

ISTITUTO TRENTO PER L'EDILIZIA ABITATIVA S.p.A. - TRENTO

(C.F. 00123080228)

CONTRATTO DI LOCAZIONE

tra

L'Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa S.p.A. – in sigla ITEA S.p.A. – (di seguito denominata Società) con sede a Trento, Via Guardini, 22 – C.F. e Partita I.V.A.: 00123080228 - in persona di _____, Dirigente pro tempore del Settore Gestione dell'Abitare e Utenza, nato/a a _____ (____) il _____ (C.F. _____) il/la quale interviene e stipula il presente atto giusta procura speciale sottoscritta in data _____ repertorio del Notaio _____ di Trento n. _____, atto n. _____, registrata a Trento il _____ al n. _____, S. IT e iscritta presso la CCIAA di Trento in data _____ prot. n. _____,

e

_____ (di seguito denominato Conduttore) - C.F. / C.F. e PARTITA I.V.A. _____ con residenza / sede legale in _____ (____) a mezzo dell'Amministratore Unico/Legale Rappresentante signor _____, nato a _____ (____) il _____ e domiciliato per la carica a _____.

Premesso che:

- il Settore Gestione dell'Abitare e Utenza di ITEA S.p.A. è stato incaricato di proporre in locazione il negozio/ufficio/_____ sito nell'immobile di proprietà della Società di via _____ a Trento - identificato dalla p.m. ___ sub ___ della p.ed. _____ C.C. _____ - contraddistinto dall'int. _____ di superficie pari a mq. _____,
- nel presente contratto è da considerarsi richiamata la disciplina di cui al bando di asta pubblica semplificata prot. n. ___ di data _____, a seguito del quale con decisione del Dirigente del Settore Gestione dell'Abitare e Utenza n. ___ di data _____ l'asta è stata aggiudicata al Conduttore;

- *eventuali anomalie/casi particolari*
- con la delibera del Consiglio di amministrazione della Società di data 27 marzo 2024 sono stati stabiliti i criteri di tali locazioni e i parametri per calcolare il canone mensile da porre a base della procedura di evidenza pubblica; tale canone sarà annualmente aggiornato in base all'indice ISTAT;
- la Società ha verificato la mancanza di insolvenza, a qualsiasi titolo, nei propri confronti da parte del Conduttore,
- il Conduttore autodichiara la sussistenza del requisito della capacità a contrarre con la P.A.,
- l'unità immobiliare è stata visionata dal Conduttore e ritenuta conforme alle proprie esigenze, *OPPURE* il bando prevedeva la possibilità di effettuare il sopralluogo, ma il Conduttore non ha ritenuto necessario effettuarlo: ne consegue che il Conduttore in ogni caso ritiene l'unità immobiliare conforme alle proprie esigenze;
- *(eventuali condizioni particolari per il caso specifico)*.....

Premesso ciò si addiviene alla stipula del presente contratto di locazione. Le premesse formano parte integrante del presente atto:-----

1) **OGGETTO DEL CONTRATTO** - La Società concede in locazione l'unità contrassegnata dall'interno _____ sita al piano _____ dell'edificio di _____ a _____ (TN) catastalmente contraddistinta con il sub. ____ categoria catastale _____, rendita Euro _____ della p.ed. _____ C.C. _____. L'unità ha una superficie interna di mq. _____.

Il predetto Conduttore accetta l'unità alle seguenti condizioni e vincoli.-----

2) **DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE** - L'unità si concede in locazione al solo uso negozio / ufficio / _____ con l'espresso divieto di ogni altra diversa destinazione, salvo quanto di seguito previsto. -----

Per tutti gli effetti derivanti dal presente contratto, il Conduttore dichiara di voler utilizzare l'unità immobiliare oggetto del presente contratto per esercitare un'attività prevista dai commi 1, 2 e 3 dell'art. 27 della Legge 27.07.1978, n. 392, o a servizio dell'attività medesima. -----

3) DURATA DELLA LOCAZIONE – La Società prende atto che il Conduttore intende utilizzare l'unità immobiliare oggetto del presente contratto per esercitare un'attività prevista dall'art. 27 della Legge 27.07.1978, n. 392, o a servizio dell'attività medesima, per cui il presente contratto di locazione decorre dal _____ ed avrà la prima scadenza il _____ cui seguiranno, salvo disdetta, i rinnovi previsti dall'articolo 28 della Legge 27.07.1978, n. 392. -----

OPPURE Il presente contratto di locazione decorre dal _____ ed avrà la prima scadenza il _____, cui seguiranno proroghe di uguale durata, salvo recesso anticipato come di seguito specificato all'articolo 9. -----

4) CONSEGNA E CONSERVAZIONE DEI LOCALI – Il Conduttore dichiara di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'unità immobiliare. -----

(casi particolari)

Il Conduttore si obbliga ad osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso stabilito ed a riconsegnarli al termine della locazione in buono stato, salvo il normale deperimento d'uso, rispettando quanto previsto anche dagli articoli 6, 7 e 8 del presente contratto. _____

Il Conduttore, nel caso in cui fossero necessarie modifiche ai locali e/o variazione della destinazione d'uso, dovrà inoltrare preventivamente alla Società una richiesta scritta; per rilasciare l'autorizzazione, la Società potrà imporre vincoli e richiedere condizioni (ad es. progetto di un tecnico abilitato, fideiussione per l'importo dei lavori e con idonee garanzie per la Società, ecc.) di cui il Conduttore dovrà farsi carico; il Conduttore si impegna a non effettuare alcuna modifica o variazione all'unità immobiliare in assenza della citata autorizzazione e, in ogni caso, si assume ogni e qualsiasi onere relativo a lavori e adattamenti interni, nonché esterni, alla richiesta presso gli uffici comunali competenti, provvedendovi a propria cura e spese, senza diritto di alcuna rivalsa o richiesta di indennizzo nei confronti della Società

e con obbligo di ripristino, prima della riconsegna dei locali a finita locazione. Su richiesta del Conduttore, la Società potrà valutare di mantenere le modifiche, alle condizioni indicate dal successivo art. 6. Il Conduttore dovrà attivarsi per acquisire ogni eventuale necessaria autorizzazione per lo svolgimento dell'attività e provvedere in proprio per il rilascio presso i competenti uffici comunali ed eventualmente presso l'Azienda sanitaria, corrispondendo gli oneri richiesti e dovuti.-----

5) SOMME DA PAGARSI DAL CONDUTTORE – Il canone mensile di locazione, negli importi di cui di seguito, deve venir versato anticipatamente entro il giorno 10 (dieci) del mese di competenza. --

Il canone mensile di locazione viene accettato nell'importo di euro _____ (diconsi euro _____) + I.V.A. -----

In forza dell'articolo 32 della Legge 27.07.1978, n. 392, i contraenti convengono espressamente che il canone di locazione venga aggiornato annualmente per eventuali variazioni del potere di acquisto dell'euro. Le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 75 per cento di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati assumendo l'indice **ottobre – ottobre/maggio – maggio**, ferma restando l'applicabilità di eventuali futuri adeguamenti delle variazioni percentuali in aumento previsti dalla normativa di settore. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1282 C.C. in caso di ritardato pagamento, impregiudicate le azioni previste dalla vigente normativa, il Conduttore è tenuto a corrispondere gli interessi di mora calcolati in proporzione ai giorni di ritardo e in ragione del tasso legale, ciò senza obbligo di messa in mora.-----

Ipotesi 1:

Ai sensi del combinato disposto degli articoli 41, comma 1, e 9 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, le spese di gestione sostenute dalla Società saranno oggetto di periodica rendicontazione e quindi rimborsate dal Conduttore alla Società stessa. -----

Ipotesi 2:

Ai sensi del combinato disposto degli articoli 41, comma 1, e 9 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, Trattandosi di unità immobiliare compresa in edificio costituito in condominio, il Conduttore deve

corrispondere direttamente all'amministrazione del condominio le quote afferenti le spese di gestione dei servizi comuni, sia in acconto che consuntive, nelle misure e con le modalità stabilite dall'assemblea condominiale. -----

Ipotesi 3:

Ai sensi del combinato disposto degli articoli 41, comma 1, e 9 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 il Conduttore è tenuto a corrispondere alla Società una quota mensile provvisoria, a titolo di acconto per gli oneri accessori (....., ecc.). Detta quota, per l'esercizio in corso è pari ad euro _____ + I.V.A. e potrà periodicamente essere aggiornata dalla Società in relazione ai servizi prestati e al costo degli stessi. La Società procede annualmente a determinare l'ammontare delle spese predette e provvede alla loro suddivisione tra i conduttori in relazione ai singoli servizi prestati, effettuando i relativi conguagli con le quote di acconto eventualmente corrisposte. -----

Altre spese riferite a servizi riguardanti individualmente l'unità ed ogni altro eventuale onere accessorio di cui all'articolo 9 della legge 27 luglio 1978, n. 392 sono a carico esclusivo e diretto del Conduttore che deve provvedere al loro pagamento presso le rispettive aziende erogatrici dei servizi, declinando la Società ogni responsabilità in proposito.

6) PATTUZIONI VARIE – Per quanto non contemplato dal presente contratto valgono le disposizioni contenute dal Regolamento delle Affittanze predisposto dalla Società, per quanto compatibili, nonché le disposizioni del Codice Civile e della Legge 27.07.1978, n. 392 per quanto compatibili. Il Conduttore dichiara di aver ricevuto copia del suddetto Regolamento e si obbliga a prendere atto di ogni suo aggiornamento, visionando direttamente sul sito della Società l'ultima versione in vigore e, altresì, ad accettare ed osservare eventuali modificazioni ed aggiunte che la Società, a proprio insindacabile giudizio, introducesse nel predetto documento. Il Conduttore si obbliga, in particolare, ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile; specificatamente si impegna ad evitare immissioni di fumo, esalazioni, rumori od altre simili propagazioni di intensità superiore alla

normale tollerabilità, assumendo se del caso l'onere di porre in essere le più opportune precauzioni ed accorgimenti. -----

(eventuali previsioni particolari per presenza di vincoli o condizioni, v. premesse)

Come indicato nel precedente art. 4, per qualsiasi lavoro o cambiamento nei locali che il Conduttore intendesse eseguire, sia pure a proprie spese, dovrà ottenere il permesso scritto della Società. I miglioramenti eseguiti rimangono a vantaggio della Società, senza obbligo da parte della stessa di pagare alcun compenso. Le riparazioni di piccola manutenzione dipendenti da deterioramento prodotto dall'uso dell'immobile locato restano ad esclusivo carico del Conduttore. Il Conduttore dichiara di accettare e si impegna ad osservare, per quanto applicabile, quanto riportato nel "*Quadro delle spese negli immobili gestiti da ITEA S.p.A.*", che contiene le indicazioni e prescrizioni in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie e di ripartizione delle stesse fra il conduttore e la Società. Dichiara di averne ricevuta copia, di averne preso visione e quindi di ben conoscerlo e, altresì, di accettare ed osservare eventuali modificazioni ed aggiunte che la Società, a proprio insindacabile giudizio, introducesse nel predetto documento. Le eventuali modifiche saranno vincolanti nei confronti del Conduttore previa pubblicazione del nuovo testo del "*Quadro delle spese*" sulla rivista periodica della Società stessa reperibile sul sito o altra forma di comunicazione.-----

Sono pure a carico del Conduttore tutte le spese di gestione dei vari servizi, quali: riscaldamento, acqua, luce, gas. Eventuali spese di gestione sostenute dalla Società saranno oggetto di periodica rendicontazione e quindi dal Conduttore rimborsate alla Società stessa. -----

La Società è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. Il Conduttore si impegna a consentire l'accesso all'unità immobiliare al personale della Società incaricato di ispezionare l'unità stessa, per assicurarsi della loro conservazione, per constatare le modalità d'uso e per la verifica degli impianti. -----

Al Conduttore è vietata l'installazione e l'uso di apparecchi automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 110 del T.U.L.P.S. pena la risoluzione del contratto di locazione. -----

Qualora la Società abbia concesso la variazione d'uso, il Conduttore deve verificare e provvedere, se necessario, ad aggiornare la situazione catastale e tavolare in funzione di eventuali modifiche apportate.

Tutti gli elaborati dovranno essere preliminarmente concordati con la Società e sottoscritti dalla medesima in qualità di proprietaria. Copia di ogni autorizzazione, dichiarazione di conformità impianti, nulla – osta allacciamenti, ecc., deve essere trasmessa alla Società. A finita locazione o in caso di disdetta anticipata del contratto, se la Società valutasse l'opportunità di ripristinare l'attuale destinazione a _____ con il corrispondente accatastamento, il Conduttore sarà obbligato a rifondere ogni ulteriori onere e spesa. -----

A finita locazione o in caso di disdetta anticipata del contratto, tutti i locali e le pertinenze dovranno essere lasciati vuoti, puliti e imbiancati. La Società, su richiesta del Conduttore, può valutare di accettare eventuali arredi e modifiche del Conduttore, fermo restando che per essi non verrà riconosciuto nessun ristoro economico, in qualsiasi forma denominato. Inoltre, a finita locazione o in caso di disdetta anticipata del contratto, il Conduttore dovrà fornire il libretto di impianto se nell'immobile è presente la caldaia autonoma, nonché i dati relativi alle utenze relative alle forniture eventualmente esistenti di energia elettrica, gas e acqua (c.d. codici POD, PDR, PDC). -----

7) RISOLUZIONE DEL CONTRATTO – Il presente contratto è stipulato con patto di risoluzione espressa ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 C.C. qualora il Conduttore: -----

- a) risulti in mora con i pagamenti per un importo superiore a 3 (tre) mensilità di canone dovuto;-----
- b) abbia apportato modificazioni non autorizzate all'immobile oggetto della locazione od ai relativi accessori ed eventuali impianti; -----
- c) sia cessato l'uso specifico di cui all'articolo 2);-----
- d) violi quanto prescrivono gli articoli 4 e 6);-----

8) SPESE CONTRATTUALI – Sono a carico esclusivo del Conduttore le spese di stipulazione del presente contratto, ivi comprese quelle per eventuali rinnovazioni di esso, mentre l'imposta di registro è a carico della Società e del Conduttore in parti uguali. Nel caso di recesso anticipato da parte del Conduttore, l'imposta di registro dovuta per la risoluzione è interamente a carico del Conduttore. -----

9) FACOLTÀ DI RECESSO ANTICIPATO – Ai sensi del combinato disposto degli articoli 28 comma 1 e 27 comma 7 della legge 392/1978, il Conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto in ogni momento, previo preavviso pari ad almeno sei mesi da inviare con lettera raccomandata e avviso di ricevimento oppure per pec.-----

OPPURE Ai sensi dell'articolo 27 comma 7 della legge 392/1978, il Conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto in ogni momento, previo preavviso pari ad almeno sei mesi da inviare con lettera raccomandata e avviso di ricevimento oppure per pec.-----

Anche con riferimento alle scadenze contrattuali di cui all'art. 3 il Conduttore deve dare preavviso di almeno sei mesi con le modalità di cui sopra, nel caso in cui non sia interessato alla proroga. -----

Durante il periodo di recesso il Conduttore è tenuto a corrispondere alla Società il canone di locazione e ogni spesa accessoria. Ai sensi dell'articolo 29, comma 3 della legge 392/1978 la Società potrà recedere, previo preavviso pari ad almeno dodici mesi prima della scadenza contrattuale prevista, da inviare con lettera raccomandata e avviso di ricevimento oppure per pec. - -----

10) CLAUSOLA DI GRADIMENTO – Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 36 Legge 27.07.1978, n. 392, il Conduttore si impegna fin d'ora a comunicare mediante raccomandata con avviso di ricevimento l'eventuale cessione del contratto di locazione. In caso di cessione, la Società non libera il cedente, che dovrà rispondere nel caso in cui il cessionario non adempia alle obbligazioni assunte con il presente contratto. Ciò si applica anche ad eventuali successive cessioni del contratto oltre la prima.----

OPPURE Per la cessione del contratto si applica l'art. 1594 del codice civile e, pertanto, è necessario il consenso preventivo della Società; in mancanza, la cessione non ha effetto. Il Conduttore, quindi, si impegna fin d'ora a comunicare alla Società, mediante raccomandata con avviso di ricevimento o pec,

l'intenzione di cedere il presente contratto di locazione. -----

11) CAUZIONE – A garanzia di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto, il Conduttore presta una cauzione di importo pari a 3 (tre) mensilità del canone di locazione di cui all'articolo 5) che viene versata all'atto della stipulazione del presente contratto di locazione. *OPPURE* viene prestata all'atto della stipulazione del presente contratto di locazione tramite fideiussione bancaria, la quale – se prevede una durata – dovrà essere prorogata o rinnovata a cura e spese del Conduttore ad ogni scadenza o sostituita con versamento di importo corrispondente alla cauzione richiesta. -----

L'importo versato produce interessi semplici a tasso legale, che saranno corrisposti al Conduttore in misura pari all'importo maturato al 31 dicembre di ogni anno o comunque all'importo maturato alla data di riconsegna dell'unità immobiliare, se precedente a tale termine. La Società potrà procedere alla corresponsione degli interessi detraendoli in compensazione dall'importo del primo pagamento richiesto al Conduttore. La cauzione sarà restituita dalla Società al Conduttore a finita locazione, dopo la regolare riconsegna dell'immobile, previo accertamento dell'esatto adempimento di quanto previsto dal presente contratto da parte del Conduttore stesso e previo contraddittorio tra le parti in ordine ad eventuali danni. La cauzione potrà essere imputata in conto canoni e/o oneri accessori successivamente alla riconsegna dell'immobile.-----

12) ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA – Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato n. _____ - _____ di data _____ qui allegato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'unità in ottemperanza all'articolo 6, commi 2, 3 e 3 bis del D.L. 192/2005 e successive modifiche e integrazioni.-

13) NORME FISCALI – La Società dichiara di optare per l'assoggettamento ad IVA ai sensi dell'articolo 10, comma 1, numero 8, D.P.R. n. 633/72, così come modificato dal D.L. n. 83/2012 convertito dalla Legge 7 agosto 2012, n. 134. -----

14) ELEZIONI DI DOMICILIO - A tutti gli effetti della presente scrittura le parti eleggono domicilio, rispettivamente, la Società nella propria sede legale e il Conduttore _____ *OPPURE*

dichiara di voler ricevere le comunicazioni inerenti al presente contratto presso il proprio domicilio digitale all'indirizzo elettronico certificato@....., impegnandosi fin d'ora a comunicare ogni eventuale variazione dello stesso. *OPPURE* presso la propria residenza. -----

15) INFORMATIVA RELATIVA AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI –

Il Conduttore conferma e dà atto che ITEA S.p.A., in qualità di Titolare del Trattamento dei dati personali, con l'Informativa allegata al bando, lo ha reso edotto esaurientemente delle informazioni previste dal Regolamento UE 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 (RGDP) con riferimento al rapporto precontrattuale e contrattuale relativo alla locazione dell'unità immobiliare in oggetto; il Conduttore, per quanto concerne i dati personali facoltativi, conferma di aver prestato / non aver prestato il relativo consenso con modulo sottoscritto in data _____. Il Conduttore altresì accetta di prendere visione di eventuali modificazioni ed aggiornamenti che la Società, a proprio insindacabile giudizio, introducesse nell'Informativa suddetta tramite pubblicazione sul sito della Società o altra forma di comunicazione.

Trento, lì

IL CONDUTTORE

LA SOCIETÀ - ITEA S.p.A.

La Dirigente del Settore

Gestione dell'Abitare e Utenza

Titolare

- _____ -

Amministratore Unico/ Legale Rappresentante

signor _____

Il sottoscritto Conduttore, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, dichiara di approvare specificatamente gli articoli 2) Destinazione dell'immobile, 4) Consegna e conservazione dei locali, 5) Somme da pagarsi dal conduttore, 6) Pattuizioni varie, 7) Risoluzione del contratto, 8)

Spese contrattuali, 9) Facoltà di recesso anticipato, Disdetta, Mancato rinnovo, 10) Clausola di gradimento, 11) Cauzione.

IL CONDUTTORE - _____

Titolare

Amministratore Unico/ Legale Rappresentante

signor _____

BOZZA