

REGIONE AUTONOMA TRENINO ALTO ADIGE-SÜDTIROL
CIG B8160BB90C
CONTRATTO DI LOCAZIONE
di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione

- il Sig. Antonio Lupi, nato a _____, residente a _____, C.F. _____ - di seguito il *locatore*;
- la Regione Autonoma Trentino Alto Adige/Südtirol con sede in Trento, via Gazzoletti n° 2, C.F. 80003690221, rappresentata dal Dirigente Dott. Guido Baldessarelli, (nato/a a _____ il ___/___/___), domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente territoriale, il quale interviene nel presente atto in rappresentanza dell'ente, come Dirigente della Ripartizione IV-Risorse Strumentali, in forza di quanto disposto dalla legge regionale n. 15 del 1983 e s.m e dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 128 del 24/6/2025, in esecuzione della Deliberazione di Giunta n. 151 del 30 luglio 2025 - di seguito il *conduttore*;

Premesso che:

- il decreto legislativo n. 16 del 7 febbraio 2017 ha delegato alla Regione Autonoma Trentino Alto Adige Südtirol, per il suo ambito territoriale, le funzioni riguardanti l'attività amministrativa e organizzativa di supporto agli uffici giudiziari e, in particolare, l'articolo 1 comma 2 lett. B) del d.lgs. n. 16/2017 ha disposto che in tali funzioni rientra la gestione degli immobili destinati a sedi di uffici giudiziari;
- con Deliberazione della Giunta Regionale n. 113 del 4 giugno 2025 è stata indetta una indagine di mercato per l'acquisizione in locazione di un immobile a Bolzano da adibire ad archivio per gli Uffici giudiziari;
- con Deliberazione della Giunta Regionale n. 151 del 30 luglio 2025 è stata ritenuta idonea l'offerta di locazione di immobile da destinare ad archivio per gli uffici giudiziari di Bolzano presentata dal Sig. Antonio Lupi ed è stato demandato agli uffici competenti della Ripartizione IV l'esecuzione degli adempimenti necessari per addivenire alla stipulazione del necessario contratto di locazione autorizzando il relativo Dirigente alla sottoscrizione;

Ciò premesso con la presente scrittura privata, valevole ad ogni effetto di legge, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1

(oggetto della locazione e destinazione d'uso)

1. Il Sig. Antonio Lupi concede in locazione alla Regione Autonoma Trentino Alto Adige/ Südtirol, che accetta, i locali di sua proprietà siti in Bolzano, Via Dürer n. 10 da destinare a archivio/magazzino per gli uffici giudiziari di Bolzano.
2. Il locatore identifica l'immobile come all'art. 8 del presente contratto, individuandolo nel disegno planimetrico di cui all'allegato A), che, sottoscritto dalle parti per accettazione, forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART. 2

(durata, rinnovazione e facoltà di recesso del conduttore)

1. La presente locazione ha la durata di anni sei a decorrere dal giorno 1.10.2025 (uno ottobre duemilaventicinque) e con scadenza il giorno 30.09.2031 (trenta settembre duemilatrentuno), in conformità agli artt. 27, comma 1 e 42 della legge 27 luglio 1978, n. 392 e s.m..
2. Il contratto si intenderà rinnovato per un periodo di sei anni, e così di seguito, qualora non venga data da una delle parti disdetta con le modalità di cui al successivo art. 15, spedita almeno dodici mesi prima della scadenza contrattuale, come previsto dall'art. 28 della medesima legge n. 392/78 e s.m..
3. Ferma restando la facoltà di recesso anticipato del conduttore per gravi motivi prevista dall'art. 27 comma 8 della legge 27 luglio 1978 n. 392 e s.m., il locatore riconosce e attribuisce espressamente al conduttore la facoltà di recesso anticipato dal presente contratto di locazione in qualsiasi momento anche qualora non ricorrano gravi motivi, dandone avviso allo stesso locatore, con le modalità di cui al successivo art. 15, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, come consentito dall'art. 27, comma 7, della medesima legge n. 392/78 e s.m..

ART. 3

(canone annuo, aggiornamento ISTAT e rinuncia al deposito cauzionale)

1. Il canone annuo è dalle parti pattuito in Euro 32.471,00 (trentaduemilaquattrocentosettantuno).
2. Il canone annuo di cui al comma 1 del presente articolo è ridotto ad euro 27.600,35 ai sensi dell'art. 3 comma 4 del D.L. n. 95/2012 convertito in legge n. 135/2012.
3. Il canone annuo è da pagarsi in rate mensili anticipate entro l'ultimo giorno di ogni mese, mediante accredito sul c/c bancario indicato dal locatore.
4. Il canone di locazione è soggetto, in conformità dell'art. 32 della L. 27 luglio 1978 n. 392 e s.m., ad aggiornamento annuale in base alla variazione degli indici Istat, a decorrere dal secondo anno di locazione, su richiesta del locatore, assumendo come mese di riferimento quello di scadenza di ciascuna annualità locatizia. Le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 75% di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

5. Non è prevista la costituzione di alcun deposito cauzionale, in considerazione della garanzia che il conduttore offre quale primario Ente pubblico.

ART. 4

(condizioni immobile e sua manutenzione)

1. L'unità immobiliare è garantita dal locatore come idonea per l'uso a cui è destinato, sia in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi e alle autorizzazioni necessarie, sia in relazione agli impianti tecnologici realizzati in conformità alle disposizioni di legge, che il locatore dichiara essere, ai sensi dell'art. 46 del d.p.r. 28 dicembre 200 n. 445 e consapevole della responsabilità anche penale cui può incorrere ed ai sensi del d.m. n. 37/2008, conformi alla normativa in materia di sicurezza come attestato nelle apposite dichiarazioni di conformità depositate presso il locatore.
2. La verifica periodica e la manutenzione ordinaria dell'impianto di rilevazione incendi e dei dispositivi annessi e connessi è a carico del conduttore.
3. Il conduttore dichiara di ricevere le porzioni di immobile in ottimo stato di manutenzione, a norma dell'art. 1575 del codice civile, esenti da vizi che ne diminuiscano l'idoneità all'uso convenuto ed assume l'obbligo di riconsegnarle alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il deterioramento derivante dal loro uso in conformità al presente contratto.
4. Le spese per la manutenzione straordinaria e le riparazioni alle porzioni di immobile sono a carico del locatore, mentre le spese per la piccola e ordinaria manutenzione, dipendenti cioè da deterioramenti prodotti dall'uso delle porzioni di immobile, sono a carico del conduttore, a norma dell'art. 1576 del codice civile.
5. Il locatore si impegna ad eseguire tempestivamente le riparazioni previste dall'art. 1576 Cod. Civ., salvo il diritto del conduttore se si tratta di riparazione urgenti di sostituirsi al medesimo in caso di inadempimento del locatore dandone avviso allo stesso, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute.

ART. 5

(autorizzazione ad eventuali lavori di adattamento dell'immobile locato)

1. Il locatore conferisce al conduttore l'autorizzazione ad eseguire a cura e spese dello stesso conduttore, ivi compreso l'ottenimento delle autorizzazioni prescritte, i lavori che, nel corso del rapporto locatizio, si rendessero eventualmente necessari per l'ulteriore adattamento delle porzioni immobiliari ai fini per i quali vengono assunte in locazione, con l'obbligo della rimessione in pristino, se richiesta, alla scadenza del presente contratto.

ART. 6

(sublocazione o cessione della locazione)

1. Senza permesso espresso e formale del locatore sono vietate: la sublocazione, anche parziale, la cessione a titolo oneroso del contratto di locazione.

ART. 7

(spese di gestione)

1. Il conduttore rimborserà al locatore - direttamente o secondo le modalità da concordarsi con lo stesso locatore, senza necessità di stipulare appositi atti aggiuntivi al presente contratto - le spese accessorie (denominate anche "spese di gestione") inerenti al presente rapporto locatizio e che, in base alla legge o agli usi, siano a carico del conduttore, verso presentazione di regolari fatture o rendiconti, o mediante pagamento di acconti calcolati in base al preventivo corrente di spesa.

ART. 8

(menzioni ai sensi della Legge n. 122/2010)

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 19, comma 15, del D.L. n. 78/2010, come convertito dalla Legge n. 122/2010, il locatore ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e consapevole della responsabilità anche penale cui può incorrere in caso di dichiarazioni mendaci, ai fini della registrazione del presente atto, dichiara che i dati catastali dell'immobile oggetto di locazione sono i seguenti:

p.ed. 3289 in P.T. 3021/II – sub 1- foglio 12 – cat. D/8 – rendita catastale Euro 9.526,05

ART. 9

(certificazione energetica)

1. Le parti sono edotte dell'obbligo, in capo al locatore, di cui all'art. 6, comma 1 bis, del D.Lgs. 192/2005 e s.m. di dotazione e di consegna al conduttore, dell'attestato di certificazione energetica, relativo all'immobile oggetto del presente atto.

2. Al riguardo, il conduttore dichiara che il locatore ha già ottemperato al predetto obbligo, consegnando l'attestato di prestazione energetica redatto dall'Arch. Yvonne Sanzio in data 02/04/2024, codice certificato 31723, che si allega al presente contratto sotto la lettera B), per formarne parte integrante e sostanziale.

ART. 10

(imposta di registro e di bollo)

1. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto di locazione e provvederà ai relativi rinnovi annuali comunicandolo al conduttore che rifonderà la quota dovuta per legge, pari alla metà.

2. L'imposta di bollo relativa alla stipulazione del presente contratto è a carico del locatore.

ART. 11

(richiamo alla legislazione ed alle consuetudini in materia)

1. Per quanto non previsto dal presente contratto di locazione, le parti fanno espresso riferimento alle norme della legge 27 luglio 1978, n. 392 e s.m. (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) e del codice civile, nonché alle consuetudini esistenti in materia.

Art. 12

(privacy)

1. Le Parti danno atto di essersi reciprocamente fornite tutte le informazioni di cui all'art. 13 del Regolamento 2016/679/UE. In quest'ottica, i dati personali acquisiti nell'ambito del perfezionamento del presente contratto di locazione e nella fase precontrattuale saranno fatti oggetto di trattamento nel rispetto delle disposizioni di cui al citato Regolamento per le sole finalità di gestione di queste fasi e, fatto salvo il caso di eventuale contenzioso nonché il ricorrere di obblighi di legge, per il tempo della durata della citata locazione. Il trattamento dei dati personali in parola sarà effettuato, applicando adeguate misure di sicurezza, con l'ausilio di strumenti automatizzati nonché in formato cartaceo ad opera di personale espressamente autorizzato ovvero di fornitori terzi funzionalmente connessi all'esecuzione della locazione che opereranno quali Responsabili ovvero Titolari autonomi dei relativi trattamenti.

Art. 13

(foro competente)

1. 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.

Art. 14

(elezione domicilio)

1. Le parti eleggono domicilio presso il luogo di residenza (il locatore) e la sede dell'ente (il conduttore), indicati nel presente contratto, e in caso di modifica sono obbligate a darne immediata comunicazione con le modalità di cui all'articolo 15.

Art. 15

(comunicazioni)

1. Le Parti si danno reciprocamente atto che ogni comunicazione in ordine al presente contratto sarà eseguita alla posta elettronica certificata di seguito indicata:

Sig. Antonio Lupi: info@pec.impresalupi.it

Regione Autonoma Trentino Alto Adige/ Südtirol: patrimonio@pec.regione.taa.it

Redatto in n.....esemplari, letto, confermato e sottoscritto

....., lì.....

Il locatore
SIG. ANTONIO LUPI

Il conduttore
REGIONE AUTONOMA TRENINO ALTO ADIGE SÜDTIROL
Ripartizione IV-Risorse Strumentali
Il Dirigente Dott. Guido Baldessarelli

Allegati:

All. A) planimetria

All. B) APE