

ALLEGATO "B"

SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 – OGGETTO

Il Comune di Borgo Valsugana, di seguito denominato "Comune", come sopra rappresentato, concede in locazione a _____, di seguito denominato "Conduttore", che accetta a mezzo del suo predetto rappresentante, l'unità immobiliare sita presso il palazzo "Serafino Segnana" in Corso Ausugum n. 36 a Borgo Valsugana, identificata dalla p.ed. 212, Sub. 10, in P.T. 3695 C.C. Borgo.

L'unità immobiliare in locazione risulta così composta:

- Piano terra: una sala bar di mq. 44,70, una seconda sala bar di mq. 15,47, un disbrigo di mq. 3,70 e un bagno di mq. 4,12, con due accessi pedonali prospicienti Via Peruzzo e un accesso pedonale prospiciente Corso Ausugum.

- Piano interrato: un locale ad uso deposito di mq. 20,04 e un secondo locale ad uso deposito di mq. 12,33.

La superficie complessiva dei locali concessi in locazione risulta pari a mq. 100,36.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati – Comune di Borgo Valsugana, come segue: Particella edificiale 212, Subalterno 10, Foglio 33, Categoria C/1, Classe 8, Superficie catastale totale 114 mq., Rendita Euro 1.801,14, Corso Ausugum n. 36, Piani: S1-T.

Nell'unità immobiliare sono vietati l'installazione e l'uso di apparecchi da gioco, pena la risoluzione del contratto. È altresì vietato al Conduttore diffondere e/o affiggere stabilmente nel pubblico esercizio messaggi pubblicitari aventi contenuto politico, sindacale, religioso o contenenti informazioni contrarie all'ordine pubblico, al buon costume, ingannevoli e/o pregiudizievoli per la salute, la sicurezza, l'ambiente e la tutela dei minori.

Il Conduttore potrà apportare modifiche, innovazioni, migliorie o addizioni all'immobile o agli impianti esistenti, soltanto con il preventivo consenso scritto del Comune, tenendo conto che l'immobile è sottoposto a tutela ai sensi del vigente Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.Lgs. 42/2004.

Le parti si danno reciprocamente atto ad ogni effetto che l'immobile oggetto del presente contratto è interessato dal vincolo diretto di interesse culturale, ai sensi degli artt. 12 e 15 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

ART. 2 – DESTINAZIONE

L'immobile è locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e deve essere destinato esclusivamente a pubblico esercizio di bar (tipologia art. 2, comma 1), lett. b) L.P. 9/2000 (esercizi per la somministrazione di bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, nonché di latte e dolci, compresi i generi di pasticceria e gelateria e i prodotti di gastronomia) e, se d'interesse del gestore, ad attività di "pasti veloci" (tipologia art. 2, comma 1, lett. a)-2 della L.P. 9/2000). Sono pertanto esclusi tutti gli usi diversi da quello predetto.

Il conduttore dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti; ciò in relazione a quanto previsto dagli articoli 34 e 35 della L. 392/1978.

I locali siti al piano interrato sono destinati esclusivamente a deposito. La tipologia dei beni ivi conservabili dovrà conformarsi alle normative igienico-sanitarie vigenti e alle prescrizioni dell'Azienda Sanitaria competente. Il Conduttore assume espressamente l'obbligo di garantire permanentemente il ricircolo dell'aria all'interno dei locali deposito.

Spetta al Conduttore acquisire ogni autorizzazione necessaria per lo svolgimento dell'attività, presentare la S.C.I.A. per la somministrazione ed effettuare la registrazione a fini sanitari.

Qualora il Comune riscontri irregolarità e/o inadempimenti contrattuali a carico del Conduttore procederà ad effettuare formale contestazione, con facoltà insindacabile di rivalersi sulle garanzie prestate e/o procedere alla risoluzione del contratto.

ART. 3 – DURATA E RECESSO

La locazione ha la durata di 6 (sei) anni, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto e verrà rinnovata per lo stesso periodo alle condizioni qui pattuite, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 392/1978. Tale rinnovazione non avrà luogo qualora ricorressero motivi di pubblico interesse o uno dei motivi previsti all'art. 29 della legge 392/78. In tal caso, sarà inviata dal Comune disdetta mediante posta elettronica certificata o lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, dodici mesi prima della data di scadenza.

Alla seconda scadenza del contratto, le parti hanno diritto di esercitare la disdetta per mezzo di posta elettronica certificata o lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, da inviarsi con almeno sei mesi di anticipo rispetto alla scadenza stessa.

Il Conduttore ha facoltà di recedere dal contratto trascorso almeno 1 (uno) anno locatizio, purché ne dia avviso al Comune con lettera raccomandata o PEC, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Sono fatti salvi i casi previsti all'ultimo comma dell'art. 27 della L. 392/1978, che consente il recesso per gravi motivi.

Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dal Comune alcuna indennità di avviamento.

ART. 4 – CANONE

Il canone di locazione annuo, derivante dall'offerta presentata dal Conduttore in sede di gara, è convenuto ed accettato in Euro _____ (_____/00), oltre all'IVA nella misura di legge, da versare in rate trimestrali anticipate, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della fattura emessa dal Comune.

Ai sensi dell'art. 10, comma 1, numero 8, del D.P.R. 26.10.1972 n. 633, così come modificato dall'art. 9, comma 1, del D.L. 22.06.2012 n. 83, il Comune esercita l'opzione per l'imposizione I.V.A. del canone.

Il suddetto canone è soggetto ad aggiornamento annuale, a decorrere dal secondo anno di locazione, in conformità dell'art. 32 della legge n. 392/1978, come sostituito dall'art. 1, comma 9 sexies della L. 5 aprile 1985 n. 118 e s.m., ovvero pari al 75% della variazione percentuale registrata dall'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, assumendo a riferimento il secondo mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale.

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone oltre i termini stabiliti e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute, anche in caso di giudizio pendente.

Il mancato, parziale o ritardato pagamento, alle scadenze stabilite, delle somme dovute, costituisce sempre, automaticamente, qualunque ne sia la causa, il Conduttore in mora; da tali date saranno, pertanto, dovuti sugli importi non corrisposti gli interessi legali, senza che questo comporti per il Comune la rinuncia all'esercizio di ogni altra azione per la verificata o persistente inadempienza, qualora il ritardo di pagamento ecceda i 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della fattura.

ART. 5 – MANUTENZIONE

Le spese per la manutenzione straordinaria sono a carico del Comune, mentre le spese per la manutenzione ordinaria sono a carico del Conduttore. Qualora il Conduttore non provveda alle spese di manutenzione ordinaria, vi provvederà il Comune addebitandone le spese al Conduttore.

Le parti si danno reciprocamente atto che l'edificio è stato soggetto negli ultimi mesi a restauro esterno e concordano che, qualora il Comune, nel corso della locazione, dovesse completare l'intervento, interamente a proprie spese, provvedendo alla sostituzione dei serramenti dell'esercizio per limitare i consumi energetici, e pertanto, migliorando ulteriormente le condizioni dell'immobile, il conduttore dovrà sospendere l'attività, senza oneri per il Comune, per la durata strettamente necessaria per il montaggio

degli stessi. Il periodo di svolgimento dei lavori dovrà comunque essere concordato con il conduttore, al fine di ridurre il più possibile il disagio conseguente.

ART. 6 – CUSTODIA E RESPONSABILITÀ

Il Conduttore assume la custodia dell'immobile oggetto del presente contratto ed è direttamente responsabile di ogni danno a cose ed impianti causati al Comune ed a terzi dalle persone che utilizzano l'immobile.

Il Conduttore si obbliga inoltre a far osservare alle persone che utilizzano l'immobile la diligenza del buon padre di famiglia e le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile per tutta la durata del presente contratto.

In qualunque momento il Comune può effettuare ispezioni o far ispezionare a mezzo di propri incaricati i beni locati per verificare lo stato di conservazione di quanto consegnato, previa comunicazione (anche verbale) con opportuno preavviso.

Il Conduttore si impegna comunque a porre in essere tutti i comportamenti necessari ad evitare emissioni o immissioni moleste nei confronti delle proprietà confinanti e/o delle aree e strade pubbliche e, conseguentemente, a manlevare e tenere indenne il Comune da ogni eventuale pretesa o lamentela dei terzi al riguardo.

Al Conduttore è ricondotta la responsabilità civile per eventuali danni a persone o cose conseguente l'attività svolta, rimanendo a carico del Comune la mera assicurazione per vizi dell'immobile. Il Conduttore garantisce, assumendo a proprio carico ogni relativa responsabilità, la regolarità normativa degli impianti, delle apparecchiature e macchinari da lui installati nell'Immobile. In ogni caso il Conduttore si impegna ad esercitare all'interno dell'immobile la propria attività nel pieno rispetto delle limitazioni imposte dalle autorizzazioni relative all'immobile e nel pieno rispetto di tutte le normative legislative, amministrative e regolamentari concernenti l'attività esercitata e di prevenzione incendi ove necessaria.

L'inadempimento del Conduttore ai predetti obblighi può essere causa di risoluzione del contratto.

Il Conduttore ha prodotto, prima della stipula del presente contratto, copia della seguente polizza assicurativa:

- responsabilità civile verso terzi n. _____ emessa in data _____ dalla società _____, per la copertura dei rischi derivanti dall'esercizio dell'attività di esercizio pubblico svolta nei locali oggetto della presente locazione; nonché la quietanza di pagamento del premio assicurativo comprovante la validità della copertura assicurativa.

Il Conduttore è obbligato a mantenere efficace e valida la suddetta polizza assicurativa per tutta la durata del contratto, producendo a semplice richiesta del Comune le quietanze dei premi corrisposti.

Resteranno a carico del Conduttore tutte le franchigie o gli eventuali scoperti presenti nelle polizze di assicurazione, così come lo stesso provvederà direttamente al risarcimento dei danni per qualsiasi motivo non messi a liquidazione dalle Compagnie di Assicurazione per mancato pagamento dei premi, per restrittive interpretazioni delle condizioni contrattuali, ecc.

ART. 7 – SUB LOCAZIONE

Non sono consentite né la sub locazione, né la sub concessione a terzi dell'immobile, neppure parziale, senza l'autorizzazione scritta del Comune.

ART. 8 – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il Conduttore dichiara di aver preso visione e ricevuto copia dell'attestazione di prestazione energetica (APE) n. AA00318-180 di data 19/03/2025, a firma dal tecnico per. ind. Diego Broilo - che viene allegata, in copia semplice, al presente contratto - dal quale risulta una classe energetica "G", con indice di prestazione energetica EPgl=101,19 kWh/m3a. Si precisa che detta attestazione è riferita ai subalterni 3 e 6 della p.ed. 212, in C.C. Borgo, che ora a seguito di variazione catastale, risultano soppressi e confluiti nel nuovo subalterno 10 della p.ed. 212, in C.C. Borgo, oggetto del presente contratto.

ART. 9 - IMPIANTI

Il Conduttore dichiara di conoscere le condizioni di consistenza e manutenzione dell'immobile e prende

atto che, ai sensi del D.M. n. 37/2008, gli impianti al servizio dell'immobile oggetto del presente contratto sono stati realizzati in conformità alle normative vigenti e sono dotati di idonee certificazioni di conformità alle stesse.

Al termine del presente contratto, in sede di riconsegna dell'immobile, il Conduttore dovrà produrre al Comune una dichiarazione delle eventuali modifiche apportate agli impianti durante il periodo di uso.

ART. 10 – ATTREZZATURE E ARREDI

L'unità immobiliare viene consegnata priva di arredi e attrezzature e, quindi, gli stessi dovranno essere acquistati o noleggiati, a cura e spese del Conduttore, senza alcuna rivalsa o indennizzo da parte del Comune e, al termine del contratto, dovranno essere asportati, a cura e spese del Conduttore, nel termine assegnato dal Comune, salvo diversi accordi che dovessero intercorrere con il successivo Conduttore e previa autorizzazione del Comune.

ART. 11 – CAUZIONE DEFINITIVA

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il Conduttore ha costituito la cauzione di Euro _____ (_____), mediante _____.

La cauzione resterà vincolata a favore del Comune fino al completo e perfetto esaurimento delle obbligazioni derivanti dal presente contratto a carico del Conduttore.

L'incameramento della cauzione avviene con atto unilaterale del Comune senza necessità di dichiarazione giudiziale, fermo restando il diritto del Conduttore di proporre azione innanzi l'Autorità giudiziaria ordinaria.

In ogni caso di utilizzo, totale o parziale, della cauzione il Conduttore sarà obbligato entro 30 (trenta) giorni a ricostituire la medesima, fino alla concorrenza di quanto necessario.

ART. 12 – SPESE ACCESSORIE

Tutte le spese di energia elettrica, fornitura acqua, riscaldamento e pulizie relative all'immobile sono a carico del Conduttore che dovrà intestarsi le relative utenze. Il Conduttore si obbliga a rimborsare al Comune di Borgo Valsugana ogni eventuale spesa d'uso per il funzionamento dell'unità immobiliare che non risulti essere intestata direttamente al Conduttore, ivi incluse le eventuali voci di spesa relative alle parti comuni che la normativa pone a carico del Conduttore.

ART. 13 – SICUREZZA

Sono in capo al Conduttore tutti gli oneri derivanti dall'applicazione delle normative in materia di igiene e sicurezza sul lavoro, in particolare del D.Lgs. 81/2008 e successive integrazioni e modificazioni.

Il Conduttore deve garantire che il personale che opera nei locali sia in regola con la vigente normativa in materia di prevenzione infortuni, igiene sul lavoro, assicurazione contro gli infortuni, e quant'altro sia previsto dai contratti collettivi di lavoro per la categoria di riferimento.

L'inadempimento del Conduttore ai predetti obblighi può essere causa di risoluzione del contratto.

ART. 14 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

L'inadempimento da parte del Conduttore di uno degli obblighi previsti in questo contratto darà facoltà al Comune di risolvere il contratto per fatto e colpa del Conduttore stesso, salvo il risarcimento di ogni eventuale danno, qualora la violazione non sia sanata dal Conduttore entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta che il Comune inoltrerà al Conduttore senza bisogno di ulteriore diffida o di speciale costituzione in mora ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.

Il Comune potrà risolvere di diritto il presente contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ. qualora si verifichi anche una sola delle seguenti fattispecie:

- a) sopravvenienza di situazioni preclusive alla stipula di contratti con pubbliche amministrazioni;
- b) sottoposizione del Conduttore a procedure concorsuali;
- c) scioglimento della ditta/società/ecc. del Conduttore per qualsiasi causa;
- d) inosservanza del divieto di cessione del contratto e di sublocazione dell'Immobile nei termini stabiliti dal presente contratto;
- e) grave inosservanza degli obblighi previsti dal presente contratto;

f) mancata ricostituzione della cauzione entro 30 giorni dall'escussione della stessa;

g) destinazione dei locali ad uso diverso da quello previsto nel presente contratto.

In caso di risoluzione, il Comune potrà trattenere, a titolo definitivo e quale penale, la cauzione prestata dal Conduttore e rimarrà, comunque, impregiudicato per il Comune ogni diritto di rivalsa per il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito.

Qualora il Conduttore non ottemperasse a tutti gli altri obblighi e prescrizioni del presente contratto, il Comune potrà applicare una penale nella misura variabile da un minimo di Euro 50,00 ad un massimo di Euro 1.000,00, in relazione all'entità del fatto contestato.

Le infrazioni vengono contestate al Conduttore tramite PEC. Qualora il Conduttore non ottemperasse entro 15 giorni dal ricevimento, il Comune si rivarrà sulla cauzione definitiva.

ART. 15 – SPESE CONTRATTUALI

Sono a carico del Conduttore l'imposta di bollo per il contratto, mentre l'imposta di registro dovuta per la registrazione del contratto e per le successive annualità sono a carico di entrambe le parti nella misura del 50% ciascuna. Nel caso di recesso anticipato da parte del Conduttore, l'imposta di registro dovuta per la risoluzione è interamente a carico del Conduttore.

ART. 16 – CONTROVERSIE

Le clausole di cui alla presente scrittura privata sono considerate tutte essenziali, valide ed efficaci tra le Parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Il foro di Trento è competente per tutte le controversie che dovessero sorgere in dipendenza del presente contratto. Qualunque contestazione o vertenza insorga tra le parti relativamente all'interpretazione ed esecuzione del contratto, la stessa viene devoluta all'Autorità Giudiziaria competente.

ART. 17 – TRATTAMENTO DEI DATI

Ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003, i dati personali del conduttore sono raccolti dal Servizio Segreteria ed Affari Generali per lo svolgimento dell'attività oggetto dell'avviso, in esecuzione di una funzione di interesse pubblico. I dati sono saranno trattati con o senza ausilio di mezzi elettronici, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi all'esecuzione del contratto.

I dati potranno essere comunicati alle amministrazioni pubbliche interessate alla verifica dei requisiti generali e speciali in capo al conduttore.

Titolare del trattamento è il Comune di Borgo Valsugana, 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.

ART. 18 – DISCIPLINA APPLICABILE

Per quanto non previsto dal presente contratto di locazione le parti fanno riferimento alle norme della Legge 27 luglio 1978 n. 392 e s.m. e del Codice Civile, nonché alle consuetudini esistenti in materia.

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, il Conduttore approva espressamente le clausole contenute nei seguenti articoli: 3, 5, 6, 7, 10, 12, 13, 14.

Letto, accettato e sottoscritto.