



COMUNE DI IMER

PROVINCIA DI TRENTO

Verbale di deliberazione N. 38 della Giunta comunale

OGGETTO: Concessione in locazione piano superiore della p.ed. 442/1 in
Loc. Casa Bianca alle Sig.re Bettega Valentina e Marsiletti Gaia.

L'anno **DUEMILAVENTITRE** addì **quindici** del mese di **marzo**, alle ore 17.30, nella sede municipale, a seguito di regolari avvisi, recapitati a termine di legge, si è convocata la Giunta comunale.

Presenti i signori:

1. Loss Antonio - Sindaco
2. Bettega Camillo - Vicesindaco
3. Bettega Martina - Assessore
4. Dalla Sega Aurora - Assessore
5. Rigoni Sara - Assessore

Assenti	
giust.	ingiust.

Assiste il Segretario Comunale Signor Boso dott. Lucillo.

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

Oggetto: Concessione in locazione piano superiore della p.ed. 442/1 in Loc. Casa Bianca alle Sig.re Bettega Valentina e Marsiletti Gaia.

LA GIUNTA COMUNALE

Il Relatore premette che:

- con deliberazione nr. 156 dd. 11/12/2018 avente ad oggetto: “Acquisto p.ed 442/1 in PT 1537 in C.C. Imèr”, è stato formalizzato l’acquisto di un capannone sito in Loc. Casa Bianca, da utilizzare quale nuovo magazzino comunale;
- il suddetto capannone è composto da due piani: l’area adibita a magazzino comunale, che occupa l’intero piano terra, ed il piano superiore, attualmente inutilizzato e destinato ad uffici;
- al fine di poter sfruttare al meglio tutti gli spazi disponibili nell’edificio, con avviso pubblico prot. nr. 300 dd. 24.01.2020, poi prorogato, l’Amministrazione ha reso nota la volontà di mettere a disposizione di eventuali interessati i locali posti al primo piano della p.ed 442/1, da utilizzare per l’esercizio di arti, mestieri e/o professioni;
- nei tempi di pubblicazione previsti dall’avviso e della relativa proroga, non è pervenuta alcuna manifestazione di interesse;
- successivamente, con nota prot. nr. 1866 dd. 22.05.2020, la Sig.ra Bettega Gabriella aveva presentato specifica richiesta all’Amministrazione comunale finalizzata alla locazione dei locali in oggetto, da utilizzare per l’avvio di una nuova attività artigianale operante nel campo della progettazione, sviluppo e produzione in proprio di articoli e dispositivi specifici nel ramo medicale, sicurezza e protezione individuale;
- a seguito dei contatti intercorsi con la Sig.ra Bettega Gabriella e dei sopralluoghi eseguiti per verificare l’idoneità dei locali rispetto alla nuova destinazione di utilizzo, l’Amministrazione comunale aveva formulato il proprio parere favorevole alla concessione in locazione dell’intero piano superiore della p.ed. 442/1 in Loc. Casa Bianca in C.C. Imèr di cui trattasi, incaricando l’ufficio tecnico di predisporre apposita perizia di stima, finalizzata a determinare il relativo canone di locazione;
- la perizia di stima predisposta dall’ufficio tecnico, redatta con il metodo comparativo utilizzando il listino dei prezzi commerciali pubblicato dalla F.I.M.A.A. nella Guida Casa edizione 2020 relativo

alla locazione dei capannoni artigianali, aveva determinato il canone di locazione in euro 660,00 mensili (diconsi euro seicentosessanta);

- con deliberazione nr. 80 dd. 21/07/2020 veniva concesso in locazione, alla Sig.ra Bettega Gabriella l'intero piano superiore dello stabile contraddistinto dalla p.ed. 442/1 in CC. Imèr – magazzino comunale;
- nella medesima deliberazione veniva definita la locazione pari a euro 400,00 mensili per i primi due anni ed euro 660,00 mensili indicizzati per gli anni successivi per la durata di anni 6 con rinnovo automatico per ulteriori anni sei, fatto salvo il verificarsi di una delle condizioni di cui all'art. 29 legge 392/1978, ovvero, del recesso anticipato del conduttore;
- visto il contratto di locazione stipulato in data 31/07/2020;
- considerata la disdetta del contratto di locazione di cui sopra dell'immobile ad uso commerciale della p.ed. 442/1 in Loc. Casa Bianca in C.C. Imèr presentata da APPLI-BET di Bettega Gabriella, assunta a prot. nr. 4232 dd. 10/11/2021 a decorrere dal 10/06/2022;
- l'Amministrazione, in data 03/01/2023 ha emesso un avviso esplorativo per la manifestazione di interesse per la locazione dei locali adibiti ad uffici presso il magazzino comunale in loc. Casa Bianca in C.C. Imèr con prot. nr. 35;
- in data 09/01/2023 prot. Nr. 75 la Sig.ra Bettega Valentina legale rappresentante della ditta BeB Legno di Bettega Graziano & C. s.n.c. ha manifestato formalmente l'interesse per tutti i locali adibiti ad uffici siti in loc. Casa Bianca;
- in data 12/01/2023 prot. Nr. 145 la Sig.ra Bettega Valentina legale rappresentante della ditta B&B Legno di Bettega Graziano & C. s.n.c. congiuntamente alla Sig.na Marsiletti Gaia legale rappresentante della ditta BeB Progettazioni di Marsiletti Gaia & C. s.n.c hanno manifestato formalmente il proprio cointeresse per tutti i locali adibiti ad uffici siti in loc. Casa Bianca;
- l'Amministrazione comunale ha formulato il proprio parere favorevole alla concessione in locazione, incaricando l'ufficio tecnico di definire apposita perizia di stima, finalizzata a rideterminare il relativo canone di locazione dell'intero piano superiore della p.ed. 442/1 in Loc. Casa Bianca in C.C. Imèr di cui trattasi;
- vista la nuova perizia di stima predisposta dall'ufficio tecnico, redatta con il metodo comparativo utilizzando il listino dei prezzi commerciali pubblicato dalla F.I.M.A.A. nella Guida Casa edizione 2023 relativo alla locazione dei capannoni artigianali, ha determinato il canone di locazione in euro 880,00 mensili (diconsi euro ottocentoottanta);
- vista la volontà dell'Amministrazione di incentivare l'imprenditoria giovanile ed agevolare le iniziative che vogliono iniziare la propria attività nonché supportare le attività economiche esistenti come da programma elettorale;

- tenuto conto degli incentivi del Fondo Imprese Femminili che sostiene la nascita ed il consolidamento delle imprese guidate da donne, promosso dal Ministero dello sviluppo economico di concerto con il Ministero per le pari opportunità e la famiglia con previsione di investimento nei settori dell'industria, artigianato, trasformazione dei prodotti agricoli, servizi, commercio e turismo nonché lo sviluppo dei valori imprenditoriali presso la popolazione femminile e di massimizzazione del contributo alla crescita economica e sociale del Paese da parte delle donne;
- considerato che l'occupazione degli uffici potenzialmente determina una valorizzazione dell'immobile;
- dato atto dell'attestato di prestazione energetica (APE), documento che attesta le caratteristiche energetiche dell'edificio, emesso dal per. ind. termotecnico Mauro Gobber con studio in Primiero San Martino di Castrozza datato 21/07/2020 ed assunto a prot. nr. 2571 dd. 21/07/2020.

Ciò premesso, tenuto conto della necessità di favorire l'utilizzo delle strutture esistenti, di sostenere le imprese guidate da donne e lo sviluppo dei valori imprenditoriali presso la popolazione femminile e di massimizzazione del contributo alla crescita economica e sociale del Comune, anche promuovendo nuove iniziative sul territorio e dalle quali potrebbero scaturire nuovi posti di lavoro da attuare nell'arco del periodo di locazione oltre al sostegno delle spese da parte dei due privati, si ritiene di incentivare la nuova e la consolidata impresa femminile, graduando il canone mensile di locazione con le seguenti modalità:

- euro 550,00 mensili solamente per i primi due anni ritenendo congrua tale diminuzione;
- euro 880,00 mensili indicizzati per gli anni successivi.

Ritenuto, pertanto, di stabilire come segue, le principali condizioni da inserire nel contratto di locazione:

- a) canone di locazione: - euro 550,00 mensili per i primi due anni; euro 880,00 mensili indicizzati per gli anni successivi; il canone del primo anno dovrà essere versato all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione (01/04/2023 - 31/12/2023); per gli anni successivi, il versamento dovrà essere effettuato in due rate, la prima entro il 15 giugno (50%) e la seconda entro il 15 dicembre (50%);
- b) durata del contratto: anni 6 con rinnovo automatico per ulteriori anni sei, fatto salvo il verificarsi di una delle condizioni di cui all'art. 29 legge 392/1978, ovvero, del recesso anticipato del conduttore;

- c) destinazione d'uso: i locali potranno essere utilizzati esclusivamente ad uso ufficio per la gestione delle attività proprie delle aziende richiedenti; non potranno essere sublocati né concessi a terzi; qualsiasi modifica dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale;
- d) la consegna dei locali avverrà senza alcun intervento di manutenzione straordinaria a carico dell'Amministrazione comunale; i locali dovranno essere mantenuti in buono stato ed utilizzati con la diligenza del buon padre di famiglia; al termine della locazione i locali sgomberi da materiale superfluo e adeguatamente puliti;
- e) esclusione di ogni e qualsiasi responsabilità a carico dell'Amministrazione comunale connessa all'utilizzo dei locali ed all'esercizio delle attività previste;
- f) esclusione di ogni e qualsiasi responsabilità a carico dell'Amministrazione comunale connessa alle disposizioni di cui al D.Lgs 81/2000 e ss.mm., a specifiche norme igieniche e/o sanitarie connesse allo svolgimento delle attività;
- g) le aziende si assumono a proprio carico ogni responsabilità per danni a persone o cose, sostituendosi in tutto e per tutto agli obblighi in capo al Comune, limitatamente alle proprietà date in uso ed oggetto della locazione impegnandosi a stipulare idonea polizza assicurativa comprendente rischio incendio e responsabilità civile contro terzi per la gestione.

Tutto ciò premesso.

LA GIUNTA COMUNALE

Udita la relazione ed acquisiti gli atti in essa citati;

ritenuto di formalizzare il contratto di locazione di cui trattasi, onde consentire alle locatarie l'utilizzo dei locali nei tempi convenuti;

richiamato l'art. 21 comma 4 della Legge Provinciale n. 23/1990 e ss.mm.;

dato atto che con delibera nr. 27 dd. 20.12.2022 il Consiglio comunale ha approvato il Documento Unico di Programmazione definitivo (DUP) 2023/2025, il bilancio di previsione 2023/2025, la nota integrativa al bilancio di previsione 2023/2025. e il piano degli indicatori di bilancio di cui all'allegato n. 9 del D.Lgs. 118/2011.

visto il Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018, n. 2;

visto lo Statuto Comunale del Comune di Imèr;

visto il Regolamento di Contabilità approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 8 di data 29.03.2018;

acquisito il parere favorevole, sotto il profilo della regolarità tecnico-amministrativa espresso dal Segretario comunale, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione autonoma Trentino Alto-Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018, n. 2;

acquisito il parere favorevole, sotto il profilo della regolarità contabile, espresso dal responsabile del servizio finanziario ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione autonoma Trentino Alto-Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018, n. 2;

con voti unanimi favorevoli espressi per alzata di mano;

DELIBERA

1. Di concedere in locazione, per le motivazioni esposte in premessa, alla Sig.ra Bettega Valentina quale legale rappresentante della società B&B LEGNO di BETTEGA GRAZIANO & C., con sede in Imer (TN), Località Casabianca n. 1, Codice Fiscale Partita Iva e numero di iscrizione al Registro Imprese di Trento 01394150229, e alla Sig.ra MARSILETTI GAIA, quale legale rappresentante della società B. e B. Progettazioni di Marsiletti Giaia & C., con sede in Imer – Località Casabianca n. 1, Codice Fiscale Partita Iva e numero di iscrizione al Registro Imprese di Trento 02690440223, i cui dati sono trattati secondo la normativa vigente, l'intero piano superiore dello stabile contraddistinto dalla p.ed. 442/1 in CC. Imèr – magazzino comunale – alle seguenti condizioni:

a) canone di locazione: - euro 550,00 mensili per i primi due anni; euro 880,00 mensili indicizzati per i successivi 4 anni; il canone del primo anno dovrà essere versato all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione; per gli anni successivi, il versamento dovrà essere effettuato in due rate, entro il 15 giugno (50%) ed entro il 15 dicembre (50%)

b) durata del contratto: anni 6 con rinnovo automatico per ulteriori anni sei, fatto salvo il verificarsi di una delle condizioni di cui all'art. 29 legge 392/1978, ovvero, del recesso anticipato del conduttore;

c) destinazione d'uso: i locali potranno essere utilizzati esclusivamente ad uso ufficio per la gestione delle attività proprie delle aziende richiedenti; non potranno essere sublocati né concessi a terzi; qualsiasi modifica dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale;

d) la consegna dei locali avverrà senza alcun intervento di manutenzione straordinaria a carico dell'Amministrazione comunale; i locali dovranno essere mantenuti in buono stato ed utilizzati con la diligenza del buon padre di famiglia; al termine della locazione i locali sgomberi da materiale superfluo e adeguatamente puliti;

e) esclusione di ogni e qualsiasi responsabilità a carico dell'Amministrazione comunale connessa all'utilizzo dei locali ed all'esercizio delle attività previste;

f) esclusione di ogni e qualsiasi responsabilità a carico dell'Amministrazione comunale connessa alle disposizioni di cui al D.L.gs 81/2000 e ss.mm., a specifiche norme igieniche e/o sanitarie connesse allo svolgimento delle attività;

g) le aziende si assumono a proprio carico ogni responsabilità per danni a persone o cose, sostituendosi in tutto e per tutto agli obblighi in capo al Comune, limitatamente alle proprietà date in uso ed oggetto della locazione impegnandosi a stipulare idonea polizza assicurativa comprendente rischio incendio e responsabilità civile contro terzi per la gestione;

2. di approvare l'allegato schema di contratto di locazione allegato A), incaricando il Sindaco della sua stipulazione.

3. di introitare importo quantificato nel seguente modo:

- di euro 4.400,00 relativo al canone di locazione del primo anno al cap. 3250,
- di euro € 6.600,00 per il secondo anno al cap. 3250
- di euro € 10.560,00 per il terzo anno al cap. 3250, rinviando agli esercizi successivi i corrispettivi di competenza.

4. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, con separata votazione favorevole all'unanimità ai sensi dell'art. 183, comma 4, del nuovo Codice degli Enti Locali della Regione Trentino Alto-Adige approvato con L.R. 3 maggio 2018, n. 2 e ss.mm., stante la necessità di formalizzare l'atto di locazione nei tempi convenuti.

5. di dare evidenza che avverso la presente determinazione sono ammessi i seguenti ricorsi:

- ricorso giurisdizionale al Tribunale Regionale di Giustizia amministrativa entro 60 giorni ai sensi dell'art. 29 dell'allegato 1) del D.L.gs. 02/07/2010 n. 104.
- ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, da parte di chi vi abbia interesse, concreto ed attuale, entro 120 giorni ai sensi del D.P.R. 24.11.1971, n. 1199;

In materia di aggiudicazione di appalti si richiama la tutela processuale di cui al comma 5) dell'art. 120 dell'Allegato 1) al D.L.gs. 02 luglio 2010 n. 104.

In particolare:

- il termine per il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale 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
Loss Antonio

IL SEGRETARIO COMUNALE
Boso dott. Lucillo

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 IMÈR
Provincia di trento
-REPUBBLICA ITALIANA-

Rep. n. _____

Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale piano primo della p.ed 442/1 in C.C. Imèr in Località Casa Bianca.

L'anno duemilaventitre addì _____ del mese di _____ nella residenza municipale di Imèr, sono comparsi i Signori:

- **LOSS ANTONIO** Sindaco pro tempore del Comune di Imèr di seguito **locatore**;
- **BETTEGA VALENTINA**, quale legale rappresentante della società B&B LEGNO di BETTEGA GRAZIANO & C., con sede in Imer (TN), Località Casabianca n. 1, Codice Fiscale Partita Iva e numero di iscrizione al Registro Imprese di Trento 01394150229, di seguito **conduttrice**;
- **MARSILETTI GAIA**, quale legale rappresentante della società B. e B. Progettazioni di Marsiletti Giaia & C., con sede in Imer – Località Casabianca n. 1, Codice Fiscale Partita Iva e numero di iscrizione al Registro Imprese di Trento 02690440223, di seguito **conduttrice**;

premesse che

- il locatore è proprietario dell'immobile sito in C.C. Imèr in Loc Casa Bianca nr. 13 - della superficie complessiva di mq 1915 circa, catastalmente identificato al foglio 5 particella - edificiale 442/1 in CC Imer;
- le conduttrici intendono prendere in locazione il piano primo della p.ed. 422/1 in C.C. Imer, avente una superficie utile di circa 220 mq. al netto delle murature, costituito dai seguenti locali: cinque uffici, un ingresso, un locale segreteria, un corridoio, due ripostigli, un archivio, due w.c. ed un'anti w.c., come riportato nella planimetria sub nr. 1) al presente contratto di locazione;
- con delibera nr. _____ dd. _____ dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 183, comma 4, del nuovo Codice degli Enti Locali della Regione Trentino Alto-Adige approvato con L.R. 3 maggio 2018, n. 2 e ss.mm ed allegata sub 2) al presente contratto, la Giunta comunale

ha concesso in locazione, alle conduttrici l'intero piano superiore dello stabile contraddistinto dalla p.ed. 442/1 in CC. Imer per lo svolgimento della relativa attività artigianale;

– all'atto della consegna dei locali, il locatore attesta che l'immobile rispetta i requisiti edilizi ed urbanistici di cui all'articolo 1578 del Codice Civile e consegna alla conduttrice l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Perito industriale Termotecnico Gobber Mauro in data 21/07/2020, trasmesso con nota prot. Nr. 2571 di stessa data;

tutto ciò premesso, tra le parti sopra convenute, si stipula e si conviene quanto segue:

1) Premessa

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

2) Oggetto del contratto

Il locatore cede in locazione alle conduttrici il piano primo dell'immobile contraddistinto dalla p.ed 442/1 sita in Località Casa Bianca nr. 13 in C.C. Imer, di sua proprietà, da utilizzare per le finalità di utilizzo artigianale dello stesso (fabbricazione di elementi in legno per l'edilizia e attività di disegnatori tecnici). Le conduttrici, a tale titolo, accettano in locazione il piano primo dell'immobile contraddistinto dalla p.ed 442/1 sita in Loc Casa Bianca nr. 13 in C.C. Imer della superficie di circa mq. 220, al netto delle murature, meglio individuato in premessa ed indicato nell'allegata planimetria; contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il locatore dichiara che l'immobile in oggetto rispetta tutte le norme urbanistiche vigenti.

3) Durata del contratto

Le parti fissano la consegna dei locali per il giorno _____. Il contratto avrà durata di sei anni a partire dalla data di sottoscrizione. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte delle conduttrici con preavviso di almeno tre mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata.

4) Canone di locazione

Il canone mensile di locazione è stabilito in Euro 550,00 (diconsi euro cinquecentocinquanta#00) oltre all'IVA per i primi due anni ed in euro 880,00 (diconsi euro ottocentoottanta#00) indicizzati oltre all'IVA per gli anni successivi, da ripartirsi fra le medesime, ferma restando l'obbligazione solidale fra le conduttrici, in ugual misura fra le stesse.

Il canone dei primi 8 mesi pari ad euro 4.400,00 oltre all'IVA (diconsi euro quattromilaquattrocento#00) dovrà essere versato per intero all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione; per gli anni successivi, il versamento dovrà essere effettuato in due rate, la prima entro il mese di febbraio (50%) e la seconda entro il mese di luglio (50%) di ogni anno. Qualora vi siano degli interventi conservativi dell'immobile, eseguiti dalle conduttrici e concordati con il locatore, potrà essere decurtato il canone pari all'importo fissato tra le parti prima dell'intervento degli interventi stessi. Il canone potrà essere versato in solido da ciascuna delle conduttrici. In caso di inadempimento il Comune potrà procedere indifferentemente ed in solido verso ciascuna delle due conduttrici.

5) Aggiornamento periodico del canone di locazione

Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978, a partire dal terzo anno di locazione – anno di modifica del corrispettivo pattuito – il canone sarà automaticamente applicato l'adeguamento annuale ISTAT.

6) Destinazione dei locali e cessione del contratto

Sottoscrivendo il presente contratto la conduttrice si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto a usi diversi da quelli stabiliti se non previo esplicito consenso del locatore. La richiesta di cambio di destinazione d'uso ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta. Non è ammessa la cessione del contratto.

7) Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione

La consegna dei locali avverrà senza alcun intervento di manutenzione straordinaria a carico dell'Amministrazione comunale; i locali dovranno essere mantenuti in buono stato ed utilizzati con la diligenza del buon padre di famiglia; al termine della locazione i locali dovranno essere riconsegnati sgomberi da materiale superfluo e adeguatamente puliti. Sarà onere delle conduttrici provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne pienamente l'uso, assumendosi i relativi oneri economici.

8) Eventuali nuove assunzioni

Nella scelta del personale da assumere, la conduttrice si impegna a prediligere richiedenti residenti nel Comune di Imèr o vicini.

9) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore

I locali potranno essere utilizzati esclusivamente per l'attività d'ufficio dell'attività artigianale (fabbricazione di elementi in legno per l'edilizia e attività di disegnatori tecnici). Le conduttrici si impegnano a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato senza aver acquisito il preventivo assenso del locatore. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso a mezzo lettera raccomandata o con consegna a mano e potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del locatore che dovrà esprimere il proprio assenso in forma scritta. Le parti potranno concordare l'esecuzione di lavori e/o migliorie dei locali in conto locazione, compensando il relativo canone.

10) Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa

Ai sensi dell'articolo 27 legge 392/1978, la conduttrice potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. L'eventuale recesso anticipato per giusta causa dovrà essere esplicitamente motivato con preavviso di almeno tre mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

11) Disciplina applicabile

Per quanto non previsto e pattuito col presente contratto, le parti si richiamano alle disposizioni del Codice Civile, della Legge n. 392/1970 e delle altre vigenti leggi in materia.

12) Deposito cauzionale

All'atto di sottoscrizione del presente contratto la conduttrice si impegna a versare la somma di euro 1.000,00 (diconsi euro mille#00) a titolo di deposito cauzionale. Tale somma sarà restituita alla conduttrice all'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

13) Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali

La conduttrice dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente le conduttrici esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito. Le conduttrici si impegnano, tramite preventiva richiesta, a consentire al locatario, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica

può essere fatta in orari convenuti e non potrà intralciare la regolare attività della conduttrice. Le stesse si impegnano altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

14) Responsabilità

E' esclusa ogni e qualsiasi responsabilità a carico dell'Amministrazione comunale connessa all'utilizzo dei locali ed all'esercizio delle attività artigianali oggetto del presente. E' altresì esclusa ogni e qualsiasi responsabilità a carico dell'Amministrazione comunale connessa alle disposizioni di cui al D.Lgs 81/200 e ss.mm., nonché a specifiche norme igieniche e/o sanitarie connesse allo svolgimento dell'attività e/o correlate alla diffusione di Covid-19 che restano ad esclusivo carico delle conduttrici.

15) Spese di registrazione del contratto

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono a totale carico delle conduttrici.

16) Modifiche alla clausole contrattuali

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

17) Elezione di domicilio per comunicazioni

Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

- il locatore, in Piazzale dei Piazza nr. 1 – 38050 – Imer – (Tn);
- le conduttrici presso la loro sede legale sita in _____,

18) Foro competente

Ai sensi dell'articolo 447bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Trento previo esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione di cui all'art. 5 comma 1 bis e comma 2 del decreto legislativo 04.03.2010 n.28.

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 3) Durata del contratto; 5) Aggiornamento del canone di

locazione; 7) Riparazioni ed interventi di ordinaria amministrazione; 8) Eventuali nuove assunzioni; 11) Deposito cauzionale; 13) responsabilità; 14) Spese di registrazione del contratto, 15) Modifiche alla clausole contrattuali; 17) Foro competente.

Letto, approvato e sottoscritto.

Imèr, _____

Il locatore

Le conduttrici