

# Concetto per affidamento di locazione commerciale

## Negozio "Stazione Collalbo"

Giampaolo Vattai

Bolzano, giugno 2019

# Indice

1.	Concetto .....	3
1.1.	Descrizione del sito.....	3
1.2.	Scopo.....	3
2.	Concetto strutturale tecnico architettonico e di arredamento .....	3
2.1.	Proposta del concorrente .....	3
3.	Concetto gestionale e tipologia del servizio offerto qualificazione del gestore ...	4
3.1.	Proposta del concorrente .....	4
4.	Concetto organizzativo aziendale.....	4
4.1.	Proposta del concorrente .....	4
5.	Contratto di locazione .....	4
5.1.	Proposta di contratto.....	4

## 1. Concetto

Affidamento in locazione del locale ad indirizzo commerciale sito nella stazione di Collalbo (Renon) presso la tramvia Assunta – Soprabolzano.

### 1.1. Descrizione del sito

Il locale si trova in posizione centrale, poiché inserito a breve distanza dal centro abitato di Collalbo in fabbricato caratteristico, risalente all'anno 1907, stazione capolinea della linea Tramviaria del Renon.

La struttura è collocata al centro del flusso pedonale di arrivo e partenza del servizio di trasporto tramviario e pedonale ben collegato alla linea di servizio autobus extraurbano che serve l'altipiano del Renon, ed affianca la zona a traffico limitato pedonale che caratterizza l'insediamento scolastico del paese.

Ad oggi è calcolabile l'entità del flusso pedonale di interesse, presso la stazione, stimabile per difetto in circa 500.000 persone anno che frequentano la stazione quale punto di arrivo e partenza.

La struttura è ben attrezzata e si presenta in ottime condizioni di manutenzione non possiede aree di parcheggio privato proprie ed è ben infrastrutturata (sono possibili attività di carico e scarico per la gestione commerciale).

### 1.2. Scopo

Avviare attività commerciale adatta alle caratteristiche del sito con potenziale elevato di flusso pedonale di passaggio.

La locazione dovrà risultare attrattiva non solo per la posizione in cui viene a trovarsi ma soprattutto per la quantità e la qualità delle proposte che saprà offrire.

Per quanto sopra il concorrente offerente dovrà presentare un proprio concetto di gestione basato sulla predisposizione di un documento, che dovrà soddisfare elementi, di qualità ed economici organizzativi, al fine di consegnare un'offerta economicamente vantaggiosa convincente ed innovativa.

La proposta dovrà pertanto soddisfare i tre seguenti concetti principali:

1. Concetto architettonico di arredamento;
2. Concetto gestionale e tipologia del servizio;
3. Concetto organizzativo aziendale.

Gli elementi di valutazione sono contenuti nel documento tabella dei criteri di valutazione.

## 2. Concetto architettonico e di arredamento

### 2.1. Proposta del concorrente

Il Locale messo a disposizione non è arredato poiché si è deciso di lasciare al gestore tale tipo di attività considerata più personale, di carattere prettamente gestionale, con possibilità di adattare secondo le proprie particolari esigenze logistiche ed indirizzi architettonici e commerciali, l'arredamento del locale.

### 3. Concetto gestionale e tipologia del servizio offerto qualificazione del gestore

#### 3.1. Proposta del concorrente

Il presente concetto si rileva di fondamentale importanza poiché è utile a rilevare l'indicazione sulla tipologia del servizio o dei servizi che il candidato è disposto ad offrire, implementando le proposte ritenute importanti al fine del massimo coinvolgimento, integrazione e sinergia dell'offerta.

Sono espressamente escluse tutte le attività legate al gioco d'azzardo e tutte le attività considerate lesive del decoro e della persona.

### 4. Concetto organizzativo aziendale

#### 4.1. Proposta del concorrente

Il presente concetto è utile quale indicatore della vitalità organizzativa, gestionale e aziendale che il concorrente intende impostare secondo la propria proposta di servizio offerto.

### 5. Contratto di locazione

#### 5.1. Proposta di contratto

##### Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

tra

STA - Strutture Trasporto Alto Adige S.p.A.; con sede legale in Bolzano, Via Conciapelli n. 60, partita IVA 00586190217, PEC [sta@pec.bz.it](mailto:sta@pec.bz.it), in persona del legale rappresentante e Direttore Generale, Joachim De-jaco, nato a Bressanone in data 23/03/73, (di seguito, per brevità, denominata "STA" o "locatrice");

e

..... con sede in ....., Via.....n....., partita IVA  
....., PEC....., nella persona del legale rappresentante pro  
tempore ..... nato a  
..... il ..... e residente a  
....., Via .....CF/P.IVA  
....., di seguito "conduttrice";

### **Premesso che**

1. La locatrice è proprietaria dell'immobile avente P.ed 1132 sub 4 categ. C/1 in C.C. Renon, PT. 1435 Il sito in 39054 Collalbo, come evidenziata nel documento di visura catastale allegato. (All. A)
2. La conduttrice intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile;
3. La Conduttrice si è aggiudicata la locazione del negozio a seguito di procedimento di gara "economicamente vantaggiosa" offrendo una serie di interventi per l'arredamento interno del locale sulla scorta di precisi criteri di offerta oggetto di valutazione. L'offerta presentata, anche se non materialmente allegata al presente contratto, costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto
4. All'atto della consegna la locatrice attesta che l'immobile rispetta i requisiti edilizi ed urbanistici di cui all'articolo 1578 codice civile;

### **le parti convengono quanto segue:**

#### **Articolo 1 - Premessa**

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

#### **Articolo 2 - Oggetto del contratto**

La locatrice cede in locazione alla conduttrice l'immobile per le finalità di utilizzo commerciale. La conduttrice a tale titolo accetta l'immobile sito nel fabbricato di stazione a Collalbo.

La mancata attuazione dell'offerta tecnica/economica e di gestione costituisce inadempimento contrattuale e comporta lo scioglimento del contratto stesso con ogni addebito di carattere amministrativo nonché eventuale risarcimento del danno a carico della conduttrice.

La Conduttrice si obbliga altresì ad eseguire eventuali servizi aggiuntivi per la mobilità su semplice richiesta della Locatrice.

#### **Articolo 3 - Durata del contratto**

Le parti fissano la consegna del locale per il giorno, XXXXXXXX. Il contratto avrà durata di sei anni a partire da questa data. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa dalle parti con preavviso di almeno un anno comunicato a mezzo lettera raccomandata.

#### **Articolo 4 - Canone di locazione**

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro XXXXXX (XXXXXXXX) da pagarsi in rate mensili di Euro XXXXXX (XXXXXXXX) presso il domicilio del locatore entro e non oltre i primi cinque giorni di ogni mese. Decorso tale periodo la conduttrice sarà automaticamente messa in mora, senza che ciò debba essere espressamente dichiarato. Dal giorno della mora inizieranno a decorrere gli interessi moratori e la locatrice si riserva di agire nelle opportune sedi in tutela dei propri diritti.

Il pagamento dei canoni di locazione non potrà essere interrotto in nessun caso da parte della conduttrice ed i canoni non potranno essere diminuiti da parte della stessa neanche in seguito ad eventuali debiti della locatrice nei confronti della conduttrice.

STA dichiara di esercitare l'opzione per l'applicazione dell'iva sui canoni, ai sensi dell'art 10, primo comma n.8 del DPR 633/1972

La Condittrice provvederà in proprio ed in forma separata rispetto al canone, al pagamento delle spese di pulizia, luce, telefono, rifiuti acqua e scarichi

#### **Articolo 5 - Aggiornamento periodico del canone di locazione**

Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dalla conduttrice sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 100% della variazione ASTAT dell'anno precedente, senza la necessità per la locatrice a mandare comunicazione scritta.

#### **Articolo 6 - Destinazione d'uso dei locali oggetto del contratto**

La conduttrice è costituita custode dell'Immobile, obbligandosi a conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia.

Sottoscrivendo il presente contratto la conduttrice si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti nel presente contratto se non dietro esplicito consenso della locatrice. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

#### **Articolo 7 - Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione**

E' onere della conduttrice provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. La conduttrice si impegna ad assumersi le relative spese in ordine alle utenze, per la fornitura di gas, acqua, energia elettrica, scariche acque reflue, telefono, rete, pulizie interne ed esterne delle superfici di competenza.

#### **Articolo 8 - Riparazioni ed interventi di straordinaria manutenzione**

Saranno a carico della conduttrice gli interventi sugli impianti e sulle strutture ed arredo dalla stessa realizzate e fornite, compresa la cura delle aree esterne destinate a giardino e camminamenti attorno al fabbricato.

Saranno a carico della parte locatrice gli interventi inerenti l'involucro strutturale del fabbricato tipo muratura esterna, serramenti esterni, copertura di pensilina, copertura del tetto.

La conduttrice si obbliga in ordine agli interventi di ristrutturazione e miglioria proposti e concessi ad ottenere le necessarie autorizzazioni e concessioni dagli enti preposti.

La Condittrice si impegna con le modalità tecniche ed economiche contenute nella relazione di offerta alla realizzazione, nei tempi proposti, delle migliorie strutturali e di esercizio esplicate nell'offerta tecnica presentata. La mancata realizzazione delle attività previste nei tempi concordati previsti, comportano la risoluzione del contratto.

#### **Articolo 9 - Sublocazione dei locali oggetto del contratto**

La sublocazione del locale non è consentita.

#### **Articolo 10 - Divieto di modifiche, migliorie e/o addizioni senza il consenso del locatore**

La conduttrice si impegna a non apportare modifiche né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificarne la forma neppure in parte le condizioni originali dell'immobile locato, senza previo accordo scritto con la Locatrice. Le condizioni originali dell'immobile saranno quelle approvate da concessione edilizia con rilascio di Licenza d'Uso ed accatastate. Interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere autorizzati dal locatore per iscritto. Le strutture e gli impianti così approvati e realizzati rimangono di proprietà della Locatrice.

#### **Articolo 11 - Recesso della conduttrice**

La conduttrice ha facoltà di recesso purché ne dia avviso per posta PEC con un preavviso di almeno 12 mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 legge 392/1978, debba essere esplicitamente addotta dalla conduttrice. Nel caso di recesso da parte della conduttrice non sarà dovuta al locatore alcuna indennità.

#### **Articolo 12 - Deposito cauzionale**

All'atto di sottoscrizione del presente contratto la conduttrice si impegna a versare la somma di euro .....00 € (.....00 €.) pari al canone dovuto per 12 mesi, a titolo di deposito cauzionale. Tale somma sarà restituita alla conduttrice all'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canone.

La cauzione sarà versata entro la data di consegna del locale sul conto corrente del locatore con le seguenti coordinate: IT57L0808111600000300001198 (Cassa Rurale di Bolzano).

#### **Articolo 13 - Diritto di accesso ai locali**

La conduttrice si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire alla locatrice, o suoi incaricati, l'accesso all'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività della conduttrice. La stessa si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

#### **Articolo 14 - Consegna e restituzione**

La conduttrice dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto.

Al termine del presente contratto di locazione, in qualsiasi momento e per qualsiasi ragione e/o causa ciò avvenga, la conduttrice dovrà restituire a STA l'immobile oggetto di locazione nelle condizioni in cui si trovava al momento della consegna dello stesso immobile, salvo l'usura derivante dal normale utilizzo.

Nessuna indennità di avviamento sarà dovuta alla conduttrice a prescindere dal momento e dalla ragione e/o causa per cui il presente contratto di locazione terminerà.

#### **Articolo 15 - Responsabilità**

La conduttrice risponderà per qualsiasi danno arrecato all'oggetto di locazione, nonché per danni a cose e/o persone, che si verifichino e quali sono riconducibili direttamente o indirettamente al comportamento colposo o doloso della stessa, del suo personale, dei suoi collaboratori, dei suoi dipendenti o ausiliari.

È esclusa qualsiasi responsabilità in capo a STA per danni causati all'oggetto di locazione, alla conduttrice stessa ovvero a terzi.

In ogni caso la conduttrice dovrà tenere indenne STA, qualora nei confronti della stessa vengano fatto valere delle pretese risarcitorie, riconducibili al comportamento colposo o doloso della conduttrice, del suo personale, dei suoi collaboratori, dei suoi dipendenti ovvero di ausiliari..

#### **Articolo 16 - Spese del contratto**

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono al 100% a carico della conduttrice.

#### **Articolo 17 - Modifiche alle clausole contrattuali**

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

#### **Articolo 18 - Clausola generale di risoluzione**

Ai sensi dell'Art. 1456 c.c., la STA può procedere alla risoluzione immediata del presente contratto di locazione per i seguenti motivi:

- Attività legate al gioco d'azzardo e tutte le attività considerate lesive del decoro e della persona.
- Utilizzo dei locali per un fine diverso da quello descritto nel presente contratto senza la previa autorizzazione scritta di STA
- Ritardo nel pagamento del canone di locazione oltre trenta giorni dalla data di scadenza

#### **Articolo 19 - Elezione di domicilio per comunicazioni**

Per le finalità di cui agli articoli del presente contratto e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio presso la relativa sede legale.

#### **Articolo 20 - Foro competente**

Ai sensi dell'articolo 447bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Bolzano.

#### **Articolo 21 - Clausola solve et repete**

In caso di controversia, la conduttrice non ha diritto alcuno di presentare domanda giudiziale, istanze o eccezioni, di qualsiasi natura, neanche in via riconvenzionale, se non dopo aver adempiuto integralmente alle proprie obbligazioni contrattuali.

#### **Articolo 22 - Attestazione della prestazione energetica degli edifici**

La conduttrice dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relative alla prestazione energetica dell'edificio. (All. D)

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data:

---

La locatrice

---

La conduttrice



STA Strutture Trasporto Alto Adige S.p.A.

.....

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 2) Oggetto del contratto; 3) Durata del contratto; 4) Canone di locazione 5) Aggiornamento periodico del canone di locazione; 7) Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione; 8) Riparazioni ed interventi di straordinaria manutenzione 12) Deposito cauzionale; 13) Diritto di accesso ai locali; 14) Consegna e Restituzione; 15) Responsabilità; 16) Spese del contratto; 17) Modifiche alle clausole contrattuali; 18) clausola generale di risoluzione 20) Foro competente, 21) Clausola solve et repete.

---

La conduttrice

.....