolare tali polizze dovranno prevedere l'espressa rinuncia della compagnia assicuratrice al proprio diritto di rivalsa nei confronti della Patrimonio del Trentino S.p.A., ovvero della relativa Compagnia Assicuratrice, qualora la causa del sinistro abbia origine dalla conduzione dell'immobile oggetto del presente contratto di locazione. Il *conduttore* si impegna a depositare copia della suddetta polizza presso la sede del locatore entro quindici giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

Il *conduttore* risponde inoltre dei danni causati dalle persone dallo stesso autorizzate ad accedere ed operare nell'immobile in locazione, esonerando il *locatore* da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dall'attività oggetto del presente contratto.

Art. 8 - Impianti. Il *locatore*, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e consapevole della responsabilità anche penale cui può incorrere in caso di dichiarazioni mendaci, ed ai sensi del D.M. n. 37/2008, dichiara che tutti gli impianti dei locali concessi in locazione situati al primo piano dell'edificio (elettrico, termico- sanitario, ascensore, antintrusione e antincendio), eseguiti in base alla concessione edilizia n. 008/2009 di data

30.03.2010 ed alla concessione edilizia n. 035/2011 di data 31.05.2011, sono conformi alla normativa in materia di sicurezza, vigente all'epoca di realizzazione e/o adeguamento, come attestato nelle apposite dichiarazioni di conformità rilasciate dalle ditte installatrici, depositate presso il locatore;

Art. 9 - Menzioni ai sensi della Legge n. 122/2010. Ai sensi e per gli effetti della legge n. 122/2010, il locatore, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e consapevole della responsabilità anche penale cui può incorrere in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara che i dati catastali degli immobili sopra indicati ed oggetto di locazione sono i seguenti:

C.C. Cavalese: p.m. 6, sub 12, della p.ed. 223/1 / p.m. 9, sub 11, della p.ed. 223/6 , Foglio 1, Cat. A/10, Classe 1, Consistenza 7 vani, superficie 209 mq, Rendita 4.338,24;

–ai sensi e per gli effetti dell'art 19 comma 14 del D.L. n. 78/2010 che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, e in particolare che non sussistono difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale o che comportino l'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;

–che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze del Libro Fondiario.

Art. 10 - Modifiche contrattuali. Ogni modifica al presente contratto potrà avere luogo solo con atto scritto. Qualsiasi comunicazione tra le parti dovrà essere effettuata per iscritto ed inviata, ove espressamente richiesto dal presente contratto, a mezzo lettera raccomandata a.r., oppure a mezzo fax o e-mail ai seguenti indirizzi e recapiti:

- se a PdT: Via del Brennero nr. 165 38121 Trento. Fax. 0461/830459, e-mail: info@patrimoniotn.it;
- se alla Comunità territoriale della val di Fiemme: via Alberti 4 - 38033 Cavalese (TN), Fax. 0462/241322, e-mail: info@comunitavaldfiemme.tn.it;

Eventuali modifiche a detti recapiti dovranno essere obbligatoriamente comunicate per iscritto all'altra parte in conformità a quanto sopra stabilito.

Art. 11. Norme applicabili. Per quanto non contemplato nel presente contratto si fa riferimento alle norme del Codice Civile ed alle altre leggi in vigore.

Art. 12. Controversie e Foro competente. Le parti stabiliscono che in caso di controversie inerenti l'interpretazione e l'esecuzione del presente contratto si dovrà tentare preventivamente una bonaria soluzione. In caso di esito negativo si stabilisce che il Foro competente è quello di Trento.

Art. 13. Spese contrattuali e regime fiscale. L'imposta di bollo e di registro ed in generale tutte le spese del presente atto oltre a quelle accessorie, anche per le successive rinnovazioni, sono a carico del conduttore senza diritto di rivalsa; l'imposta di registro verrà versata a cura del locatore e recuperata per l'intero a carico del conduttore.

Ai fini fiscali, il presente contratto ex art. 10 del D.P.R. nr. 633/1972 viene assoggettato ad aliquota IVA ordinaria 22% e all'imposta di registro in misura del 1%.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

**Patrimonio del Trentino S.p.A. Comunità Territoriale della Val
di Fiemme**

Il Direttore Generale

Ing. Michele Maistri

Documento firmato digitalmente ai sensi del

D.Lgs. 82/2005

Il Segretario generale

dott. Mario Andretta

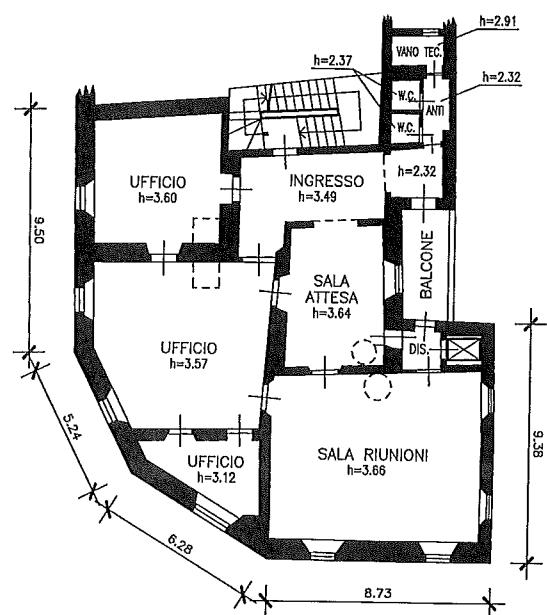
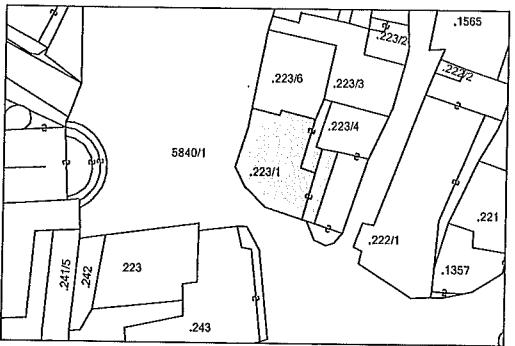
Documento firmato digitalmente ai sensi del

D.Lgs. 82/2005

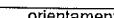


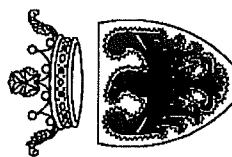
COMUNE AMMINISTRATIVO DI: CAVALESE
C.C. CAVALESE P.ed. 223/1 Sub. 4 p.m. _____ P.T. _____
PROT. _____ (riservato all'Ufficio) N. d'ord. 1 di N. fogli 1

ESTRATTO MAPPA
Scala 1:1000



SECONDO PIANO

Compilato da <u>Luca Martinelli</u> Iscritto all' <u>collegio dei geometri</u> della Prov. di <u>Trento</u> N. <u>1619</u> Mod. Am (Fabbricati)	Rilievo in conformita' allo stato reale Data <u>01.04.2011</u> Timbro e firma (*) _____ (*non dovuta per invio telematico)	orientamento  SCALA 1: 200 Indicare le principali misure esterne
--	---	--



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

COMUNE AMMINISTRATIVO DI: CAVALESE

ESTRATTO MAPPA

A detailed map of a property boundary, likely a cadastral or survey map. The map shows several lots, each labeled with a unique identifier. A large, irregularly shaped area in the center is shaded with a cross-hatch pattern. A large curved arrow at the bottom indicates a specific path or boundary line. The labels include:

- .1565
- .2272
- .221
- .1357
- .2221
- .2332
- .2233
- .2234
- .2235
- .2236
- .2237
- .58401
- .223
- .242
- .2415

N. d'ord. 1 di N. fogli 1

Architectural floor plan of a building section with the following dimensions and room labels:

- Width: 9.38 m (top right)
- Width: 8.73 m (right side)
- Width: 5.24 m (bottom right)
- Width: 9.50 m (bottom left)
- Height: 6.28 m (right side)
- Height: 5.24 m (bottom right)
- Height: 2.96 m (right side)
- Height: 2.92 m (SALA DI ATTESA)
- Height: 2.85 m (SALA RIUNIONI)
- Height: 2.77 m (UFFICIO)
- Height: 2.70 m (ANTI)
- Height: 2.65 m (INGRESSO COMUNE)
- Height: 2.50 m (CORRIDOIO COMUNE)
- Height: 2.45 m (W.C.)
- Height: 2.30 m (W.C.)
- Height: 2.25 m (W.C.)
- Height: 2.23/6 m (left side)
- Height: 2.23/4 m (top center)
- Rooms: UFFICIO, UFFICIO, UFFICIO, SALA DI ATTESA, SALA RIUNIONI, INGRESSO COMUNE, CORRIDOIO COMUNE, ANTI, VANO TEC., W.C., W.C., W.C.

PRIMO PIANO

Compilato da <u>Luca Martinelli</u>	Rilievo in conformità allo stato reale
Iscritto all' <u>collegio dei geometri</u>	Data <u>01.04.2011</u>
della Prov. di <u>Trento</u>	Timbro e firma (*) <u>N. 1619</u> (*non