

COMUNE DI TRIESTE

Cod. Fisc. e Part. IVA 00210240321

Dipartimento Innovazione e Servizi al Cittadino

Servizio Appalti e Contratti

Trieste,

Rep./Racc. n.

Prot. n. 19/24 -19

OGGETTO: Locazione terreno corrispondente a frazione della p.c.n. del C.C. di .

LOCATARIO:

Premesso che con determinazione dirigenziale n. , adottata il , esecutiva dal - a firma della Responsabile di Posizione Organizzativa Gestione Patrimonio Immobiliare - per le motivazioni ivi addotte, è stato deciso di dare in locazione alla la superficie di mq. () circa del terreno corrispondente a frazione della p.c.n. del C.C. , alle condizioni di seguito indicate;

ciò premesso e considerato,

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 (Codice Fiscale) nata a () il () e residente a , in seguito più brevemente indicata anche come "conduttore";

si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1) - Il Comune di Trieste concede in locazione al , che accetta, la superficie di mq. () del terreno corrispondente a frazione della del C.C. di , come evidenziata nella planimetria allegata sub "A" al presente atto e censita presso l'Agenzia delle Entrate di Trieste – Catasto Terreni – come segue:

Il terreno viene locato per essere adibito esclusivamente ad uso orto giardino.

ART. 2) - La locazione decorre dall'ultima data di sottoscrizione del presente atto, per una durata complessiva di anni quattro, ed è eventualmente rinnovabile, con espresso provvedimento, su richiesta del conduttore, che deve pervenire al Comune almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale.

Il presente contratto di locazione non rientra nella fattispecie disciplinata dalla Legge 03.05.1982, n. 203 ("Patti Agrari").

ART. 3) - Il canone annuo di locazione stabilito in Euro () esente o più IVA, viene corrisposto dal conduttore entro la data di scadenza riportata nella richiesta di pagamento inviata dall'Amministrazione comunale.

In caso di mancato pagamento del canone, decorsi 30 (trenta) giorni dalla scadenza prevista, il contratto si intende risolto di diritto.

Il canone viene aggiornato annualmente a decorrere dal mese

successivo alla decorrenza contrattuale nella misura del 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatesi nell'anno precedente, senza obbligo di comunicazione scritta dal parte del Comune.

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

I pagamenti stessi si intendono sempre effettuati a copertura delle mensilità più arretrate.

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 canoni di locazione ma devono essere fatte valere in sede separata, non però in via riconvenzionale.

ART. 4) - Il conduttore dichiara che il terreno 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) Il conduttore si obbliga a far buon uso dell'immobile locatogli ed a restituirlo entro il termine assegnato dall'Amministrazione.

Il terreno deve essere restituito libero da persone anche interposte e cose, nello stato in cui venne consegnato, tenuto conto del naturale deperimento e salvo quanto stabilito al successivo art. 7.

Il conduttore deve provvedere a sue spese alla manutenzione ordinaria del terreno oggetto della presente locazione.

Nell'ambito della manutenzione ordinaria rientra l'attività di rimozione di fogliame e la potatura annuale della vegetazione arborea ed arbustiva; il conduttore è tenuto a comunicare al locatore gli interventi di manutenzione ordinaria eseguiti sul terreno.

In caso di mancata, incompleta o non tempestiva esecuzione delle opere all'uopo necessarie, vi provvede il Comune con il 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.

ART. 6) - 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 II comma del precedente art. I;
- di sublocarlo o di darlo, anche parzialmente ed a qualsiasi titolo, in godimento a terzi;
- di apportare modificazioni, innovazioni o addizioni all'immobile.

ART. 7) - 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 locato, eventualmente apportati dal conduttore anche con l'autorizzazione scritta del Comune, rimangono a beneficio di quest'ultimo, senza costituire per il conduttore alcun diritto a compensi o a rimborsi.

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 vengono eseguite dal Comune, con diritto di rivalsa nei confronti del conduttore stesso.

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

ART. 8) - A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto di locazione e dalla legge, viene fissato il deposito cauzionale di Euro (), pari al 25% del canone annuo.

A 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 contratto; in tal 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 del contratto per inadempimento 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. 9) - Il Comune può risolvere il presente contratto in qualsiasi momento – ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del C.C. – anche per una sola infrazione ad una qualsiasi delle clausole di cui ai precedenti artt. I/II comma, 3), 5), 6) e 8/II e IV comma.

ART. 10) - Il Comune, per patto espresso, può recedere dal contratto con preavviso di tre mesi e senza obbligo di corrispondere indennizzi di qualsiasi genere:

- a) qualora abbia necessità di disporre dell'immobile per i propri scopi, o – in genere – per motivi di pubblico interesse;
- b) qualora venga deliberata la vendita totale o parziale dell'immobile e sia verificata l'inesistenza dei presupposti per l'esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore.

Il conduttore può, per giustificati motivi, recedere dal contratto dandone comunicazione scritta a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento almeno tre mesi prima della data dalla quale chiede la cessazione del rapporto.

In caso di contratti soggetti a registrazione il conduttore dovrà pagare, nel termine di trenta giorni dalla data in cui ha effetto la risoluzione, l'imposta di registro ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. n. 131 dd. 26.04.1986.

Il Comune si riserva di richiedere al conduttore il versamento di eventuali canoni non corrisposti e/o imposte dovute per la risoluzione del contratto di cui al comma II del presente articolo.

Nei casi previsti ai precedenti commi, il contratto viene risolto con una determinazione dirigenziale, con la quale si procede anche allo svincolo del deposito cauzionale che sarà restituito al conduttore.

ART. 11) - Il conduttore, a tutti gli effetti del presente contratto, elegge domicilio a dove dichiara di avere il proprio domicilio fiscale.

ART. 12) - Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto si intendono sempre e completamente a carico del conduttore.

ART. 13) - 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.

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 unico originale, con un allegato sub. "**A**", letto, approvato e sottoscritto.

Trieste,

dott.ssa Lucia Tomasi

Trieste,

sig.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del C.C., in quanto applicabile, la sig. dichiara di aver letto il presente contratto di locazione e di approvarne specificatamente tutti gli articoli ed in particolare gli artt. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 e 13.

sig.