



COMUNE DI MEZZANA

(Provincia di Trento)

Verbale di deliberazione N. 57

della Giunta comunale

OGGETTO: Locazione ad uso civile abitazione dell'immobile ubicato in loc. Ortisè contraddistinto con la p.ed. 95 in P.T. 121 CC Ortisè di Mezzana. Rinnovo contratto rep. 569 Atti del Segretario Comunale di data 26 agosto 2009. Approvazione schema di contratto. Autorizzazione alla sottoscrizione.

L'anno **DUEMILAVENTUNO** addì **venti** del mese di **luglio**, alle ore 10.00, nella sala delle riunioni, presso la sede Municipale di Mezzana, a seguito di regolari avvisi, recapitati a termine di legge, si è convocata la Giunta comunale.

Presenti i signori:

1. Redolfi Giacomo - Sindaco
2. Pasquali Mario - Vicesindaco
3. Dalla Valle Irene - Assessore
4. Barbetti Roberta - Assessore

Assenti	
giust.	ingiust.

Assiste il Segretario Comunale Signor Incapo dott. Carlo Alberto.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Signor Redolfi Giacomo, nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO: Locazione ad uso civile abitazione dell'immobile ubicato in loc. Ortisè contraddistinto con la p.ed. 95 in P.T. 121 CC Ortisè di Mezzana. Rinnovo contratto rep. 569 Atti del Segretario Comunale di data 26 agosto 2009. Approvazione schema di contratto. Autorizzazione alla sottoscrizione.

LA GIUNTA COMUNALE

Il Comune di Mezzana è proprietario della p.ed. 95 in P.T. 121 C.C. di Ortisè di Mezzana, oggetto di locazione fin dal 1978, giusta deliberazione del Consiglio comunale n. 21 di data 1° luglio 1978.

Con precedente deliberazione della Giunta Comunale n. 53 del 25 agosto 2009 e successivo contratto rep. 569 del 26 agosto 2009 Atti del Segretario Comunale, l'immobile veniva concesso in locazione alla Parrocchia Santa Maria Maddalena di Bologna, Via Zamboni 47 c.f. 92013290371 per la durata di anni 6 decorrenti dal 1 settembre 2009 e fino al 31 agosto 2015, rinnovabili per la stessa durata salvo disdetta nei sei mesi antecedenti la prima naturale scadenza ai sensi dell'art. 3 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

Alla prima naturale scadenza del contratto, lo stesso ha avuto tacito rinnovo con nuova scadenza pertanto al prossimo 31 agosto 2021.

La Parrocchia Santa Maria Maddalena di Bologna, a mezzo il suo legale rappresentante signor T.P., ministro del culto, legale rappresentante dell'ente ecclesiastico, ha comunicato la disponibilità a continuare nel rapporto di locazione dell'immobile alle stesse condizioni previste nel contratto originario e, specificatamente per quanto riguarda il canone di locazione, lo stesso adeguato agli aggiornamenti ISTAT alla data di scadenza del contratto stesso.

Occorre precisare che l'immobile sito in Ortisè rappresenta la ex scuola elementare di Ortisè al cui interno sono presenti tanto la sala polifunzionale, utilizzata dalle associazioni per scopi culturali e ricreativi, oltre che il portico e l'andito dell'edificio, tutti ubicati al piano seminterrato il cui utilizzo è promiscuo tra il locatore e le associazioni.

Dal contratto di locazione risultava inoltre essere escluso il locale a piano terra adibito ad ambulatorio medico ove il medico di medicina generale esercita la professione medica.

A tal proposito occorre evidenziare che con contratto rep. 706 del 30 giugno 2020 Atti del Segretario Comunale, è stato sottoscritto contratto di locazione con il dott. Roncato, medico di assistenza sanitaria ai cittadini residenti nel Comune di Mezzana giusta determinazione del Dirigente del Servizio di Amministrazione del Personale A.P.S.S. n. 154/2020 del 31 gennaio 2020, avente ad oggetto l'ambulatorio medico di Mezzana, ed al cui art. 7 del contratto stesso, disciplinante l'importo del canone di locazione, viene specificato che nel canone mensile di locazione sono incluse le spese di riscaldamento.

Il dott. Roncato inoltre presta l'assistenza primaria oltre che nell'ambulatorio medico di Mezzana anche nell'ambulatorio medico secondario di Ortisè, appunto presente presso la ex scuola elementare, locale escluso dal contratto di locazione e messo a disposizione dall'amministrazione al medico al fine di permettere ai residenti in Ortisè e Menas di beneficiare di assistenza medica di prossimità evitando spostamenti a valle.

Ravvisata l'opportunità di addivenire al rinnovo del contratto di locazione per ulteriori anni 6 decorrenti dal 1 settembre 2021 e fino al 31 agosto 2027, rinnovabili tacitamente per la stessa durata ove non intervenga disdetta nei sei mesi anteriori alla scadenza necessita formalizzare il nuovo vincolo contrattuale con la Parrocchia Santa Maria Maddalena di Bologna definendo altresì le condizioni in ordine alle spese di riscaldamento dell'immobile (utilizzato dall'Ente ecclesiastico per lo più durante la stagione estiva) al fine di una equa ripartizione delle stesse in considerazione appunto dell'utilizzo durante il restante periodo dell'anno del locale ad uso ambulatorio medico, escluso dal contratto di locazione, tenendo presente che presso l'immobile risulta esser dotato di sistema centralizzato di riscaldamento.

Ciò premesso,

Vista la precedente deliberazione della Giunta comunale di Mezzana n. 53 del 25 agosto 2009 ed il successivo contratto di locazione rep. 569 del 26 agosto 2009 Atti del Segretario Comunale;

Evidenziato che il contratto stesso, dopo il primo rinnovo tacito alla prima scadenza, è prossimo alla seconda scadenza fissata con il prossimo 31 agosto 2021;

Dato atto che l'immobile contraddistinto con la p.ed. 95 in CC Ortisè rientra fra i beni patrimoniali disponibili del Comune e quindi sottoposto al regime giuridico privatistico in materia di locazione di immobili ad uso diverso dalle abitazioni;

Acquisita la disponibilità dell'Ente Ecclesiastico a proseguire nel rapporto di locazione e ritenuto opportuno continuare nel rapporto stesso a mezzo nuovo contratto di locazione secondo lo schema allegato predisposto dall'Ufficio Segreteria del Comune allegato alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale alle stesse condizioni economiche previste nel contratto di locazione di prossima scadenza al canone come da ultimo aggiornato con le variazioni ISTAT;

Dato atto che il contratto di locazione ha ad oggetto l'immobile ubicato in loc. Ortisè individuato tavolarmente nella p.ed. 95 in CC Ortisè rappresentante la ex scuola elementare di Ortisè e che nello stesso

immobile sono presenti altresì la sala polifunzionale oltre che il portico e l'andito dell'edificio utilizzati in modo promiscuo tanto dal conduttore quanto dalle associazioni presenti in loco per scopi culturali e ricreativi;

Evidenziato inoltre che esula dal contratto di locazione il locale ubicato al piano terra dell'immobile adibito ad ambulatorio medico dove tutto l'anno viene garantita la presenza del medico di medicina generale secondo il calendario settimanale dello stesso e secondo quanto esposto nella parte premessuale della presente deliberazione;

Ritenuto, in considerazione dell'utilizzo effettuato dal conduttore e dal Comune per quanto riguarda i locali in uso promiscuo e dell'ambulatorio medico in uso esclusivo, di compartecipare nella spesa relativa al riscaldamento della struttura mediante impegno a fornire annualmente alla Parrocchia Santa Maria Maddalena litri 1.000 di combustibile quale compartecipazione alle spese di riscaldamento data la presenza di un sistema centralizzato che non permette di distinguere i locali da riscaldare;

Ritenuto autorizzare la stipula del contratto di locazione alle seguenti condizioni:

- canone annuo: €. 3.847,10.=;
- durata della locazione: anni 6 a decorrere dal 1 settembre 2021, rinnovabile per la stessa durata se non interviene disdetta;
- aggiornamento del canone: automatico mediante applicazione del 75% della variazione dell'indice ISTAT del costo della vita;
- cauzione: pari ad una annualità del canone;
- impegno da parte del Comune di compartecipare nelle spese di riscaldamento mediante fornitura annuale di n. 1.000 litri di combustibile;

Acquisti i pareri in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa e contabile comportando la presente deliberazione riflessi diretti e/o indiretti sulla gestione economico-finanziaria dell'Ente espressi rispettivamente dal Segretario Comunale e dal Responsabile del Servizio Finanziario ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 185 e 187 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige approvato con L.R. 3 maggio 2018 n. 2 e s.m.i.;

Visto l'art. 39 della L.P. 19.07.1990 n. 23 recante disciplina dell'attività contrattuale e dell'Amministrazione dei beni della Provincia autonoma di Trento, che prevede l'ammissione alla trattativa privata anche diretta, ove sussistano motivate ragioni;

Visti gli artt. 1592 e 1593 del C.C. recanti disposizioni in materia di locazioni;

Vista la legge 27 luglio 1978 n. 392;

Visto il Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige approvato con L.R. 3 maggio 2018 n. 2 e s.m.i.;

Visto lo Statuto del Comune di Mezzana;

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge,

d e l i b e r a

1. Di concedere in locazione per uso civile abitazione mediante rinnovo espresso del precedente rapporto di locazione, per quanto espresso in premessa, alla "Parrocchia Santa Maria Maddalena" con sede in Bologna, l'immobile sito in località Ortisè contraddistinto con la p.ed. 95 in P.T. 121, C.C. Ortisè alle seguenti particolari condizioni:
 - canone annuo: €. 3.847,10.=;
 - durata della locazione: anni 6 a decorrere dal 1 settembre 2021, rinnovabili alla prima scadenza per ulteriori anni 6 ove non intervenga disdetta nei termini di legge;
 - aggiornamento del canone: automatico mediante applicazione del 75% della variazione dell'indice ISTAT del costo della vita;
 - cauzione: pari ad una annualità del canone;
 - in uso promiscuo tra il conduttore e le associazioni locali: la sala plurifunzionale, il portico, nonché l'andito;
 - esclusione dal contratto di locazione del locale a piano terra adibito ad ambulatorio medico;
 - compartecipazione da parte del Comune nelle spese di riscaldamento dell'immobile mediante fornitura annuale di litri 1.000 di combustibile;
 - spese contrattuali: tutte in capo al conduttore;
 - spese di registrazione del contratto presso Agenzia delle Entrate in parti uguali ai sensi dell'art. 8 della legge 27 luglio 1978 n. 392;
2. Di approvare, per quanto espresso in premessa, lo schema di contratto di locazione nel testo che si allega al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, predisposto dall'Ufficio Segreteria del Comune di Mezzana;
3. Di autorizzare il Sindaco *pro tempore* alla sottoscrizione del relativo contratto del cui rogito si incarica il Segretario Comunale ai sensi dell'art. 137 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige approvato con L.R. 3 maggio 2018 n. 2 ;
4. Di dare atto che, contestualmente all'affissione all'Albo pretorio, la presente deliberazione dovrà essere comunicata ai Capigruppo consiliari, ai sensi del comma 2 dell'art. 183 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige approvato con L.R. 3 maggio 2018 n. 2 e s.m.i.;

5. Di dare evidenza che ai sensi dell'art. 4 della legge provinciale 30 novembre 1992 n. 23 avverso il presente atto sono ammessi:
- a) Ricorso amministrativo, da parte di ogni cittadino, alla Giunta Comunale durante il periodo di pubblicazione ai sensi dell'art. 183, comma 5 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige approvato con L.R. 3 maggio 2018 n. 2 e s.m.i.;
 - b) Ricorso giurisdizionale al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento entro 60 giorni, ai sensi degli artt. 13 e 29 del D.Lgs. 2 luglio 2010 n. 104.
ovvero ed in alternativa al ricorso giurisdizionale
 - c) Ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24 novembre 1971 n. 1199, entro 120 giorni dalla data della notifica o della comunicazione, o da quando l'interessato ne abbia avuto piena conoscenza.

Per l'impugnazione degli atti concernenti procedure di affidamento di pubblici lavori, servizi o forniture, si richiama la tutela processuale di cui al comma 5 dell'art. 120 dell'Allegato 1) al D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104. In particolare:

- il termine per il ricorso al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa è di 30 giorni;
- non è ammesso il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.

Data lettura del presente verbale, lo stesso viene approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Redolfi Giacomo

IL SEGRETARIO COMUNALE
Incapo dott. Carlo Alberto

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi degli art. 20 e 21 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

COMUNE DI MEZZANA

PROVINCIA DI TRENTO

N.C.F. e Partita IVA : 00252040225

REP.N. ____ ATTI DEL SEGRETARIO COMUNALE.

OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DELL'IMMOBILE
SITO IN LOCALITA' ORTISE' P.ED. 95 IN P.T. 121 C.C. ORTISE'

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno addì _____ del mese di _____ ad ore _____

nella sede municipale di Mezzana, avanti a me, Incapo dott. Carlo Alberto, Segretario del Comune di Mezzana, a ciò autorizzato ai sensi dell'art. 137 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige approvato con L.R. 3 maggio 2018 n. 2 con deliberazione della Giunta Comunale di Mezzana n. ____ del ____ 2021 ed in base alla legge notarile sono comparsi i Signori:

- **REDOLFI GIACOMO** nato a Mezzana (TN) il 22 febbraio 1964, domiciliato per la carica di Sindaco *pro tempore* presso la sede municipale in Via Quattro Novembre n. 75, 38020 Mezzana, il quale dichiara di agire, non in nome proprio bensì in nome e per conto del Comune di Mezzana che Egli legalmente rappresenta e che nel prosieguo verrà denominato "locatore".
- **T.F.**, nato a _____ (____) il _____ di professione ministro del culto il quale dichiara di agire nel presente atto non in nome e per conto proprio bensì in nome e per conto della 'Parrocchia Santa Maria Maddalena', con sede in Bologna, Via Zamboni n. 47 C.F. 92013290371, Ente Ecclesiastico civilmente riconosciuto ai sensi dell'art. 5 della legge 20 maggio 1985 n. 222, che egli legalmente

rappresenta e presso la cui sede legale elegge domicilio e che nel prosieguo verrà denominato "conduttore".

Detti componenti della cui identità personale e veste giuridica io Segretario sono personalmente certo, dichiarano, con il mio consenso, di rinunciare all'assistenza dei testimoni e mi invitano a far risultare dal presente atto, quanto segue:

Premesso che:

Con deliberazione della Giunta Comunale di Mezzana n. ___ dd. _____ 2021 esecutiva a' sensi di legge (Allegato n. 1) di cui le parti hanno presa visione ed approvato il contenuto veniva concesso in locazione alla Parrocchia Santa Maria Maddalena di Bologna l'immobile sito presso la ex scuola elementare di Ortisè e contraddistinta con la p.ed. 95 in P.T. 121 C.C. Ortisè.

Tutto ciò premesso, tra le parti contraenti come in epigrafe rubricate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il COMUNE DI MEZZANA (di seguito denominato "locatore"), in persona del Sindaco legale rappresentante *pro tempore*, concede in locazione l'edificio contraddistinto in catasto con il numero di P.Ed. 95 C.C. di Ortisè in Mezzana (TN), come individuato nell'estratto mappa che si allega al presente atto di locazione quale parte integrante e sostanziale, all'Ente ecclesiastico "PARROCCHIA SANTA MARIA MADDALENA con sede in Bologna in Via Zamboni n. 47, Codice fiscale n. 92013290371 (di seguito denominato "conduttore") che a mezzo del suo legale rappresentante Signor _____ nato a _____ il _____ e residente a _____ in Via _____ n. 47, dopo aver preso visione dell'immobile nello stato di fatto in cui esso versa, dichiara di accettare incondizionatamente.

ART. 2 - DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

Detto immobile, non arredato, è concesso in locazione ad uso civile abitazione con espresso divieto di ogni altra diversa destinazione, salvo preventivo assenso del locatore.

Il mutamento della destinazione d'uso rispetto a quella di civile abitazione costituisce inadempimento grave e causa di risoluzione espressa del presente contratto.

Rimangono in uso promiscuo tra il conduttore e le associazioni locali (per scopi culturali e ricreativi): la sala plurifunzionale ed il portico siti a piano seminterrato dell'edificio, nonché l'andito dell'edificio stesso.

Tempi e modi dell'utilizzo promiscuo dovranno pertanto essere concordati tra gli utilizzatori in armonia con i programmi di ciascun utilizzatore.

Rimane escluso dal presente contratto il locale a piano terra adibito ad ambulatorio medico.

Art. 3 - DURATA DELLA LOCAZIONE

Il presente contratto di locazione ha durata iniziale di anni 6 (sei), decorrenti dal 1 settembre 2021 con scadenza al 31 agosto 2027, rinnovabile per la stessa durata se non interviene disdetta, tramite raccomandata R.R., o PostaPEC almeno sei mesi prima della scadenza.

Il conduttore può recedere prima della scadenza dal contratto per gravi motivi con preavviso di almeno 6 mesi, per lettera raccomandata.

Il Comune di Mezzana, locatore può recedere nei casi previsti dall'art. 3 della L. 431/98.

ART. 4 - CONSEGNA E CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Il conduttore dichiara che l'immobile è adatto alle proprie esigenze e si obbliga ad osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso stabilito. L'immobile stesso sarà riconsegnato al termine della locazione in buono stato, salvo il normale deperimento d'uso.

ART. 5 - CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione, nell'importo di cui seguito specificato, dovrà essere versato in soluzione unica al locatore, entro quindici (15) giorni dalla comunicazione dell'Ufficio comunale preposto, mediante pagamento a mezzo sistema PagoPA che quest'ultimo all'uopo indicherà. Il conduttore non potrà, per alcun motivo, ritardare il pagamento del canone e non potrà far valere alcuna eccezione o azione se non dopo il pagamento del canone stesso.

Il canone annuo di locazione è stabilito ed accettato, nell'importo di € 3.847,10.= (diconsi Euro tremilaottocentoquarantasettevirgoladieci).

Il canone potrà essere integrato su richiesta del Comune di Mezzana, locatore, degli impianti relativi ad opere straordinarie necessarie ed improrogabili, nel limite dell'interesse legale ex art. 23 della L. 392/78.

Il canone di locazione, a seguito di comunicazione del locatore, è aggiornato al 1 gennaio di ciascun anno in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'aggiornamento decorre automaticamente, con pagamento del relativo conguaglio nel caso di ritardo nella pubblicazione dell'indice o nella specificazione da parte del locatore.

Tutte le somme dovute in forza del presente contratto saranno corrisposte inderogabilmente con le forme e nei modi indicati dal locatore, che potranno essere variati anche nel corso della locazione, con preavviso di sessanta giorni, nel

caso di mutamenti nella gestione degli immobili ovvero per cambiamenti nei sistemi di riscossione o contabilità.

ART. 6. SPESE DI ROGITO, IMPOSTE E TASSE

Tutte le spese del presente contratto, escluse quelle di registro che ai sensi dell'art. 8 Legge 392/1978 sono ripartite tra il locatore ed il conduttore in parti eguali, sono a carico del conduttore.

Ai sensi della L. 449/1997 l'imposta di registro relativa al quadriennio verrà corrisposta per tutta la durata del contratto.

ART. 7. COSTITUZIONE IN MORA AUTOMATICA

E INTERESSI MORATORI

Il mancato o ritardato pagamento anche di una sola rata del canone di locazione, e di qualsiasi altra somma prevista dal presente contratto costituisce immediatamente in mora il conduttore senza bisogno di preventiva comunicazione, con obbligo di pagare interessi moratori da calcolarsi al tasso legale annuo aumentato di due punti, fermo restando il diritto del locatore alla risoluzione del contratto per inadempimento ed al risarcimento dell'eventuale maggior danno, fatto salvo quanto previsto agli articoli, 5, e 55 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

ART. 8 - MIGLIORAMENTI

Al termine del rapporto contrattuale l'immobile deve esser riconsegnato nello stesso stato in cui è stato locato, dandosi atto con apposito verbale dello stato in cui avviene la restituzione. Fermo restando che il conduttore non può modificare l'immobile locato né effettuare opere diverse da quelle di manutenzione a suo carico, eventuali miglioramenti apportati all'immobile, anche se autorizzati dal locatore, non danno titolo ad alcuna pretesa, compenso o indennità a carico del

Comune, anche in deroga a quanto disposto dagli artt. 1592 e 1593 c.c.; il valore di detti miglioramenti non può compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata e i miglioramenti stessi rimarranno acquisiti all'immobile, senza alcun compenso, ove non siano asportabili senza danno.

**ART. 9. SPESE MANUTENZIONE PARTI COMUNI – SPESE DI
RISCALDAMENTO E SERVIZI VARI**

Per quanto riguarda le spese di manutenzione e conduzione delle parti comuni, esse saranno a carico del conduttore nello stabile.

L'unità immobiliare oggetto del presente contratto è dotata di riscaldamento centralizzato al servizio dell'intero edificio, e quindi comprensivo tanto dei locali concessi in locazione quanto degli spazi comuni e dell'ambulatorio medico ove viene svolta, quale ambulatorio secondario, l'attività di assistenza sanitaria primaria da parte del medico di base del Comune di Mezzana.

La Parrocchia di Santa Maria Maddalena, conduttore, per sé e per i suoi aventi causa nella detenzione dell'unità immobiliare, assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'impianto termico di competenza dell'immobile locato.

Sono a carico della Parrocchia di Santa Maria Maddalena, conduttore tutte le spese di gestione dei vari servizi quali a titolo esemplificativo e non esaustivo riscaldamento, gas, ecc..

In considerazione dell'uso esclusivo da parte del Comune di Mezzana del locale posto a piano terra adibito ad ambulatorio medico secondario e concesso in uso al medico di base del Comune di Mezzana, oltre che dell'uso promiscuo della sala polifunzionale da parte delle associazioni presenti in loco per scopi ricreativi e culturali, ed tenuto conto della presenza di un sistema centralizzato di riscaldamento che non permette di scindere i locali concessi in locazione da quelli

riservati in uso promiscuo piuttosto che esclusivo quale l'ambulatorio medico, il Comune di Mezzana, locatore, compartecipa alla spesa per il riscaldamento mediante fornitura di litri 1.000 annui di combustibile.

Rimangono a carico del Comune, locatore le spese per la fornitura di energia elettrica, servizio acquedotto e raccolta rifiuti solidi urbani.

ART. 10. DIVIETO DI MODIFICA DEL BENE LOCATO

Il conduttore si obbliga ad usare il bene locato con la diligenza del buon padre di famiglia nonché ad astenersi da realizzare modifiche, addizioni o migliorie di ogni sorta senza il preventivo consenso scritto del locatore, il quale sarà comunque sempre esonerato dal corrispondere qualsivoglia indennità a qualsiasi titolo anche sotto forma di arricchimento senza causa.

L'eventuale modifica dello stato della cosa locata senza il preventivo assenso scritto del locatore costituisce inadempimento grave e causa di risoluzione espressa del rapporto di locazione. In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, è vietato l'abbattimento e lo spostamento di tramezzi, la creazione, spostamento o modifica di bagni e della cucina, la chiusura o apertura di porte o finestre, la chiusura di balconi o creazioni di verande anche con strutture amovibili, la modifica della destinazione d'uso.

Il conduttore si impegna a rispettare le norme vigenti in materia edilizia, urbanistica ed igienico-sanitaria ed in particolare il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

La violazione del presente articolo comporta, altresì, per il conduttore, l'assunzione diretta di ogni spesa e responsabilità verso le autorità pubbliche con

conseguente obbligo di manlevare il Comune, e il diritto per il locatore di essere risarcito del danno subito.

E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri utilizzatori dello stabile.

Il conduttore si impegna altresì a riconsegnare l'immobile locato nello stesso stato ottimale in cui lo ha locato, con obbligo a proprio carico di provvedere alla imbiancatura a nuovo.

Nel caso in cui il conduttore riconsegna il bene locato in difetto di imbiancatura a nuovo, affetto da vizi o difetti non presenti al momento della consegna, il Comune locatore avrà titolo di rivalersi sulla somma versata a titolo di deposito cauzionale indicato al successivo art. 18.

ART. 11. MANUTENZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il conduttore è obbligato a porre in essere tutte le spese di riparazione e di conservazione ordinaria relative all'unità immobiliare locata e rispettivi impianti interni acqua, luce, gas dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso ai sensi degli articoli 1576 e 1609 C.C..

Se il conduttore non provvede alle suddette riparazioni, il Comune quale proprietario locatore può sostituirsi al conduttore eseguendole direttamente con imputazione della spesa a carico del conduttore stesso; quest'ultimo sarà tenuto a rimborsarle entro 20 giorni dalla richiesta. E' in ogni caso fatto salvo il diritto del locatore al risarcimento dei danni cagionati dalla mancata esecuzione dei lavori da parte del conduttore.

Il conduttore è tenuto a comunicare immediatamente al locatore i guasti della cosa locata la cui riparazione grava sul locatore.

ART. 12. RIPARAZIONI URGENTI E ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE

Ai sensi degli artt. 1583, 1584 C.C. il conduttore è tenuto a tollerare l'esecuzione di riparazioni urgenti all'interno dell'unità locata, da parte del locatore, anche qualora tali interventi importino diminuzione del godimento dell'unità immobiliare locata oltre la durata di 20 giorni, a ciò derogandosi per volontà delle parti alla disposizione dell'art. 1584 del Codice civile. Nel caso di particolare urgenza il locatore può accedere nell'unità immobiliare, previa comunicazione scritta, per provvedere alle opere necessarie, con esonero da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 13. NORME DI SICUREZZA

Il conduttore si impegna a non introdurre o detenere nell'unità immobiliare e nelle sue pertinenze (andito) sostanze infiammabili, fatti salvi minimi quantitativi per uso domestico, o sostanze esplosive, a non usare fiamme libere, a non eseguire riparazioni a caldo e prove motori.

ART. 14. NORME DI CONDOTTA

Il conduttore non può sovraccaricare i solai; non può ingombrare in alcun modo le parti comuni dell'edificio; non può esporre cartelli od insegne. Il conduttore è responsabile sia verso il locatore che verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti ed in particolare per incendio, per ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi, per spandimento di acqua, fughe di gas, detenzione di animali pericolosi o molestie ecc...

Il conduttore si obbliga, inoltre, ad 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 astenendosi più in generale dal compiere atti od

assumere comportamenti, che possano recare molestia agli altri utilizzatori o proprietari presenti nell'area.

ART. 15. ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE

Il conduttore, nei sei mesi antecedenti la cessazione della locazione, è tenuto a consentire la visita dell'unità immobiliare da parte degli aspiranti alla locazione debitamente autorizzati dal Comune, previo accordo con il locatore sul giorno e ora di visita. Il conduttore è tenuto a consentire in qualsiasi momento, dietro semplice richiesta del locatore, l'accesso ai tecnici o ai soggetti incaricati dal locatore per ispezionare i locali, per eseguire riparazioni o per effettuare rilevazioni del consumo di acqua.

ART. 16. DIVIETO DI CESSIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE E SANZIONI PER SUBENTRO ABUSIVO.

L'unità immobiliare locata non può essere ceduta a terzi nemmeno parzialmente, né in sublocazione né in comodato né per qualsiasi altro titolo. La violazione del presente articolo comporta a carico del conduttore:

- la risoluzione di diritto della locazione ai sensi dell'art. 1456 c.c.;
- obbligo di pagare una penale d'importo pari a venti volte l'ammontare dell'ultimo canone mensile di locazione dovuto, oltre alla perdita del deposito cauzionale e all'obbligo di risarcimento dell'eventuale maggior danno per la mancata tempestiva riconsegna dell'unità locata;
- la responsabilità solidale con l'occupante abusivo per il pagamento dell'indennità di occupazione per tutta la durata dell'illegittima detenzione dell'unità immobiliare.

ART. 17. ESONERO RESPONSABILITA'

Il conduttore dichiara espressamente di esonerare il locatore da ogni forma di responsabilità relativa ad eventuali danni diretti o indiretti che possono derivare a lui, agli altri conviventi o ai suoi beni dall'uso del bene locato oltre che per forza maggiore o caso fortuito, per fatto di altri conduttori o di terzi soggetti in genere.

ART. 18 DEPOSITO CAUZIONALE

Il conduttore, quale garanzia dei patti contrattuali e degli altri obblighi derivanti da disposizioni di legge imperative o regolamentari afferenti la locazione, costituisce a un deposito cauzionale equivalente ad una annualità di canone di locazione e con obbligo di integrazione nel caso di variazione del canone stesso. Il deposito cauzionale produce ogni anno interessi al tasso legale, che, a scelta del locatore, possono essere annualmente compensati con quanto dovuto dal conduttore oppure versati a quest'ultimo. Il deposito cauzionale non può essere imputato dal conduttore in conto canoni ed è restituito al termine della locazione previo adempimento di tutti gli obblighi a carico del conduttore.

ART. 19. ELEZIONE DI DOMICILIO

Per gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di atti esecutivi, il conduttore elegge domicilio nell'unità immobiliare locata e, qualora non la detenga più, presso l'Ufficio di segreteria del Comune di Mezzana.

ART. 20. QUIETANZE

La sottoscrizione del presente atto costituisce quietanza di versamento del deposito cauzionale di cui all'art. 18.

ART. 21. DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni di cui all'art. 1571 e ss. del codice civile, alla legge 27/7/1978 n. 392, alla legge 9/12/1998 n. 431 e alle vigenti norme degli usi locali.

Il conduttore si impegna a non trattare in materia illecita e/o illegittima e in particolare a non diffondere o consentire l'accesso a soggetti non autorizzati a notizie o informazioni inerenti i dati trattati nell'ambito del rapporto contrattuale con il Comune.

Il conduttore è tenuto, come il Comune stesso, al rispetto e all'applicazione della normativa in vigore in materia di trattamento di dati personali (GDPR 269/2018 e D.Lgs. 196/2003 "Codice in materia di protezione di dati personali" e successive modifiche).

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

Per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, che non fosse risolta preventivamente in via amministrativa, le parti di comune accordo individuano quale foro competente quello di Trento.

E richiesto, io Segretario Ufficiale Rogante ho ricevuto il presente atto redatto da persona di mia fiducia mediante strumenti informatici su n. quattordici pagine a video, e fin qui della numero tredici, dandone lettura alle parti, le quali l'hanno dichiarato e riconosciuto conforme alla loro volontà, dispensandomi dalla lettura degli allegati dei quali hanno preso visione e confermato la loro esattezza, per cui a conferma lo sottoscrivono con modalità elettronica consistente ai sensi dell'art. 52 bis della Legge 19.02.1913 n. 89 nell'apposizione in mia presenza della firma autografa e nella successiva acquisizione digitale mediante scansione ottica dell'atto sottoscritto. In presenza delle parti io Segretario comunale Ufficiale

Rogante ho firmato il presente documento informatico in formato .pdf con firma digitale.

IL LOCATORE COMUNE DI MEZZANA

Redolfi Giacomo

IL CONDUTTORE PARROCCHIA DI SANTA MARIA MADDALENA

T.F.

IL SEGRETARIO COMUNALE

dott. Carlo Alberto Incapo

(firmato digitalmente)

Le parti dichiarano infine di avere letto e di approvare ad ogni effetto, in particolare, ai sensi degli artt. 1341, 1342 c.c. ciascuna delle seguenti clausole e condizioni: art. 1 oggetto della locazione; art. 2 destinazione dell'immobile; art. 3 durata della locazione; art. 4 consegna e conservazione; art. 5 canone di locazione; art. 6 spese di rogito, imposte e tasse; art. 7 costituzione in mora automatica e interessi moratori, art. 8 miglioramenti; art. 9 spese di manutenzione parti comuni – spese di riscaldamento e servizi vari; art. 10 divieto di modifica del bene locato; art. 11 manutenzione dell'unità immobiliare; art. 12 riparazioni urgenti e accesso all'unità immobiliare; art. 13 norme di sicurezza; art. 14 norme di condotta; art. 15 accesso all'unità immobiliare; art. 16 divieto di cessione dell'unità immobiliare e sanzioni per subentro abusivo; art. 17 esonero responsabilità; art. 18 deposito cauzionale; art. 19 elezione di domicilio; art. 20 quietanze; art. 21 disposizioni finali.

IL LOCATORE COMUNE DI MEZZANA

Redolfi Giacomo

IL CONDUTTORE

PARROCCHIA DI SANTA MARIA MADDALENA

T.F.

IL SEGRETARIO COMUNALE

dott. Carlo Alberto Incapo

(firmato digitalmente)