



COMUNE DI RIVA DEL GARDA  
PROVINCIA DI TRENTO  
CAP 38066  
Telefoni (0464) 573888 - Telefax (0464) 552410  
Codice Fiscale 84001170228  
Partita I.V.A. 003244760222

Prot. n. 2007038828/GRAASLC

Riva del Garda, 22 novembre 2007

## **AVVISO**

### **PER LA LOCAZIONE A TRATTATIVA PRIVATA DI N° 1 UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA AD ATTIVITA' COMMERCIALE AL DETTAGLIO IN RIVA DEL GARDA VIALE S.FRANCESCO P.ED. 313 C.C. RIVA**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 5  
- AREA DEL PATRIMONIO ESTIMO E PROVVEDITORATO -

in esecuzione della Determinazione di data 22.11.2007 n. 1004, esecutiva;

### **RENDE NOTO**

che questa Amministrazione Comunale intende locare, a trattativa privata previo confronto concorrenziale al soggetto che offra il miglior prezzo in aumento sul prezzo a base d'asta, una unità immobiliare ad uso diverso da abitazione destinata ad attività commerciale al dettaglio, per un periodo di anni sei dalla data di consegna secondo le previsioni degli artt. 27 e 28 della L. 392/1978 e s.m.

La procedura di gara è disciplinata dal presente avviso e per quanto non direttamente disciplinato dalla L.P.19.07.1990 n. 23 e s.m. e relativo Regolamento di attuazione D.P.G.R. 22.5.1991 n. 10-40/Leg..

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

Il negozio che s'intende locare, di nuova realizzazione, è situato al piano terra dell'edificio di proprietà comunale p.ed. 313 sub. 13 C.C. Riva in viale S.Francesco, a Riva del Garda, ed individuato dalle planimetrie allegate sub. A al presente bando di gara come "LOTTO N. 1" - Negozio centrale su viale S.Francesco p.ed. 313 sub 13 C.C. Riva - così descritto:

- Locali a destinazione commerciale al piano terra e piano soppalco, tra loro collegati da scala interna e da ascensore/montacarichi dedicato, con superficie utile totale di circa 154,40 mq. (lorda 179,00 mq.) come da planimetria depositata, così distribuiti:

Piano terra:

- mq. 57,50 negozio;
- mq. 20,15 deposito, bagno corridoio.

Piano soppalco

- mq. 76,75 negozio;

Ai locali oggetto del presente bando sono collegati i posti auto (individuati nella planimetria sub. B) depositata presso l'Area del Patrimonio, rappresentanti standard urbanistico parcheggi dell'intero immobile p.ed. 313 C.C. Riva. Gli stessi non costituiscono bene oggetto di locazione restando pertanto esclusi dalle previsioni di durata e dalle altre disposizioni e vincoli contrattuali. L'utilizzo dei medesimi è riconosciuto ai condomini dell'immobile in via precaria e non esclusiva.

I locali sono locati senza arredamento che sarà posto a cura e spese del conduttore senza alcuna rivalsa nei confronti del Comune.

Le vetrine sono dotate di tende parasole, installate dall'Amministrazione proprietaria allo scopo di rendere visivamente uniforme l'edificio, e pertanto non potranno essere rimosse per tutta la durata del contratto. Le stesse costituiscono dotazioni dell'immobile locato non soggette al canone ex art. 27 del D.Lgs. 285/1992.

Diversamente l'eventuale uso di plateatico - se richiesto - potrà essere autorizzato con separato provvedimento, senza che ciò costituisca un obbligo per l'Amministrazione Comunale, e comporterà il pagamento del canone ex art. 27 del D.Lgs. 285/1992, nella misura vigente per la zona interessata.

#### **DISPONIBILITA LOCALI:**

Il negozio oggetto di locazione di cui al presente avviso sarà disponibile e consegnato a decorrere dal  **mese di gennaio 2008**, e comunque non appena rilasciato il certificato di agibilità ai sensi del DPR 22.04.1994 n. 425.

#### **DESTINAZIONE D'USO:**

I locali potranno essere destinati esclusivamente **ad attività commerciale al dettaglio non alimentare**.

NON SONO AMMESSE attività, ancorché classificabili come commerciali, che prevedano lavorazione e/o trasformazione di ogni tipo di materia prima alimentare e non, attività bancarie, assicurative, professionali, agricole, agenzie ed uffici in genere, attività artigianali, nonché l'attività di pubblico esercizio con somministrazione di alimenti e bevande.

#### **PREZZO BASE OFFERTA:**

Il prezzo base della suddetta locazione è fissato in **€. 36.720,00** (trentaseimilasettecentoventi/00) annui;

Il canone annuo di locazione risultante in sede di aggiudicazione, sarà aggiornato a decorrere dal secondo anno mediante indicizzazione ISTAT come previsto dall'art. 3 dello schema di contratto di locazione citato.

Secondo la vigente legislazione il canone di locazione non è soggetto ad Iva trattandosi di attività esclusa dal campo di applicazione del tributo per carenza, in capo al Comune locatore, del requisito soggettivo dell'esercizio di impresa come definito dall'articolo 4 del Dpr 633/72 (cfr. circolare n. 36/1989 e cfr. circolare n. 8-478013/1993, par. 5).

#### **CONDIZIONI CONTRATTUALI:**

Le condizioni della locazione sono contenute nell'apposito schema di contratto (allegato 2), di cui è possibile prendere visione presso l'Area Patrimonio, al secondo piano intermedio della sede municipale durante l'orario d'ufficio (dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00-12.30). Presso lo stesso ufficio si potrà consultare la documentazione tecnica (planimetria e sezioni locali, tipo impiantistica presente ecc.) relativa all'unità immobiliare oggetto della locazione, nonché concordare l'orario per accedere ai locali oggetto del presente avviso di gara.

### REQUISITI OBBLIGATORI PER LA PARTECIPAZIONE:

La partecipazione al confronto concorrenziale è riservata alle imprese individuali, società commerciali e società cooperative che esercitano attività commerciale al dettaglio a Riva del Garda, operanti ed attive sul territorio comunale alla data del 31 gennaio 2007 e titolari alla data del 24 settembre 2007 della medesima attività.

Il possesso del suddetto requisito va espressamente dichiarato dai soggetti concorrenti ai sensi del D.P.R. 445/2000 art. 46 in sede di presentazione della documentazione di gara. In carenza del medesimo requisito i concorrenti non saranno ammessi al confronto.

Sono ammesse a partecipare le imprese individuali, le società commerciali e le società cooperative in possesso del requisito suddetto a condizione di:

- essere iscritte al Registro delle Imprese presso la CCIAA;
- di essere in possesso dei requisiti per l'esercizio di attività commerciale non alimentare ai sensi del D.Lgs. 31.3.1998 n. 114 e s.m. e L.P. 4 dd. 8/5/2000 e s.m.;

Sono esclusi dalla possibilità di presentare offerta i raggruppamenti temporanei tra i soggetti sopra indicati.

### **CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE:**

Secondo quanto previsto dall'art. 21 della L.P. 19.7.1990 n. 23 e dal Regolamento di attuazione D.P.G.P. 22.5.1991 n. 10-40/Leg. - l'aggiudicazione del contratto sarà riconosciuta al soggetto che presenterà il maggior rialzo in aumento sul prezzo base, intendendosi, l'importo più elevato.

Sono ammesse solo offerte in aumento. Si farà luogo all'aggiudicazione anche nel caso in cui pervenga una sola offerta valida. Qualora l'offerta suscettibile di aggiudicazione sia presentata in identica misura da due o più concorrenti si procederà ad estrazione a sorte dell'aggiudicatario.

### **MODALITA' E TERMINI PRESENTAZIONE OFFERTA:**

Per partecipare alla gara gli interessati devono far pervenire perentoriamente, a mezzo posta raccomandata AR o posta celere o consegna diretta o tramite agenzie autorizzate indirizzata al COMUNE DI RIVA DEL GARDA - Ufficio Protocollo, piazza Tre Novembre n. 5 - 38066 RIVA DEL GARDA, non più tardi del giorno precedente la gara e cioè **entro le ore 12,00 del giorno 19 dicembre 2007, a pena di esclusione dalla gara per inosservanza del termine**, un plico sigillato sul quale, all'esterno, oltre all'indirizzo del mittente, dovrà chiaramente apporsi la seguente scritta: "OFFERTA PER LA LOCAZIONE DEL LOTTO N. 1 NEGOZIO CENTRALE SU VIALE S.FRANCESCO".

Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

All'interno detto plico dovrà contenere :

1. **Busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura**, contenente l'OFFERTA, redatta su carta legale, come da fac simile allegato n. 3, che dovrà contenere l'indicazione dell'aumento percentuale che si intende offrire (così in cifre come in lettere) sul prezzo base, corrispondente al canone di locazione per la prima annualità di **Euro 36.720,00 (trentaseimilasettecentoventi/00)**. L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma leggibile per esteso. Si avverte che oltre il suddetto termine non resta valida alcuna offerta, anche sostitutiva od aggiuntiva ad offerta precedente, e non si farà luogo a gara di migioria né sarà consentita in sede di gara la presentazione di altra offerta.
2. Ricevuta di versamento della CAUZIONE PROVVISORIA nell'importo di Euro 3.672,00 (tremilaseicentosestantadue/00) da costituire mediante deposito in contanti presso la

Tesoreria comunale - Unicredit Banca S.p.A. - Agenzia di Riva del Garda, piazza Garibaldi.  
Ai partecipanti che non risulteranno aggiudicatari la cauzione provvisoria verrà restituita dopo l'avvenuta apertura delle buste ed aggiudicazione.

3. DICHIARAZIONE (in carta libera) alla quale andrà allegata fotocopia di un documento d'identificazione in corso di validità del sottoscrittore compilata sulla base del modello Allegato 1), e resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 art. 46, attestante i dati e requisiti specificati di seguito, che dovrà essere resa dai concorrenti:

- titolare per le imprese individuali;
- dal legale rappresentante munito dei relativi poteri di impegnare contrattualmente la società per tutti i tipi di società o dal eventuale procuratore appositamente nominato con procura notarile prevedente espressamente ogni più ampio potere per la partecipazione al presente confronto concorrenziale, compresa la facoltà di rendere le dichiarazioni richieste;

CONTENUTO DELLA DICHIARAZIONE

a)

- di essere il legale rappresentante della società \_\_\_\_\_, con sede \_\_\_\_\_, iscritta al Registro Imprese al n. \_\_\_\_\_ presso la C.C.I.A.A. di \_\_\_\_\_, legalmente autorizzato ad impegnare contrattualmente la stessa in forza di \_\_\_\_\_ (indicare atto costitutivo - statuto - oppure verbale dell'organo competente);
  - di essere il titolare della ditta individuale " \_\_\_\_\_ " iscritta al registro delle imprese al n. \_\_\_\_\_ presso la C.C.I.A.A di \_\_\_\_\_;
  - di essere procuratore giusta procura notaio \_\_\_\_\_ dd. \_\_\_\_\_, della società \_\_\_\_\_, con sede \_\_\_\_\_, con i poteri per partecipare alla gara, impegnare contrattualmente la società in relazione alla locazione di cui trattasi;
- b. di essere in possesso dei requisiti per l'esercizio di attività commerciale non alimentare ai sensi del D.Lgs. 31.3.1998 n. 114 e s.m. e L.P. 4 dd. 8/5/2000 e s.m.;
- c. che alla data del 31 gennaio 2007 esercitava l'attività di commercio al dettaglio non alimentare a Riva del Garda con la denominazione/insegna \_\_\_\_\_ sita in via \_\_\_\_\_ e che alla data del 24 settembre 2007 risultava titolare di attività al dettaglio su area privata e che l'attività svolta non prevede lavorazione e/o trasformazione di materiali di ogni tipo.
- d. la capacità di contrarre con la pubblica Amministrazione, di non aver subito condanne penali, passate in giudicato né di avere in corso procedimenti ai sensi della normativa vigente e in particolare all'art. 38 del D. Lgs 163/06 all'articolo 6 del L.P. 4 dd. 8/5/2000 (tale dichiarazione, nel caso di società, va resa da TUTTI soggetti indicati nelle PRECISAZIONI);
- e. di essere in regola con gli adempimenti in materia contributiva, assicurativa, previdenziale secondo la legislazione italiana in quanto ha versato quanto dovuto per premi, contributi ecc. oppure è debitore verso l'Istituto di previdenza/assistenza di somme per le quali ha convenuto un pagamento rateale ed è in regola con il pagamento delle rate oppure che sussiste controversia amministrativa / giudiziaria tra impresa e istituto non ancora definita;
- f. di essere in regola con gli obblighi concernenti le dichiarazioni in materia di imposte e tasse ed i conseguenti adempimenti, secondo la legislazione italiana;
- g. di essersi recato presso il negozio oggetto di gara; di aver preso conoscenza delle condizioni dei locali, nonché di tutte le circostanze generali e particolari che possono aver influito sulla determinazione dell'offerta e delle condizioni contrattuali e che possono influire sulla conduzione;
- h. di accettare, senza riserva alcuna ed ogni eccezione rimossa, tutte le condizioni contenute nell'avviso dd. \_\_\_\_\_ e relativi allegati e nello schema del contratto, di cui si ha perfetta conoscenza avendone preso visione;

## **PRECISAZIONI INERENTI LA DOCUMENTAZIONE PER LE IMPRESE INDIVIDUALI E SOCIETA' CONCORRENTI:**

Per le società l'autocertificazione dei requisiti inerenti la capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione dovrà riguardare e essere resa da :

- tutti i soci e l'eventuale procuratore se trattasi di società in nome collettivo;
- i soci accomandatari e per l'eventuale procuratore se trattasi di società in accomandita semplice;
- tutti amministratori muniti di potere di rappresentanza per tutti gli altri tipi di società.

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 76, qualora dal controllo di cui all'articolo 71 emerga la non veridicità del contenuto della dichiarazione, il dichiarante decade dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera.

## **STIPULAZIONE CONTRATTO:**

Tutte le spese di contratto, nessuna eccettuata o esclusa, saranno a carico dell'aggiudicatario e così pure le spese per il pagamento e l'onere di ogni imposta connessa e conseguente la gara, con esclusione del diritto di rivalsa nei confronti del Comune.

La stipulazione del contratto sarà effettuata, previa verifica d'ufficio del possesso dei requisiti, entro e non oltre i termini che verranno fissati dall'Amministrazione comunale - verso presentazione da parte dell'aggiudicatario di quanto segue:

1. cauzione definitiva a garanzia dell'esatto adempimento obbligatorio assunto, compreso il regolare pagamento del canone, per un ammontare pari a due volte l'importo annuo di aggiudicazione da costituire:

- tramite deposito in contanti, presso la Tesoreria comunale – Unicredit Banca - agenzia di Riva del Garda;
- tramite fidejussione bancaria rilasciate da aziende di credito abilitate;
- tramite polizza fidejussoria rilasciate dalle compagnie di assicurazione abilitate a prestare garanzie nei confronti dello Stato ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

L'atto di fidejussione bancaria o polizza assicurativa a favore dell'Amministrazione comunale dovrà essere sottoscritto del legale rappresentante/persona abilitata del soggetto fidejussore, con firma autenticata, e con scadenza alla riconsegna dei locali, a locazione conclusa e previa verifica dello stato di conservazione ed efficienza del beni locati compreso il ripristino in base al normale deperimento d'uso dei beni immobili occorso al periodo di affittanza. L'atto di fidejussione deve contenere la dichiarazione dell'Ente fidejubente di rinuncia al beneficio della preventiva escussione e di impegno al versamento dell'importo a semplice richiesta dell'Amministrazione; dall'atto di fidejussione deve risultare (nel caso non sia stato pagato il premio sessennale) che l'eventuale mancato pagamento di supplemento di premio (per gli anni successivi) non potrà essere opposto, in nessun caso, all'Amministrazione comunale garantita;

2. polizze assicurative di cui all'articolo 12 dello schema di contratto;

3. costituzione deposito spese contrattuali (diritti di segreteria, spese di registrazione e di bollo, ecc.) che verranno comunicate in seguito dall'Amministrazione Comunale;

Se l'aggiudicatario non sarà in grado di stipulare il contratto per il giorno stabilito dall'Amministrazione, perderà il deposito cauzionale provvisorio, salvo recupero di ulteriori spese per il nuovo eventuale incanto.

## **CLAUSOLA PRIVACY**

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali", si informa che le finalità del trattamento dei dati richiesti riguardano l'accertamento dei requisiti e l'assenza delle cause di esclusione per la partecipazione alle gare, previsti dalle vigenti norme in materia (L.P. n. 23/1990 e ss.mm. e D.P.G.P. 22.05.1991, n. 10-40/Leg). Il

trattamento dei dati, effettuato con strumenti manuali e/o informatici mediante procedure adeguate a garantire la sicurezza e la riservatezza, riguarda anche dati giudiziari. Il conferimento dei dati è obbligatorio ai sensi della normativa sopraccitata. In caso di rifiuto a fornire i dati, le conseguenze sono l'impossibilità di ammissione alla procedura di gara, ovvero a stipulare il contratto per colpa dell'aggiudicatario, con le ulteriori conseguenze normativamente previste quali, se prevista, l'escussione della cauzione provvisoria prestata.

I dati personali potranno essere comunicati a soggetti esterni previsti dalla legge ed esclusivamente in base ad obbligo di legge; i dati non saranno oggetto di diffusione. E' fatto comunque salvo il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi della L. n. 241/1990 e ss.mm. e i. e della L.P. n. 23/1992 e ss.mm. e i. Spettano all'interessato i diritti previsti all'art. 7 del Codice. Titolare del trattamento è il Comune di Riva del Garda piazza 3 Novembre, 5 - 38066 Riva del Garda, [www.comune.rivadelgarda.tn.it](http://www.comune.rivadelgarda.tn.it), nella persona del Sindaco pro-tempore Claudio Molinari.

Il responsabile unico del trattamento è il Responsabile dell'Area del Patrimonio Massimo Tomasoni.

Incaricati del trattamento sono i signori Fabio Depentori, Muzzio Gabriella e Ivana Pederzoli.

Il presente avviso viene pubblicato all'Albo Pretorio del Comune ed è visibile sul sito del comune [www.comune.rivadelgarda.tn.it](http://www.comune.rivadelgarda.tn.it) /gareeappalti nonché trasmesso all'Unione Commercio e Turismo di Riva del Garda e può essere ritirato in copia presso l'Area Patrimonio, Estimo e Provveditorato II piano intermedio - Sede municipale.

IL RESPONSABILE AREA DEL PATRIMONIO  
ESTIMO E PROVEDITORATO  
f.to Massimo Tomasoni

## FAC SIMILE

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE  
( a sensi articolo 46 del D.P.R. 28.12.2000 N. 445)

Oggetto: Autocertificazione partecipazione confronto concorrenziale per la locazione a trattativa privata di negozio destinato ad attività commerciale al dettaglio ubicato in Riva del Garda viale San Francesco - p.ed. 313 sub. 13 C.C. Riva

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_

( \_\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, in

via/piazza \_\_\_\_\_ ;

ai sensi e per gli effetti dell'articolo 46 del D.P.R. 28.12.2000 n.445, consapevole delle responsabilità penali in caso di false dichiarazioni o di esibizione di atto falso o contenente dati non più rispondenti a verità, richiamato l'articolo 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 e che, consapevole che ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/2003 i dati personali raccolti saranno trattati esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa:

## DICHIARA

a. di essere legale rappresentante della società (specificare denominazione e sede legale)

\_\_\_\_\_ iscritta al Registro Imprese al n. \_\_\_\_\_ presso la C.C.I.A.A. di \_\_\_\_\_ autorizzato legalmente ad impegnare contrattualmente la stessa in forza dei poteri attribuiti (specificare con statuto /autorizzato con verbale di data \_\_\_\_\_);

oppure:

• di essere il titolare della ditta individuale " \_\_\_\_\_ " iscritta al registro delle imprese al n. \_\_\_\_\_ presso la C.C.I.A.A. di \_\_\_\_\_;

oppure:

• di essere procuratore con procura notarile autenticata dal Notaio \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, della società \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_ iscritta al n. \_\_\_\_\_ Registro Imprese presso la C.C.I.A.A. di \_\_\_\_\_ munito dei più ampi poteri per partecipare alla gara di cui trattasi ed impegnare contrattualmente la società in caso di aggiudicazione;

b. di essere in possesso dei requisiti per l'esercizio di attività commerciale al dettaglio non alimentare ai sensi del D.Lgs. 31.3.1998 n. 114 e s.m. e L.p. 4 dd. 8/5/2000 e s.m.,

c. che alla data del 31 gennaio 2007 l'attività commerciale al dettaglio risultava esistente, attiva ed operante sul territorio comunale di Riva del Garda con la denominazione/insegna \_\_\_\_\_ sita in via \_\_\_\_\_ e che la medesima attività alla data del 24 settembre 2007 era nella titolarità della società/ditta concorrente e che l'attività svolta non prevede lavorazione e/o trasformazione di materiali di ogni tipo;

d. di avere la capacità di contrarre con la pubblica Amministrazione, di non aver subito condanne penali, passate in giudicato né di avere in corso procedimenti ai sensi della normativa vigente e in particolare all'art. 38 del D. Lgs 163/06 all'articolo 6 del L.P. 4 dd.

8/5/2000 (tale dichiarazione, nel caso di società, va resa da TUTTI soggetti indicati nelle PRECISAZIONI);

- e. di essere in regola con gli adempimenti in materia contributiva, assicurativa, previdenziale secondo la legislazione italiana in quanto ha versato quanto dovuto per premi, contributi ecc. oppure è debitore verso l'Istituto di previdenza/assistenza di somme per le quali ha convenuto un pagamento rateale ed è in regola con il pagamento delle rate oppure che sussiste controversia amministrativa / giudiziaria tra impresa e istituto non ancora definita;
- f. di essere in regola con gli obblighi concernenti le dichiarazioni in materia di imposte e tasse ed i conseguenti adempimenti, secondo la legislazione italiana;

inoltre

#### DICHIARA

- g. di essersi recato presso il negozio oggetto di gara e di aver preso conoscenza delle condizioni degli stessi e degli impianti, nonché di tutte le circostanze generali e particolari che possono aver influito sulla determinazione dell'offerta e delle condizioni contrattuali che possono influire sulla conduzione;
- h. di accettare senza riserva alcuna, ogni eccezione rimossa, tutte le condizioni contenute nello schema del contratto e nell'avviso di gara e relativi allegati di cui ha perfetta conoscenza avendone presa visione.

luogo e data \_\_\_\_\_

IL DICHIARANTE

\_\_\_\_\_

Si allega copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore.

ALLEGATO 2)

REPUBBLICA ITALIANA  
COMUNE DI RIVA DEL GARDA  
(Provincia di Trento)

n. \_\_\_\_\_/Rep.

SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE

LOCALITÀ USO COMMERCIALE IN VIA S. FRANCESCO (L. 10/05/1986 art. 1)

L'anno \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), addì \_\_\_\_ (\_\_) del mese di \_\_\_\_\_ in Riva del Garda alle ore \_\_, nel Palazzo Pretorio, Residenza Municipale, avanti a me \_\_\_\_\_, Segretario Generale del Comune di Riva del Garda, dalla legge autorizzato ad assumere atti e contratti nell'interesse del Comune, richiesto dal Sindaco ai sensi dell'art. 37 - 2° comma del T.U.L.L.R.R.O.C. approvato con D.P.Reg. 01.02.2005 n. 3/L, sono personalmente comparsi i signori:

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ del Comune di Riva del Garda, il quale agisce in nome, per conto e nell'esclusivo interesse della Amministrazione che rappresenta, in esecuzione della \_\_\_\_\_ (codice fiscale 84001170228 -Partita Iva 00324760222);
- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_) il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, il quale interviene nell'atto nella sua qualità di \_\_\_\_\_ della ditta \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ (Partita IVA \_\_\_\_\_, iscritta al Registro delle Imprese di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_;

compresenti della cui identità io Segretario Generale sono personalmente certo, i quali, con il mio consenso, dichiarano di rinunciare alla presenza dei testimoni e stipulano quanto segue.

Premesso:

- che con determinazione del Responsabile del Servizio di bilancio Gestione dei beni demaniali e patrimoniali dd. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, è stato approvato l'avviso di gara a trattativa privata previo confronto concorrenziale per l'affidamento in regime di locazione di una unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata a Riva del Garda p.ed. 313 C.C. sub. 13 Riva viale S.Francesco denominata LOTTO N. 1, ad offerte segrete in aumento sul prezzo base di Euro 36.720,00 corrispondente al canone annuo base per la prima annualità, con indicizzazione per gli anni successivi e lo schema di contratto;
- che con avviso a firma del Responsabile del Settore 5 Area del Patrimonio Estimo e Provveditorato dd. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ è stata indetto il confronto concorrenziale a mezzo di offerte segrete in aumento sul prezzo base con scadenza 11 dicembre 2007 ad ore 17:00;
- che l'avviso è stato pubblicato all'Albo Pretorio dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ .2007, e sul sito web del Comune di Riva del Garda e trasmesso all'Unione Commercio e Turismo di Riva del Garda con nota dd. \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_ ;
- che le modalità della gara sono state stabilite nel citato avviso;
- che con verbale di gara dd. \_\_\_\_\_, è stata dichiarata aggiudicataria la ditta \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, con l'aumento del \_\_\_\_\_ % sul prezzo base, e quindi per il prezzo netto di Euro \_\_\_\_\_.=;

Tutto ciò premesso che costituisce parte integrante del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI RIVA DEL GARDA, come sopra rappresentata riconosce in locazione, a trattativa privata in esito a confronto concorrenziale di cui all'avviso di data \_\_\_\_\_ protocollo n. \_\_\_\_\_ alla ditta risultata aggiudicataria \_\_\_\_\_, per la quale interviene il sopra costituito legale rappresentante, che accetta ai patti e condizioni fissati con il presente contratto, i locali siti nell'edificio in Riva del Garda - Viale S.Francesco - p.ed. 313 sub. 13 C.C. Riva, piano terra

identificati con LOTTO N.1 da destinare ad attività commerciale all'insegna \_\_\_\_\_ come da regolari autorizzazioni rilasciate delle competenti Autorità, il tutto come appare evidenziato nella planimetria che, previa visione, verifica, riconoscimento in conformità e firma delle parti - viene allegata al presente atto quale sua parte integrante sotto la lettera alfabetica A).

Ai locali oggetto del presente contratto sono collegati i posti auto individuati nella planimetria sub. B) costituenti standard urbanistico parcheggi dell'intero immobile p.ed. 313. L'utilizzo dei medesimi è riconosciuto ai condomini della p.ed. 313 C.C. Riva, in via non esclusiva e precaria. I posti auto non costituiscono bene oggetto di locazione e pertanto restano esclusi dalle previsioni di durata e dai vincoli contrattuali di cui al presente atto.

Il presente atto di locazione non autorizza l'eventuale uso di plateatico che - se richiesto - potrà essere autorizzato con separato provvedimento, senza che ciò costituisca un obbligo per l'Amministrazione Comunale, e comporterà il pagamento del canone ex art. 27 del D.Lgs. 285/1992, nella misura vigente per la zona interessata.

1. Con la sottoscrizione del presente contratto l'Amministrazione locataria consegna al conduttore, che accetta, gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il conduttore dichiara, ai sensi dell'art. 1812 del Cod. Civile di aver eseguito accurato sopralluogo dell'immobile e che il bene è in ottimo stato ed esente da vizi e del tutto idoneo alla funzione per la quale è assunto in locazione. I locali vengono consegnati senza arredamento, che verrà posto ad esclusive spese a carico del concessionario, senza pretese e diritti di rivalsa nei confronti del Comune. Le vetrine sono dotate di tende parasole esterne, installate dall'Amministrazione proprietaria allo scopo di rendere visivamente uniforme l'edificio. Le stesse costituiscono dotazioni dell'immobile locato e pertanto non soggette a concessione e pagamento del canone ex art. 27 del D.Lgs. 285/1992. Le tende parasole non potranno essere rimosse per tutta la durata del contratto ma potranno essere integrate con l'indicazione dell'insegna a cura e spese del conduttore secondo parametri dimensionali uniformi che l'Amministrazione si riserva di prescrivere.
2. La presente locazione ha la durata di anni 6 (sei) a decorrere dal giorno \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) e con scadenza il giorno \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), rinnovabile per uguale periodo ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978 e s.m. su richiesta della parte conduttrice almeno un anno prima della scadenza.
3. Il canone annuo di locazione viene stabilito per la prima annualità, in Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), pari al prezzo a base d'asta di Euro \_\_\_\_\_ maggiorato dell'aumento del \_\_\_\_\_% offerto in sede di asta pubblica del \_\_\_\_\_ e sarà aggiornato annualmente a partire dall'inizio del secondo anno di locazione; le variazioni in aumento del canone sono stabilite nella misura del 75% di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Detto canone dovrà essere pagato al Tesoriere comunale - Unicredit Banca Spa in rate mensili anticipate di pari importo entro il 10 (dieci) di ogni mese. La parte conduttrice non potrà per alcun motivo ritardare il pagamento delle rate del canone e non potrà far valere alcuna eccezione se non dopo il pagamento delle rate scadute. In caso di ritardato pagamento sono comunque dovuti dall'affittuario, senza necessità di messa in mora, gli interessi moratori determinati a sensi del Decreto Legislativo 9 ottobre 2002 n. 231, determinati al saggio di interesse della B.C.E. applicato alla sua più recente operazione di rifinanziamento principale effettuata il primo giorno di calendario del semestre in questione maggiorato di sette (7) punti percentuali. In caso di ritardato pagamento per più di tre mensilità, l'Amministrazione potrà avvalersi sulla cauzione definitiva sia per il canone che per gli interessi maturati restando impregiudicata ogni altra azione.
4. Il conduttore potrà apportare modifiche, innovazioni, migliorie o addizioni all'immobile locato o agli impianti esistenti, soltanto con il preventivo consenso scritto del locatore. In ogni caso, anche in deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c., alcun indennizzo spetterà al conduttore per eventuali miglioramenti e/o addizioni apportati all'immobile e/o agli impianti anche se con il consenso scritto del locatore; detti miglioramenti e/o addizioni rimarranno acquisiti al locatore in via definitiva. Ogni opera apportata e/o eseguita senza il consenso del locatore dovrà essere rimossa, a richiesta del locatore, senza che l'eventuale

decorso del tempo possa considerarsi implicito consenso e/o tolleranza. Per eventuali modifiche, innovazioni, migliorie o addizioni all'immobile locato o agli impianti esistenti, sarà facoltà delle parti, esclusivamente attraverso specifico accordo sottoscritto, derogare al comma precedente concordando il criterio di ripartizione delle spese tra le parti.

5. Il conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare ai suoi eventuali collaboratori e/o dipendenti la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsi della cosa locata per l'uso determinato nel contratto o dalle circostanze.
6. L'unità immobiliare oggetto del presente contratto risulta in ottime condizioni manutentive; resta comunque convenuto che, il conduttore dovrà provvedere a sua cura e spese alle opere di manutenzione ordinaria dell'immobile tutte da eseguirsi a perfetta regola d'arte. Non provvedendovi la parte conduttrice vi provvederà la parte locatrice anche avvalendosi del deposito cauzionale. Le spese di manutenzione straordinaria (art. 1005 C.C.) sono a carico del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti e/o indiretti conseguenti al godimento del bene locato. Nei casi previsti dagli art. 1583 e 1584 c.c. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento di danni o spese qualora, per riparazioni che la parte locatrice decidesse di effettuare, modifiche o miglioramenti all'intero stabile o a parte di esso od ai vani locati, dovesse risultare limitato in tutto o in parte l'uso e il godimento della cosa. Le parti concordano che nel caso si rendessero importanti opere necessarie per conservare ai locali la loro destinazione e per evitare di comprometterne l'efficienza in relazione all'uso a cui sono adibiti, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone di cui all'art. 3 sarà integrato con un aumento pari al saggio di interesse legale vigente sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati. L'aumento del canone decorrerà dalla data in cui sono state ultimate le opere.
7. A fine locazione o in caso di recesso anticipato l'unità immobiliare dovrà essere riconsegnata al Comune di Riva del Garda nelle stesse condizioni in cui è stata consegnata, salvo il deterioramento o il consumo derivante dal suo uso in conformità al presente contratto (art. 1590 C.C.), pena il risarcimento del danno.
8. Per i primi due anni del contratto non è consentito al conduttore recedere dal medesimo, salvo in caso di "gravi motivi" con preavviso di almeno 6 mesi da darsi con lettera raccomandata. Trascorso il primo biennio il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto, previo preavviso da darsi con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso dovesse avere esecuzione.
9. E' fatto divieto di sublocazione e di cessione del contratto salvo nei casi di cessione o di affitto dell'azienda effettuati con il consenso del locatore, con obbligo del conduttore di darne comunicazione al Comune mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il Comune può rifiutare, per gravi motivi, entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione, la delibera di presa d'atto o di assenso. E' inoltre vietata qualsiasi variazione anche parziale della destinazione d'uso dell'unità immobiliare locata e delle modalità di svolgimento dell'attività contrattualmente prevista. La violazione di tale divieto così come il mancato uso dell'immobile a qualunque causa dovuto comporterà la risoluzione di diritto del contratto.
10. A titolo di cauzione definitiva, a garanzia dell'esatto adempimento obbligatorio di cui al presente contratto, compreso il regolare pagamento del canone alle scadenze stabilite, il conduttore produce al Comune *copia della ricevuta del versamento effettuato presso la Tesoreria comunale - Unicredit Banca Spa*, n. \_\_\_ dd. \_\_\_\_\_ per l'importo di Euro \_\_\_\_\_ \*\*\* pari a due volte l'importo annuo di aggiudicazione \*\*\* ..... oppure *fidejussione* ..., che viene accettata a titolo di cauzione ad ogni effetto di legge. Resta salvo per l'Amministrazione l'espletamento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente. La cauzione verrà restituita senza interessi, da parte dell'Amministrazione comunale, alla riconsegna dei locali, a locazione scaduta, accertato che non vi siano pendenze di alcun tipo e previa verifica dello stato di conservazione dei locali e compreso il ripristino, in base al normale deperimento d'uso occorso nel periodo di locazione. In caso di escussione parziale della cauzione a garanzia il conduttore s'impegna al suo reintegro a semplice richiesta dell'Amministrazione nei termini

e modi dalla stessa stabiliti. La cauzione non può essere imputata dal conduttore in conto canoni od altri corrispettivi.

11. Sono a totale carico del conduttore le spese relative al riscaldamento e raffrescamento, nonché quelle riguardanti le utenze e le somministrazioni dei servizi di luce, acqua, telefono, nonché la c.d. tariffa Igiene Ambientale, gli spurghi fognari, la manutenzione periodica ascensore interno degli impianti e tutte quelle spese che per usi e consuetudini sono da ricondurre all'attività svolta.
12. Il conduttore è tenuto ad attivare polizza assicurativa ad integrale copertura per il valore a nuovo dell'immobile locato (rischio locativo), e per la R.C. verso terzi per un valore pari a Euro 500.000,00 (Euro cinquecentomila/00), polizze valide dalla data di decorrenza del contratto medesimo, ha depositato presso il Comune copia della polizza della \_\_\_\_\_ - agenzia di \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_ di data \_\_\_\_\_.
13. Il Comune si ritiene esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dalla attività oggetto del presente contratto.
14. Rimane riservata all'Amministrazione locataria la facoltà di procedere, in qualsiasi momento, mediante propri incaricati, all'accertamento delle condizioni di manutenzione dei locali concessi.
15. Per tutto quanto non previsto nel presente contratto, le parti fanno espresso riferimento alle disposizioni della Legge 27.7.1978, n. 392 e s.m., del Codice Civile, delle altre Leggi e delle consuetudini in materia.
16. Se una previsione di questo contratto dovesse essere invalida o comunque inapplicabile in base alle attuali o future leggi in vigore nel corso della durata del presente contratto, tale previsione sarà da intendersi come se non avesse mai fatto parte del presente contratto: le restanti previsioni di quest'ultimo continueranno ad avere piena efficacia e non saranno inficiate da tale previsione invalida e/o inapplicabile. Inoltre, tale previsione invalida e/o inapplicabile dovrà essere sostituita da una previsione che abbia il contenuto e lo scopo perseguito da quella sostituita. Qualunque modifica al presente contratto, per essere valida ed efficace tra le parti e comunque opponibile, dovrà risultare per iscritto. Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti fanno rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed alle leggi vigenti in materia locativa.
17. Con la sottoscrizione del presente contratto ambo le parti autorizzano reciprocamente il trattamento dei loro dati personali ai sensi del D.Lgs. 196/2003, di cui sono state rese edotte con opportuna informativa.
18. L'affittuario dichiara di essere a conoscenza della vigente normativa sul commercio e assumerà a proprio esclusivo carico ogni incombenza inerente e conseguente lo svolgimento dell'attività commerciale a proprio nome per la durata del contratto. Per ogni controversia che dovesse insorgere in merito all'esecuzione, applicazione, risoluzione od interpretazione del presente contratto sarà esclusivamente competente il Tribunale di Rovereto.
19. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di eventuali atti giudiziari ed anche ai fini della competenza giurisdizionale, il conduttore dichiara di eleggere domicilio nella propria sede legale in \_\_\_\_\_. Il locatore elegge domicilio presso la propria sede legale in Riva del Garda (TN) Piazza 3 Novembre 5 – Palazzo Pretorio.
20. Le spese fiscali relative alla stipulazione del presente contratto, ivi compresi i diritti di segreteria, stanno e si assumono a carico della parte conduttrice, ad eccezione dell'imposta di registro che sta a carico delle parti contraenti nella misura del 50% (cinquanta per cento) ciascuna.

COMUNEDIRIVADELGARDA

\_\_\_\_\_

LAPARTECONDUTTRICE

\_\_\_\_\_

Si approvano espressamente e specificatamente ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 1341 e 1342 c.c. i seguenti artt. del presente contratto: 3) interessi per ritardato pagamento canone di locazione e cauzione; 4) Deroga indennizzo per miglioramenti e addizioni; 6) esclusione risarcimento al limitato godimento della cosa per riparazioni o modifiche 9) divieto variazione anche parziale della destinazione d'uso e delle modalità di svolgimento dell'attività contrattualmente prevista. La violazione di tale divieto così come il mancato uso dell'immobile comporterà la risoluzione di diritto del contratto. 10) ammontare cauzione definitiva, modalità d'impiego e di restituzione.

COMUNEDIRIVADELGARDA

---

LAPARTECONDUTTRICE

---

NCARTA  
LEGALE  
ORES  
LEGALE

## OFFERTA

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di  
Legale Rappresentante/Procuratore dell'Impresa \_\_\_\_\_  
avente sede in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ tel.  
\_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_ codice fiscale/ p.IVA  
\_\_\_\_\_

**VISTO l'avviso per la locazione a trattativa privata add. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ per  
l'affidamento in locazione del " LOTTO N. 1 - NEGOZIO CENTRALE VIALE S. FRANCESCO"**

## DICHIARA

- **di offrire sull'importo a base d'asta di Euro 36. 720,00 (trantaseimilasettecentoventi)**  
**un aumento percentuale del \_\_\_\_\_% (di consi**  
**\_\_\_\_\_percento)**

Letto, confermato e sottoscritto.

Data, \_\_\_\_\_

IL LEGALE RAPPRESENTANTE

N.B.: la dichiarazione deve essere **sottoscritta e trasmessa con allegata la fotocopia,**  
**ancorché non autenticata, di un documento di identità** \_\_\_\_\_