

*(schema di contratto suscettibile di modifiche)*

## **CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO**

### **Tra le parti:**

..... con sede in Mezzocorona (TN), .....(via/località)....., nr. ...., Codice Fiscale, Partita IVA ed iscrizione al Registro Imprese della Camera di Commercio di ..... al numero ....., Capitale Sociale Euro ....., interamente versato, indirizzo PEC ....., rappresentata da ....., in seguito, per brevità, chiamata anche "Locatore";

**TRENTINO SVILUPPO S.P.A.** con sede in Rovereto (TN), Via Fortunato Zeni nr. 8, Codice Fiscale, Partita IVA ed iscrizione al Registro delle Imprese di Trento al numero 00123240228, Capitale Sociale Euro 200.000.000,00 interamente versato, società soggetta alla direzione e coordinamento della Provincia autonoma di Trento ai sensi art. 2497 bis c.c., rappresentata dal ....., in seguito, per brevità, chiamata anche "Trentino Sviluppo" o "Conduttore";

dette anche congiuntamente "Le Parti";

### **premesso che:**

- a) Trentino Sviluppo in data 30 ottobre 2018 ha emesso un Avviso di indagine immobiliare, prot. nr. 14988, al fine di verificare la presenza nelle vicinanze di Trento di un immobile da impiegarsi per il deposito di stand e materiale fieristico;
- b) in data ..... il CdA di Trentino Sviluppo, conclusosi l'iter di valutazione delle proposte, ha positivamente deliberato l'assegnazione dell'indagine immobiliare di cui sopra a favore di .....

## **TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE CONTRATTO, LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:**

### **ART. 1**

#### **Premesse**

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

### **ART. 2**

#### **Oggetto della locazione**

Il Locatore concede in locazione ad uso non abitativo al Conduttore il terreno di superficie complessiva pari a ..... mq – di cui .....mq coperti – contenuto nella p.ed. ...., C.C. ....

L'esatta determinazione e delimitazione degli spazi oggetto del presente contratto risulta individuata dalla planimetria allegata *sub* lettera A che, firmata dalle parti, ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Le Parti convengono che la locazione è intesa a corpo e non a misura.

### **ART. 3 Canone di locazione**

Il canone di locazione annuo viene concordato in Euro ..... (...../00) oltre ad I.V.A. nella misura di legge.

Detto canone verrà corrisposto, secondo la decorrenza stabilita nel successivo articolo 7, mediante rate mensili anticipate di Euro ..... (...../00) oltre ad I.V.A. nella misura di legge.

Qualora la locazione di cui al presente contratto sia rinnovata per un periodo di ulteriori 6 (sei) anni, ai sensi del successivo articolo 7, il canone annuo di locazione applicato a decorrere dal settimo anno sarà pari al canone base di Euro ..... (...../00) oltre ad I.V.A., oltre all'aggiornamento nel frattempo intervenuto ai sensi del successivo articolo 4.

### **ART. 4 Aggiornamento del canone**

Si conviene che il canone sarà aggiornato annualmente, con scadenza ogni dodici mesi dalla data di inizio della locazione, in misura pari al 75% della variazione positiva accertata dall'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

### **ART. 5 Pagamento dei canoni di locazione e mora**

I canoni di locazione verranno pagati, in conformità a quanto disposto dal successivo art. 7, entro il 15° (quindicesimo) giorno di ogni mese contrattuale a mezzo di disposizione bancaria permanente da sottoscrivere contestualmente alla firma del presente atto.

In caso di ritardo nei pagamenti verrà applicato un interesse di mora pari a 5 (cinque) punti oltre il Tasso Euribor 6 mesi, calcolati dalla data di scadenza a quella dell'effettivo pagamento.

Le Parti convengono espressamente che, in caso di ritardo nei pagamenti dei canoni delle spese e degli oneri accessori, nel termine specificato al primo comma del successivo art. 6 e salvo comunque la facoltà del Locatore di richiedere la risoluzione del contratto ai sensi del successivo articolo 6, gli eventuali pagamenti saranno imputati, a insindacabile giudizio del Locatore, quale che sia la causale indicata dal Conduttore a norma dell'art. 1193 del codice civile, *in primis* alle spese, quindi agli interessi di mora maturati fino

al giorno dell'effettivo pagamento, infine ai canoni e/o agli oneri accessori: con riferimento specifico ai canoni di locazione, gli eventuali pagamenti saranno imputati ai canoni, e quindi al debito, scaduti da maggior tempo.

## **ART. 6**

### **Inadempimenti del Conduttore**

Il mancato pagamento totale o parziale anche di una sola rata quale indicata al precedente articolo 3, decorso il termine massimo di 20 (venti) giorni dalle convenute scadenze, rende inadempiente la parte conduttrice, in ogni caso con diritto del Locatore di richiedere *ipso iure* l'immediata risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore e con diritto al risarcimento dei danni.

Rende inadempiente il Conduttore anche il mancato pagamento, nei termini previsti, delle spese ed oneri accessori di cui al successivo articolo 8.

In caso d'inadempimento è facoltà del Locatore incamerare la cauzione di cui all'art. 15.

## **ART. 7**

### **Durata della locazione e consegna del terreno**

La locazione avrà durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di consegna del bene oggetto di locazione dal Locatore al Conduttore, da effettuarsi a mezzo del previsto documento "Verbale di consegna", da sottoscriversi entro e non oltre la data del ..... 2018.

È contrattualmente previsto il rinnovo del presente contratto per un periodo massimo di ulteriori 6 (sei) anni ai sensi del penultimo comma dell'articolo 27 della Legge n. 392/1978.

È peraltro data facoltà al Conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione con preavviso di mesi 6 (sei), ai sensi del penultimo comma dell'articolo 27 della Legge 392/78.

## **ART. 8**

### **Spese ed oneri**

Sono a completo carico del Conduttore le spese ed oneri accessori di cui all'articolo 9 della Legge 27 luglio 1978 nr. 392.

Sudette spese, se sostenute dal Locatore, saranno addebitate direttamente al Conduttore, che si impegna al pagamento entro e non oltre 30 giorni dalla richiesta.

## **ART. 9**

### **Impegni del Conduttore**

Il Conduttore si impegna, a proprie spese e sotto la propria esclusiva responsabilità a;

- a. evitare attività e/o lavorazioni comportanti scarichi o emissioni inquinanti;

- b. richiedere tutte le licenze, autorizzazioni, concessioni e permessi previsti e/o richiesti dalla vigente normativa per il regolare svolgimento dell'attività di stoccaggio presso il bene locato;

## **ART. 10**

### **Dichiarazione del Conduttore**

Il Conduttore dichiara di avere visitato attentamente il bene oggetto di locazione, trovandolo esente da qualsivoglia vizio che ne possa diminuire l'idoneità all'uso ai sensi dell'articolo 1578 del codice civile e di rinunciare ora per allora ad ogni eventuale rivendicazione in tal senso.

Il Conduttore, con la firma del presente contratto, dichiara di conoscere ed accettare la situazione di fatto e di diritto del bene oggetto di locazione.

## **ART. 11**

### **Riconsegna dell'immobile locato**

Alla data di cessazione del contratto la parte conduttrice dovrà riconsegnare il terreno, libero da persone e cose, nello stesso stato in cui è stato locato, salvo il normale deperimento d'uso, ai sensi dell'art. 1590 cc. La riconsegna dovrà avvenire previa ispezione da condursi in contradditorio tra le Parti a cui seguirà la sottoscrizione congiunta del documento "Verbale di riconsegna".

## **ART. 12**

### **Accesso all'immobile**

Il Conduttore garantisce il libero accesso al Locatore o a persone da esso delegate o incaricate, purché venga rispettato un preavviso di almeno 5 giorni e siano comunicati i motivi della visita. Il Conduttore non potrà far valere alcuna pretesa risarcitoria o indennizzo per eventuali disgradi/pregiudizi subiti da un eventuale accesso da parte del Locatore previamente annunciato.

## **ART. 13**

### **Responsabilità del Conduttore**

Il Locatore è esonerato da ogni responsabilità per eventuali danni a persone o cose di proprietà del Conduttore o di terzi causati da eventi fortuiti o di forza maggiore o causati da un utilizzo non diligente o dalla mancata manutenzione del bene locato e/o dei relativi impianti da parte del Conduttore.

## **ART. 14**

### **Responsabilità del Conduttore e assicurazione sull'attività**

Il Conduttore s'impegna a stipulare adeguate Polizze Assicurative (RCT ed RCO) per congrui valori e massimali in relazione all'utilizzo del bene oggetto del presente contratto, ovvero deposito di materiale ed attrezzature

riconducibili all'attività dal medesimo ivi svolta. Tutte le polizze dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione; il Conduttore si impegna a trasmettere al Locatore copia aggiornata delle polizze e delle quietanze.

Il Conduttore resta comunque responsabile nei confronti del Locatore per qualsivoglia danno arrecato a terzi, persone o cose, e/o al bene locato e relative pertinenze di proprietà del Locatore, indipendentemente dagli indennizzi corrisposti dalle Compagnie di Assicurazione, fino a che il Locatore non sia stato completamente risarcito dei danni subiti.

### **ART. 15 Cauzione**

Entro e non oltre 30 giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla sottoscrizione del verbale di consegna, il Conduttore costituirà e consegnerà nelle mani del Locatore, cauzione in denaro infruttifera di interessi dell'importo di euro ..... (...../00). La cauzione è posta a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni contrattuali da parte del Conduttore. La cauzione è a garanzia di qualsiasi danno, a cose o terzi, subito dal Locatore per l'utilizzo inidoneo del bene locato o comunque dovuti ad azioni od omissioni imputabili al Conduttore.

Qualora per le cause sopra esposte il valore della cauzione diminuisse, è in capo al Conduttore l'onere di reintegrarla entro 15 giorni a decorrere dalla data di diminuzione del valore della stessa.

Il Conduttore accetta altresì, che detta cauzione rimanga valida ed efficace per l'intera durata del presente contratto, comprensivo delle eventuali proroghe di cui all'articolo 7.

### **ART. 16 Custodia dell'immobile e ordinaria manutenzione**

La custodia e l'uso diligente del bene oggetto del presente contratto sono in capo al Conduttore.

Il Conduttore è pertanto tenuto ad eseguire le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso del bene locato, nonché tutte le riparazioni di ordinaria e piccola manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 C.C..

### **ART. 17 Adeguamento per sopravvenute disposizioni normative o di autorità competenti**

Il Conduttore s'impegna ad adeguare in ogni momento, a propria cura e spese, il bene oggetto del presente contratto agli eventuali adempimenti richiesti da disposizioni di legge e/o alle richieste delle Autorità competenti in relazione all'attività che lo stesso svolge sullo stesso, in particolare alle

eventuali disposizioni normative in materia di sicurezza successivamente intervenute.

Ogni intervento dovrà essere preventivamente concordato con il Locatore, al quale dovrà essere presentata la documentazione richiesta per il rilascio delle autorizzazioni e/o concessioni di legge analogamente a quanto previsto dal successivo articolo 18, primo periodo.

Qualora il bene oggetto del presente contratto venga dichiarato, dall'Autorità Amministrativa Competente, non idoneo all'uso convenuto, il presente contratto sarà automaticamente risolto, a meno che il Conduttore non provveda a sua cura e spese ad effettuare gli interventi necessari per ottenere le autorizzazioni necessarie. In ogni caso il Conduttore non avrà diritto alcuno a vantare pretese o risarcimento danni nei confronti del Locatore.

### **ART. 18** **Manutenzione straordinaria**

Qualora il Conduttore volesse apportare al bene oggetto del presente contratto delle variazioni non riconducibili alle attività di cui all'art. 1609 cc che, a suo giudizio, si rendessero necessarie, queste dovranno preventivamente essere autorizzate per iscritto dal Locatore, al quale dovranno essere presentate per la firma le richieste di concessione ed ogni altro atto richiesto dalla vigente normativa per l'esecuzione delle opere.

Ferma la possibilità per il Conduttore di eseguire gli interventi manutentivi nei termini e secondo le modalità di cui sopra, ai sensi dell'ai sensi dell'art. 1576 cc è comunque in capo al Locatore la responsabilità circa la realizzazione e le spese degli interventi di straordinaria amministrazione nonché le attività non riconducibili all'art. 1609 cc.

### **ART. 19** **Menzioni fiscali e spese di registrazione**

Agli effetti fiscali le Parti dichiarano che le spese da sostenere in conseguenza del presente atto (registrazione, diritti di segreteria, bolli e tasse) sono ripartite equamente tra le Parti.

### **ART. 20** **Divieto di sublocazione**

È vietato al Conduttore sublocare e/o cedere in comodato, anche parziale, il bene oggetto del presente atto senza autorizzazione scritta da parte del Locatore.

### **ART. 21** **Opzione d'acquisto**

In qualsiasi momento di vigenza contrattuale ma decorsi almeno 12 mesi dalla sottoscrizione del presente contratto, Trentino Sviluppo concede al

Conduttore un'opzione per l'acquisto del terreno cui trattasi, che dovrà essere richiesta mediante comunicazione scritta da inoltrarsi a mezzo PEC. Il valore dell'acquisto del terreno sarà stabilito da una perizia asseverata effettuata da un tecnico appositamente incaricato da Trentino Sviluppo.

**ART. 22**  
**Rinvio al codice civile**

Per tutto quanto non espressamente contemplato nel presente atto si applicano le disposizioni del Codice Civile e delle leggi speciali in materia di locazione.

**ART. 23**  
**Modello di Organizzazione, Gestione, Controllo ex D.Lgs. 231/2001 integrato ex L. 190/2012, Codice Etico e Codice di Comportamento**

Il Conduttore, con la firma del presente contratto, dichiara di aver preso conoscenza dei Protocolli di prevenzione dei reati ex D.lgs 231/2001 e dei reati di corruzione ex L. 190/2012 evidenziati nel “Documento di sintesi del Modello di organizzazione, gestione e controllo ex D.Lgs 231/2001 integrato ex L. 190/2012”, dei principi contenuti nel Codice Etico e delle regole contenute nel Codice di comportamento degli amministratori, dei dipendenti e dei collaboratori adottati dal Locatore, pubblicati nella sezione “Società Trasparente” del sito internet istituzionale ([http://www.trentinosviluppo.it/it/Istituzionale/Società Trasparente/Società Trasparente.aspx](http://www.trentinosviluppo.it/it/Istituzionale/Società%20Trasparente/Società%20Trasparente.aspx)) e si impegna a non porre in essere alcun comportamento in violazione dei medesimi o che induca in qualsiasi modo i destinatari a violarli.

**ART. 24**  
**Foro competente**

Per tutte le controversie che dovessero insorgere riguardo al presente atto le parti eleggono espressamente quale foro competente, unico ed esclusivo, quello di Rovereto (TN).

Rovereto, 31 agosto 2018.

Il Locatore  
**TRENTINO SVILUPPO S.P.A.**

.....  
.....

---

Il Conduttore  
.....  
.....

.....  
.....  
.....

Ai sensi dell'art. 1341 C.C. il Conduttore dichiara di approvare espressamente le clausole di cui agli articoli 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24.

Il Conduttore

.....  
.....  
.....

Allegati:

- A) planimetria del terreno.