

	COMUNE DI SAN LORENZO DORSINO	PROVINCIA DI TRENTO
	OGGETTO: Contratto di locazione Bar e spazio polifunzionale sito nel Comune	
	di San Lorenzo Dorsino (TN), individuato catastalmente alle pp.ffa. 202/2 – 202/1	
	– 208/2 – 209/2 C.C. Dorsino, di proprietà comunale.	
	Prot. n. _____	
	Tra i Signori:	
	ILARIA RIGOTTI nata a Tione di Trento (TN) il 04.07.1969 e domiciliata per la carica	
	presso la sede municipale del Comune di San Lorenzo Dorsino, il quale interviene ed	
	agisce nel presente atto in nome e per conto del COMUNE DI SAN LORENZO	
	DORSINO , con sede in San Lorenzo Dorsino, P.zza delle Sette Ville n.4, Codice	
	Fiscale/P.I.V.A. 02362480226 , a ciò autorizzato con deliberazione della Giunta	
	comunale n. 181 dd. 04.12.2025; che nel prosieguo verrà denominato “locatore”;	
	_____ nato a _____ il _____ e residente in _____, Via	
	_____, il quale interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di	
	legale rappresentante della _____ con sede in _____,	
	_____, cod. fisc. e P. I.V.A. _____; che nel prosieguo verrà	
	denominato “conduttore”;	
	premesso che:	
	con deliberazione della Giunta comunale n. ____ di data _____, è stata autorizzata la	
	stipula del presente contratto di locazione di cui le parti hanno presa visione ed	
	approvato il contenuto si autorizzava la stipula del seguente contratto;	
	A seguito di gara pubblica tenutasi in data _____giusto verbale dd. _____(ALL. n. 2	
	al presente contratto), la locazione dei locali ad uso commerciale per le finalità di	
	bar/ristorazione situati in via Nazionale, 38078 San Lorenzo Dorsino (pp.ffa. 202/2 –	
	1	

	202/1 – 208/2 – 209/2 C.C. Dorsino) veniva aggiudicata	
	a.....	
	Tutto ciò premesso, i 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.	
	ART. 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE	
	Contratto di locazione commerciale dell'immobile comunale denominato "Bar e	
	Spazio Polifunzionale", sito nel Comune di San Lorenzo Dorsino (TN), individuato	
	catastalmente alle pp. ff. 202/2 – 202/1 – 208/2 – 209/2 C.C. Dorsino. L'immobile	
	oggetto di locazione è consegnato privo degli arredi e delle dotazioni funzionali	
	necessarie allo svolgimento dell'attività di bar e spazio polifunzionale.	
	La destinazione è vincolata a:	
	• somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;	
	• gestione di spazio polifunzionale con finalità sociali, culturali e di servizio alla	
	comunità.	
	È vietata ogni modifica della destinazione.	
	ART. 2 – DURATA DELLA LOCAZIONE E PENALE IN CASO DI RITARDATA	
	CONSEGNA DELL'IMMOBILE	
	La locazione è stipulata per la durata di anni 6 ai sensi dell'art. 27 legge 27 luglio	
	1978, n. 392, con decorrenza dal_____ 2026 e con prima scadenza al	
	_____ 2032, rinnovabile per altri sei anni, salvo disdetta da parte del	
	conduttore a termini di legge e quindi tramite raccomandata A.R., almeno sei mesi	
	prima della scadenza, fatte salve le ipotesi di legittimo diniego, e con facoltà di	
	attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per rinuncia al rinnovo alla	
	2	

	seconda scadenza. In particolare il conduttore può recedere dal contratto in ogni	
	momento per gravi motivi con preavviso di almeno 6 mesi, per lettera raccomandata.	
	Il locatore può recedere solamente nei casi previsti dall'art. 4 della L. 392/1978. In	
	manca di disdetta, per lettera raccomandata inviata da una delle parti con almeno	
	6 mesi di anticipo rispetto alla prima scadenza (dopo sei anni) del contratto, il	
	presente contratto si intende rinnovato per altri 6 anni.	
	Ai sensi dell'art. 29 della L. 392/1978 il diniego della rinnovazione del contratto alla	
	prima scadenza di cui all'art. 27 della L. 392/1978 è consentito al Comune locatore	
	ove Esso intenda adibire l'immobile all'esercizio di attività tendenti al conseguimento	
	delle sue finalità istituzionali.	
	A tal fine il Comune (locatore) dovrà dichiarare la volontà di conseguire, alla prima	
	scadenza del contratto, la disponibilità dell'immobile locato, tramite invio di lettera	
	raccomandata, almeno 12 mesi prima della scadenza, specificante il motivo sul quale	
	la disdetta è fondata.	
	Nel caso di scadenza del contratto, ovvero di disdetta anticipata da una delle parti,	
	l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune entro le 24 ore successive al	
	termine di scadenza ovvero del termine indicato sulla disdetta. Nel caso in cui tale	
	termine di riconsegna non sia rispettato, il conduttore inadempiente pagherà una	
	penale di €. 100,00.- per ogni giorno di ritardo sul termine di riconsegna	
	dell'immobile.	
	In quanto penale, tale somma non sarà oggetto di fatturazione alcuna e sarà esigibile	
	anche senza richiesta alcuna da parte del Comune.	
	Inoltre ove da tale mancata riconsegna da parte del conduttore inadempiente	
	sorgano danni al Comune, che involgano lucro cessante e/o danno emergente, tali	
	danni saranno rimborsati integralmente al Comune da parte del conduttore	
	3	

inadempiente.

ART. 3 – CANONE

Il canone di locazione annuo, è determinato in Euro _____/mensili (_____/__) da pagarsi in via anticipata entro il giorno 5 di ciascun mese di riferimento. Le rate del canone di locazione sono computate a mesi e non a giorni e l'occupazione dell'unità immobiliare anche per un solo giorno obbliga il conduttore a corrispondere la rata per l'intero mese.

ART. 4 – AGGIORNAMENTO E ADEGUAMENTO DEL CANONE

Il canone di locazione, a seguito di comunicazione del locatore, è aggiornato rispetto al mese di _____ precedente a quello di inizio del presente contratto di ogni 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 nel periodo 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.

4.1 - Modalità di pagamento

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.

All'atto della presente stipula le modalità di pagamento sono così specificate: pagamento anticipato mensile, da versare entro il 5 di ogni mese di riferimento con la modalità dell'avviso PAGOPA generato in autonomia dal conduttore.

A seguito del ricevimento del pagamento, il Comune emetterà regolare fattura

elettronica.

4.2 - 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, 9 e 55 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

ART. 5 – INTERVENTI DI ALLESTIMENTO E DETRAZIONE

Il Conduttore si obbliga a realizzare, a propria esclusiva cura, responsabilità e rischio imprenditoriale, gli interventi di arredo, allestimento e miglioramento funzionale dell'immobile, conformemente alla proposta tecnica presentata in sede di gara, che costituisce parte integrante del presente contratto.

L'importo massimo riconoscibile ai fini della valorizzazione economica dell'investimento è determinato in € 100.000,00 (centomila/00), IVA esclusa se detraibile.

5.1 – Approvazione e verifica preventiva

Il riconoscimento economico è subordinato a:

- presentazione di progetto esecutivo dettagliato;
- preventiva autorizzazione scritta del Comune;
- produzione di idonea documentazione fiscale quietanzata;
- verifica tecnica della regolare esecuzione e della coerenza con l'offerta.

Il Comune conserva pieno potere di controllo e può rideterminare l'importo ammissibile qualora gli interventi risultino difformi, parziali o non conformi alla

proposta valutata in gara.

5.2 – Natura giuridica dell'operazione

L'investimento realizzato:

- non costituisce contributo pubblico in conto capitale;
- non configura erogazione finanziaria a favore del Conduttore;
- non genera credito liquido ed esigibile nei confronti dell'Ente.

Il meccanismo previsto integra esclusivamente una modalità di regolazione economica del sinallagma contrattuale, mediante compensazione parziale del canone di locazione, finalizzata alla valorizzazione patrimoniale del bene comunale.

5.3 – Ammortamento convenzionale e limiti alla compensazione

L'importo ammesso sarà considerato ai fini economici secondo un periodo convenzionale di ammortamento pari a 12 (dodici) anni, quale parametro di distribuzione teorica del valore dell'investimento nel tempo.

La compensazione opererà mediante riduzione proporzionale dei canoni mensili, secondo piano approvato dal Comune.

Nel corso del primo periodo contrattuale di sei anni, la detrazione potrà operare fino a concorrenza dei canoni maturati nel medesimo periodo.

In caso di rinnovo del contratto per il secondo sessennio, l'ammortamento proseguirà secondo il medesimo criterio temporale fino al completamento del periodo convenzionale di 12 anni, sempre mediante compensazione con i canoni dovuti.

Resta fermo che:

- la detrazione non potrà in alcun caso eccedere l'ammontare dei canoni effettivamente dovuti e maturati;
- l'eventuale quota di investimento non compensata per mancato rinnovo non darà luogo ad alcun diritto al rimborso, indennizzo o credito esigibile nei confronti del

Comune.

5.4 – Effetti in caso di cessazione anticipata

In caso di cessazione del contratto:

- per causa imputabile al Conduttore, nessun indennizzo o riconoscimento sarà dovuto e le opere resteranno integralmente acquisite al patrimonio comunale;
- per causa non imputabile al Conduttore, il Comune potrà valutare, in via discrezionale e previa perizia tecnica, il riconoscimento della quota non ammortizzata nei limiti dell'effettiva utilità residua e compatibilmente con l'interesse pubblico.

In nessun caso potrà configurarsi obbligo automatico di rimborso.

5.5 – Acquisizione al patrimonio comunale

Le opere, gli allestimenti e gli arredi che risultino stabilmente incorporati all'immobile o comunque non agevolmente amovibili senza pregiudizio per la struttura o la funzionalità dei locali, si intendono fin d'ora acquisiti al patrimonio comunale. Alla cessazione del rapporto, tali interventi resteranno definitivamente nella disponibilità del Comune, senza che il Conduttore possa avanzare pretese restitutorie, indennitarie o compensative, salvo quanto espressamente previsto dal presente articolo in caso di cessazione non imputabile. Restano invece nella proprietà del Conduttore i beni mobili facilmente removibili senza danno, che dovranno essere asportati alla riconsegna dell'immobile, salvo diversa volontà del Comune.

ART. 6 – OBBLIGHI GESTIONALI DEL CONDUTTORE

Il Conduttore si impegna a svolgere l'attività oggetto del presente contratto nel rispetto della destinazione d'uso, della normativa vigente e del Progetto di Gestione presentato in sede di gara, che costituisce parte integrante e sostanziale del rapporto contrattuale.

	In particolare, il Conduuttore è tenuto a:	
	• avviare l'attività entro i termini concordati con l'Amministrazione;	
	• garantire continuità e regolarità del servizio durante l'intera durata della locazione;	
	• assicurare il mantenimento degli standard qualitativi e organizzativi dichiarati in sede di offerta;	
	• promuovere l'utilizzo dello spazio polifunzionale in coerenza con le finalità sociali, culturali e di servizio alla comunità;	
	• collaborare con l'Amministrazione comunale per iniziative di interesse pubblico compatibili con l'attività esercitata.	
	L'attività dovrà essere esercitata con modalità tali da salvaguardare il decoro dell'immobile, l'interesse pubblico sotteso alla concessione del bene e la funzione sociale dello spazio.	
	Il mancato rispetto sostanziale e reiterato degli impegni gestionali assunti, accertato secondo le modalità di cui all'art. 6-bis, potrà costituire causa di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.	
	6.1 – Monitoraggio dell'attuazione del Progetto di Gestione	
	Il Progetto di Gestione presentato dal Conduuttore in sede di gara costituisce parte integrante del presente contratto e rappresenta elemento essenziale dell'equilibrio contrattuale, avendo concorso alla valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa.	
	Al fine di verificare la corretta attuazione degli impegni assunti, il Comune esercita un'attività di monitoraggio periodico sull'andamento della gestione e sulla coerenza dell'attività svolta rispetto a quanto dichiarato.	
	A tal fine, entro il 31 gennaio di ogni anno, il Conduuttore trasmette all'Amministrazione una relazione sintetica sull'attività svolta nell'anno precedente,	
	8	

	contenente l'indicazione delle iniziative realizzate, delle modalità di utilizzo dello	
	spazio polifunzionale, degli orari di apertura e di ogni altro elemento utile a	
	rappresentare il rispetto degli impegni assunti.	
	L'Amministrazione può richiedere chiarimenti o convocare incontri di verifica qualora	
	emergano scostamenti significativi rispetto al Progetto di Gestione.	
	Qualora venga accertato un mancato rispetto sostanziale e reiterato degli obblighi	
	gestionali, non sanato entro il termine assegnato dall'Amministrazione, il Comune	
	potrà avvalersi della clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 del Codice	
	Civile.	
	ART. 7 – VALORIZZAZIONE PATRIMONIALE DELL'INVESTIMENTO	
	Gli interventi di allestimento e miglioramento funzionale realizzati dal Conduttore, nei	
	limiti e secondo le modalità previste dal presente contratto, concorrono alla	
	valorizzazione dell'immobile comunale e ne accrescono la funzionalità e l'attrattività	
	nel tempo.	
	Le opere e gli arredi stabilmente incorporati alla struttura, o comunque non	
	agevolmente amovibili senza pregiudizio per l'integrità o la funzionalità dei locali,	
	entrano a far parte del patrimonio comunale, consolidandone il valore, secondo	
	quanto previsto all'art. 5.	
	Il meccanismo di detrazione dal canone previsto per l'investimento effettuato si	
	inserisce in tale logica di valorizzazione: esso costituisce una modalità di riequilibrio	
	economico del rapporto contrattuale e non integra, in alcun modo, un contributo	
	finanziario o un trasferimento di risorse pubbliche.	
	L'investimento resta quindi qualificato come intervento migliorativo su bene pubblico,	
	realizzato nell'ambito della gestione imprenditoriale del Conduttore e destinato a	
	produrre un incremento stabile del valore patrimoniale dell'immobile.	
	9	

ART. 8 – MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Il Conduttore si impegna a custodire e utilizzare l'immobile con la diligenza richiesta dalla natura del bene e dalla sua destinazione pubblica, assicurandone la costante conservazione e il mantenimento in condizioni di piena efficienza e decoro.

Restano a suo carico tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, nonché le spese relative alle utenze, ai servizi accessori e alla gestione corrente dell'attività. Il Conduttore provvede altresì alla tempestiva esecuzione di quegli interventi che si rendano necessari per evitare deterioramenti derivanti dall'uso.

Rimangono invece a carico del Comune gli interventi di manutenzione straordinaria, salvo che si rendano necessari per fatto o colpa del Conduttore.

Ogni intervento che incida sulla struttura dell'immobile o sugli impianti dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione.

Alla cessazione del rapporto l'immobile dovrà essere riconsegnato in buono stato manutentivo, fatto salvo il normale deterioramento derivante dall'uso conforme alla destinazione pattuita.

Se il conduttore non provvede alle suddette riparazioni, il Comune può eseguirle direttamente con imputazione della spesa a carico del conduttore stesso che dovrà rimborsarle entro 20 giorni dalla richiesta, fatto salvo il diritto 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. 9 - RIPARAZIONI URGENTI E ACCESSO ALL'UNITÀ 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 quando 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 7	
	responsabilità al riguardo e con spese poste a carico del conduttore ove tali spese	
	siano quelle previste dal precedente art.10.	
	ART. 10 - MIGLIORAMENTI	
	Al termine del rapporto contrattuale l'unità immobiliare sarà riconsegnata 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'unità	
	immobiliare locata né effettuare opere diverse da quelle di manutenzione a suo	
	carico, eventuali miglioramenti apportati all'unità immobiliare, 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'unità immobiliare, senza alcun	
	compenso, ove non siano asportabili senza danno. Tali miglioramenti resteranno	
	pertanto nella piena disponibilità e proprietà del proprietario dell'immobile.	
	ART. 11 - NORME DI SICUREZZA	
	Il conduttore si impegna a non introdurre o detenere nell'unità immobiliare e nelle sue	
	pertinenze sostanze infiammabili, fatti salvi minimi quantitativi per l'uso cui è	
	destinato l'immobile, o sostanze esplosive, a non usare fiamme libere, a non	
	eseguire riparazioni a caldo e prove motori.	
	ART. 12 - NORME DI CONDOTTA	
	Il conduttore non può ingombrare in alcun modo le parti comuni dell'edificio; non può	

	esporre cartelli od insegne senza autorizzazione del Comune proprietario. 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...	
	ART. 13 - 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. 14 - DIVIETO DI MODIFICA DEL BENE LOCATO	
	Il conduttore in nessun caso può modificare lo stato della cosa locata costituendo	
	inadempimento grave la modifica dell'immobile senza preventiva autorizzazione del	
	Comune. 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.	
	La violazione del presente articolo comporta, altresì, per il conduttore, l'assunzione	
	diretta di ogni spesa e responsabilità verso le autorità pubbliche con conseguente	
	12	

	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 abitanti dello stabile.	
	ART. 15 - DIVIETO DI SUB LOCAZIONE O CESSIONE DEL CONTRATTO E SANZIONI PER SUBENTRO ABUSIVO.	
	E' fatto espresso divieto al concessionario di sublocare, cedere il contratto di locazione o concedere in comodato o per qualsiasi altro titolo l'unità immobiliare locata, nemmeno in caso di contestuale cessione o locazione dell'azienda e ciò in deroga all'art. 36 della legge 27 luglio 1978 n. 392.	
	L'Amministrazione si riserva tuttavia di valutare il rilascio dell'autorizzazione ad eventuale cessione del contratto di locazione con subentro di nuovo concessionario alle medesime condizioni e con l'osservanza delle obbligazioni discendenti dal presente contratto.	
	La violazione del presente articolo comporta a carico del conduttore:	
	- la risoluzione di diritto della locazione ai sensi dell'art. 1456 c.c.;	
	- l'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. 16 - INDENNITA' DI AVVIAMENTO	
	Il Conduttore dichiara espressamente di rinunciare all'eventuale indennità di avviamento di cui agli artt. 34 e 35 della legge 27 luglio 1978 n. 392. 9	
	13	

ART.17 - ESONERO RESPONSABILITA'

Il conduttore esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli, oltre che da forza maggiore o caso fortuito, per fatto di altri conduttori o di terzi soggetti in genere.

ART.18 - DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto e da superiori disposizioni di legge o regolamentari afferenti la locazione, il conduttore costituisce un deposito cauzionale pari ad € _____ (_____ /00 euro) corrispondente a tre mensilità circa di canone di locazione e con obbligo d'integrazione nel caso di variazione del canone stesso. 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 previsti dal presente contratto.

ART. 19 - POLIZZA ASSICURATIVA

Ove non già in essere, il Conduttore si obbliga a stipulare entro e non oltre il decimo giorno lavorativo di efficacia del Contratto, comunicandolo senza ritardo al Locatore, polizza di assicurazione indicizzata con primaria compagnia per massimali sufficienti (minimo 1.000.000,00 di euro), secondo i criteri del buon padre di famiglia contro l'incendio e danni all'Immobile Locato ed al suo contenuto, nonché polizza di assicurazione indicizzata, con primaria compagnia per massimali sufficienti, secondo i criteri del buon padre di famiglia, per responsabilità civile nei confronti di terzi e ricorso vicini, senza esclusione alcuna.

L'inosservanza delle previsioni di cui al presente articolo costituisce grave inadempimento e consentirà al Locatore di risolvere il Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e di pretendere il risarcimento dei danni, salvo dimostrazione del maggior danno

	subito da parte del Locatore. La risoluzione si verificherà di diritto il giorno stesso in	
	cui il Conduttore riceverà la comunicazione scritta da parte del Locatore che	
	quest'ultimo intende avvalersi della presente clausola risolutiva espressa.	
	ART. 20 - 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 San Lorenzo Dorsino.	
	ART. 21 - LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE	
	Il Contratto è esclusivamente disciplinato dalla legge italiana. Per ogni aspetto non	
	espressamente regolato dal Contratto, si applicheranno le disposizioni della l.	
	392/1978 e, ove applicabili, le relative disposizioni del Codice Civile e le altre norme	
	vigenti in materia.	
	Per qualsiasi controversia in relazione all'interpretazione, esecuzione, validità e	
	risoluzione del Contratto sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Trento, con ciò	
	intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.	
	ART. 22 - IMPOSTE E TASSE	
	Tutte le spese del presente contratto e delle sue eventuali proroghe nessuna esclusa	
	sono a carico del conduttore eccetto le spese di registrazione del contratto che ai	
	sensi dell'art. 8 della legge 27 luglio 1978 n. 392 rimangono a carico del locatore e	
	del conduttore in parti uguali.	
	Ai sensi della L. 449/1997 l'imposta di registro verrà corrisposta per tutta la durata del	
	contratto.	
	ART. 23 - DISPOSIZIONI FINALI	
	Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle	
	disposizioni del codice civile e della legge 27 luglio 1978 n. 392, e comunque alle	
	15	

norme vigenti ed agli usi locali.

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, ai

sensi della citata legge 27 luglio 1978 n. 392. 10

Le parti di comune accordo potranno adire per ogni controversia che dovesse

sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, che non

fosse stata risolta preventivamente in via amministrativa, al Tribunale di Rovereto.

E richiesto, io Segretario Ufficiale Rogante ho ricevuto il presente atto redatto da

persona di mia fiducia mediante strumenti informatici su n. ____ pagine a video,

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.

Letto, confermato e sottoscritto.-

San Lorenzo Dorsino, _____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

COMUNE DI SAN LORENZO DORSINO

Il Sindaco

- Ilaria Rigotti -

16

IL SEGRETARIO COMUNALE

dott. Giorgio Merli

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 durata della locazione e penale in caso di

ritardata consegna dell'immobile, art. 3 canone, art. 4 aggiornamento e adeguamento

del canone, art. 5. interventi di allestimento e detrazione, art. 6 obblighi gestionali del

conduttore, art. 7 valorizzazione patrimoniale dell'investimento, art. 8 manutenzione e

conservazione dell'immobile, art. 9 riparazioni urgenti e accesso all'unita' immobiliare,

art. 10 miglioramenti, art. 11 norme di sicurezza, art. 12 norme di condotta, art. 13

accesso all'unità immobiliare, art. 14. divieto di modifica del bene locato, art. 15

divieto di cessione dell'unita' immobiliare e sanzioni per subentro abusivo, art. 16.

indennità di avviamento, art. 17. esonero responsabilità, art. 18 deposito cauzionale,

art. 19, elezione di domicilio, art. 20 imposte e tasse, art. 21 disposizioni finali.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

COMUNE DI SAN LORENZO DORSINO

Il Sindaco

- Ilaria Rigotti -

IL SEGRETARIO COMUNALE

- dott. Giorgio Merli -