

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

n. _____/Rep.

SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE
AD USO COMMERCIALE

tra

Il Comune di Riva del Garda con sede in Piazza 3 Novembre 5 codice fiscale 84001170228 -Partita Iva 00324760222 - nella persona del legale rappresentante pro tempore Signor _____, (nato a _____ il _____ e domiciliato presso la sede dell'Ente) in qualità di _____ quale agisce in nome, per conto e nell'esclusivo interesse della Amministrazione che rappresenta, in esecuzione della _____ di seguito **locatore**;

e

la _____ con sede a _____ in Via _____ n.____, iscritta al registro delle imprese di _____ al numero _____ ed al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di _____ al numero _____, P. IVA _____, nella persona del legale rappresentante pro tempore Signor _____, (nato a _____ il _____ e domiciliato presso la sede della Società) in qualità di _____ di seguito conduttrice;

Premesso che :

- con deliberazione della Giunta Municipale di data 14.3.2017 n. 482, dichiarata immediatamente esecutiva, veniva assunto l'indirizzo per la locazione dell'unità immobiliare a destinazione commerciale p.ed. 1008 C.C. Riva sub. 1 – Villino Campi - ubicata a Riva del Garda in via Von Hartungen, 4 comprensiva dell'esecuzione degli delle lavorazioni in conto affitto del progetto di ristrutturazione commissionato all'ing. Lorenzo Morolli denominato "Recupero funzionale p.ed. 1008 C.C. Riva", demandando al Responsabile dell'Area Patrimonio e Qualità Urbana la predisposizione degli atti inerenti l'indizione e l'esperimento della procedura aperta secondo il criterio dell'offerta economicamente vantaggiosa.
- in attuazione alla suddetta deliberazione, con determinazione del Responsabile del Servizio di bilancio Gestione dei beni demaniali e patrimoniali dd. _____n. _____, è stato approvato l'avviso di asta pubblica ad offerta economicamente vantaggiosa, per procedere all'affidamento in regime di locazione commerciale dell'unità immobiliare suddetta p.ed. 1008 C.C. Riva sub. 1 – Villino Campi - ubicata a Riva del Garda in via Von Hartungen, 4 che per la parte economica prevede un canone a base d'asta di Euro 40.000,00 (quarantamila/00) corrispondente al canone annuo iniziale.
- che con avviso a firma del Responsabile dell' Area Patrimonio e Qualità Urbana di data _____ n. _____ è stata indetta asta pubblica _____, con il metodo dell'offerta economicamente vantaggiosa;
- l'avviso è stato pubblicato all'Albo Pretorio dal _____ al _____ .2017, nonché per estratto sul quotidiano "Corriere del Trentino" del giorno _____ 2017 e sul sito web del Comune di _____

Riva del Garda ;

- che le modalità della gara sono state stabilite nel citato avviso;
- che con verbale di aggiudicazione di data _____, è stata dichiarata aggiudicataria dell'asta la ditta _____ di _____ che ha totalizzato un punteggio complessivo di ____/100, e che il canone di aggiudicazione risulta pari ad euro _____ quale aumento del _____% sul prezzo base;
- Il presente contratto viene stipulato sulla base di quanto espressamente stabilito dal bando, nonché dai relativi allegati, ai quali si dovrà fare riferimento in quanto atti integrativi del presente accordo.

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

1. L'amministrazione Comunale di Riva del Garda, come sopra rappresentata, con il presente contratto, affida in locazione al Conduttore _____, per la quale interviene il sopra costituito legale rappresentante, che accetta ai patti e condizioni fissati con il presente contratto, i locali siti al piano terra dell'edificio in Riva del Garda - p.ed. 1008 C.C. Riva sub. 1 – Villino Campi - in via Von Hartungen n. 4, da destinare ad attività commerciale all'insegna _____ cui è funzionalmente collegata un'area di pertinenza esterna ad uso plateatico di circa 85 mq. su parte della p.f. 3448/1, 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 sono collegati n. 5 posti auto inizialmente individuati sulla p.f. 3460/2 costituenti standard urbanistico parcheggi. 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.
2. Con la sottoscrizione del presente contratto l'Amministrazione locataria consegna al conduttore, che accetta, l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Il conduttore dichiara, ai sensi dell'art. 1812 del Cod. Civile di aver eseguito accurato sopralluogo e che lo stesso è idoneo all'uso avendo assunto l'impegno in sede di gara ad eseguire a propria cura, in qualità di Committente e prima dell'avvio dell'attività, i lavori di ristrutturazione e di adeguamento previsti dal bando di gara e riferiti al progetto a firma l'ing. Lorenzo Morolli denominato "Recupero funzionale p.ed. 1008 C.C. Riva" che prevede modifiche distributive di locali del piano rialzato, l'adeguamento dei servizi igienici e degli impianti termico, idrosanitario ed elettrico e la realizzazione di una struttura a plateatico esterno con relativa copertura, ad esclusione dei lavori che saranno eseguiti dal Comune prima della consegna dell'immobile. Il suddetto progetto ha ottenuto l'autorizzazione a fini paesaggistici della Commissione per la Pianificazione territoriale e il paesaggio nella Comunità Alto Garda e Ledro in data 24.1.2017 delib. 17/2017, e parere di conformità urbanistica prot. n. 9438 di data 13.3.2017 quale titolo abilitativo ad eseguire i lavori e che viene reso disponibile al conduttore cui spetta l'acquisizione di ogni ulteriore autorizzazione che si rendesse necessaria. Il costo degli interventi sarà scomputato dal canone di locazione dovuto nei limiti della spesa ammessa di Euro 176.875,76 e con le modalità di cui al successivo punto 4. La direzione lavori sarà affidata ad un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale che ne sosterrà direttamente le spese. Il conduttore secondo quanto previsto tra gli Obblighi del Committente di cui all'art. 90, comma 4 del D.Lgs. 81/08 è tenuto a conferire a professionista abilitato ed in possesso requisiti professionali di cui all'art. 98 del D.Lgs. 81/08, l'incarico di Coordinatore in materia di sicurezza e salute dei lavori previsti nel progetto. Il conduttore s'impegna ad eseguire le opere a regola d'arte, avvalendosi di imprese idonee, in situazione di regolarità contributiva ed in possesso dei requisiti per partecipare a procedure di gara e/o contrattare con la pubblica amministrazione ai sensi di legge (decreto legislativo 18/6/2016 n. 50). Inoltre e a prestare idonea copertura assicurativa C.A.R. (Constructor's All Risks) per "danni di esecuzione e responsabilità civile verso terzi", durante l'esecuzione dei lavori per un massimale per le opere di €. _____ e di €. _____ per RCT

3. I lavori devono essere completati nel termine di 6 mesi dalla data di decorrenza del presente atto salvo oggettivi impedimenti tecnici e/o amministrativi valutabili dalla Amministrazione Comunale locataria. Eventuali varianti al progetto di ristrutturazione dell'immobile predisposto dall'Amministrazione Comunale così come interventi non previsti nel presente atto o nel documento allegato al bando di gara saranno assunti ad esclusivo carico del conduttore sia in termini di maggiori oneri finanziari conseguenti che per i procedimenti autorizzatori richiesti. Le eventuali varianti proposte sono soggette a valutazione preventiva dell'Amministrazione Comunale. In caso di scioglimento anticipato del contratto per volontà o causa imputabile all'affittuaria, gli importi non ancora compensati non potranno essere recuperati.
4. La presente locazione ha la durata di anni 6 (sei) a decorrere _____ (_____) e con scadenza il giorno _____ (_____), rinnovabile per uguale periodo ai sensi dell'art. 28 della L 392/1978 e s.m.. E' escluso il rinnovo tacito. Al termine del secondo sessennio il contratto cesserà definitivamente i propri effetti.
5. il canone annuo di locazione viene stabilito per la prima annualità, in Euro _____ (_____), pari al prezzo a base d'asta maggiorato dell'aumento del _____ % offerto in sede di gara _____ e sarà aggiornato a partire dall'annualità successiva al completamento del recupero dei lavori di cui al successivo punto 6; le variazioni sono stabilite nella misura del 100% di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati con riferimento al mese di gennaio di ogni anno. Il canone di locazione sarà dovuto decorsi sei mesi dalla data di inizio del contratto di locazione differibile di un ulteriore periodo non superiore a due mesi in caso di oggettivi impedimenti tecnici e/o amministrativi valutabili dalla Amministrazione Comunale locataria in ordine al completamento dei lavori e di inizio dell'attività. Detto canone dovrà essere pagato al Tesoriere comunale - _____ 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. Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione o delle quote per gli oneri accessori, entro i termini di legge e al domicilio del Locatore, così come la sublocazione abusiva o il mutamento di destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per colpa del Conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del Locatore, a norma dell'art. 1456 Codice Civ. In caso di ritardato pagamento sono comunque dovuti dall'affittuario, senza necessità di messa in mora, gli interessi moratori al saggio degli interessi legali di cui all'articolo 1284 codice civile maggiorato di 3 punti.
6. La decurtazione dal canone annuale del costo dei lavori eseguiti dal conduttore e specificati del precedente articolo 2, contabilizzati in un dodicesimo per ciascuna mensilità, decorrerà dal primo anno d'affitto nel limite del canone dovuto e per ciascun anno fino al recupero complessivo, con emissione da parte del conduttore di una o più fatture corrispondente all'importo recuperato in ogni singola annualità, maggiorate dell'aliquota IVA di legge e soggette al regime di scissione dei pagamenti cd. "split payment" di cui art. 17-ter del DPR 633/1972 introdotto dal comma 629 lett. b) della Legge di Stabilità 2015 ed intitolato "*Operazioni effettuate nei confronti di enti pubblici*". Qualora il costo documentato per l'esecuzione dei lavori risultasse inferiore alla spesa ammessa lo scomputo sarà rideterminato a tale spesa senza necessità di modifica del presente atto
7. Il progetto di ristrutturazione dei locali di cui al precedente punto 2 non contempla i lavori funzionali all'esercizio d'impresa (impiantistica, illuminazione, attrezzature ecc.) compreso l'arredamento interno e del plateatico, di esclusiva competenza del conduttore che lo stesso è tenuto ad eseguire entro il termine previsto di cui al precedente punto 3 secondo il progetto presentato in sede di gara ed ivi valutato, senza pretese e diritti di rivalsa nei confronti del Comune. Al termine del contratto è riservato all'Amministrazione locataria di trattenere gli arredi e le attrezzature e ogni altra dotazione presente e funzionante con il riconoscendo al conduttore di un indennizzo da determinarsi in ordine alla vetustà, stato di conservazione ed utilità residua dei beni. In caso contrario nel termine di 40 giorni il conduttore dovrà

provvedere alla rimessa in pristino dei locali, rimuovendo senza danni all'immobile quanto necessario a restituirli liberi i locali.

8. Il conduttore dichiara di avere ricevuto:

- le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dell'edificio di cui fa parte quanto oggetto del presente atto, della p.ed. 1008 in C.C. RIVA;
- l'attestato di prestazione energetica di quanto affittato col presente atto redatto da ing Lorenzo Morolli in data 23/2/2017 AA00494-215, che si allega al presente atto.

Al riguardo:

- a) il locatore attesta che la documentazione energetica è pienamente valida ed efficace, non è scaduta e non risulta decaduta, non avendo eseguito, dalla data del rilascio, interventi di ristrutturazione o di riqualificazione, che hanno modificato la classe energetica di quanto venduto ed avendo rispettato le prescrizioni per le operazioni di controllo ed efficienza energetica degli impianti termici installati;
- b) l'esecuzione delle opere di cui al precedente punto 2 che modificano il rendimento energetico dell'unità immobiliare ed al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio comporteranno l'aggiornamento del predetto dell'attestato di prestazione energetica a cura dell'Ente proprietario.

Il conduttore dichiara inoltre:

- di essere in possesso di tutti i requisiti previsti dalla Legge per assumere la gestione dell'attività commerciale come specificata nell'offerta da svolgere presso i locali oggetto del presente contratto, manlevando il locatore da ogni responsabilità civile, penale e fiscale, per tutte le attività che esso conduttore porrà in essere in esecuzione del presente contratto;
9. Quanto previsto in sede di offerta in ordine alla tipologia dell'attività, alle giornate ed orari di apertura, qualità progetto arredamento e completamento e comunque a tutto quanto riconducibile alla documentazione oggetto di valutazione in sede di gara, viene recepito come parte integrante del contratto quale preciso obbligo contrattuale del conduttore. Le parti si danno quindi atto che l'inosservanza delle suddette modalità di organizzazione e gestione dell'attività comporta la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile. Il locatore potrà effettuare, in qualunque momento, verifiche sul rispetto degli impegni assunti in sede di offerta, richiedendo ogni documentazione utile a tal fine.
10. 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.
11. 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.
12. Il conduttore assume l'obbligo di provvedere agli interventi utili alla conservazione dei locali, degli impianti oggetto del presente contratto, con onere di provvedere alla loro verifica. Dovrà quindi provvedere a sua cura e spese alle opere di manutenzione ordinaria dell'immobile tutte da eseguirsi a perfetta regola d'arte e in quanto alle attrezzature anche alla loro messa a norma. 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.

13. 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 risultava al termine dei lavori di adattamento, salvo il deterioramento o il consumo derivante dal suo uso in conformità al presente contratto (art. 1590 C.C.), pena il risarcimento del danno. Ogni eventuale intervento di rimozione e sgombero delle dotazioni di proprietà del conduttore impone allo stesso l'onere della perfetta rimessa in pristino dell'immobile.
14. 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 dal contratto, previo preavviso da darsi con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso dovesse avere esecuzione e comunque, escluso il caso di "gravi motivi", solo nel periodo da ottobre a gennaio.
15. 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, purché il soggetto cessionario o locatario dell'azienda abbia e mantenga i requisiti generali e speciali richiesti dal presente bando per l'assegnazione dell'immobile 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.
16. A titolo di cauzione definitiva, a garanzia dell'esatto adempimento obbligatorio di cui al presente contratto, il conduttore produce al Comune due separate fidejussioni come segue:
 - A garanzia dell'esecuzione delle opere costituenti il progetto indicato al punto _____ l'aggiudicatario presta al Comune la fideiussione bancaria / polizze assicurative rilasciata da _____ per un importo di Euro 180.000,00 corrispondente alla spesa di cui al progetto esecutivo ammesso a compensazione sui canoni di locazione. La garanzia fidejussoria è progressivamente svincolata (fino ad un limite massimo dell'80% dell'importo garantito) man mano che il conduttore o il Direttore Lavori presenta al Comune locatario gli Stati Avanzamento Lavori (SAL). Il restante 20% della fidejussione definitiva verrà definitivamente svincolato alla presentazione del certificato di regolare esecuzione delle opere, oppure entro un anno dalla data del certificato di ultimazione lavori. La fideiussione ha validità fino allo svincolo da parte del Comune, sono prestate con la espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e sono operative entro 15 giorni a semplice richiesta del Comune. In caso di inadempienza totale o parziale da parte del aggiudicatario il Comune di provvederà, previa messa in mora con preavviso non inferiore a trenta giorni, ad incamerare totalmente o parzialmente le garanzie prestate al fine di poter dar corso all'esecuzione dei lavori in sostituzione del soggetto obbligato compreso il ristoro di eventuali danni.
 - a garanzia dell'esatto adempimento obbligatorio di cui al presente contratto compreso il regolare pagamento del canone alle scadenze stabilite, *fidejussione* _____ per l'importo di Euro _____ *** pari al 30% dell'importo annuo di aggiudicazione ***. 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.

17. Il conduttore è tenuto ad attivare le seguenti polizze assicurative:

- 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 _____ (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 _____.

18. 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 degli impianti e tutte quelle spese che per usi e consuetudini sono da ricondurre all'attività svolta.

19. Rimane riservata all'Amministrazione locataria la facoltà di procedere, in qualsiasi momento, mediante propri incaricati, all'accertamento delle condizioni di manutenzione e gestione dei locali.

20. 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.

21. 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.

22. Il contratto dovrà intendersi unico ed inscindibile e contraria alla libera volontà delle Parti dovrà intendersi ogni interpretazione mirante al frazionamento delle prestazioni ed obbligazioni reciprocamente assunte, intendendosi queste tutte essenziali ed unitamente determinanti per il buon fine dello stesso contratto. Per cui il mancato adempimento o l'adempimento anche parziale di una sola clausola da parte del conduttore darà facoltà al locatore di risolvere di diritto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., il medesimo contratto, fatto salvo comunque il diritto al risarcimento dei danni. Il presente contratto s'intenderà risolto di diritto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., a titolo esemplificativo e non esaustivo, anche nel caso in cui si verifichi anche una sola delle seguenti inadempienze:

- violazione da parte dell'affittuaria delle norme di Pubblica Sicurezza e in materia sanitaria;
- svolgimento di attività ed iniziative che presentino problematiche di ordine pubblico e che non siano consone e al decoro, al prestigio e all'immagine dell'Ente e/o contrarie ai principi dello statuto comunale e della Costituzione repubblicana.
- sublocazione abusiva o cessione del contratto;
- mutamento di destinazione dell'uso dei locali;
- mancato rispetto anche di uno solo degli impegni assunti nel documento esplicitante le modalità di gestione dell'attività;
- sospensione, da parte dell'affittuaria, dell'attività esercitata, senza giustificato motivo, per un periodo superiore a 30 (trenta) giorni;
- mancato rilascio, rinnovo o integrazione della fideiussione a garanzia.

In esito alla dichiarazione di risoluzione del contratto, il Comune potrà esigere la restituzione immediata dell'immobile, oltre al risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento. In tale caso l'immobile dovrà essere riconsegnato libero e sgombro da persone e cose, nello stato in cui si trovava al momento della consegna iniziale.

23. 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.

24. 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.
25. 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.
26. Le spese fiscali e i diritti relativi alla stipulazione del presente contratto, 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.

COMUNE DI RIVA DEL GARDA

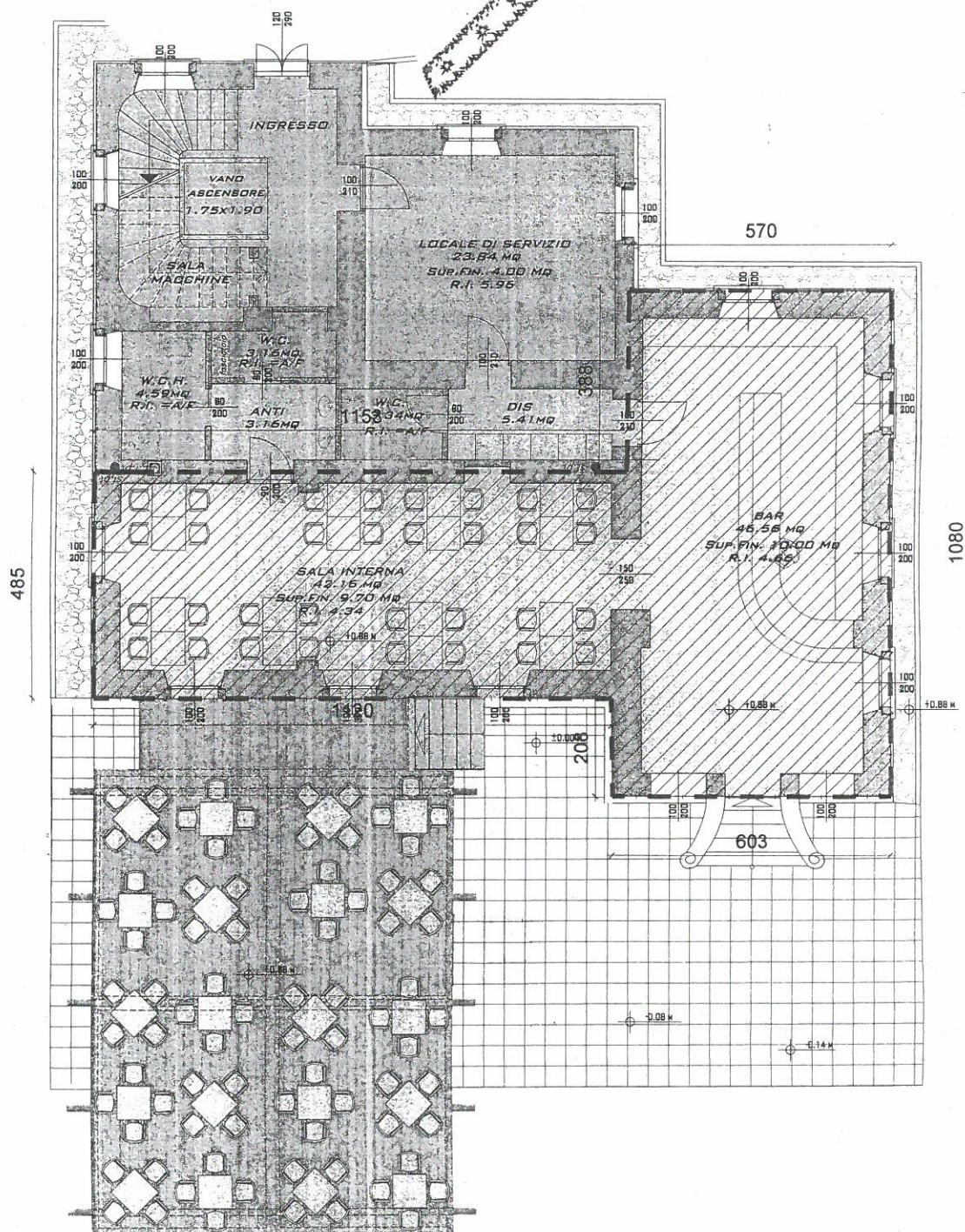
LA PARTE CONDUTTRICE

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: 2) esecuzione lavori in conto canone; 5) interessi per ritardato pagamento canone 6) modalità recupero costo lavori a scomputo; 15) condizioni per la sublocazione e cessione contratto 22) risoluzione per inadempimento.

COMUNE DI RIVA DEL GARDA

LA PARTE CONDUTTRICE

PIANTA
STATO DI PROGETTO





Provincia Autonoma di Trento

ai sensi della direttiva europea 2010/31/UE, 19 maggio 2010
L. P. 4 marzo 2008, n. 1 - D.P.P. 13 luglio 2009 n. 11-13/Leg.

COMUNE di RIVA D/G
201700007223
24-02-2017 9:47
c_h330 - RSERVIZI



ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA

Tutte le categorie di edifici escluso la E 1

CODICE CERTIFICATO AA00494-215

DATA EMISSIONE 23/02/2017

DATI GENERALI

Rif. catastali C.C.	RIVA	p.ed.1008
sub.	1	foglio 34
sub.		p.m.
PROPRIETARIO	Comune di Riva del Garda	
CODICE FISCALE	84001170228	
INDIRIZZO EDIFICIO	Viale Rovereto, 20	
COMUNE	Riva Del Garda	
ZONA CLIMATICA	E	GRADI GIORNO 2276



Classificazione energetica		Classe	ENERGIA PRIMARIA GLOBALE		EMISSIONI DI CO ₂	
basso consumo energetico	A+ ≤ 9 kWh / m³a					
	A ≤ 11 kWh / m³a					
	B+ ≤ 14 kWh / m³a					
	B ≤ 17 kWh / m³a					
limite di legge (art. 4 c. 3 del Reg.)	C+ ≤ 23 kWh / m³a					
	C ≤ 34 kWh / m³a					
	D ≤ 51 kWh / m³a					
	E ≤ 64 kWh / m³a					
	F ≤ 77 kWh / m³a					
alto consumo energetico	G > 77 kWh / m³a					
			EP _{gl} = 103,62	kWh/m³a	21,00	kgCO ₂ /m³a

Prestazioni energetiche parziali

Energia primaria invernale

EP_i = 100,06 kWh/m³a

Energia primaria acqua calda sanitaria

EP_{acs} = 3,56 kWh/m³a

Energia primaria estiva

EP_{e, invol} = I II III IV V

Prestazione energetica globale nel comune di ubicazione

Energia primaria globale

EP_{gl} = 98,91 kWh/m³a



CODICE CERTIFICATO AA00494-215

DATA EMISSIONE 23/02/2017

EDIFICIO

Descrizione intervento	Altro
Tipologia edilizia	Multiunità a blocco
Tipologia costruttiva	Pesante
N° appartamenti	1
Destinazione d'uso	E4 (2) Mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto
Anno di costruzione	1995
Superficie utile m ²	130,98
Superficie disperdente S (m ²)	656,36
Volume lordo riscaldato V (m ³)	845,845
Rapporto S/V	0,776

IMPIANTI

Riscaldamento	Tipologia Caldaia autonoma	Anno di installazione 1995
	Potenza Nominale 29,00 kW	Combustibile Metano
Acqua calda sanitaria	Tipologia Caldaia autonoma	Anno di installazione 1995
	Potenza Nominale 29,00 kW	Combustibile Metano
Raffrescamento	Tipologia	Anno di installazione
	Potenza Nominale	Combustibile
Fonti rinnovabili	Tipologia	Anno di installazione
	Energia annuale prodotta (kWh _e ; kWh _t)	

PROGETTAZIONE

Progettista architettonico	Ing. Pierpaolo Turri	Tel	fax
	Indirizzo Corso Michelangelo Buonarroti, 55 38122 Trento		
Progettista impianti		Tel	fax
	Indirizzo		

COSTRUZIONE

Direttore lavori		Tel	fax
	Indirizzo		
Costruttore	C.L.B. - Cooperativa Lavoro Brione	Tel	fax
	Indirizzo V.le S. Caterina 60/C - 38062 ARCO		



ATTESTATO di
PRESTAZIONE ENERGETICA

Tutte le categorie di edifici escluso la E 1

CODICE CERTIFICATO AA00494-215

DATA EMISSIONE 23/02/2017

DATI DI INGRESSO

Progetto energetico

Rilievo sull'edificio 10/11/2016

Provenienza e responsabilità ing. Lorenzo Morolli -

SOPRALLUOGHI

1)

2)

3)

SOFTWARE e
Metodologie di calcolo adottate

Denominazione

EC700

Produttore EDILCLIMA SRL

Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento max dei risultati conseguiti inferiori al +/-5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento (UNI TS 11300) fornito da:

UNI/TS 11300-1, UNI-TS 11300-2, UNI/TS 11300-4 e norme correlate (Certificato di conformità n. 24 alle norme UNI/TS 11300:2008 parte 1 e 2, rilasciato dal C.T.I. il 28 giugno 2011.

Certificato di conformità n. 31 alla norma UNI/TS 11300-4:2012, rilasciato dal C.T.I. il 4 settembre 2012.)

NOTE - RACCOMANDAZIONI

SOGGETTO CERTIFICATORE

Certificatore

Lorenzo Morolli

OdA AA

n. elenco 00494

Nome Cognome Titolo

Dott.Ing. Lorenzo Morolli

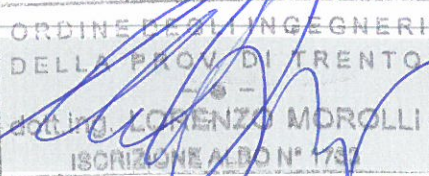
Tel 0464/532661 fax

0464/581750

Indirizzo loc. Pregasina 102 - 38066 - Riva Del Garda

il sottoscritto assevera, sotto la propria responsabilità, la conformità del presente attestato alle disposizioni provinciali, nonché dichiara la propria indipendenza ed imparzialità di giudizio ai sensi degli art. 359 e art.481 del codice penale

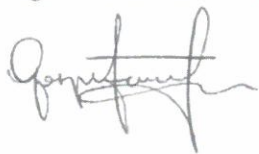
TIMBRO E FIRMA



Il Certificatore Lorenzo Morolli, iscritto all'Elenco Certificatori di Odatech con n° **AA00494**, ha effettuato il pagamento di € 36,60 per l'emissione dell'Attestato di Prestazione Energetica(APE) n° **AA00494-215**.

NOTA: Il presente documento non ha valore fiscale. Gli enti provinciali preposti al controllo degli attestati energetici potranno chiedere copia di questo documento per verificare la validità dell'APE.

Il Direttore di Odatech
Ing. Francesco Gasperi

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gasperi', with a stylized flourish at the end.