

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNITA' ALTA VALSUGANA E BERSNTOL

PROVINCIA DI TRENTO

Rep. n. 113 degli atti pubblico amministrativi

OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE "EX COLONIA G. REA" E AREE RELATIVE CONTRADDISTINTO DALLE PP.EDD.

1097, 1807 e dalle PP.FF. 2467/1, 2467/2, 2467/3, 2467/5, 2468/1, 2468/2, 2469/1, 2469/2, 2469/3, 2469/4, 2469/5, 2544/2, 2809/3 e 2809/4 C.C. MIOLA I.

L'anno duemilaventitre, addì ventotto (28) del mese di dicembre (12) nella sede della

COMUNITA' ALTA VALSUGANA E BERSNTOL in esecuzione del decreto n.

n. 200 di data 20 dicembre 2023, avanti a me dott.ssa Mariuccia Cemin, Segretario

Generale della Comunità Alta Valsugana e Bersntol, autorizzata a rogare atti in

forma pubblico amministrativa nell'interesse della Comunità ai sensi dell'art. 137

comma 2 della legge regionale 03.05.2018 n. 2 e dell'art. 53 dello Statuto della

Comunità Alta Valsugana e Bersntol, nel pieno rispetto dei poteri conferiti dalla

vigente legge notarile, sono personalmente comparsi:

1. Andrea Fontanari, nato a Trento il 23.07.1972 e domiciliato per la carica in

Pergine Valsugana presso la sede della Comunità, il quale interviene al presente

atto in nome e per conto della **COMUNITA' ALTA VALSUGANA E BERSNTOL**,

piazza Gavazzi n. 4, C.F. e P.IVA: 02143860225, nella sua qualità di Presidente pro

tempore e legale rappresentante;

2. Alessandro Santuari, nato a Trento il 17.06.1973 e domiciliato per la carica in

Baselga di Piné presso la sede municipale, il quale interviene al presente atto in

nome e per conto del **COMUNE DI BASELGA DI PINE'**, via Cesare Battisti n. 22,

C.F. e P. IVA 00146270228, nella sua qualità di Sindaco del Comune di Baselga di

Piné;

comparenti della cui identità personale io Ufficiale rogante sono personalmente certo, senza la presenza dei testimoni per espressa rinuncia fattane dalle parti contraenti, d'accordo tra loro e col mio permesso.

PREMESSO CHE:

- con lettera prot. n. 17507 di data 25.09.2023, il Comune di Baselga di Piné avanzava formale richiesta alla Comunità Alta Valsugana e Bersntol la manifestazione d'interesse circa l'utilizzo *del compendio immobiliare "ex colonia G. Rea"*, in continuità con il contratto rep. n. 88 di data 20.08.2020 già stipulato fra le parti, che affidava in comodato d'uso gratuito il compendio, comprensivo di edificio c.d. A, dalla tettoia e dalle aree esterne per il periodo contrattuale 20.08.2020-19.08.2023;

- in data 27 maggio 2020 è stato effettuato un sopralluogo congiunto presso il compendio immobiliare, di cui è in atti il verbale redatto dal Responsabile del Servizio Patrimonio e Appalti della Comunità prot. n. 10284 dd. 4 giugno 2020;

- con decreto del Presidente n. 200 di data 20 dicembre 2023, è stato disposto di concedere in locazione al Comune di Baselga di Piné il COMPENDIO IMMOBILIARE "EX COLONIA G. REA" e aree relative, a decorrere dal 01.01.2024, destinato all'erogazione di servizi, attività ed iniziative rivolte ad organismi associativi vari senza scopo di lucro ed istituzioni scolastiche, in primis dell'ambito comunale ed anche dell'ambito territoriale di competenza della Comunità Alta Valsugana e Bersntol;

- con deliberazione della Giunta comunale del Comune di Baselga di Piné n. 242 di data 27 dicembre 2023 è stato disposto di accettare la locazione - da parte della Comunità Alta Valsugana e Bersntol al Comune di Baselga di Piné - del

COMPENDIO IMMOBILIARE "EX COLONIA G. REA" e aree relative, alle condizioni

in essa previste, autorizzando il Segretario ad adottare gli atti necessari per l'esecuzione della medesima delibera;

- i locali e le superfici interessati dalla predetta locazione sono costituiti dalle pp.edd. 1097, 1807 e dalle pp.ff. 2467/1, 2467/2, 2467/3, 2467/5, 2468/1, 2468/2, 2469/1, 2469/2, 2469/3, 2469/4, 2469/5, 2544/2, 2809/3 e 2809/4 C.C. MIOLA I, per una superficie complessiva e una tipologia come meglio evidenziate nelle planimetrie e tabelle allegate (allegato A) per formare parte integrante e sostanziale del presente atto.

Tutto ciò premesso e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti come sopra generalizzate, si stipula e si conviene quanto segue:

Art.1 – Oggetto

La Comunità Alta Valsugana e Bersntol, nel seguito del presente atto denominato anche "Locatore", concede in locazione al Comune di Baselga di Piné, nel seguito del presente atto denominato anche "Locatario", le pp.edd. 1097, 1807 e le pp.ff. 2467/1, 2467/2, 2467/3, 2467/5, 2468/1, 2468/2, 2469/1, 2469/2, 2469/3, 2469/4, 2469/5, 2544/2, 2809/3 e 2809/4 C.C. MIOLA I come da allegate planimetrie (Allegato A) unite al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale, alle condizioni di seguito previste, per lo svolgimento delle seguenti attività-iniziativa-servizi rivolte ad organismi associativi vari senza scopo di lucro ed istituzioni scolastiche, in primis dell'ambito comunale ma anche dell'intero ambito territoriale di competenza della Comunità Alta Valsugana e Bersntol:

a) luogo di incontro per lo svolgimento di attività-iniziativa-servizi di organismi associativi in ambito culturale, sportivo, ricreativo, sociale, ecc., anche mediante realizzazione di manifestazioni rivolte alla popolazione;

Il Comune di Baselga di Pinè si impegna a sostenere e/o promuovere presso gli organismi associativi di cui alla lettera a), anche attività-iniziativa-servizi, in collaborazione con i Servizi della Comunità, con particolare ma non esclusivo riguardo al Servizio Socio-assistenziale, nei confronti di soggetti particolarmente svantaggiati ovvero per manifestazioni a carattere sociale, culturale e di promozione del territorio.

Art.2 – Consistenza degli immobili

Le parti si danno reciproco atto di conoscere la consistenza degli immobili, formanti oggetto del presente contratto, che riconoscono essere stipulato con espresso riferimento a tutte le norme di legge (artt. 1571 e segg. C.C.) che regolano la locazione.

Art. 3 – Durata

La durata del contratto è stabilita in n. 6 (sei) anni, dal 1 gennaio 2024 al 31 dicembre 2029. Alla scadenza, il contratto è rinnovato automaticamente di altri 6 anni, con scadenza al 31 dicembre 2035, fatto salvo il diritto in merito delle parti di non procedere al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera da inviare via pec all'altra parte almeno 120 giorni prima della scadenza.

Resta escluso l'ulteriore tacito rinnovo del contratto.

Al termine del contratto, ovvero in caso di mancato rinnovo o di risoluzione, il compendio immobiliare con le relative pertinenze oggetto del presente contratto dovrà essere riconsegnato alla Comunità Alta Valsugana e Bersntol, con esplicita rinuncia ad indennità o risarcimenti di sorta.

Art. 4 – Canone di locazione

Il canone annuo di locazione pattuito dalle parti è pari a d euro 10.000,00 oltre all'IVA al 22% per complessivi euro 12.200,00, che il Locatario si impegna a

corrispondere al Locatore in 2 rate semestrali anticipate pari ciascuna alla metà dell'importo sopra indicato, entro la scadenza dei 30 giorni dall'emissione della fattura. Il canone sarà soggetto a aggiornamento annuale in funzione delle variazioni stabilite da ISTAT.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Locatario, qualunque ne sia il titolo. Il mancato adempimento agli obblighi sopra descritti, compreso il pagamento entro i termini della rata del canone, costituisce causa di risoluzione.

Art. 5 – Manutenzioni, migliorie, riparazioni e modifiche

Le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal Locatario restano acquisite al Locatore senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso del Locatore, salvo sempre per il Locatore il diritto di pretendere dal Locatario il ripristino dei luoghi nello stato in cui questi li ha ricevuti. La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno ipso-jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Locatario. Il silenzio o l'acquiescenza del Locatore al mutamento d'uso pattuito, a lavori non autorizzati, alla cessione del contratto, che eventualmente avvengano, avranno esclusivamente valore di tolleranza, priva di qualsiasi effetto a favore del Locatore.

Art. 6 - Utilizzo di strumentazione tecniche proprie

Il Locatore autorizza il Locatario, in relazione alle attività-iniziativa-servizi da realizzarsi nell'immobile oggetto di locazione, all'utilizzo di eventuali strumentazioni tecniche proprie, garantendo peraltro la Comunità Alta Valsugana e Bersntol che le stesse soddisfano tutte le normative tecniche e di sicurezza relative al loro impiego.

Art. 7 – Ispezioni

È facoltà del Locatore ispezionare o far ispezionare la realtà oggetto di questo

contratto, in ogni momento e senza obbligo di preavviso scritto.

Art. 8 – Impianti, spese di gestione, conduzione degli impianti e relative

responsabilità

La Comunità Alta Valsugana e Bersntol mette a disposizione del Locatario anche i seguenti impianti:

A. impianto antiintrusione;

B. impianto antincendio;

C. impianti elettrico, termosanitario-termoidraulico e di riscaldamento con pompa di calore e pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

D. impianto fotovoltaico;

Sono a carico del Locatore la gestione e le spese relative all'effettuazione dei controlli periodici stabiliti dalla legge sugli impianti sopra indicati quali:

– controlli o collaudi periodici (semestrali o annuali o quinquennali) e manutenzione ordinaria dell'impianto antincendio fisso (esclusi quindi gli estintori, la cui messa a disposizione, controllo e manutenzione è a carico del Locatario), manichette/idranti a muro, sistema di rilevazione incendi, illuminazione d'emergenza, porte tagliafuoco;

– verifiche periodiche sull'impianto di messa a terra;

– affidamento dell'incarico di terzo responsabile a Ditta specializzata, con effettuazione dei controlli periodici e manutenzione ordinaria sulla pompa di calore e sull'impianto solare termico servente l'impianto termico dell'edificio, compresa l'accensione e lo spegnimento dell'impianto;

– manutenzione generale dell'impianto fotovoltaico;

Tutte le ulteriori spese di manutenzione ordinaria e gestione dell'immobile e degli impianti, non espressamente sopra indicate, sono a carico del Locatario, al quale,

fatte salve eventuali impossibilità oggettive, verranno volturati i relativi contratti, con l'eccezione di quello relativo all'impianto fotovoltaico installato, che rimane a carico della Comunità, congiuntamente alle spese di gestione e ai proventi derivanti dalla cessione in rete dell'energia elettrica prodotta e non consumata.

Si specifica che per manutenzione ordinaria si intendono operazioni svolte in loco, con strumenti e attrezzi di uso corrente, limitata a riparazioni di lievi entità che comportano l'uso di minuterie e materiali di consumo o la sostituzione di parti e componenti di modesto valore e entità, atte a eliminare eventuali guasti o anomalie.

L'onere della custodia e pulizia degli interi edifici di cui alle pp.edd. 1097 e 1807 C.C. Miola I e di tutte le loro pertinenze (pp.ff. 2467/1, 2467/2, 2467/3, 2467/5, 2468/1, 2468/2, 2469/1, 2469/2, 2469/3, 2469/4, 2469/5, 2544/2, 2809/3 e 2809/4 C.C.

MIOLA I) ivi compreso il relativo taglio periodico dell'erba, l'eventuale rimozione di alberi pericolanti o schiantati e l'onere della manutenzione ordinaria e gestione degli impianti messi a disposizione, sono a carico del Locatario.

Il Locatario si impegna altresì alla manutenzione ordinaria dei locali e delle aree esterne concessi in uso e ad adottare ogni misura utile ad evitare danni alle cose ed alle persone nel corso dell'attività propria. Qualora siano arrecati danni ai locali e alle strutture di supporto concessi o alle aree esterne e relativi arredi, questa è tenuta a rifondere gli stessi alla Comunità Alta Valsugna e Bersntol ovvero di procedere alle riparazioni fino al raggiungimento della perfetta efficienza e funzionamento dei beni.

La manutenzione straordinaria degli immobili, delle aree esterne e degli impianti è a carico della Comunità Alta Valsugana e Bersntol.

Eventuali interventi improrogabili per necessità ed urgenza sugli immobili e sugli impianti tecnologici fissi potranno venir eseguiti direttamente dal Locatario previo nulla osta del Responsabile del competente Servizio della Comunità Alta Valsugana

e Bersntol sulla base di idonea documentazione tecnico illustrativa o di progetto, laddove necessario. La Comunità Alta Valsugana e Bersntol provvederà a rimborsare il costo di detti interventi alla presentazione delle relative fatture. Resta inteso che eventuali lavori su impianti o strutture debbono essere effettuati da Imprese specializzate.

La Comunità Alta Valsugana e Bersntol provvede alle forme assicurative contro tutti i rischi all'immobile tramite propria polizza assicurativa All Risks e sempre tramite propria polizza assicurativa anche per quanto riguarda la Responsabilità civile, con esclusione dei rischi derivanti dall'uso.

Il Locatario assume le funzioni di Responsabile dell'attività ai sensi del D.P.R. n. 151 del 01.08.2011 e datore di lavoro ai sensi del D. lgs. 81/2008 per le attività svolte all'interno del compendio e nomina il proprio Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione; spettano allo stesso gli adempimenti stabiliti dalla normativa vigente per l'effettuazione delle succitate funzioni, con l'eccezione di quanto espressamente stabilito nel contratto.

Il Locatario si obbliga a garantire la copertura, attraverso la stipula di polizze assicurative, degli eventi dannosi che potrebbero verificarsi a qualsiasi titolo nella conduzione delle attività-iniziativa-servizi all'interno del complesso immobiliare o delle aree esterne e delle pertinenze nei confronti di operatori-volontari, nonché di utenti o di terzi, oppure per fatto imputabile agli operatori-volontari, o agli utenti. Il Locatore, in ogni caso, non si assume alcuna responsabilità per danni a persone e/o cose che dovessero verificarsi in dipendenza della gestione delle pp.edd. 1097 e 1807 C.C. Miola I e delle attività-iniziativa-servizi svolte in tutte le pertinenze e aree esterne di cui agli articoli precedenti e il Locatario dichiara esplicitamente di esonerare l'Amministrazione proprietaria da ogni e qualsiasi responsabilità in merito

e da ogni eventuale richiesta di rimborso per tale titolo, provvedendo alla riparazione dei guasti o dei danni cagionati per negligenza, imperizia o derivanti da atti vandalici.

Nel caso il Locatore debba effettuare lavori di qualunque tipo presso gli immobili o le aree esterne, il Locatario si obbliga a rispettare le disposizioni fissate dal Locatore per l'esecuzione degli stessi, compresa anche – laddove necessario – la sospensione temporanea delle attività o la chiusura di aree degli immobili o dei terreni pertinenziali. Il Locatario si impegna inoltre a garantire la chiusura del cancello di ingresso del compendio quando lo stesso non è utilizzato.

Art. 9 – Consegna dei beni

Il Locatario riceve immediatamente in consegna gli immobili contraddistinti dalle pp.edd. 1097 e 1807 C.C. Miola I e tutte le pertinenze (pp.ff. 2467/1, 2467/2, 2467/3, 2467/5, 2468/1, 2468/2, 2469/1, 2469/2, 2469/3, 2469/4, 2469/5, 2544/2, 2809/3 e 2809/4 C.C. MIOLA I) nonchè gli impianti messi a disposizione dalla Comunità Alta Valsugana e Besrntol di cui all'art. 8.

Il Locatario provvede a proprie cure e spese a dotare l'immobile dell'attrezzatura e dell'arredamento eventualmente necessari per lo svolgimento delle attività-iniziativa-servizi; arredamento e attrezzature rimarranno di proprietà esclusiva del Locatario, salvo quanto di proprietà del Locatore e espressamente indicato in apposito verbale.

Art. 10 – Divieto di cessione del contratto

È fatto espresso divieto di cessione del contratto, o di concedere a terzi a qualsiasi titolo, il godimento dell'immobile e relativi impianti, senza consenso scritto del Locatore. L'inosservanza della presente clausola determinerà la risoluzione del contratto stesso ex art.1456 C.C..

Art. 11 – Utilizzo dei beni oggetto di locazione

Il Locatario potrà servirsi dell'immobile e degli impianti solo per l'uso determinato dal

contratto. In caso contrario, il Locatore potrà richiedere l'immediata restituzione, oltre al risarcimento del danno.

Art. 12 – Recesso e risoluzione

Le parti possono recedere dal contratto anche prima della scadenza sopra fissata, inviando comunicazione per mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento almeno 120 giorni prima della data fissata. La comunicazione deve essere adeguatamente motivata.

Costituiscono ad ogni effetto inadempimenti gravi, comportanti la risoluzione del contratto:

a) il mancato rispetto degli obblighi da parte del Locatore a condizioni tali da impedire l'attività al Locatario;

b) il mancato grave e reiterato rispetto degli obblighi del Locatario traducibili nella corretta conduzione dell'immobile.

c) il mancato pagamento del canone di locazione, nei termini e negli importi fissati all'art. 4.

Le parti stabiliscono fin d'ora che il contratto può essere risolto anticipatamente qualora le parti convengano – su importo stabilito dal proprietario previa redazione di perizia di stima asseverata – all'acquisizione del compendio da parte del Locatario: in tale caso, il contratto terminerà al momento dell'adozione del provvedimento di cessione da parte dell'Ente proprietario.

Art. 13 – Spese

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto sono a carico del Comune di Baselga di Pinè.

Art. 14 – Validità ed efficacia

Tutti i patti contrattuali sopra riportati sono validi ed efficaci tra le parti se non

modificati da leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili. Qualunque altra modifica al presente contratto può aver luogo e può essere prevista solo con atto scritto.

Art. 15 – Foro competente

Per ogni controversia è esclusivamente competente il Foro di Trento.

Art. 16 – Registrazione atto

La registrazione del presente atto è dovuta ai sensi della legge 26 aprile 2012, n. 44.

Le spese di rogito per euro 473,36 e di registrazione (imposta di bollo euro 0,00 e imposta di registro euro 600,00) vengono quantificate sul valore del presente contratto pari ad euro 60.000,00 al netto dell'IVA al 22%.

Per quanto riguarda l'imposta di bollo risulta esente ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 1, comma 2, e art. 16, allegato B, del d.P.R. n. 642 del 1972, mentre per quanto riguarda l'imposta di registro, viene applicata la percentuale dell'uno (1) sul valore contrattuale al netto dell'IVA, ai sensi dell'art. 5 Parte I^a della tariffa allegata al D.P.R. 26.04.1986 n. 131, come modificato dal Decreto-legge del 12.09.2013 n. 104 Articolo 26, poiché contratto che ha per oggetto immobili strumentali, ancorché assoggettato all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 e poiché, gli atti relativi a concessioni di beni, compravendite, locazioni, licitazioni, appalti, prestazioni di servizi, che riguardano la gestione patrimoniale, vengono assoggettati alla normale imposizione in base alla normativa sull'imposta di registro e ciò indipendentemente dal soggetto, pubblico o privato, con cui l'amministrazione pubblica stipula la convenzione o il contratto.

Art. 17 – Norma di rinvio

Per quanto non contemplato nel presente contratto, si fa riferimento alle norme del

Codice civile e delle altre leggi in vigore.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente della Comunità Alta Valsugana e Bersntol

Andrea Fontanari – firma digitale

Il Sindaco del Comune di Baselga di Pinè

Alesandro Santuari – firma digitale

Il Segretario generale della Comunità Alta Valsugana e Bersntol

dott.ssa Mariuccia Cemin – firma digitale