

REGIONE  
AUTONOMA  
TRENTINO-ALTO ADIGE



AUTONOME  
REGION  
TRENTINO-SÜDTIROL

**DECRETO DELLA DIRIGENTE**  
**Ripartizione IV – Gestione risorse strumentali**  
**Ufficio Appalti, contratti e economato**

Modifica ed integrazione del decreto dirigenziale n.140 del 04/02/2021 e dell'allegato schema di contratto.

Ricalcolo e incremento dell'indennità di occupazione a favore della Sig.ra Lola Polacco per gli spazi impegnati, nella definizione del contratto, dagli uffici giudiziari del Tribunale di Sorveglianza di Bolzano. Nuova decorrenza del contratto di locazione e definizione dei nuovi termini, iniziali e finali. Presa d'atto dell'integrazione dati dello schema di contratto. Modifica al decreto di prenotazione somme:

- indennità di occupazione **€22.338,44**
- contratto di locazione **€230.765,04**
- spese di registrazione **€384,60**

Somma complessiva impegnata: **€253.488,08**

(euro 384,60 cap. U01041.0210; euro 253.103,48 cap. U02011.0930).

SMART CIG: Z47307720E

**LA DIRIGENTE**

Assunte e richiamate le premesse di diritto, di merito, di fatto, del decreto dirigenziale della Ripartizione IV n.140 del 04/02/2021;

Considerato che non è stato possibile addivenire alla sottoscrizione dell'approvato schema di contratto compatibilmente coi termini indicati dall'Agenzia delle Entrate;

Rilevata la necessità di ricalcolare l'indennità dovuta per l'occupazione dell'immobile, sito in Bolzano, via Mancini n.6, p.ed. 1079 C.C. Gries, permanendo le condizioni per la corresponsione dell'indennità, per il periodo 12/09/2020 - 11/04/2021, quantificata in 212 giorni;

Constatata la necessità di fissare una nuova decorrenza, per il posporre dei termini, inalterata la durata, per il rapporto contrattuale, di cui all'allegato schema locativo;

Richiamata la valutazione di congruità del canone, €38.460,84 all'anno, richiamate la spesa per singolo giorno di € 105,37 (iva compresa), utile a determinare l'indennità per l'occupazione senza titolo;

Ritenuto di procedere ai sensi dell'art. 21 comma 2 della Legge Provinciale n.23/1990, per la perdurante necessità di conservare la disponibilità del bene che, anche data la sua localizzazione, risulta opportuno mantenere;

Visto lo schema di contratto allegato al decreto, con l'occasione aggiornato coi dati ulteriormente pervenuti, quali ad esempio quelli della rendita catastale, e invece inalterato per quanto attiene l'oggetto, l'uso, la durata, il canone, le spese di conduzione e le spese di registrazione;

Considerata la previsione di durata del contratto, 6 anni rinnovabili tacitamente per ulteriori 6, con decorrenza 12/04/2021 e termine finale il 11/04/2027 compreso, salva la pianificazione del futuro polo giudiziario o piani di miglioramento;



€ 38.460,84	02	01	1	03	2024	U02011.0930	U.1.03.02.07.001
-------------	----	----	---	----	------	-------------	------------------

Importo	missione	programma	titolo	macro aggregato	bilancio	capitolo	codice V livello
€ 38.460,84	02	01	1	03	2025	U02011.0930	U.1.03.02.07.001

Importo	missione	programma	titolo	macro aggregato	bilancio	capitolo	codice V livello
€ 38.460,84	02	01	1	03	2026	U02011.0930	U.1.03.02.07.001

Importo	missione	programma	titolo	macro aggregato	bilancio	capitolo	codice V livello
€ 9.615,21	02	01	1	03	2027	U02011.0930	U.1.03.02.07.001

Totale **€253.488,08.-**

- di evidenziare che alla liquidazione della spesa oggetto del presente decreto si provvederà ai sensi dell'art. 29 della L.R. 15 luglio 2009, n. 3 e s.m.;

Il presente provvedimento è pubblicato sul sito internet dell'Amministrazione ai sensi della L.R. 29 ottobre 2014, n. 10.

Ai sensi dell'art. 120 comma 1 e 5 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104 "Codice del processo amministrativo", il presente provvedimento è impugnabile unicamente mediante ricorso al T.R.G.A. di Trento nel termine di 30 giorni decorrente dalla conoscenza dello stesso.

DE

IL DIRETTORE  
Dott. Michele Tessari

LA DIRIGENTE DELLA RIPARTIZIONE IV  
Dott.ssa Antonella Chiusole  
firmato digitalmente

Questo documento, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, valido a tutti gli effetti di legge, predisposto e conservato presso questa Amministrazione (D.Lgs 82/05). L'indicazione del nome del firmatario sostituisce la sua firma autografa (art. 3 D. Lgs. 39/93).

Falls dieses Dokument in Papierform übermittelt wird, stellt es die für alle gesetzlichen Wirkungen gültige Kopie des elektronischen digital signierten Originals dar, das von dieser Verwaltung erstellt und bei derselben aufbewahrt wird (GvD Nr. 82/2005). Die Angabe des Namens der unterzeichnenden Person ersetzt deren eigenhändige Unterschrift (Art. 3 des GvD Nr. 39/1993).

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

**dell'immobile sito in Via Mancini n.6, destinato a sede del Tribunale di Sorveglianza di Bolzano.**

**CIG Z47307720E**

Il D.Lgs. n.16/2017 ha delegato alla Regione Autonoma Trentino Alto Adige/Südtirol le funzioni riguardanti l'attività amministrativa e organizzativa di supporto agli uffici giudiziari, e, in conseguenza di ciò, l'Ente territoriale è così onerato della messa a disposizione, della manutenzione e della gestione, degli immobili sedi di uffici di amministrazione della giustizia. In virtù della richiamata disposizione, nel corso dell'anno 2017, la Regione Autonoma Trentino Alto Adige/ Südtirol è subentrata nei contratti di locazione già in corso relativi agli uffici giudiziari, fra questi l'immobile sito in Bolzano, Via Mancini n.6, destinato a sede del Tribunale di Sorveglianza di Bolzano. Il subentro *ope legis* ha reso la Regione Autonoma locataria, in luogo del Comune di Bolzano, che a sua volta era già onerato del mantenimento dell'ufficio in forza della L. n.392/1941.

Tutto ciò premesso, considerata la volontà della proprietaria dell'immobile di rendere disponibili i locali per gli scopi appena richiamati, vista la congruità del canone di locazione a cui l'immobile è stato offerto, considerata l'attuale localizzazione degli uffici all'interno dell'immobile dichiarato disponibile, la Regione Autonoma Trentino Alto Adige/Südtirol con propria determina/decreto n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha determinato la volontà di assumerne la conduzione, autorizzando la stipulazione del presente contratto di locazione.

Con la presente scrittura privata, redatta in quadruplica copia e valevole ad ogni effetto di legge, si stipula

tra la Regione Autonoma Trentino Alto Adige/ Südtirol con sede in Trento, via Gazzoletti n° 2, C.F. 80003690221, rappresentata dal Dirigente di Ripartizione pro tempore ..... Dott./Dott.ssa \_\_\_\_\_, (nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_/\_\_/\_\_\_\_), giusta delega/determina/decreto n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che le/gli conferisce la rappresentanza e i poteri di stipula, che interviene al presente atto in esecuzione della \_\_\_\_\_ e domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente territoriale,

-di seguito *la conduttrice*

e

la Sig.ra Lola POLACCO, nata a Padova il 27/07/1925 e residente a Bolzano in via Mancini n° 6,  
C.F. PLCLLO25L67G224D,

-di seguito *la locatrice*

quanto segue

la Sig.ra Lola Polacco concede in locazione alla Regione Autonoma Trentino Alto Adige/ Südtirol, che assume in conduzione, i locali di sua proprietà siti in Bolzano, via Mancini n.6, nello specifico la porzione del piano seminterrato e l'interezza del primo piano, e, secondo le dichiarazioni dovute dalla Legge n. 122/2010, e ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, identifica l'immobile con i seguenti dati catastali, C.C. Gries

– **p. ed. 1079**, Foglio 78, subalterno 10, Cat. D/1 - Rendita € 573,06,

-identificato tavolarmente in C.C. Gries, F.M. 21, p.ed. 1079, sub.3,  
P.T. 1400 II.

- identificato tavolarmente in C.C. Gries, F.M. 21, p.ed. 1079, sub.6,  
P.T. 1400 II.

in conformità alle aree indicate negli allegati A e B, allegati parti integranti del contratto, nei quali le planimetrie delle aree cedute sono delimitate e contrassegnate dalle lettere B1 e B2;  
per una superficie complessiva di mq. 440

la locazione è concessa ed accettata secondo le condizioni che seguono,

per le quali

ART.1

La durata della locazione è stabilita in anni sei, con decorrenza dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ in ottemperanza a quanto stabilito dalla L. n. 392/78, e si intende rinnovabile tacitamente di ulteriori sei anni.

ART.2

Secondo quanto previsto dall'art. 4 della L. n.392/1978, la conduttrice potrà recedere, a sua discrezione, in qualsiasi momento dal contratto avvisando la locatrice, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o pec, almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Le parti concordano pattiziamente pari termine e medesime forme per il recesso che la conduttrice potrà esercitare, a sua discrezione, nel caso in cui esigenze di razionalizzazione ed efficientamento della spesa pubblica inducano a concentrare o riunire il Tribunale di Sorveglianza insieme ad altri uffici giudiziari o regionali, in aree ancora da individuare.

#### ART. 3

Le unità immobiliari oggetto della locazione sono destinate ad uffici per il Tribunale di Sorveglianza, con esclusione, fra le varie attività di amministrazione della giustizia che saranno ivi condotte, delle celebrazioni delle udienze.

Le unità immobiliari sono garantite, dalla locatrice, come idonee per l'uso a cui sono destinate sia in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi e alle autorizzazioni necessarie, sia in relazione agli impianti tecnologici, realizzati in conformità alle disposizioni di legge.

#### ART.4

Il canone di locazione è pattuito in € 38.460,84 per anno, oltre spese per oneri accessori e le spese normativamente previste a carico della conduttrice, da pagarsi in rate mensili di € 3.205,07 (€ tremiladuecentocinque/07) con versamento sul conto corrente IBAN IT55C0200811600000100035873\_\_della Banca UniCredit Filiale di Bolzano Via Piazza Walther,5, a presentazione delle ricevute. Il canone è soggetto ad aggiornamento annuale in base alla variazione degli indici ISTAT – ai sensi della L. n.118/1985 art. 1 comma 9 sexies e ss.mm..

#### ART. 5

Senza permesso espresso e formale della locatrice sono vietate: la sublocazione, anche parziale, la cessione a titolo oneroso del contratto di locazione, il comodato. Non è comunque ammessa la cessione del credito maturato dalla locatrice nei confronti della conduttrice.

#### Art.6

La conduttrice provvederà a stipulare direttamente, o a volturare a proprio carico, i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'immobile concesso in locazione, quali energia elettrica, acqua potabile, gas, ecc., in conformità alle proprie specifiche esigenze.

Sino al compimento della voltura saranno dovuti alla locatrice i rimborsi per i contratti di somministrazione già in essere, se in corso.

Le spese dell'ascensore, in quanto ad uso esclusivo dell'immobile locato, quali energia elettrica per l'alimentazione, la linea telefonica dedicata, la manutenzione e i corrispettivi dovuti per l'assicurazione, sono oneri sostenuti dalla conduttrice.

Le spese accessorie vengono suddivise annualmente a consuntivo nella misura del 55% a carico della Regione Autonoma Trentino Alto Adige/Südtirol ed il restante 45% a carico della proprietaria, a fronte di documentazione dettagliata.

#### Ar. 7

La locatrice deve eseguire tempestivamente le riparazioni previste dall'art. 1576 Cod. Civ., salvo il diritto della conduttrice di sostituirsi alla medesima in caso di inadempimento, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 20 giorni dalla richiesta.

#### Art. 8

La conduttrice non può, senza il consenso espresso e formale della locatrice, eseguire innovazioni, migliorie o addizioni o sostituzioni di impianti di qualunque genere; non può sovraccaricare i solai.

La locatrice acconsente all'utilizzo di cartelli, totem o insegne, esposti dalla conduttrice per il miglior indirizzo dell'utenza agli uffici giudiziari, come per altre necessità.

#### Art. 9

La conduttrice è responsabile verso la locatrice, e verso terzi, di eventuali abusi o trascuratezze nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti.

#### Art. 10

Per tutta la durata del contratto di locazione la locatrice o suoi incaricati possono visitare l'immobile locato, per constatarne le modalità d'uso o la verifica degli impianti. In caso di messa in vendita dell'immobile la conduttrice favorisce la visita del medesimo da parte degli acquirenti, almeno 2 (due) volte la settimana nella fascia oraria 15:00-17:00, in giorni da concordare.

In caso di fine locazione, la conduttrice garantisce la visita dell'immobile ai potenziali subentranti, ogni giorno dalle ore 15.00 alle ore 17:00, a partire dal primo giorno dell'ultimo trimestre di locazione.

#### Art. 11

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno riferimento alla L. n. 392/1978, al Codice Civile, alle norme vigenti e agli usi locali, questi ultimi se compatibili. La parte conduttrice,

dà atto che è stata informata in ordine alle caratteristiche energetiche dell'immobile e di aver ricevuto l'attestato di prestazione energetica (APE).

#### Art. 12

Le parti eleggono domicilio presso il recapito (la locatrice) e la sede (la conduttrice), indicati nel presente contratto, e in caso di modifica sono obbligate a darne immediata comunicazione con raccomandata con ricevuta di ritorno o pec.

#### Art.13

In caso di impossibilità di utilizzo totale o parziale delle unità immobiliari descritte in premessa,, che non sia dovuta a fatto o colpa della conduttrice, quest'ultima comunicherà prontamente tale circostanza alla locatrice, e nel caso in cui tale impossibilità si protragga per oltre giorni 6, la conduttrice avrà diritto ad una riduzione del canone tenuto conto dei giorni già trascorsi (6 giorni), sommati a quelli necessari per la rimozione dell'impedimento.

#### Art. 14

Le spese contrattuali sono a carico della Regione, mentre le spese di registrazione sono a carico dei contraenti in ragione di metà ciascuno.

La conduttrice provvederà alla registrazione del contratto e ai relativi rinnovi annuali, comunicandolo alla locatrice, che rifonderà la quota della quale è onerata, pari alla metà.

#### Art. 15

Il locatore ed il conduttore, ai sensi del D.Lgvo 30 giugno 2003, n. 196 ("Codice in materia di protezione dei dati personali") e successive modifiche ed integrazioni, si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione.

#### Art. 16

Le parti convengono nel foro di Bolzano il foro competente per le controversie che dovessero sorgere in esecuzione, in interpretazione, o per la validità della presente scrittura.

Letto, confermato e sottoscritto

....., li.....

La locatrice

La conduttrice

A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti espressamente approvano gli artt. 2-3-5-6-12-13 .

La locatrice

La conduttrice

....., li.....

Allegati:

All. A . planimetria .....

All. B. planimetria.....

All. C A.P.E.