

COMUNE DI TRENTO

n. racc.

CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE

Oggetto: Contratto di sublocazione al Circolo Ricreativo e Culturale “La Casota” di una porzione dell’immobile sito al piano terra dell’edificio di via Gramsci n. 36 a Trento (parte sub. 101 della p.m. 2, p.ed. 5591) di proprietà della Fondazione Crosina-Sartori-Cloch, in disponibilità del Comune di Trento in forza di contratto di locazione n. _____ racc. di data _____.

In esecuzione della determinazione del dirigente del Servizio Servizi Demografici e decentramento n. ____ di data _____ ed ai sensi dell'art. 12 comma 3 del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti

tra

il **COMUNE DI TRENTO**, di seguito denominato per brevità anche solo Comune o sublocatore, con sede in Trento, via Belenzani n. 19, codice fiscale n. 00355870221, rappresentato dott. Paolo Frenez, Dirigente *pro tempore* del Servizio Servizi Demografici e decentramento, come da Decreto sindacale n. 33/2023/05 prot. n. 127684 di data 28 aprile 2023, domiciliato ai fini del presente atto presso la sede municipale -----

e

il **CIRCOLO RICREATIVO E CULTURALE “LA CASOTA” CLARINA TRENTO**, di seguito per brevità “Circolo La Casota” o subconduttore, con sede legale a Trento, in via Gramsci n. 36, codice fiscale n. 96009840222, “associazione di promozione sociale”, iscritta nel Registro Registro Unico Nazionale del Terzo settore (RUNTS) dal 25 gennaio 2023,

rappresentata dalla signora Emiliana Bolognani, nata a _____ il _____, in qualità di Presidente e legale rappresentante, domiciliata ai fini del presente atto presso la sede del Circolo.-----

Premesso che:

- il Comune di Trento, con contratto di data 20 marzo 2019 n. 1109 rep. registrato a Trento il 22 marzo 2019 al n. 2938 serie 1T, ha dato in sublocazione al Circolo “La Casota” la porzione dell’unità immobiliare sita al piano terra dell’edificio di proprietà della Fondazione Crosina-Sartori-Cloch ubicato in via Gramsci n. 36 a Trento, identificata catastalmente da parte del sub. 101 della p.m. 2 della p.ed. 5591 in C.C. Trento, da destinare esclusivamente allo svolgimento di attività associative;-----
- il sopra richiamato contratto di sublocazione ha scadenza al 30 aprile 2024;-----
- con nota assunta al prot. comunale 55174 di data 21 febbraio 2023 il Circolo “La Casota” chiedeva al Comune di Trento di poter avere in sublocazione, in aggiunta ai locali già in disponibilità ai sensi del citato contratto di sublocazione, anche i locali palestra e relativo blocco bagni presenti nel medesimo immobile;-----
- la Fondazione Crosina - Sartori - Cloch in data 21 dicembre 2023 (nota prot. 446073) si esprimeva favorevolmente rispetto alla richiesta del Circolo, manifestando la disponibilità a concedere in locazione al Comune di Trento gli ulteriori spazi richiesti (palestra e relativo blocco bagni);-----
- con contratto n. __ racc. di data _____ in corso di registrazione la Fondazione Crosina - Sartori – Cloch ha dato in locazione al Comune di Trento la porzione dell’immobile sito al piano terra dell’edificio di via

Gramsci n. 36 a Trento (parte sub. 101 della p.m. 2, p.ed. 5591), comprendente anche la palestra e il relativo blocco bagni, per una superficie pari a complessivi mq. 331.-----

Tutto ciò premesso e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue.-----

ART. 1 – Oggetto

1. Il Comune di Trento concede in sublocazione al Circolo Ricreativo e culturale “La Casota” Clarina Trento, che accetta, la porzione di immobile sita al piano terra dell’edificio di via Gramsci n. 36, individuata catastalmente da parte del subalterno 101 (centouno) della porzione materiale 2 (due), particella edificiale 5591 (cinquemilacinquecentonovantuno) in Comune Catastale Trento, per la superficie complessiva di mq. 331, di proprietà di Fondazione Crosina - Sartori - Cloch, così come risultante dalla planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera alfabetica “A”, che, sottoscritta da entrambe le parti, ne forma parte integrante e sostanziale.-----

2. I dati catastali riferiti agli spazi meglio specificati al precedente comma, regolarmente iscritti presso l’Ufficio del Catasto di Trento, sono i seguenti: Partita Tavolare 7828 II, particella edificiale 5591, Comune Catastale Trento (codice 406), porzione materiale 2, subalterno 101, Foglio 55, zona cens. 1, Categoria C/4, classe 3, consistenza 725 mq., rendita catastale per l’intero euro 1.947,05, intestazione Fondazione Crosina-Sartori-Cloch c.f. 00443700224 con sede in Trento.-----

3. Il Comune di Trento è autorizzato, ai sensi dell’art. 2 del contratto di

locazione n. _____ racc. di data _____ richiamato in premessa, a stipulare con il Circolo “La Casota” apposito contratto di sublocazione per l'utilizzo degli spazi dati in disponibilità al Comune con il citato contratto.-----

ART. 2 – Impianti

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

2. Al termine del presente contratto, in sede di riconsegna dell'immobile, il Circolo “La Casota” dovrà produrre al sublocatore una dichiarazione delle eventuali modifiche apportate agli impianti durante il periodo di uso.-----

ART. 3 – Destinazione d'uso

1. Gli spazi oggetto del presente contratto di sublocazione sono da destinarsi esclusivamente allo svolgimento delle attività associative del Circolo “La Casota”, con divieto di ogni altra diversa destinazione.-----

2. Gli spazi non possono essere adibiti a pubblico spettacolo e intrattenimento ai sensi della normativa nazionale e locale in materia di vigilanza e agibilità dei locali di pubblico spettacolo, non possedendone i requisiti prescritti.-----

3. E' fatto divieto di utilizzo degli spazi per la somministrazione di alimenti o bevande, salvo quanto previsto dalla normativa in materia attività di somministrazione di alimenti e bevande in spacci/mense annessi a circoli o associazioni, ferma restando l'osservanza dei requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente per eventuali attività di lavorazione e manipolazione di alimenti, il rispetto delle previsioni statutarie del Circolo “La Casota” e la preventiva autorizzazione dal Comune.-----

4. Il Comune si riserva di verificare il regolare utilizzo degli spazi da parte del Circolo "La Casota", con facoltà di inserimento nel presente contratto di altre associazioni qualora risulti un sottoutilizzo degli spazi stessi da parte del Circolo; l'inserimento da parte del Comune di altre associazioni come subconduttori dei locali individuati all'articolo 1, potrà avvenire con determinazione del Dirigente del Servizio Servizi demografici e decentramento, senza necessità di modifica del presente atto.-----

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

ART. 4 – Durata e rinnovo del contratto - Facoltà di recesso anticipato

1. Le parti stabiliscono che il presente contratto di sublocazione ha la durata di sei anni con decorrenza dalla data del 1 maggio 2024 e fino al 30 aprile 2030, data di scadenza del contratto di locazione _____ n. ____rep. e, salvo l'esercizio della facoltà di recesso di cui al comma 3, lo stesso è rinnovabile per ulteriori 6 anni, fermo restando quanto previsto dai successivi commi 6 e 7.-----

Le parti si danno atto che alla scadenza del termine, eventualmente prorogato, il contratto è rinnovabile esclusivamente con stipulazione di un nuovo contratto di sublocazione.-----

2. E' in ogni caso escluso il rinnovo del contratto in caso di morosità o di comprovate inadempienze da parte del subconduttore.-----

3. Il Comune di Trento riconosce e attribuisce espressamente al subconduttore la facoltà di recesso anticipato dal presente contratto in

qualsiasi momento, anche qualora non ricorrano gravi motivi, dandone avviso alla stessa parte sublocatrice con lettera raccomandata A.R. o altra comunicazione ufficiale almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.-----

4. Il subconduttore è in ogni caso tenuto a rimborsare l'intero importo dell'imposta di registro dovuta in relazione al recesso anticipato.-----

5. Il Comune si riserva la facoltà di risolvere anticipatamente il presente contratto per sopravvenute esigenze di pubblico interesse o istituzionali non altrimenti soddisfacibili ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, senza che il subconduttore possa opporsi.-----

6. Il presente contratto scade anticipatamente, senza necessità di disdetta alcuna da parte del Comune in qualità di sublocatore, nel caso in cui Fondazione Crosina-Sartori-Cloch richieda la restituzione al Comune degli spazi oggetto del contratto di locazione citato in premessa risolvendo anticipatamente tale contratto.-----

7. E' escluso ogni diritto del subconduttore a compensi, indennità o risarcimenti di sorta, ovvero a rivendicazioni per spazi alternativi presso immobili comunali.-----

**ART. 5 – Canone, pagamento e costituzione in mora del
subconduttore**

1. Il Circolo "La Casota" è tenuto a corrispondere al Comune di Trento un canone ricognitorio annuo di euro 100,00 (cento e zero centesimi), da versare in unica soluzione anticipata all'inizio di ciascuna annualità contrattuale.-----

2. In ipotesi di inserimento di altra/e associazione/i nel presente contratto, il pagamento del canone è dovuto in ragione della percentuale di fruizione degli spazi e delle percentuali di riduzione applicate nella determinazione del canone.-----
3. In caso di recesso anticipato del subconduttore, il canone è dovuto per l'intera annualità contrattuale. -----
4. Il mancato pagamento del canone entro l'annualità contrattuale dà luogo alla costituzione in mora del subconduttore anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, fatta salva e impregiudicata la richiesta di maggiori danni.-----

ART. 6 – Oneri accessori, pagamento e costituzione in mora del subconduttore

1. Il Circolo “La Casota” è tenuto al pagamento delle spese relative alle utenze e a partecipare, secondo le quote di spettanza, a tutte le spese inerenti le parti comuni che la normativa vigente pone a carico del subconduttore.-----
2. Il Circolo “La Casota” si impegna a intestare a proprio nome l’utenza relativa alla fornitura di energia elettrica e a rimborsare al Comune tutte le altre spese accessorie non sostenute direttamente e ogni ulteriore spesa imputabile all’immobile risultante dalla contabilità di condominio.-----
3. L'importo dovuto dal subconduttore a titolo di rimborso spese in relazione al presente contratto è determinato forfettariamente in euro 5.410,00 (cinquemilaquattrocentodieci e dieci centesimi) annui e dovrà essere corrisposto in n. 4 rate trimestrali anticipate a decorrere dall'inizio di ciascuna annualità contrattuale oppure secondo ulteriori modalità che

potranno essere concordate in futuro con il subconduttore, senza necessità di stipulare appositi atti aggiuntivi al presente contratto.-----

Il mancato pagamento dà luogo alla costituzione in mora del Contraente anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, fatta salva e impregiudicata la richiesta di maggiori danni.-----

4. In ipotesi di inserimento di altra/e associazione/i nel presente contratto, il pagamento delle spese è dovuto in ragione della percentuale di fruizione degli spazi.-----

5. Il Comune si riserva di aggiornare l'importo annuo delle spese sulla base della variazione dell'indice Istat F.O.I. dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati in caso di sensibile variazione registrata dall'indice alla scadenza di ciascuna annualità contrattuale e di verificare periodicamente i consumi effettivi al fine di adeguare eventualmente gli importi richiesti con determinazione del Dirigente del Servizio Servizi demografici e decentramento, senza necessità di modifica del presente atto.-----

6. Sono a carico del subconduttore gli oneri relativi al servizio raccolta e smaltimento rifiuti. Il subconduttore è tenuto a tal fine a presentare al soggetto gestore del servizio la dichiarazione di occupazione nei termini e secondo le modalità previste dalla normativa in materia.-----

ART. 7 – Manutenzione

1. Il mantenimento della pulizia e del decoro e la manutenzione ordinaria degli spazi oggetto del presente contratto, compresi gli spazi comuni ed eventuali pertinenze, sono a carico del Circolo "La Casota".-----

2. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico del Comune.---

3. La manutenzione straordinaria migliorativa è a carico del subconduttore, previa autorizzazione del Comune e supervisione dell'Ufficio tecnico competente.-----

4. Il Comune potrà eseguire interventi di manutenzione straordinaria, anche se non urgenti, senza corrispondere alcun indennizzo al subconduttore, 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.-----

5. Restano a carico del subconduttore tutti gli interventi dovuti a un non corretto utilizzo delle infrastrutture, indipendentemente dal fatto che essi possano configurarsi come manutenzione ordinaria o straordinaria.-----

6. Rimangono inoltre a carico del subconduttore i danni subiti da soggetti terzi a causa della mancanza di interventi di manutenzione della struttura qualora il subconduttore 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. Spetta a tal fine al subconduttore l'onere di inoltrare tempestiva comunicazione alla Struttura comunale competente di qualsiasi evento che possa determinare l'insorgere della necessità di interventi di manutenzione.-----

ART. 8 – Interventi di modifica

1. Il Circolo “La Casota” si obbliga a non apportare alcuna modifica agli spazi oggetto del presente contratto ove manchi il preventivo consenso scritto del Comune di Trento.-----

2. Al Comune è riconosciuto il diritto di ottenere l'immediata rimessione degli spazi oggetto del presente contratto nell'originario stato, il tutto a spese del Circolo "La Casota" e con il risarcimento dell'eventuale danno.----

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

ART. 9 – Stato ed uso della cosa sublocata e clausole di esonero di responsabilità

1. Il Circolo "La Casota" si impegna a:

- usare gli spazi oggetto del presente contratto con la diligenza del buon padre di famiglia, restando vincolato all'osservanza delle norme comuni del codice civile e impegnandosi al rispetto del regolamento condominiale, ove presente, e, più in generale, delle regole di buon vicinato;-----

- restituire gli spazi oggetto del presente contratto nelle stesse condizioni in cui gli sono stati consegnati, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso;-----

- adottare tutte le misure di prevenzione e protezione atte ad evitare ogni pericolo o rischio per la sicurezza, obbligandosi al rispetto della vigente normativa in materia di igiene, salute e sicurezza nei luoghi di lavoro.-----

2. E' espressamente vietato sovraccaricare il pavimento dei locali oltre i limiti di legge, nonché depositare sostanze esplosive, infiammabili o comunque pericolose per la salute pubblica, immondizie o rifiuti o altri materiali solidi o liquidi fonti di emanazioni insalubri. -----

3. Il Circolo "La Casota" è tenuto, su semplice richiesta, a consentire

l'accesso agli spazi a incaricati del Comune per accertarne lo stato ed effettuare tutte le indagini e i controlli ritenuti necessari secondo competenza.-----

4. Il Circolo "La Casota" esonera espressamente il Comune di Trento da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dalle attività ivi svolte e conseguenti alla custodia degli stessi, anche per fatto di propri preposti, ai sensi dell'articolo 2049 del codice civile, restandone inoltre responsabile ai sensi dell'articolo 2051 del codice civile e liberando conseguentemente il Comune.-----

5. Il Circolo "La Casota" esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possono derivare da fatto o colpa di terzi e di tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nei locali, manlevando pertanto il Comune da ogni e qualsiasi pretesa risarcitoria, nessuna esclusa.-----

ART. 10 – Divieto di cessione a terzi

1. E' vietata, da parte del subconduttore, la cessione a terzi a qualsiasi titolo, anche parziale, del godimento degli spazi oggetto del presente contratto; sono fatti salvi eventuali usi temporanei e occasionali, ammessi solo previa autorizzazione del Comune, con atto del Dirigente del Servizio Servizi demografici e decentramento, che ne determina e specifica limiti e condizioni.-----

ART. 11 – Modificazioni del subcontraente

1. Novazioni e variazioni soggettive del subcontraente sono disposte con provvedimento del Dirigente del Servizio Servizi demografici e decentramento, senza necessità di modifica del presente atto.-----

ART. 12 – Risoluzione del contratto – Clausola risolutiva espressa

1. L'inadempimento degli obblighi e l'inosservanza delle prescrizioni di cui al presente atto comportano, previa contestazione dell'addebito, la risoluzione del presente contratto di sublocazione, oltre al risarcimento del danno e, in casi di particolare gravità, la sospensione o l'esclusione da future assegnazioni di spazi o strutture comunali a uso associativo.-----
2. Il presente contratto si risolve di diritto, senza necessità di diffida, nelle seguenti ipotesi:-----
 - a) accertamento di assegnazione ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false;-----
 - b) perdita dei requisiti previsti dai regolamenti comunali per l'assegnazione di spazi e strutture a enti e associazioni senza scopo di lucro;-----
 - c) cessazione dell'attività del Circolo;-----
 - d) accertata inattività del Circolo e non utilizzazione degli spazi oggetto del presente contratto;-----
 - e) violazione del divieto di distogliere gli spazi assegnati dalla destinazione convenuta all'articolo 3 del presente contratto;-----
 - f) violazione del divieto di cessione a terzi di cui all'articolo 10 del presente contratto;-----
 - g) reiterati comportamenti comunque considerati dall'Amministrazione comunale gravemente incompatibili con le finalità istituzionali o gli interessi generali o diffusi della comunità;-----
 - h) sopravvenuta inagibilità dell'immobile dichiarata dalle competenti Autorità, indipendentemente dalla causa da cui tale inagibilità trae origine

i) al verificarsi delle condizioni di cui all'articolo 4, comma 5.-----

3. In ogni caso la risoluzione del contratto viene contestata dal Comune di Trento con apposito provvedimento notificato al subconduttore.-----

ART. 13 – Riconsegna

1. Il subconduttore ha l'obbligo di restituzione degli spazi nel termine di tre mesi:

a) dalla scadenza, eventualmente prorogata ai sensi dell'articolo 4 comma 1, se il contratto di sublocazione non verrà rinnovato ai sensi dell'articolo 4, comma 2;

b) in caso di risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 12, comma 1;

c) in caso di risoluzione del contratto di diritto, dal provvedimento notificato ai sensi dell'articolo 12 comma 3;

d) al momento dell'esecutività del recesso previsto dall'articolo 4, comma 3.-----

2. Gli spazi dovranno essere restituiti al Comune nelle medesime condizioni nelle quali sono stati consegnati, salvo normale deperimento d'uso e salvo che il Comune intenda ritenerli così come adattati a seguito dell'esecuzione dei lavori eventualmente assentiti, liberi e sgomberi da beni di proprietà del Contraente o dallo stesso detenuti o posseduti, previa sottoscrizione di verbale di riconsegna.-----

3. In caso di inadempimento da parte del subconduttore, il Comune provvederà allo sgombero degli spazi con successivo addebito delle spese sostenute secondo le procedure previste dalla normativa vigente in materia di locazioni. -----

4. Nelle more del rilascio dell'immobile è dovuta un'indennità nella misura

pari al canone. -----

5. Resta comunque a carico del subconduttore ogni responsabilità per qualsiasi danno o molestia arrecati a terzi nelle more della riconsegna.-----

ART. 14 – Rinvio e foro competente

1. Per quanto non previsto dal presente contratto ed in quanto applicabili si intendono richiamate le disposizioni del codice civile.-----

2. Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le parti in relazione alla interpretazione, all'esecuzione, alla validità ed efficacia del presente contratto, il Foro competente è quello di Trento.-----

ART. 15 – Spese contrattuali e responsabile del contratto

1. Le spese per ed in causa del presente atto sono a carico del Circolo “La Casota”.-----

2. Il Circolo “La Casota” dichiara, a mezzo della sua legale rappresentante, di essere esente dall'imposta di bollo a norma dell'art. 82 commi 1 e 5 D.Lgs 3.7.2017 n. 117 e s.m., in quanto iscritta nel Registro Unico Nazionale del terzo settore (RUNTS), sezione “imprese sociali” dal 25 gennaio 2023.-----

3. Il presente atto è soggetto a registrazione in termine fisso ai sensi dell'art. 5, comma 4, parte prima della Tariffa parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 e s.m..-----

4. Ai sensi dell'art. 49 del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti, si indica quale responsabile dell'esecuzione del presente atto il Dirigente *pro tempore* del Servizio Servizi demografici e decentramento del Comune di Trento.-----

5. Al Circolo “La Casota” è interdetto rivolgersi ad altre persone che non

siano il responsabile ed i collaboratori dallo stesso incaricati. E' altresì interdetto ad altri organi o figure soggettive del Comune ingerirsi nella gestione del presente atto.-----

ART. 16 – Procedura di segnalazione di illecito

1. Il Circolo “La Casota” prende atto che il Comune di Trento, per dare attuazione alla disciplina introdotta con il d.lgs 24/2023, ha adottato con delibera di Giunta comunale n. 16 d.d. 29 gennaio 2024 un atto organizzativo sulla “procedura di segnalazione di illecito – *whistleblowing*”, e ha messo a disposizione dei segnalanti, tra cui rientrano anche i contraenti e gli altri soggetti meglio precisati all’articolo 3 del detto atto organizzativo, un applicativo informatico dedicato per l’inoltro di dette segnalazioni, il cui link è presente nel sito internet istituzionale, all’indirizzo seguente:-----

www.comune.trento.it/Amministrazione-Trasparente/Altri-contenuti/Prevenzione-della-Corruzione/Piano-triennale-per-la-prevenzione-della-corruzione-e-della-trasparenza/Segnalazione-di-illeciti.-----

ART. 17 – Dichiarazioni

1. La signora Bottura Maria Rita, a norma dell’art. 46 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e consapevole della responsabilità anche penale cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, dichiara che in capo alla medesima non ricorrono cause di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione e che il Circolo dalla stessa rappresentata in questa sede non è soggetta a sanzioni o provvedimenti interdittivi comportanti il divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione medesima.-----

ART. 18 – Approvazione specifica

1. Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile le parti, di comune accordo, dichiarano di approvare specificatamente gli articoli 1 (Oggetto), 3 (Destinazione d'uso), 4 (Durata e rinnovo del contratto – facoltà di recesso anticipato), 5 (Canone, pagamento e costituzione in mora del subconduttore), 6 (Oneri accessori e costituzione in mora del subconduttore), 7 (Manutenzione), 8 (Interventi di modifica), 9 (Stato ed uso della cosa sublocata e clausole di esonero di responsabilità), 10 (Divieto di cessione a terzi), 12 (Risoluzione del contratto), 13 (Riconsegna) e 14 (Rinvio e foro competente).

Letto, accettato e sottoscritto.

Allegato "A" Planimetria

P.ED. 5591 C.C. TRENTO
Via Gramsci n. 36



