

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

degli immobili catastalmente identificati con la p.ed. 1992 sub. 11, 12, 13, 14, 15 in C.C. Trento da destinare ad uso abitativo per utenti di cui alla l.p. 9/1991.

Tra le parti: -----

- OPERA UNIVERSITARIA DI TRENTO, di seguito denominata “Locatario”, ente pubblico provinciale ai sensi della Legge Provinciale 24 maggio 1991, n. 9 con sede in Trento, via della Malpensada 82/A, codice fiscale 80003390228, P. IVA 00453340226 rappresentata dal dott. Paolo Fontana, nato a Levico Terme (TN) il 09.12.1957, che interviene ed agisce in rappresentanza della stessa nella sua qualità di Direttore; -----
- FONDAZIONE Carlo, Aldo, Alice e Maria Stella TARTAROTTI, di seguito denominata “Locatore”, con sede in Trento, via Ottaviano Rovereti n. 2, codice fiscale 96052010228, rappresentata dalla Prof.ssa Grazia Maria Merler che interviene ed agisce nella sua qualità di legale rappresentante; -----
- vista la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà di data 29 settembre 2020 resa dal legale rappresentante della Fondazione Tartarotti, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, attestante che la Fondazione è in regola con le “Norme per il diritto al lavoro dei disabili”, di cui alla legge 12 marzo 1999, n. 68;
- considerato che ai sensi dell'art. 1, comma 2, lettera d) del D.P.R. 3 giugno 1998 n. 252 devono essere acquisite le informazioni prefettizie previste all'art. 10, commi 1) lettera a), 3) e 5) del citato D.P.R.,
- in conformità alla determinazione del direttore dell'Opera n. 172 di data 8 ottobre 2020 si stipula quanto segue:-----

### ART. 1 - OGGETTO

Il Locatore concede in locazione al Locatario, che accetta, n. 5 (cinque)

IL LOCATORE

FONDAZIONE TARTAROTTI

Presidente Prof.ssa Grazia Maria Merler

IL LOCATARIO

OPERA UNIVERSITARIA

Direttore Dott. Paolo Fontana

appartamenti non arredati e n. 2 (due) posti auto, siti a Trento in via Ottaviano Rovereti 2, catastalmente identificati con la p.ed. 1992 sub. 11 e p.m. 1, sub. 12 e p.m. 4, sub. 13 e p.m. 5, sub. 14 e p.m. 6, sub. 15 e p.m. 7 in CC Trento, come risulta dalle planimetrie allegate al presente contratto che ne costituiscono parte integrante e sostanziale (all. 1).

### **ART. 2 - DESTINAZIONE D'USO**

Gli appartamenti di cui all'articolo 1 sono destinati ad uso abitativo per gli utenti di cui alla l.p. 9/1991 e s.m., conformemente alle finalità istituzionali proprie dell'ente pubblico locatario, con esclusione di qualsiasi diversa utilizzazione che non abbia ottenuto il preventivo consenso scritto del locatore. -----

Il locatario si impegna a destinare in via prioritaria almeno 3-4 posti letto individuati negli appartamenti di cui all'art. 1 a studenti iscritti ai corsi tradizionali del Conservatorio di Musica oppure ad un corso di livello universitario dell'Alta Formazione Artistica e Musicale; in assenza di studenti con le suseposte caratteristiche, il Locatario informerà il Locatore in quali Facoltà sono iscritti gli altri studenti. -----

La sala prove musicale allocata nel piano seminterrato del condominio è destinata agli utenti indicati che frequentano corsi di musica. Il Locatore si riserva la facoltà di utilizzare detta sala per l'effettuazione di iniziative proprie, previa richiesta scritta inoltrata a Opera. L'utilizzo della sala sarà disciplinato dal Regolamento adottato per l'utilizzo della stessa-----

E' fatto divieto di tenere animali negli immobili oggetto del presente contratto. -----

### **ART. 3 – DECORRENZA E DURATA -**

La presente locazione ha durata di anni 4 (quattro) con decorrenza dal giorno 1 dicembre 2020 (uno dicembre duemilaventi) e scadenza il giorno 30 novembre

IL LOCATORE

FONDAZIONE TARTAROTTI

Presidente Prof.ssa Grazia Maria Merler

IL LOCATARIO

OPERA UNIVERSITARIA

Direttore Dott. Paolo Fontana

2024 (trenta novembre duemilaventiquattro). -----

Le parti contraenti concordano che alla scadenza di cui al precedente comma il presente contratto di locazione si intende rinnovato per ulteriori quattro annualità qualora non venga data disdetta da una delle due parti a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sei mesi prima della scadenza della locazione. -----

È consentito alle parti di recedere in qualsiasi momento dal contratto, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. -----

Alla scadenza del presente contratto ovvero alla restituzione anticipata degli appartamenti, gli stessi devono essere riconsegnati nello stato in cui si troveranno dopo qualsiasi intervento autorizzato dal Locatore, tinteggiati e in buono stato manutentivo, salvo il normale deterioramento d'uso. -----

#### **ART. 4 – SUB LOCAZIONE**

È vietata al Locatario la sub locazione degli immobili di cui all'art. 1 anche parziale o gratuita, se non previa autorizzazione del Locatore. -----

#### **ART. 5 – CANONE -**

Il canone annuo relativo ai cinque appartamenti e ai due posti auto di cui all'art. 1 viene concordato dalle parti in complessivi euro 29.280,00 (ventinovemiladuecentottanta/00) da versare in rate trimestrali anticipate di euro 7.320,00 (settemilatrecentoventi/00) ciascuna, a mezzo bonifico bancario, entro 10 giorni dall'inizio del trimestre di riferimento. -----

La mensilità di dicembre 2020 verrà pagata entro il 31/12/2020.

Il canone di locazione relativo all'immobile sarà aggiornato annualmente su richiesta del Locatore in misura pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione percentuale dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e

**IL LOCATORE**

**FONDAZIONE TARTAROTTI**

Presidente Prof.ssa Grazia Maria Merler

**IL LOCATARIO**

**OPERA UNIVERSITARIA**

Direttore Dott. Paolo Fontana

impiegati accertato dall'Istat, assumendo come mese di riferimento quello precedente alla scadenza di ciascuna annata locatizia,-----

Il Locatario è tenuto al pagamento delle spese condominiali nella misura di sua spettanza.-----

#### **ART. 6 - INADEMPIMENTO CONTRATTUALE**

Le parti, tenuto conto degli artt. 5 e 55 della L. 392/78, pattuiscono che il mancato pagamento anche di una sola rata trimestrale del canone e delle spese condominiali, decorsi venti giorni dalle scadenze previste, costituisce grave inadempimento, tale da comportare risoluzione di diritto del contratto a norma e per gli effetti dell'art. 1456 C.C..-----

#### **ART. 7 - DEPOSITO CAUZIONALE -**

Il Locatore non si avvale della facoltà di richiedere al Locatario la costituzione di un deposito cauzionale, considerata l'attività istituzionale della stessa.-----

#### **ART. 8 - MANUTENZIONE -**

Oltre alle obbligazioni previste dall'art. 1575 C.C., le spese di manutenzione straordinaria dell'immobile di cui all'art. 1 sono a carico del Locatore, il quale si impegna a dare comunicazione degli interventi al Locatario con un preavviso di almeno 3 (tre) mesi. Ai sensi dell'art. 1584 C.C. se l'esecuzione delle riparazioni si protrae per oltre un sesto della durata della locazione e, in ogni caso, per oltre venti giorni, il locatario ha diritto a una riduzione del corrispettivo, proporzionata all'intera durata delle riparazioni stesse e all'entità del mancato godimento.

Qualora il Locatario avvisi il Locatore della necessità di riparazioni straordinarie alla struttura e agli impianti e questi non provveda nel termine di 30 (trenta) giorni, o qualora gli eventuali lavori siano divenuti necessari a seguito del ritardo nell'intervento manutentivo, il Locatario si riserva la facoltà di eseguirle

IL LOCATORE

FONDAZIONE TARTAROTTI

Presidente Prof.ssa Grazia Maria Merler

IL LOCATARIO

OPERA UNIVERSITARIA

Direttore Dott. Paolo Fontana

direttamente, salvo il rimborso da parte del Locatore.

Le spese per la manutenzione ordinaria sono a carico del Locatario. -----

#### **ART. 9 - VISITA DELL'IMMOBILE -**

Il Locatario si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al Locatore o ai suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso, e durante gli ultimi sei mesi del rapporto, anche per mostrarlo a coloro che volessero acquistarlo o prenderlo in locazione. -----

#### **ART. 10 -INNOVAZIONI E MIGLIORIE –**

Il Locatario si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso prestato per iscritto dal Locatore.

I miglioramenti e le addizioni dovranno essere autorizzati per iscritto dal Locatore e resteranno a favore del Locatore medesimo al termine del rapporto contrattuale senza che al Locatario sia dovuto rimborso, compenso o indennizzo alcuno, cui peraltro il Locatario medesimo rinuncia espressamente fin d'ora, salvo quanto disposto dall'art. 1592 c. 2 del C.C..-----

#### **ART. 11 - ATTESTATO ENERGETICO -**

Le parti sono edotte dell'obbligo, in capo al Locatore, di cui all'art. 6, comma 1 bis del D. Lgs. 192/2005 di dotazione e consegna al Locatario dell'attestato di certificazione energetica relativo al complesso immobiliare in cui è inserita l'area oggetto del presente atto.

Al riguardo il Locatario dichiara che il locatore ha già ottemperato al predetto obbligo consegnando i seguenti attestati di prestazione energetica redatti dall'ing. Stefano Boscherini: codice certificati AA00300-186 Eaa00300-187 in data 6/10/2020, codice certificati AA00300-188, AA00300-189, AA00300-190 in data

IL LOCATORE

FONDAZIONE TARTAROTTI

Presidente Prof.ssa Grazia Maria Merler

IL LOCATARIO

OPERA UNIVERSITARIA

Direttore Dott. Paolo Fontana

7/10/2020.

**ART. 12 - CONFORMITA' IMPIANTI -**

Con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 del DM 22 gennaio 2008 n. 37, che corredano i beni oggetto del presente contratto, il Locatore garantisce il Locatario circa la conformità di detti impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.-----

Le parti contraenti dichiarano di essere a conoscenza dell'obbligo del Locatore di consegnare al Locatario la documentazione di cui all'art. 13 del DM 37/2008 la quale non viene allegata al presente contratto per concorde rinuncia fattane dalle parti contraenti. -----

**ART. 13 – RESPONSABILITA' –**

Il Locatore dichiara di avere assicurato contro il rischio di incendio il fabbricato.---

Il Locatario è tenuto responsabile di tutti i danni a persone o cose che potessero derivare a terzi in dipendenza dell'uso dell'immobile e pertanto solleva e rende indenne il locatore da ogni reclamo o molestia, che potesse provenire da terzi i quali fossero o si ritenessero danneggiati.-----

**ART. 14 – CLAUSOLA COMPROMISSORIA -**

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti contraenti fanno espresso riferimento alle norme del Codice Civile, dalla legge n. 392/1978 e 431/1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali. -----

Per qualsiasi controversia foro competente è il Tribunale di Trento.-----

**ART. 15 - TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI**

Come da Comunicato 16 ottobre 2019 del Presidente ANAC, il Locatore, a pena di nullità del contratto, assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 136/2010 e s.m. (CIG Z3D2EA84D2).

IL LOCATORE

FONDAZIONE TARTAROTTI

Presidente Prof.ssa Grazia Maria Merler

IL LOCATARIO

OPERA UNIVERSITARIA

Direttore Dott. Paolo Fontana

**ART. 16- NORME FINALI -**

Le parti prendono atto che la locazione di cui al presente atto risulta esente da I.V.A. ai sensi dell'art. 10, comma 1) del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.-----

Tutte le spese derivanti dalla presente scrittura, ivi comprese le spese di registrazione, così come quelle per le annualità successive, sono a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna; quelle di bollo sono a totale carico del Locatore. -----

Le parti, come sopra rappresentate, convengono che sia il Locatore a registrare il presente atto e ad assolvere per intero l'imposta di registro dovuta per la stipulazione del presente contratto e quelle per le annualità successive; il Locatario provvederà al versamento della parte a suo carico in occasione del pagamento della prima rata utile di canone successiva al versamento dell'imposta stessa. -----

Salvo quanto diversamente disposto dal presente atto, eventuali modifiche, integrazioni, varianti della presente scrittura dovranno risultare da accordo scritto.

Le Parti si danno il reciproco consenso al trattamento dei dati personali ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n. 196/2003 e s.m. e del Regolamento UE 2016/679.---

Letto, accettato e sottoscritto.-----

Trento,

IL LOCATORE

FONDAZIONE TARTAROTTI

Presidente Prof.ssa Grazia Maria Merler

IL LOCATARIO

OPERA UNIVERSITARIA

Direttore Dott. Paolo Fontana