

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO ADIBITO AD  
USO NON ABITATIVO AI SENSI DELLA L. N. 392/1978**

Tra **Patrimonio del Trentino S.p.A.** con sede legale in 38121 Trento via  
Valentina Zambra n. 42, C.F. 01938560222, qui rappresentata dal suo Direttore  
Generale, dott. Claudio Ali, nato a Milano il 31 luglio 1967, e domiciliato ai  
fini del presente atto presso la sede sociale (di seguito per brevità "locatore" o  
"PdT"),

e

**Museo degli Usi e Costumi della Gente Trentina**, con sede legale in 38010  
San Michele all'Adige (TN), via E. Mach n. 2 P.IVA 80014030227, C.F.  
01351340227, qui rappresentata dal suo legale rappresentante sig. Emanuela  
Renzetti, nata Macerata il 18/12/1949, domiciliata ai fini del presente atto  
presso la sede del Museo stesso (di seguito per brevità "conduttore" o  
"Museo"),

si conviene e stipula quanto segue:

Premesso che

– nel corso del mese di dicembre 2009, su indicazione del Dipartimento  
Beni e Attività culturali della Provincia Autonoma di Trento e nell'ambito di  
della generale raccolta delle esigenze di tutti i musei provinciali di spazi idonei  
per i relativi magazzini, PdT raccoglieva la richiesta del Museo degli usi e  
Costumi della Gente Trentina di san Michele all'Adige di un immobile di circa  
800 mq, da destinare a deposito delle opere d'arte e del materiale etnografico  
del Museo stesso;

– una volta ben definite le esatte necessità del Museo in ordine all'ubicazione, alle dimensioni ed alle caratteristiche tecniche dello stabile da ricercare, PdT avanzava la proposta di acquistare, e mettere poi a disposizione del Museo stesso, uno dei due magazzini, siti a Trento nord, zona Interporto, direttamente confinanti con quello, ad essi equivalente, di prossima acquisizione da parte della società e ciò per evidenti motivi di ottimizzazione gestionale e, nel lungo periodo, di flessibilità nell'utilizzazione degli spazi;

– con nota di data 21/12/2009 prot. n. 2308/2009 il Museo confermava a PdT che entrambi gli immobili proposti rispondevano alle sue esigenze, come per altro poi confermato anche dal Dipartimento competente con nota dd. 29/01/2010 prot. n. 90/D/322/2010, e si mostrava quindi sin da subito disponibile a ricevere in locazione quello che PdT avrebbe determinato di acquistare;

– Il Consiglio di Amministrazione di PdT, nella seduta di data 25/01/2010, riteneva che i due magazzini, catastalmente contraddistinti dalle p.m. 7 e 5 della p.ed. 1485 C.C. Gardolo, direttamente confinanti con quello di prossima acquisizione da parte di PdT, catastalmente contraddistinto dalla p.m. 6 della p.ed. 1485 C.C. Gardolo, erano da ritenersi equivalenti ai fini del soddisfacimento delle esigenze del Museo e di quelle gestionali ed organizzative della società; stabiliva quindi di verificare con le rispettive proprietà la disponibilità alla vendita ed alla formulazione di un'offerta relativa, fissando contestualmente il prezzo massimo di acquisto; quanto alla copertura finanziaria dell'operazione, il Consiglio di Amministrazione della società

prende atto che con nota di data 18/01/2010 prot. n. 87/10 il Museo aveva accettato la proposta di locazione formulata dalla società stessa, che prevedeva un contratto di durata pari a sei anni rinnovabili ed il pagamento di un canone mensile di € 2.100,00 per i primi quattro mesi e di € 4.400,00 per i mesi successivi; infine, veniva previsto che, a prescindere dal magazzino scelto ed acquistato, la società si sarebbe occupata della sistemazione dello stesso mediante predisposizione di un ufficio e dei necessari servizi igienici;

– PdT, quindi, in ottemperanza a quanto stabilito dal proprio Consiglio di Amministrazione, verificata la disponibilità alla vendita delle proprietà direttamente confinanti con il magazzino appena acquistato, in data 12/03/2010 procedeva infine all'acquisto dell'immobile catastalmente contraddistinto dalla p.m. 7 della p.ed. 1485 C.C. Gardolo;

– è ora intenzione di PdT e del Museo procedere alla stipulazione del contratto di locazione di detto immobile alle condizioni già concordate dalle parti e formalizzate dalla sopra citata delibera del Consiglio di Amministrazione della società.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente contratto,

#### **SI CONVIENE QUANTO SEGUE:**

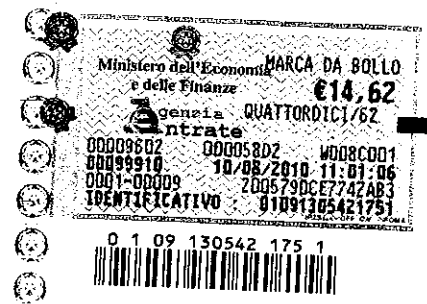
**Art. 1. Oggetto.** Il *locatore*, come sopra identificato e rappresentato, concede in locazione per uso non abitativo e più specificatamente per uso magazzino al *conduttore*, che a mezzo del suo legale rappresentante come sopra individuato accetta, i seguenti immobili:

➤ p.ed. 1485 p.m. 7 in C.C. Gardolo con le comproprietà congiunte della p.m. 17 della p.ed. 1484 (al piano terreno: strada circostante l'edificio, scala e parte di scala per il primo piano ed ivi: soppalco carreggiabile) e della p.m. 20 della p.ed. 1485 (a pianoterra: strada circostante l'edificio, due terrapieni, due locali ENEL, locale compressore, locale SIP, due rampe per il primo piano; a primo piano: soppalco carreggiabile) e la quota di 4833/200000 di comproprietà congiunta delle pp.ff. 996/3, 1001/1, 2361/2;

Il *conduttore* dichiara di conoscere le caratteristiche e lo stato di manutenzione dell'immobile e di ritenerlo fin d'ora idoneo all'uso programmato; il *conduttore* dichiara quindi di accettare l'immobile concesso in locazione nello stato in cui si trova, fatti salvi i lavori citati in premessa, e si impegna altresì a riconsegnarlo nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento d'uso.

Ai sensi ed agli effetti degli articoli 34 e ss. L. 392/1978, il *conduttore* dichiara che i locali oggetto di questo contratto non sono utilizzati per attività che comportano contatti diretti con i consumatori, essendo ad uso esclusivo di magazzino per il deposito temporaneo di opere d'arte e materiale etnografico del Museo.

**Art. 2. Destinazione ed utilizzo dell'immobile.** Il locatore rende edotto il conduttore, che ne prende atto, che in base a quanto previsto dall'art. 5 lett. e) ed h) della L.P. 17/1983 e dalla convenzione di data 13/07/1984 stipulata tra la società Interporto Doganale spa, il Comune di Trento e la Provincia Autonoma di Trento, l'immobile concesso in locazione è soggetto al vincolo della destinazione esclusiva alla realizzazione di strutture per lo sviluppo ed il



completamento dell'Interporto di Trento. Al fine di assicurare tale destinazione, ai sensi della stessa normativa appena citata, il conduttore si obbliga a non esercitare nell'immobile locato, e a non consentire di esercitare a terzi per quanto di sua competenza, attività estranee al movimento di merci internazionali e prive di connessione con la complessiva finalità dell'area interportuale e quindi, solo esemplificativamente, a non praticare attività di produzione all'ingrosso a libero servizio, senza legami con il servizio interportuale movimento merci. Si impegna inoltre a non praticare o, per quanto di sua competenza, a non consentire di praticare, condizioni per l'utilizzazione degli spazi che, non giustificate da particolari situazioni, eccedono le condizioni offerte ordinariamente nel settore, possano indurre alla sottoutilizzazione del magazzino e comunque recare pregiudizio alla complessiva attività della struttura interportuale. In particolare, ai sensi della normativa urbanistica vigente per il comparto immobiliare del quale il magazzino in parola fa parte, è previsto che l'attività specificatamente autorizzata sia quella svolta da "spedizionieri". A tale proposito il locatore comunica al conduttore, che ne prende atto, di aver ricevuto con nota della società Interbrennero spa di data 11/02/2010 prot. n. PA 07/2010 e successiva precisazione di data 10/03/2010 prot. n. 134/PRM/prm, oltre all'autorizzazione all'acquisto del magazzino in parola con contestuale rinuncia al diritto di prelazione ai sensi della L.P. n. 17/1983 e della sopra menzionata convenzione, anche il formale riconoscimento che la prevista attività di deposito di opere d'arte, con residuale movimentazione merci svolta sia in proprio che a mezzo di spedizionieri "può

*essere compatibile con le finalità proprie dell'area interportuale"* e che, dunque, il magazzino può essere adibito all'uso dichiarato. Il conduttore si impegna quindi ad utilizzare l'immobile locato nel rispetto di tutto quanto previsto dal presente articolo e, comunque, unicamente per lo svolgimento dell'attività sopra descritta e formalmente autorizzata, assumendosi tutte le eventuali conseguenze e responsabilità dovute ad un utilizzo diverso dell'immobile rispetto a quanto sopra previsto e precisato.

**Art. 3. Durata del contratto e recesso unilaterale.** La durata della locazione è fissata in anni 6 (sei), con decorrenza dal 01 agosto 2010 e prima scadenza il 31 luglio 2016. Alla scadenza è previsto il rinnovo tacito del rapporto locativo per ulteriori 6 (sei) anni salvo disdetta di una delle parti, da comunicarsi all'altra mediante raccomandata A/R presso le rispettive sedi sociali o a diverso indirizzo formalmente comunicato, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza. Alla prima scadenza contrattuale è fatta salva la facoltà del *locatore* di diniego del rinnovo, per i motivi e secondo le modalità e termini previsti dall'art. 29 della L. 27 luglio 1978 n. 392.

Il conduttore può, qualora ricorrano gravi motivi, recedere unilateralmente dal contratto in qualunque momento, dandone comunicazione al locatore mediante raccomandata A/R da inviarsi alla sede sociale dello stesso, o a diverso indirizzo formalmente comunicato, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

**Art. 4. Canone.** Il canone mensile è determinato nella somma di € 2.100,00 (duemilacentoeuro/00) IVA inclusa, per i primi quattro mesi di locazione,

dunque da agosto a novembre 2010, e di € 4.400,00 (quattromilaquattrocentoeuro/00) IVA inclusa per i mesi successivi, da versare anticipatamente entro il giorno 10 di ogni mese. I pagamenti dovranno avvenire a mezzo bonifico bancario utilizzando le coordinate bancarie che verranno comunicate dal *locatore* al *conduttore* in calce alle relative fatture.

Dopo i primi 3 (tre) anni di locazione il canone sarà soggetto ad annuale rivalutazione in misura pari al 100% della variazione ISTAT (indice costo vita impiegati-operai) dell'anno precedente.

Il mancato pagamento dei canoni relativi a due anni consecutivi di locazione produrrà l'automatica risoluzione del contratto per fatto e colpa del *conduttore*.

**Art. 5. Divieto di cessione del contratto, di sublocazione o comodato.** Salvo preventiva autorizzazione scritta da parte del *locatore*, è fatto espresso divieto al *conduttore* di cedere il contratto, di sublocare anche parzialmente l'immobile o di concederlo in comodato a terzi. La violazione dei divieti di cui sopra, comporterà la risoluzione *ipso jure* del presente contratto ed il diritto del *locatore* di richiedere l'immediato rilascio dell'immobile, oltre al risarcimento del danno.

**Art. 6. Spese.** Al momento della sottoscrizione del presente contratto è onere del *conduttore* provvedere alla voltura a proprio nome del contratto relativo alla fornitura dell'energia elettrica, già stipulato a nome del locatore, nonché al pagamento delle relative spese. Eventuali addebiti o reclami da parte della società erogatrice del servizio per la mancata o non corretta voltura del relativo contratto, o per il mancato o non corretto pagamento delle somme dovute,

saranno di esclusiva competenza del *conduttore* e nessuna spesa o doglianza in genere potrà essere imputata al *locatore*.

Le spese condominiali ordinarie, nelle quali sono comprese anche quelle relative al servizio di fornitura dell'acqua, saranno a carico esclusivo del *conduttore* ed egli si impegna a provvedere al pagamento delle stesse entro 30 giorni dalla ricezione della relativa fattura, emessa dal *locatore* scorporate le somme di propria spettanza.

**Art. 7. Migliorie e riparazioni.** Alla scadenza del contratto, le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal *conduttore* resteranno acquisite al *locatore* senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il suo consenso, e ciò ad espressa deroga degli articoli 1592 e 1593 cod. civ., fatto salvo il diritto del *locatore* di pretendere la rimessione in pristino dell'immobile. La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le vigenti norme urbanistico-edilizie produrranno *ipso jure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa del *conduttore*. Il silenzio o l'acquiescenza del *locatore* rispetto ad un mutamento d'uso, a lavori non autorizzati, alla cessione del contratto, che eventualmente avvengano, non ne importano implicita accettazione, ma avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del *conduttore*.

Le riparazioni di piccola manutenzione sono a carico del *conduttore*, così come ogni altra spesa ordinaria inerente gli impianti ed i servizi; il *locatore* si sostituirà al *conduttore*, qualora questi non vi provveda tempestivamente, salvo





rimborso delle spese sostenute entro 20 giorni dal ricevimento della relativa fattura emessa dal *locatore* in seguito alla riparazione.

Ai fini dell'esatta individuazione delle riparazioni a carico rispettivamente del locatore e del conduttore, si fa espresso riferimento a quelle di cui alla tabella allegato G al D.M. 30.12.2002, per quanto compatibile, che le parti dichiarano di ben conoscere ed accettare se pur non materialmente allegata al presente contratto.

E' facoltà del *locatore* ispezionare o far ispezionare i locali oggetto di questo contratto, salvo congruo preavviso.

**Art. 8. Responsabilità.** Il *conduttore* manleva il *locatore* contro i danni che a questi possano derivare da fatto, omissione o colpa, propri o di terzi in genere e lo solleva da ogni responsabilità per eventuali danni derivanti dalla conduzione dell'immobile in oggetto, impegnandosi a tenere indenne il locatore da ogni pretesa, anche giudiziaria, avanzata da terzi che fossero o si ritenessero danneggiati. Fermo restando gli oneri di diligente manutenzione di cui al precedente articolo 7., il *locatore* è inoltre esonerato da ogni responsabilità per eventuali danni per qualsivoglia motivo causati, non esclusa l'interruzione o mancata fornitura di qualsiasi servizio afferente all'immobile, alle cose poste in deposito all'interno dell'immobile. E' inoltre esonerato dalla responsabilità per i danni causati dall'eventuale cattivo funzionamento degli impianti, ivi compreso il riscaldamento/condizionamento, ecc., purché derivanti da fatto od omissione imputabile al *conduttore*.

Il *conduttore* è costituito custode della cosa locata ed è direttamente responsabile verso il *locatore* e i terzi dei danni in genere causati per sua colpa, ivi compresi quelli da spandimento di acque, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso e nella cura della cosa locata; il *conduttore* è altresì responsabile degli eventuali danni arrecati all'immobile locato o alle cose, strutture, impianti in esso contenute, con relativo obbligo di risarcimento nei confronti del *locatore*, salvo prova del caso fortuito ovvero di cause a lui non imputabili.

L'immobile in argomento è coperto da assicurazione R.C. e Incendio nell'ambito delle polizze globali che la Patrimonio del Trentino S.p.A. ha in essere per il proprio patrimonio: sarà onere del *conduttore* stipulare con primaria compagnia assicurativa idonea polizza a copertura degli eventuali danni a persone, cose o animali che potessero derivare dalla conduzione dell'immobile locato; in particolare tali polizze dovranno prevedere l'espressa rinuncia della compagnia assicuratrice al proprio diritto di rivalsa nei confronti della Patrimonio del Trentino S.p.A., ovvero della relativa Compagnia Assicuratrice, qualora la causa del sinistro abbia origine dalla conduzione dell'immobile oggetto del presente contratto di locazione. Il *conduttore* si impegna a depositare copia della suddetta polizza presso la sede del locatore entro quindici giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

Il *conduttore* risponde inoltre dei danni causati dalle persone dallo stesso autorizzate ad accedere ed operare nell'immobile in locazione, esonerando il

*locatore* da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dall'attività oggetto del presente contratto.

**Art. 9. Impianti.** Il *locatore*, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e consapevole della responsabilità anche penale cui può incorrere in caso di dichiarazioni mendaci, ed ai sensi del D.M. n. 37/2008, dichiara:

a) che gli impianti relativi all'immobile in oggetto ed eseguiti in base all'autorizzazione edilizia di data 30 settembre 1999 n. 11922/1999 e variante di data 3 aprile 2000 n. 50551/1999 sono conformi alla normativa in materia di sicurezza, vigente all'epoca di realizzazione e/o adeguamento, come attestato nelle apposite dichiarazioni di conformità rilasciate dalle ditte installatrici, depositate presso il locatore; la documentazione inerente gli impianti relativi alle parti comuni condominiali è a disposizione presso l'Amministratore del Condominio, che ne cura la conservazione.

**Art. 10. Modifiche contrattuali.** Ogni modifica al presente contratto potrà avere luogo solo con atto scritto. Qualsiasi comunicazione tra le parti dovrà essere effettuata per iscritto ed inviata, ove espressamente richiesto dal presente contratto, a mezzo lettera raccomandata a.r., oppure a mezzo fax o e-mail ai seguenti indirizzi e recapiti:

- se a PdT: via Zambra n. 42, Torre B Sud Top Center, 38121 Trento. Fax. 0461/830459, e-mail: info@patrimoniotn.it;
- se al Museo: via E.Mach n. 2, 38010 San Michele all'Adige (TN), Fax. 0461/650703, e-mail: mugct@museosanmichele.it.

Eventuali modifiche a detti recapiti dovranno essere obbligatoriamente comunicate per iscritto all'altra parte in conformità a quanto sopra stabilito.

**Art. 11. Norme applicabili.** Per quanto non contemplato nel presente contratto si fa riferimento alle norme del Codice Civile ed alle altre leggi in vigore.

**Art. 12. Controversie e Foro competente.** Le parti stabiliscono che in caso di controversie inerenti l'interpretazione e l'esecuzione del presente contratto si dovrà tentare preventivamente una bonaria soluzione. In caso di esito negativo si stabilisce che il Foro competente è quello di Trento.

**Art. 13. Spese contrattuali e regime fiscale.** L'imposta di bollo ed in generale tutte le spese del presente atto oltre a quelle accessorie, anche per le successive rinnovazioni, sono a carico delle parti in ragione di metà ciascuno.

Ai fini fiscali, il presente contratto viene assoggettato ad IVA, ad aliquota ordinaria ai sensi dell'art 10 del D.P.R. n. 633/1972 come modificato dal D.L. 223/06 e relativa legge di conversione; è altresì soggetto all'imposta di registro in misura del 1%, ai sensi dello stesso D.L. 223/06.

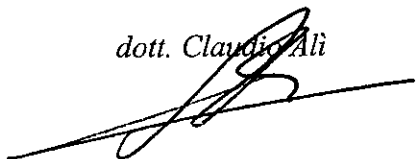
Trento, li 03 AGO. 2010

IL LOCATORE

**Patrimonio del Trentino S.p.A.**

Il Direttore Generale

*dott. Claudio Ali*

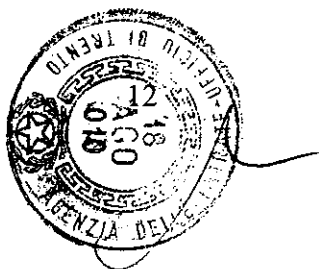
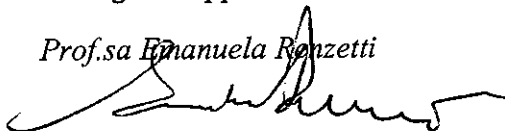


IL CONDUTTORE

**Museo degli Usi e Costumi della  
Gente Trentina**

Il Legale Rappresentante

*Prof.ssa Emanuela Ranzetti*



363 33 ..... 12082010  
413 ..... 18 AGO 2010  
6102  
p/3  
367 46



---

Ai sensi ed agli effetti degli articoli 1341 e 1342 cod. civ., si approvano specificatamente le seguenti clausole: 1 (oggetto), 2 (destinazione ed utilizzo dell'immobile), 3 (durata e recesso unilaterale), 4 (canone), 5 (divieto di cessione del contratto, di sublocazione o comodato), 6 (spese), 7 (migliorie e riparazioni), 8 (responsabilità), 12 (Controversie e Foro).

**IL LOCATORE**

**Patrimonio del Trentino S.p.A.**

Il Direttore Generale

*dott. Claudio Ali*



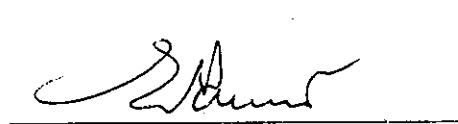
---

**IL CONDUTTORE**

**Museo degli Usi e Costumi della  
Gente Trentina**

Il Legale Rappresentante

*Prof.sa Emanuela Renzetti*



---