

SCHEMA DI CONCESSIONE

omissis

stipulato

ART. 1 - OGGETTO

Il Comune di Trento, come sopra rappresentato, concede all'Università degli Studi di Trento, di seguito denominata concessionario, che accetta a mezzo del suo predetto rappresentante, alcuni spazi ubicati presso il piano terra e secondo piano della palazzina di via Don T. Dallafior n. 3, da utilizzare quali aule per lo svolgimento dell'attività didattica per il Polo universitario, identificati catastalmente come segue:

- parte della p.ed. 373 sub. 2 foglio 13 categoria B/4 classe 1 C.C. 285 Povo, sala polifunzionale più servizi a piano terra per complessivi mq 142
- parte della p.ed. 373 sub. 1 foglio 13 categoria B/4 classe 1 C.C. 285 Povo, sale associazioni al secondo piano per complessivi mq 132.

I locali concessi, appartenenti al Patrimonio Indisponibile del Comune di Trento, hanno una superficie netta totale di mq 274 (duecentosettantaquattro), il tutto come apparente dalla planimetria allegato "A", che forma parte integrante ed essenziale del presente atto.

ART. 2 - IMPIANTI

Ai sensi del D.M. n. 37/2008 il concessionario dichiara di aver preso visione e ricevuto copia della documentazione attestante la situazione degli impianti che servono gli spazi di cui all'articolo 1.

Alla scadenza del presente contratto, in sede di riconsegna dell'immobile, il concessionario dovrà produrre al Comune una dichiarazione delle eventuali modifiche apportate agli impianti durante il periodo di uso.

ART. 3 – DESTINAZIONE

La presente concessione è soggetta alla condizione risolutiva che gli spazi concessi siano adibiti esclusivamente alle attività indicate all'articolo 1 del presente atto, con divieto di ogni altra diversa destinazione.

Il concessionario si assume ogni responsabilità in ordine all'acquisizione delle eventuali autorizzazioni necessarie per lo svolgimento delle attività di approntamento degli spazi e di successivo utilizzo come programmato, da parte delle Autorità competenti.

Gli spazi comuni non possono essere ingombrati per alcuna ragione e devono essere utilizzati in modo da non impedire agli altri utilizzatori di farne uso secondo il loro diritto.

Il concessionario prende atto e autorizza fin d'ora l'utilizzo, da parte del Comune, degli spazi in occasione delle tornate elettorali al fine dell'allestimento e organizzazione dei seggi di zona. In questa eventualità l'Ufficio Elettorale del Comune di Trento formalizzerà direttamente con il concessionario la relativa richiesta, precisando tempi e modi di utilizzo. Il concessionario dovrà prestare la necessaria collaborazione allo scopo di non ostacolare il regolare svolgimento delle operazioni elettorali.

Eventuali sporadici utilizzi degli spazi oggetto di concessione, da parte della Circoscrizione di Povo, andranno concordati e disciplinati direttamente tra la Circoscrizione e l'Università degli Studi di Trento, con formale precisazione di tempi, modi di utilizzo e assunzione della relativa responsabilità e di eventuali spese.

ART. 4 - DURATA

La presente concessione ha decorrenza dalla data di sottoscrizione e scadenza il giorno 31 luglio 2023, e con il presente atto si intende regolarizzata l'occupazione per il periodo dal 9 settembre 2021 alla data di sottoscrizione.

E' fatta salva la facoltà di recesso anticipato di entrambe le parti, in qualsiasi momento, da comunicarsi mediante lettera raccomandata o altra comunicazione ufficiale almeno 4 (quattro) mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione.

Il Comune si riserva comunque la facoltà di revocare anticipatamente la presente concessione per ragioni di interesse pubblico, con un preavviso di almeno 60 giorni dalla data di effetto della revoca.

É escluso ogni diritto del concessionario a compensi, indennità o risarcimenti di sorta, ovvero a rivendicazioni per spazi alternativi presso immobili comunali.

Alla scadenza, se la concessione non verrà rinnovata, o al momento dell'esecutività del recesso, i locali dovranno essere restituiti al Comune nelle medesime condizioni nelle quali sono stati consegnati, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso.

Il Comune può decidere di accettare la restituzione dei locali così come adattati dal concessionario a seguito dell'esecuzione dei lavori eventualmente autorizzati.

Il concessionario assume la custodia della porzione immobiliare oggetto del presente atto di concessione ed esonera il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dalle attività svolte nei locali e conseguenti alla custodia degli stessi, restandone inoltre responsabile ai sensi dell'art. 2051 del Codice Civile e liberando conseguentemente il Comune.

ART. 5 – CANONE

Il canone di concessione viene convenuto ed accettato in Euro 1.000,00 (mille) mensili, oltre all'I.V.A. nella misura di legge, da corrispondere in rate trimestrali anticipate di Euro 3.000,00 oltre ad I.V.A. con scadenze 10 settembre, 10 dicembre, 10 marzo e 10 giugno, e con rata finale di Euro 1.700,00 oltre ad I.V.A. riferita al periodo dal 10 giugno 2023 al 31 luglio 2023, a mezzo dei canali PagoPA, oppure secondo le diverse modalità che potranno essere concordate in futuro con il concessionario, senza la necessità di stipulare appositi atti aggiuntivi al presente atto.

Ai sensi dell'art. 10, comma 1, numero 8, del D.P.R. 633/72 il Comune esercita l'opzione per l'imposizione i.v.a. del canone.

Il suddetto canone è soggetto ad aggiornamento annuale, a decorrere dal secondo anno di concessione, sulla base del 100% (cento per cento) della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati (indice F.O.I. calcolato al netto dei consumi di tabacchi).

L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna, assumendo a riferimento il secondo mese antecedente a quello di scadenza dell'annata contrattuale (luglio).

In caso di ritardo superiore a mesi 3 (tre) nel pagamento di ciascuna rata del canone di concessione, il presente atto si risolve di diritto, previa instaurazione del contraddittorio e diffida ad adempiere entro un termine non superiore a 10 (dieci) giorni, fatto salvo in ogni caso il pagamento degli interessi di legge.

ART. 6 – ONERI ACCESSORI

Il concessionario è tenuto al pagamento delle spese accessorie, comprendenti energia elettrica, riscaldamento, acqua calda sanitaria e acqua potabile e a partecipare, secondo le quote di spettanza, a tutte le spese inerenti l'utilizzo delle parti comuni che la normativa vigente pone a carico del conduttore (comprese quelle relative all'impianto antintrusione).

Le spese accessorie relative al periodo di concessione vengono determinate a preventivo in complessivi Euro 6.000,00 oltre ad I.V.A. ai sensi di legge, da corrispondere, come per il canone, in rate trimestrali anticipate di Euro 800,00 oltre ad I.V.A. e con rata finale di Euro 400,00 oltre ad I.V.A., riferita al periodo dal 10 giugno 2023 al 31 luglio 2023.

L'importo delle spese accessorie verrà aggiornato annualmente sulla base della variazione del 100% (cento per cento) dell'indice ISTAT preso a riferimento per l'aggiornamento del canone.

Il canone e le spese accessorie dovranno essere versati a seguito di emissione di apposita fattura da parte del Comune, che si riserva comunque la facoltà di verificare

periodicamente i consumi effettivi e di chiedere eventuali conguagli a consuntivo, a fine periodo di concessione, nell'ipotesi in cui le spese effettive si dimostrassero maggiori rispetto alla quantificazione a preventivo.

Sono a carico del concessionario gli oneri relativi al servizio raccolta e smaltimento rifiuti. Il concessionario è tenuto ad attivarsi per la presentazione alla Dolomiti Ambiente S.p.A. della dichiarazione per l'applicazione della tariffa, avente decorrenza dal 9 settembre 2021, nei termini e secondo le modalità previste dalla normativa in materia e a produrne copia al Comune.

ART. 7 – MANUTENZIONE

La manutenzione ordinaria è a carico del concessionario.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico del Comune. La manutenzione straordinaria migliorativa dei locali oggetto del presente contratto è a carico del concessionario, previa autorizzazione del Comune e supervisione dell'Ufficio Tecnico competente.

Per la distinzione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e straordinaria migliorativa, in forma non esaustiva, si rinvia al "Disciplinare di concessione locali" che viene allegato sotto la lettera "B" al presente atto per farne parte integrante ed essenziale. Sono a carico del concessionario tutte le spese conseguenti all'eventuale adeguamento alla normativa sulla prevenzione incendi e alla normativa sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro (D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.) dipendenti dalla specifica attività svolta nell'unità immobiliare.

Il Comune potrà eseguire interventi di manutenzione straordinaria, anche se non urgenti, senza corrispondere alcun indennizzo al concessionario anche se questi, per effetto di essi, subisca disagi e fastidi per oltre 20 (venti) giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 del Codice Civile; resta esclusa la possibilità da parte del Comune di eseguire interventi di manutenzione straordinaria non urgente, anche se di breve durata, che risultino incompatibili con un regolare e soddisfacente svolgimento delle attività di cui all'art.1.

Rientrano inoltre a carico del concessionario tutte le riparazioni dovute ad un non corretto utilizzo dell'immobile o delle sue componenti, indipendentemente dal fatto che esse possano configurarsi come manutenzione ordinaria o straordinaria.

Rimangono comunque a carico del concessionario i danni subiti da soggetti terzi a causa della mancanza di interventi di manutenzione straordinaria della struttura qualora il concessionario non abbia provveduto ad avvisare il Comune di imperfezioni, rotture e qualsiasi altro evento che possa determinare l'insorgere della necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Il concessionario si obbliga ad attuare le disposizioni previste in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica di COVID-19 (D.P.C.M. del 08 marzo 2020 e s.m. e i.).

Il concessionario è tenuto al rimborso delle spese eventualmente sostenute dall'Amministrazione per interventi determinati da un improprio utilizzo del sistema di antintrusione.

ART. 8 - ASSICURAZIONI

Il concessionario dichiara di aver stipulato le polizze assicurative a copertura del rischio locativo di cui agli artt. 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile nonché della responsabilità derivante dalle attività ivi svolte e conseguenti alla custodia degli stessi, esonerando il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità per i danni che possano derivare a persone o cose.

Il Comune si riserva di controllare, mediante richiesta al concessionario, la validità delle suddette polizze.

ART. 9 – OBBLIGHI IN MATERIA DI TUTELA DEI LAVORATORI E SICUREZZA

Il concessionario si impegna a rispettare il C.C.N.L. della categoria di appartenenza, gli eventuali accordi collettivi territoriali di categoria e aziendali, nonché gli adempimenti verso gli enti bilaterali, ove esistenti, nei confronti degli eventuali lavoratori dipendenti nonché dei soci lavoratori delle cooperative, ferma restando l'applicazione delle specifiche norme sulla cooperazione (socio lavoratore).

Il concessionario ha l'obbligo di applicare le normative vigenti in materia di condizioni di lavoro, di previdenza e di assistenza nonché di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori, con particolare riguardo al D.Lgs. 09.04.2008 n. 81.

ART. 10 – INTERVENTI DI MODIFICA

Il concessionario si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali, ove manchi il consenso preventivo scritto del Comune di Trento. Al Comune è riconosciuto comunque il diritto di ottenere l'immediata remissione nell'originario stato dei locali, il tutto a spese del concessionario e con il risarcimento dell'eventuale danno.

Resta inteso che le eventuali modificazioni e addizioni, anche se autorizzate, non daranno diritto alla corresponsione di indennità alcuna, in deroga a quanto previsto dagli articoli 1592 e 1593 del codice civile.

ART. 11 – CONDIZIONI D'USO

Il concessionario dovrà usare i locali oggetto del presente atto con la diligenza del buon padre di famiglia restando vincolato all'osservanza delle norme comuni del Codice Civile.

ART. 12 – SUBCONCESSIONE

E' vietata, da parte del concessionario, la cessione a qualsiasi titolo, anche parziale, del godimento dei locali, senza l'autorizzazione del Comune di Trento. Nel caso di inadempienza il contratto verrà risolto di diritto.

ART. 13 – RISOLUZIONE

Se il concessionario non adempie agli obblighi di cui al presente atto, il Comune può chiedere l'immediata restituzione dell'immobile, oltre al risarcimento del danno.

ART. 14 – RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non previsto dalla presente concessione ed in quanto applicabili, si intendono richiamate le disposizioni del Codice Civile.

ART. 15 – SPESE CONTRATTUALI


Le spese per ed in causa del presente atto sono a carico del concessionario.

ART. 16 - REGISTRAZIONE



Il presente atto di locazione è soggetto a registrazione, a cura del Comune di Trento per quanto attiene la procedura di carattere amministrativo. Il concessionario provvederà al rimborso delle spese di registrazione a favore del Comune di Trento.

Letto, accettato e sottoscritto.

Allegato "A"

 <p>PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO</p> <p>SERVIZIO CATASTO</p> <p>UFFICIO DEL CATASTO DI: TRENTO</p>	COMUNE AMMINISTRATIVO DI: TRENTO
	C.C. POVO P.ed. 373 Sub. 2 p.m. P.T. 547
	PROT. (riservato all'Ufficio) N. d'ord. 2 di N. fogli 1



Compilato da <u>GEOM. PAOLO BEZZI</u> Iscritto all' <u>ALBO DEI GEOMETRI</u> della Prov. di <u>TRENTO</u> N. <u>1760</u> Mod. Am (Fabbricati)	Rilievo in conformita' allo stato reale Data <u>14 febbraio 2011</u> Timbro e firma (*) (*non dovuta per invio telematico)		orientamento  SCALA 1:200 Indicare le principali misure esterne
--	---	--	---



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



SERVIZIO CATASTO

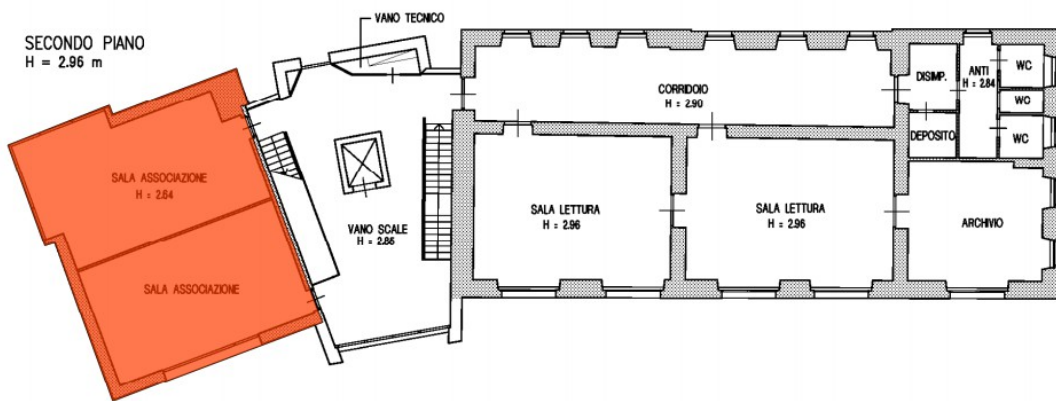
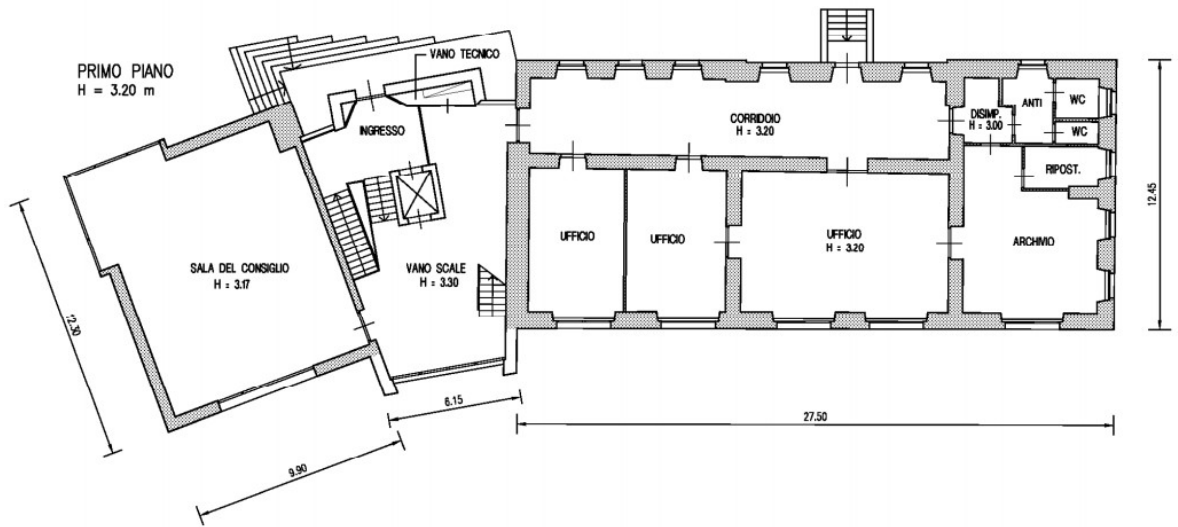
UFFICIO DEL CATASTO DI: TRENTO

COMUNE AMMINISTRATIVO DI: TRENTO

C.C. POVO P.ed. 373 Sub. 1 p.m. - P.T. 547

PROT. (riservato all'Ufficio)

N. d'ord. 3 di N. fogli 1



Superficie sala mq 132

Compilato da GEOM. PAOLO BEZZI
 Iscritto all' ALBO DEI GEOMETRI
 della Prov. di TRENTO N. 1760
 Mod. Am (Fabbricati)

Rilievo in conformita' allo stato reale

Data 14 febbraio 2011

Timbro e firma (*)
(*non dovuta per invio telematico)



orientamento



SCALA 1:200

Indicare le principali misure esterne

DISCIPLINARE DI CONCESSIONE LOCALI

1 - MANUTENZIONE

A) manutenzione ordinaria sugli edifici: rientrano tra gli interventi di manutenzione ordinaria sugli edifici tutti gli interventi volti ad effettuare una corretta e diligente conduzione delle strutture, che ne garantiscono l'efficienza e la durata nel tempo; in modo esemplificativo, ma non esaustivo, tali interventi riguardano le tinteggiature delle pareti e degli infissi interni, la sostituzione dei vetri, la riparazione o sostituzione di serrature, maniglie, rubinetterie, la registrazione dei serramenti interni ed esterni, la verniciatura di ringhiere, parapetti e recinzioni, gli spurghi delle fognature, ed in genere tutte le riparazioni che possono essere fatte sul posto con normali mezzi d'opera e materiali di consumo.

B) Manutenzione straordinaria sugli edifici: rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici tutti gli interventi di riparazione o sostituzione di componenti significativi deteriorati per vetustà o per evento imprevedibile, in modo da mantenere l'edificio e gli impianti tecnologici nello stato idoneo per servire alla destinazione d'uso. Sono inoltre da considerarsi manutenzione straordinaria la messa a norma di parti edilizie o di impianti in relazione a leggi o regolamenti entrati in vigore dopo la data della presente convenzione. Ogni intervento eseguito sugli impianti dovrà essere effettuato e certificato ai sensi della L.46/90 e del DM 37/2008.

C) Manutenzione migliorativa sugli edifici: rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria migliorativa tutte le opere che, pur non necessarie al mantenimento dell'edificio così come originariamente concepito, sono finalizzate ad un miglior utilizzo dello stesso mediante variazioni distributive dei locali (spostamento dei tramezzi, apertura di nuovi passaggi, etc.) o per implementazioni dell'impiantistica (installazione dei condizionatori, modifica o implementazione dei corpi illuminanti, impianto anti-intrusione etc.).

2 – OBBLIGHI GENERALI

Il concessionario è obbligato a:

- a) mantenere in ordine e puliti i locali assegnati e gli spazi comuni;
- b) consentire al personale del Comune, in qualunque momento, l'accesso ai locali assegnati, a semplice richiesta telefonica, per verificare le corrette condizioni di utilizzo e conservazione degli spazi;
- c) non ingombrare gli spazi in comune e le eventuali uscite di sicurezza;
- d) inoltrare eventuali richiami a voce o per iscritto al Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali del Comune;
- e) inoltrare tempestivamente al Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali comunicazione scritta in merito ad atti vandalici o comunque a danni alla struttura di cui si è venuti a conoscenza, provvedendo contemporaneamente alla denuncia alle competenti Forze di Polizia;
- f) provvedere all'eventuale denuncia alla Dolomiti Ambiente S.p.a. per l'intestazione dell'utenza per la tariffa di gestione del ciclo dei rifiuti urbani (TARI), se dovuta.

Il concessionario prende atto inoltre, ai fini delle normative antincendio e sotto la sua diretta responsabilità, che il materiale che verrà depositato negli spazi destinati a deposito, non deve essere composto da liquidi infiammabili, e che il carico di incendio verrà limitato ad una quantità inferiore a 30 Kg/mq (il carico di incendio corrisponde al peso del legname, del materiale cartaceo, o del materiale combustibile assimilabile, riferito all'unità di superficie destinata a magazzino) e solleva fin da subito e in modo ampio il Comune da qualsiasi conseguenza derivante da usi non conformi a quanto stabilito.