

## **CONTRATTO DI LOCAZIONE**

**Rep. PDT n. .../2021**

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 Reggente, dott.ssa Luisa Degiampietro nata a  
Rovereto il 23.06.1968 e domiciliata ai fini del presente atto presso la sede della  
Comunità Territoriale (di seguito *conduttore*), autorizzato al presente atto con  
decreto del Commissario nr. dd. ;

### **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 15/4/2020, a tutto il 31/05/2021  
ed in quella data terminato;

- La Comunità Territoriale della Valle di Fiemme, stante il mancato rinnovo del precedente contratto, ha chiesto di stipulare un Nuovo Contratto di Locazione di durata transitoria in considerazione della necessità di reperire altri locali da destinare alle attività sue proprie,
- Patrimonio del Trentino S.p.A. acconsente a regolare il rapporto fra le parti con nuovo contratto di locazione, in sostituzione dei precedenti già scaduti, stanti le nuove intervenute esigenze della Comunità Territoriale della Val di Fiemme,
- Le premesse costituiscono parte integrante del presente accordo,

**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 e rilascio.**

Il presente rapporto di locazione decorre **dall'01.07.2021 e durerà sino al 31.12.2021**.

Le parti escludono espressamente la possibilità di proroga del presente contratto, il termine fissato per il 31.12.2021 è quindi da ritenersi quale essenziale nell'interesse di entrambe le parti.

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, ovvero PEC, almeno 1 (uno) mese prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Le parti si impegnano sin d'ora a fissare modalità e data per la riconsegna dell'immobile locato entro e non oltre il giorno 31.12.2021; oltre detta data il locatore provvederà al suddetto incombente in maniera autonoma, con il solo onere di notiziare il conduttore.

**Art. 3 – Canone.**

Il canone semestrale è determinato nella somma di € 3.000,00 (tremila/00) oltre IVA.

Il canone verrà fatturato in data 31.12.2021, con termine di pagamento al 18.01.2022 e sarà corrisposto a mezzo bonifico bancario, utilizzando le seguenti coordinate bancarie IT 39 Q 02008 11758 000030049589.

Il mancato pagamento entro il termine fissato fa costituire immediatamente la messa in mora del conduttore, senza necessità di previa diffida.

#### **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 danno atto che il conduttore è già nel possesso degli immobili di cui al presente atto in forza del contratto 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 iure* 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, inclusa 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 PEC ai seguenti indirizzi e recapiti:

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

Eventuali modifiche a detti recapiti dovranno essere 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, usi e consuetudini.

#### **Art. 12 – Controversie e Foro competente.**

Le parti stabiliscono che in caso di controversie inerenti all'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%, ove dovuta.

**Art. 14 – Codice Etico e di Comportamento e Modello di Gestione ed Organizzazione ai sensi del D.Lgs 231/2001.**

Patrimonio del Trentino spa rende noto di aver adottato un Codice Etico e di Comportamento ed un Modello di Gestione e Organizzazione ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001.

Tali documenti contengono l'insieme dei doveri e delle responsabilità cui sono soggetti gli Organi Sociali e i loro componenti, la Direzione Generale, i dipendenti, i consulenti e i collaboratori, i fornitori, gli agenti, i mediatori, i procuratori e qualsiasi altro soggetto che possa agire in nome e per conto della Società, con particolare riferimento alla prevenzione dei rischi ex D.Lgs. 231/2001.

Con la formulazione del presente accordo, il sottoscrittore dichiara di aver preso visione e di ben conoscere detti documenti, disponibili sul sito web di Patrimonio del Trentino spa all'indirizzo “[www.patrimoniotn.it](http://www.patrimoniotn.it)” – “Area Trasparenza”, che qui vengono integralmente richiamati costituendo parte integrante del presente contratto ancorchè non materialmente allegati, e si dichiara altresì consapevole che la loro osservanza costituisce parte essenziale delle obbligazioni assunte con il presente contratto, impegnandosi, quindi, a conformare la propria condotta a quanto previsto dai predetti documenti.

In particolare, ai sensi dell'art. 7.1.5. “Gestione dei rapporti con parti terze” del Modello di Gestione e Organizzazione, il sottoscrittore si impegna a: improntare la propria operatività al rispetto assoluto dei più elevati standard di professionalità, integrità, legalità, trasparenza, correttezza e buona fede, ritenendoli condizione imprescindibile ai fini del corretto funzionamento

della Società, della tutela della sua affidabilità, reputazione ed immagine, nonché della sempre maggior soddisfazione della propria clientela; richiedere ai terzi comportamenti in linea con quelli adottati dalla Società.

**Art. 16 – Informativa – D.lgs. 196/03 e Regolamento UE 2016/679.**

I dati personali sono trattati da ambo le parti, per quanto di loro competenza, nel pieno rispetto delle disposizioni vigenti per finalità amministrativo contabili, in adempimento al contratto, di cui si è già ricevuto informativa idonea.

IL LOCATORE

**Patrimonio del Trentino S.p.A.**

Il Direttore Generale

Ing. Michele Maistri

Documento firmato digitalmente ai sensi del

D.Lgs. 82/2005

IL CONDUTTORE

**Comunità Territoriale della Val di**

**Fiemme**

Il Segretario Reggente

dott.ssa Luisa Degiampietro

Documento firmato digitalmente ai sensi del

D.Lgs. 82/2005