

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI PORTE DI RENDENA PROVINCIA DI TRENTO

N.ro __ Repertorio Atti Privati del _____

ATTO DI COMODATO E LOCAZIONE

L'anno duemilaventidue, il giorno __ del mese di __, in Porte di Rendena, presso la residenza municipale.

Tra i signori:

– Enrico Pellegrini, nato a Tione di Trento, il 02.01.1979 e domiciliato per la carica presso il Comune di Porte di Rendena, codice fiscale e partita I.V.A. n. 02401990227, il quale interviene nel presente atto quale Sindaco pro tempore del Comune di Porte di Rendena, nell'esclusivo interesse, in nome e per conto di tale ente, autorizzato alla stipula con deliberazione della Giunta comunale n. del _____, esecutiva;

- _____ nato a _____ il _____ residente a _____, C.F.: _____ che agisce quale rappresentante legale della ditta _____ (P.IVA: _____)

PREMESSO CHE

- l'ex Comune di Villa Rendena ha ristrutturato l'edificio ex Casa Pizzini di Verdesina e:

a) al piano terra ha realizzato un "Punto Multiservizi" da destinare a bar ed attività complementari utilizzando il finanziamento della

	Provincia Autonoma di Trento a valere sull'art. 24 della L.P.	
	08.05.2000, n. 4 ora art. 61 della L.P. 30 luglio 2010, n. 17;	
	b) a primo piano ha realizzato un appartamento;	
	- con deliberazione della Giunta comunale dell'ex Comune di Villa	
	Rendena n. 41 di data 30.05.2013, esecutiva, dopo aver esperito due	
	aste andate deserte, si concedevano in comodato gratuito	
	direttamente a ditta idonea i locali e spazi del "Punto Multiservizi";	
	- con deliberazione della Giunta Comunale dell'ex Comune di Villa	
	Rendena n. 98 del 28.11.2013, esecutiva, si stabiliva di locare	
	l'appartamento posto a piano primo dell'ex Casa Pizzini, per un	
	periodo di quattro anni;	
	- a seguito di asta pubblica il giorno 24.04.2014 risultava vincitore il	
	gestore del multiservizi in argomento;	
	- con nota di data 23.08.2018 pervenuta al protocollo comunale il	
	gestore del multiservizi comunicava la volontà di chiudere a far data	
	dal 30.09.2018;	
	- l'amministrazione comunale, con deliberazione della Giunta	
	Comunale n. 142 di data 31.10.2018, esecutiva, ha preso atto della	
	chiusura suddetta ed ha provveduto ad indire una nuova procedura	
	per la concessione in comodato gratuito dei locali a piano terra ed in	
	locazione del soprastante appartamento, approvando il relativo avviso	
	di gara e lo schema di contratto, autorizzando il Sindaco alla sua	
	sottoscrizione;	
	- tale procedura ha avuto esito negativo	
	- con deliberazione della giunta comunale n. 84 del 19.06.2019,	

esecutiva, si provvedeva ad affidare la gestione del pubblico esercizio bar con attività "multiservizi" sita nella frazione di Verdesina presso l'edificio comunale ex Casa Pizzini e la locazione appartamento soprastante, ma l'affidatario con nota pervenuta in data 13.08.2019, prot.n. 4295 comunicava di rinunciare;

- l'amministrazione comunale, con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ di data ____, esecutiva, ed ha provveduto ad indire una nuova procedura per la concessione in comodato gratuito dei locali a piano terra ed in locazione del soprastante appartamento, approvando il relativo avviso di gara e lo schema di contratto, autorizzando il Sindaco alla sua sottoscrizione;

- in seguito ad esperimento della procedura di gara svoltasi in data ____ è risultata aggiudicataria la Ditta ____,

TUTTO CIÒ PREMESSO

Le parti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 – Oggetto

Il presente contratto ha per oggetto:

a) i locali e spazi adibiti a bar con attività "multiservizi", come individuati nella planimetria allegata al presente atto, costituiti da una sala bar di mq. 98,90, da un locale a servizio bar di mq. 24,82, da uno spogliatoio di mq. 8,95, da 3 WC ed un antiWC rispettivamente di mq. 2, mq. 5,47, mq. 3,32 e mq. 2,52 al piano terra, da un deposito con superficie di mq. 26,27 nel seminterrato, oltre alla quota del 50% del locale centrale termica di superficie mq. 12,23.

Il locale bar con attività multiservizi è parzialmente arredato.

I suddetti locali devono essere destinati all'attività di bar con attività "multiservizi" così come delineata nell'offerta di data _____ prot. n. _____, o, comunque ad attività compatibili con le previsioni dettate dalla normativa provinciale in materia di multiservizi di cui alla L.P. 30 luglio 2010, n. 17. E' vietata ogni diversa destinazione d'uso per tutta la durata del contratto. Il venir meno di detto vincolo è da intendersi come condizione risolutiva del presente contratto con automatica riacquisizione della disponibilità del bene da parte del Comune.

b) l'unità immobiliare ad uso abitativo identificata dal sub. 5 della p.ed. 46/1 in C.C. Verdesina, costituito da soggiorno/cucina di mq. 28,50, n. 2 stanze (una di mq. 11,68 e l'altra di mq. 14,40), un bagno di mq. 5,72 e un disimpegno di mq. 4,26.

Attualmente l'appartamento è sprovvisto di arredi e di corpi illuminanti, che dovranno essere acquistati ed installati a spese e cura del conduttore.

L'immobile è ad esclusivo uso di abitazione con divieto al conduttore di mutare anche in parte ed anche solo temporaneamente tale uso. La violazione del presente patto l'automatica risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

Articolo 2 – Finalità e capacità del comodatario/conduttore

Il comodatario/conduttore, in forza del presente contratto andrà a gestire a proprio esclusivo profitto e rischio l'attività sopra descritta, non potrà cedere l'attività ed i locali in comodato ad altri soggetti e saranno conseguentemente e rispettivamente a suo favore e carico, gli

utili, i ricavi, i costi e gli oneri di gestione e, tra questi ultimi, anche quelli fiscali relativi a tutto il periodo di uso.

Il comodatario/conduuttore dichiara di aver visitato l'immobile, del quale riconosce la conformità alle caratteristiche ed alle condizioni di cui al verbale di consegna debitamente sottoscritto, nonché l'idoneità dello stesso all'uso determinato dalle parti.

Articolo 3 – Obblighi a carico del Comune

Il Comune si obbliga a:

- a) consegnare i locali idonei e gli spazi per lo svolgimento dell'attività;
- b) garantire il pacifico godimento dell'immobile, ferma restando ogni competenza ad adottare, per esclusivi motivi di interesse collettivo e per dovere istituzionale, i provvedimenti relativi alla sicurezza pubblica, al decoro, all'igiene e alla sanità;
- c) dotare la struttura d'adeguata copertura assicurativa "All Risk Property" (già stipulata tramite il Consorzio dei Comuni Trentini e Inser S.p.A.)
- d) eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria e ogni altro intervento per rendere i locali conformi alla normativa.

Il Comune si riserva di effettuare controlli periodici per accertare che l'immobile ed i locali siano mantenuti in perfetta efficienza ed in buono stato di manutenzione.

Articolo 4 – Obblighi a carico del comodatario/conduuttore

Il comodatario/conduuttore ha i seguenti obblighi:

- a) richiedere tutti i necessari permessi ed autorizzazioni per lo svolgimento dell'attività principale (attività di pubblico esercizio con

attività di multiservizi) e dei servizi accessori offerti;

b) prendere in consegna i locali ed arreararli nei termini dell'offerta presentata, utilizzandoli e custodendoli con la diligenza del buon padre di famiglia;

c) utilizzare i locali per assicurare lo svolgimento continuativo dell'attività di pubblico esercizio con annessa attività di multiservizi con le relative attività complementari secondo quanto previsto dalla disciplina provinciale vigente e dei servizi accessori compresi nell'offerta;

d) sostenere le spese per l'eventuale necessaria riparazione e/o ripristino di danni ai locali, agli arredi nonché alle attrezzature causati da incuria, cattivo utilizzo o atti vandalici; tutte le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 Codice Civile sono a carico del comodatario /conduttore, che dovrà provvedere tempestivamente, salvo il diritto del Comune di sostituirsi in caso di inadempienza, con integrale rimborso da parte del comodatario/conduttore delle spese entro 20 giorni dalla richiesta.

Il Comune potrà effettuare riparazioni, anche non urgenti, all'interno dell'immobile locato, senza corrispondere alcuna indennità al comodatario/conduttore, anche se la durata delle riparazioni sia superiore a 20 giorni, con ciò derogandosi per volontà delle parti alla disposizione dell'art. 1584 Codice Civile.

e) segnalare tempestivamente ogni situazione che richieda una pronta riparazione da parte del comune e, in caso d'urgenza, di adoperarsi per evitare l'aggravamento di eventuali danni o pericolo di danni;

	f) sostenere tutte le spese di manutenzione ordinaria e di gestione dei locali utilizzati, tra le quali l'energia elettrica, il riscaldamento, il telefono, la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, l'acqua, le fognature, la pulizia dei locali, la manutenzione ordinaria e la pulizia degli spazi esterni nonché eventuali spese condominiali;	
	g) provvedere puntualmente al pagamento del canone di locazione che dovrà essere versato mensilmente in rate anticipate entro il 10 di ogni mese.	
	h) può eventualmente sublocare l'appartamento , previo accordo con l'amministrazione comunale, saltuariamente per scopi turistici ("affittacamere" o "casa vacanze). Altri eventuali casi potranno essere valutati dall'amministrazione comunale.	
	i) provvedere direttamente alla fornitura delle stoviglie e degli arredi;	
	l) svolgere attività di intrattenimento musicale live e DJ ecc., previa autorizzazione dell'amministrazione comunale, per un massimo di 10 volte l'anno;	
	m) aprire l'esercizio pubblico entro e non oltre 60 giorni dalla sottoscrizione del contratto, salvo specifiche esigenze da concordare con l'amministrazione comunale.	
	n) rispettare gli orari di apertura e chiusura dei locali;	
	o) utilizzare prodotti di qualità, prioritariamente di origine locale e del territorio trentino;	
	p) fornire ai clienti, turisti e utenti in genere, adeguate informazioni sulle manifestazioni, sulle attività di rilevanza turistica, sui prodotti e sulle attrattive di interesse della zona;	

	q) esporre e promuovere il materiale informativo delle iniziative turistico- ricreative locali;	
	r) non installare macchine da gioco e scommesse	
	s) restituire al termine del contratto i locali, l'arredo e l'attrezzatura nello stato in cui si trovano all'atto della consegna (stesura stato di consistenza attrezzature ed arredi), salvo il normale deperimento dovuto all'uso; (stesura fascicolo manutenzioni).	
	t) stipulare apposita polizza assicurativa di responsabilità civile con primaria compagnia di assicurazioni e per l'intera durata del contratto, con un massimale pari ad € 1.000.000,00.= per sinistro (unmilione//00.=) a copertura della responsabilità civile verso i terzi in favore degli utenti, dei dipendenti e di ogni altro terzo;	
	u) costituire una cauzione definitiva di importo pari ad € 5.000,00.= a garanzia di tutti gli obblighi contenuti nel presente	
	avviso e dell'integrità delle strutture di proprietà comunale, da consegnare al Comune prima della sottoscrizione del contratto.	
	u) non può, senza il consenso scritto del locatore, eseguire innovazioni, migliorie o addizioni o sostituzioni di impianti di qualunque genere; non può sovraccaricare i solai; non può ingombrare in alcun modo le parti comuni dell'edificio;	
	v) è responsabile sia verso il locatore che verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti, e, in particolare, per incendio, per ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi e colonne di immondizie, per spandimento di acqua, fughe di gas, detenzione di animali pericolosi o molesti ecc...	

z) è tenuto all'osservanza del regolamento di condominio che dichiara essergli noto in ogni parte.

Articolo 5 – Canone di locazione

1. Il canone annuale di locazione per il periodo concordato è pattuito nell'importo di € ____.= (____.=) mensili. Il canone di locazione e le spese connesse alla locazione stessa devono essere pagate al Tesoriere del locatore, mediante bonifico SEPA – Autorizzazione permanente di addebito in conto corrente (con costi a carico del conduttore), o nei modi diversamente indicati dal Comune con comunicazione scritta, in rate trimestrali anticipate. Il canone è soggetto ad aggiornamento automatico, senza che occorra esplicita domanda del locatore, mediante applicazione del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo del mese di novembre.

2. Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione o delle quote per gli oneri accessori, entro i termini di legge e al domicilio del locatore, così come la sublocazione abusiva o il mutamento di destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del locatore, a norma dell'articolo 1456 Codice Civile. In ogni caso il ritardato pagamento del canone o delle quote per gli oneri accessori comporterà, per il conduttore, il pagamento di un interesse che viene concordato in misura pari all'interesse legale aumentato di due punti, con decorrenza dal giorno successivo a quello pattuito per il pagamento, senza che occorra costituzione in mora.

Articolo 6 – Attestazione prestazione energetica

Il conduttore con riferimento alla normativa di cui all'art. 6, comma 1 bis, del D.Lgs. 19.08.2005, n. 192, come modificato dal D.L. 04.06.2013, n. 63, convertito con modificazioni, dalla Legge 03.08.2013, n. 90, dà atto che il Comune lo ha informato, in ordine alle caratteristiche energetiche dell'immobile dato in locazione.

Il conduttore dichiara, inoltre, di aver ricevuto dal Comune l'Attestato di Prestazione Energetica predisposto in data 23.11.2013 (codice attestato: AA00157-6) dal tecnico abilitato Ing. Lorenzoni Giuliano, corredato di copia del libretto di impianto da cui risultano i controlli effettuati a termini di legge.

Il Comune dà atto che dalla data di predisposizione di tale elaborato non sono state realizzate opere che ne possano modificare le risultanze e che sono stati rispettati gli obblighi di legge per la funzionalità degli impianti.

Articolo 7 – Durata, recesso, risoluzione, indennizzi

Il contratto ha durata di anni 5, eventualmente prorogabili, con decorrenza dal giorno della sottoscrizione del relativo contratto;

In caso di interruzione del contratto precedente alla sua scadenza naturale dovrà essere comunicata in forma scritta con almeno sei mesi di anticipo

L'attività potrà essere iniziata solo a seguito di conseguimento della prescritta autorizzazione amministrativa ai sensi della L.P. 14 luglio 2000, n. 9.

Il Comune ha **facoltà di recesso** con preavviso di mesi tre, senza

corresponsione di alcun indennizzo, nei seguenti casi:

a) avvenuto accertamento di grave inadempimento in ordine agli obblighi assunti, ivi compreso quello di rispettare gli orari e la puntualità dei servizi principale ed accessori offerti;

b) nel caso di reiterate violazioni di provvedimenti adottati dall'amministrazione comunale o da altra autorità amministrativa sotto il profilo della sicurezza, della sanità o dell'igiene;

c) ragioni di pubblico interesse

Il contratto è **risolto di diritto** nei seguenti casi:

a) quando siano adottati provvedimenti dai quali derivi il divieto a contrarre con la pubblica amministrazione a carico del gestore, senza la corresponsione di alcun indennizzo;

b) per sopravvenuto imprevedibile e prevalente interesse pubblico risultante da motivato provvedimento amministrativo, con la corresponsione di un equo indennizzo;

c) in tutti i casi di perdita dei requisiti per lo svolgimento dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, senza la corresponsione di alcun indennizzo.

d) nel caso di mancato pagamento anche parziale del canone di locazione o delle quote per gli oneri accessori entro i termini di legge stabiliti nel contratto stesso

e) nel caso di mutamento di destinazione dei locali

Il comodatario/conduuttore ed il Comune hanno facoltà di recesso **dal contratto di locazione** nei modi e nei termini previsti dall'art. 3 della Legge 431/1998 (preavviso di almeno sei mesi)

A conclusione del contratto il comodatario/concessionario non potrà rivendicare indennizzi quali avviamento o migliorie varie, né far valere prelazione alcuna

Articolo 8 – Cessazione

Alla cessazione del contratto si procederà alla verifica dello stato di consistenza dei locali e degli arredi in base ai relativi inventari e verrà redatto apposito verbale di riconsegna. I beni vanno restituito nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il normale deperimento d'uso.

Articolo 9 – Foro competente

Per ogni controversia sarà competente il foro territoriale di Trento.

Il comodatario/conduuttore elegge domicilio presso l'immobile comodato/locato

Articolo 10 – Normativa applicabile

Per quanto non derogate dal presente titolo, trovano applicazione le disposizioni contenute negli articoli 1803 e seguenti del codice civile e nella normativa in materia di locazioni vigente.

COMUNE DI PORTE DI RENDENA

IL SEGRETARIO COMUNALE

Masè Dott.ssa Elsa

IL COMODATARIO/CONDUTTORE

Ai sensi degli artt. 1341 e 1142 del codice civile, le parti approvano specificamente le seguenti clausole contrattuali:

a) articolo 4 (obblighi del comodatario/conduuttore);

b) articolo 5, comma 2 (mancato pagamento canone locazione);

c) articolo 7 (Durata, recesso, risoluzione, indennizzi)

d) articolo 9 (foro competente);

COMUNE DI PORTE DI RENDENA

IL SEGRETARIO COMUNALE

Masè Dott.ssa Elsa

IL COMODATARIO/CONDUTTORE