

**COMUNE DI TRIESTE**

Cod. Fisc. e Part. IVA 00210240321

**Area Servizi Generali**

Servizio Appalti e Contratti

Trieste,

Rep./Racc. n. ....

Prot. n. ....

OGGETTO: Locazione magazzino subalterno 12, dello stabile di proprietà comunale sito in Trieste, via Almerigo Grilz n. 8.

LOCATARIO: sig. \_\_\_\_\_

Premesso che:

con la deliberazione consiliare n. 59 di data 13.12.2023 è stato approvato il DUP 2024-2026;

con la determinazione del Direttore del Servizio Immobiliare n. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, prot. Corr. \_\_\_\_\_, di data \_\_\_\_\_, è stata indetta la procedura di asta mediante pubblicazione di avviso pubblico per la locazione del magazzino sub 12 situato in via Almerigo Grilz n. 8 a Trieste (Partita Tavolare 3068 del C.C. Barcola), ed è stato approvato lo schema di avviso pubblico per l'indizione della gara in oggetto;

che l'avviso pubblico è stato pubblicato in data \_\_\_\_\_ ed entro il termine del \_\_\_\_\_ – ore \_\_\_\_\_, stabilito nell'avviso stesso, sono pervenuti n. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) plichi d'offerta per la locazione del magazzino in oggetto;

che l'asta (RDO \_\_\_\_\_) si è svolta in data \_\_\_\_\_ in modalità telematica sul Portale della Stazioni Appaltanti della Regione Friuli Venezia Giulia (eappalti.regione.fvg.it);

che il signor/la signora \_\_\_\_\_ ha effettuato la migliore offerta valida per un valore di Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), per un importo superiore alla base di gara di Euro 1.187,52 (\_\_\_\_\_) pari ad un rialzo del \_\_\_\_\_% (\_\_\_\_\_);

che con determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_\_ dd. \_\_\_\_\_ del Servizio Immobiliare, la locazione del magazzino in oggetto è stata aggiudicata in via definitiva al signor/alla signora \_\_\_\_\_ che ha effettuato la migliore offerta valida;

che con la medesima determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_\_ è avvenuta la contabilizzazione della cauzione di Euro \_\_\_\_\_ versata dall'aggiudicatario signor/signora \_\_\_\_\_, oltre allo svincolo delle cauzioni dei non aggiudicatari;

che alle Pubbliche Tavole l'immobile oggetto della presente locazione, censito presso il Comune Censuario di Barcola, costituito dalla P.T. 3068, e meglio descritto in calce al presente atto, risulta d'iscritta proprietà del "Comune di Trieste";

tutto ciò premesso e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto,

tra il **COMUNE di TRIESTE** rappresentato dalla dott.ssa LUCIA TOMASI – Dirigente del Servizio Immobiliare – domiciliata agli effetti del presente atto nel Palazzo Municipale in Piazza dell'Unità d'Italia n. 4, la quale interviene e stipula in rappresentanza del Comune di Trieste ai sensi e per gli effetti dell'art. 107, comma 3, lettera c), del D.Lgs. n. 267 dd. 18/08/2000 e dell'art. 82 del Regolamento per la disciplina dei Contratti del Comune di

Trieste e dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta;

e il sig./la sig.ra \_\_\_\_\_ - (Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ P.IVA \_\_\_\_\_), nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, in seguito più brevemente indicato/a anche come "conduttore";

si conviene e stipula quanto segue:

**ART. 1) – Oggetto della locazione**

Il Comune di Trieste, come sopra rappresentato, concede in locazione al signor/signora \_\_\_\_\_ che accetta, il magazzino sito al piano terra dell'edificio civico 8 di Via Almerigo Grilz in Trieste, identificato con il subalterno 12, avente una superficie di mq. 7 (sette), individuato nella planimetria sub "A", e nell'elaborato planimetrico sub "B", entrambi allegati al presente atto.

**ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE:**

censita presso l'Agenzia delle Entrate di Trieste – Catasto Fabbricati - Sezione Urbana B, Foglio 9, Particella n. 2026/2, sub 12, zona censuaria 2, categoria catastale C/2, classe 4.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA:** posto che il locale è catastalmente identificato come C/2, non necessita di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Il locale suddetto viene locato per essere adibito unicamente a deposito-magazzino.

**ART. 2) – Decorrenza, durata, rinnovo e disdetta**

La locazione ha la durata di anni 6 (sei) e decorre dal giorno \_\_\_\_\_ al giorno \_\_\_\_\_.

Il Comune può recedere dal contratto, senza l'obbligo di corrispondere indennizzi di qualsiasi genere, qualora abbia necessità di adibire l'immobile all'esercizio di attività inerenti il conseguimento di funzioni ed attività istituzionali (motivi di pubblico interesse ivi compresa la vendita totale o parziale dell'immobile) proprie dell'Amministrazione comunale, in conformità a quanto previsto al punto b) dell'art. 29 della Legge 27.07.1978 n. 392.

In materia di recesso è comunque facoltà sia del locatore che del conduttore di avvalersi delle norme contenute nella Legge sopra citata.

In ogni caso il termine massimo di durata della presente locazione non può superare i 6 (sei) anni, a partire dalla data di sottoscrizione.

**ART. 3) – Canone e regime fiscale**

Il canone di locazione è stabilito in attuali Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) annui, IVA esente ai sensi dell'art. 10 n. 8 del DPR 633/72, da corrispondere, a seguito del ricevimento del/i documento/i di riscossione con le modalità e le scadenze riportate in calce allo/agli stesso/i, pena applicazione degli interessi moratori.

In caso di mancato pagamento del canone il Comune di Trieste, in qualità di proprietario, decorsi 60 (sessanta) giorni dalla scadenza prevista, oltre alla corresponsione degli interessi moratori, procede alla risoluzione di diritto del contratto ed il conduttore verrà esposto alla procedura legale per la liberazione dell'immobile.

In applicazione del disposto dell'articolo 32 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 – nella nuova versione di cui all'articolo 1 - comma 9 - sexies

della Legge 5 aprile 1985 - n. 118, le parti convengono che il canone pattuito venga aggiornato a decorrere dal 1° gennaio successivo alla decorrenza contrattuale nella misura del 75% (settantacinque per cento) della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente senza obbligo di richiesta scritta da parte del Comune.

I pagamenti dei canoni di locazione e di qualsiasi altra somma da parte del conduttore sono sempre effettuati senza pregiudizio alcuno delle azioni legali eventualmente in corso nei confronti del conduttore.

Qualora risultassero degli arretrati, i pagamenti effettuati andranno a copertura delle somme non incassate più arretrate nel tempo e senza pregiudizio alcuno delle azioni legali eventualmente in corso nei confronti del conduttore.

In caso di risoluzione del contratto per inadempienza del conduttore le quote di canone già versate vengono incamerate a titolo di penale, impregiudicato l'obbligo del conduttore stesso a rifondere gli eventuali maggiori danni.

Eventuali pretese del conduttore non possono venir compensate con i canoni di locazione ma devono essere fatte valere in sede separata, non però in via riconvenzionale.

#### **ART. 4) – Destinazione d'uso**

Il conduttore dichiara che l'immobile è adatto all'uso previsto dal contratto ed esonera il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che potessero provenire a persone o a cose per effetto dell'uso e della destinazione data all'immobile locatogli.

#### **ART. 5) – Spese di manutenzione ordinaria**

Il conduttore si obbliga a far buon uso dell'immobile locatogli, a restituirlo alla cessazione della locazione libero da persone anche interposte e cose, oltre che aver provveduto alla chiusura delle utenze, laddove presenti, nello stato in cui venne consegnato, tenuto conto del naturale deperimento e salvo quanto stabilito al successivo art. 8.

A tal fine, per manutenzione ordinaria si intende quanto enunciato dalla Legge Regionale Friuli Venezia-Giulia n. 19 dd. 11.11.2009 all'articolo 4 comma 2 lettera a).

Egli deve provvedere a sue spese alla manutenzione ordinaria dell'immobile locatogli; in caso di mancata, incompleta e non tempestiva esecuzione delle opere necessarie, vi provvede il Comune con diritto di rivalsa verso il conduttore inadempiente, salvo il diritto al risarcimento dei danni e ferma restando la facoltà di avvalersi di quanto disposto dal successivo art. 9.

I corrispettivi per gli eventuali consumi d'acqua, energia elettrica e, ove esista, riscaldamento, per la manutenzione ed il noleggio dei contatori e la tassa per l'asporto delle immondizie devono essere direttamente pagati dal conduttore alle rispettive Aziende.

Il Comune non si assume alcuna responsabilità in ordine a detti servizi o forniture.

#### **ART. 6) – Autorizzazioni**

Senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune, al conduttore è fatto divieto:

- di variare in tutto o in parte la destinazione dell'immobile prevista al

Il comma del precedente art. 1;

- di apportare modificazioni, innovazioni o addizioni all'immobile;
- di sublocarlo o di darlo, anche parzialmente ed a qualsiasi titolo, in godimento a terzi, salvo quanto stabilito al successivo art. 7.

Il conduttore è inoltre tenuto a richiedere ogni autorizzazione eventualmente necessaria per l'esercizio dell'attività.

#### **ART. 7) – Sublocazione e cessione del contratto**

Il conduttore – ai sensi delle norme di legge vigenti in materia (art. 1574 del codice civile) – può sublocare l'immobile, previa autorizzazione del locatore che richiederà mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC.

Non è ammessa la cessione contratto di locazione.

#### **ART. 8) – Miglioramenti e addizioni**

In deroga a quanto disposto dagli artt. 1592 e 1593 del C.C., tutti i miglioramenti e le addizioni non separabili senza nocumento dell'immobile, eventualmente apportati dal conduttore, ferma restando l'autorizzazione scritta del Comune, rimangono a beneficio di quest'ultimo, senza costituire per il conduttore diritto a compensi o a rimborsi.

Il conduttore si impegna ad effettuare, a proprie cura e spese, nel rispetto delle leggi in materia, i lavori edili ed impiantistici eventualmente necessari a rendere il locale idoneo all'uso convenuto.

Resta, comunque, ferma la facoltà per il Comune di pretendere, senza obbligo di corrispondere indennizzi, che l'immobile, prima della sua restituzione, venga rimesso allo stato pristino; qualora il conduttore non vi provveda a sue spese e cura, tempestivamente e completamente, le relative opere potranno essere eseguite dal Comune, con diritto di rivalsa nei confronti del conduttore stesso.

Il valore dei miglioramenti e delle addizioni non può compensare i deterioramenti, anche se questi si siano verificati senza colpa grave del conduttore.

La manutenzione straordinaria, spetta al proprietario che è il Comune di Trieste. Per straordinaria manutenzione si intende quanto esposto dalla Legge Regionale Friuli Venezia-Giulia n. 19 dd. 11.11.2009 all'articolo 4 comma 2 lettera b).

Il conduttore si impegna a segnalare al locatore la necessità di eseguire interventi manutentivi straordinari sull'immobile locato, la cui valutazione di idoneità è a carico dei Lavori Pubblici in base alla documentazione tecnica prodotta dal conduttore.

Gli interventi autorizzati che hanno ottenuto il parere di congruità ed eventualmente eseguiti a carico del conduttore, di cui lo stesso abbia fornito al locatore le note spese debitamente pagate e le relative certificazioni (es. regolare esecuzione), saranno rimborsati dal Comune a seguito di verifica da parte del Servizio competente della regolare ed effettiva esecuzione.

#### **ART. 9) – Deposito cauzionale**

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto e dalla legge, il conduttore ha versato al Comune in deposito cauzionale l'importo di Euro 300,00 (trecento/00) corrispondente a tre mensilità dell'attuale canone annuo di locazione, calcolato sull'importo definito a base d'asta, come risulta dalla reversale di

pagamento n. \_\_\_\_\_, di data \_\_\_\_\_.

Ad eventuale richiesta del Comune il deposito cauzionale dovrà venir integrato dal locatario entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta stessa, in proporzione alle variazioni del canone comunque intervenute.

La suddetta somma non può mai venir computata dal conduttore in conto dei canoni o di altri importi dovuti al Comune; essa viene restituita al termine della locazione se tutti gli obblighi predetti risultino regolarmente adempiuti.

Salvo il diritto al risarcimento degli eventuali maggiori danni, in qualunque momento, il Comune di Trieste con l'adozione di semplice atto amministrativo, può ritenere sul deposito cauzionale i crediti derivanti a suo favore dal presente atto; in tale caso il conduttore è obbligato ad integrare o a ricostituire il deposito cauzionale entro 15 (quindici) giorni da quello della comunicazione del relativo avviso.

In caso di risoluzione dell'atto per inadempienza del conduttore, il deposito cauzionale, sempre con semplice atto amministrativo e salvo il diritto del Comune al risarcimento degli eventuali maggiori danni, può essere incamerato a titolo di penale.

**ART. 10) – Interessi per ritardato pagamento del canone e degli accessori**

Il ritardato pagamento del canone e degli altri accessori, rispetto alla loro scadenza prevista, comporterà per il conduttore la corresponsione degli interessi di mora con il tasso legale in vigore.

**ART. 11) – Decadenza e revoca**

Il Comune può risolvere il presente contratto in qualsiasi momento, con effetto immediato - ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del C.C. - anche per una sola infrazione ad una qualsiasi delle clausole di cui ai precedenti artt. 3, 5, 6, 7, 8, 9 e 10.

**ART. 12) – Domicilio**

Il conduttore a tutti gli effetti del presente atto, elegge domicilio a \_\_\_\_\_, in via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, dove dichiara di avere il proprio domicilio fiscale.

**ART. 13) – Foro competente**

Per ogni controversia su diritti comunque derivanti dal presente contratto è convenzionalmente riconosciuta la competenza del Foro di Trieste, salvo, per ogni altra controversia la competenza degli organi amministrativi e giurisdizionali speciali.

**ART. 14) – Spese registrazione**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto si intendono sempre e completamente a carico del conduttore.

Il valore presunto del presente atto ammonta ad Euro \_\_\_\_\_.

Agli effetti fiscali si richiede la registrazione del presente atto per l'intero periodo di locazione, con esazione dell'imposta proporzionale sul canone complessivo di Euro \_\_\_\_\_.

Fatto in doppio originale (di cui uno per l'Ufficio di Registro), letto, approvato e sottoscritto.

Trieste,

La Dirigente  
dott.ssa LUCIA TOMASI

Trieste,

Sig./Sig.ra

---

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del C.C. in quanto applicabile, il conduttore dichiara di aver letto il presente contratto di locazione e di approvarne specificamente tutti gli articoli.

Sig./Sig.ra

---