

COMUNE DI TRENTO

CONTRATTO DI SUBCOMODATO

Oggetto: Contratto di subcomodato alla Cooperativa Punto d'Incontro Società cooperativa sociale – Onlus di spazi presso l'edificio situato in via Rosmini n. 126/128, di proprietà della Compagnia di S. Orsola delle Figlie di S. Angela Merici della Diocesi di Trento, rappresentati da parte del piano rialzato e dall'intero piano seminterrato, nonché dalle pertinenze esterne e dalla chiesa sconsacrata Sant'Angela Merici, e identificati catastalmente da parte del sub. 1 e intero sub. 2 della p.ed. 2915 e dalle pp.ff. 1752/2 e 1753/9, tutte in C.C. Trento, da destinare a sede provvisoria del centro servizi "Punto d'Incontro".

In esecuzione della determinazione del Dirigente del Servizio Servizi Demografici e decentramento n. ____ di data _____ esecutiva 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 subcomodante, 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

la **COOPERATIVA PUNTO D'INCONTRO SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE - ONLUS**, di seguito per brevità anche solo "Società

cooperativa” o “subcomodatario”, con sede in Trento, via del Travai, 1, codice fiscale e partita IVA 00425870227, rappresentata in questa sede dal sig. Osvaldo Filosi, nato a Tione di Trento (Trento) il giorno 11 novembre 1962, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della Società, domiciliato ai fini del presente atto presso la sede legale della Società stessa

Premesso che:

- il Comune di Trento è proprietario dell'immobile sito a Trento in via del Travai che ospita il Centro Servizi denominato “Punto d'Incontro”, gestito dalla Cooperativa Punto d'Incontro Società cooperativa sociale - Onlus ai sensi della convenzione 22 marzo 1999 n. 25961 di racc. stipulata dalla medesima Società Cooperativa con la Provincia Autonoma di Trento per disciplinare la gestione del Centro Servizi per adulti a favore delle persone senza fissa dimora;
- tale immobile risulta assegnato dal Comune di Trento alla Cooperativa Punto d'Incontro s.c.s. -Onlus in virtù del contratto di concessione su bene patrimoniale indisponibile n. 32017 racc. concluso in data 16 agosto 2022;
- il Comune di Trento ha presentato una proposta progettuale per la realizzazione dei lavori di riqualificazione di buona parte dell'edificio di via del Travai tramite la Provincia Autonoma di Trento, che agisce in qualità di Ambito Unico per tutti gli investimenti finanziati dall'Unione Europea attraverso i fondi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza;
- nel Centro Servizi denominato "Punto d'Incontro", la Cooperativa Punto d'Incontro S.c.s.-Onlus, offre prestazioni volte a soddisfare i bisogni primari delle persone senza fissa dimora, in situazione di grave

emarginazione, in particolare attraverso un servizio mensa per la colazione e il pranzo, servizi igienici con docce, servizi di lavanderia, accompagnamento e orientamento all'accesso alla rete dei servizi sul territorio comunale, mettendo inoltre a disposizione una sala accoglienza, uno sportello e un ambulatorio gestito da medici volontari;

- è necessario garantire l'avvio dei lavori di riqualificazione dell'immobile di via del Travai entro il mese di giugno 2024, per il rispetto del cronoprogramma presentato con il progetto in sede di candidatura, che prevede il termine dei lavori entro l'anno 2025;

- a seguito di ricognizione effettuata tra gli immobili di proprietà comunale, attualmente non strumentali all'esercizio di funzioni istituzionali, nessun edificio è risultato idoneo ad ospitare temporaneamente, quale sede alternativa e provvisoria, il Centro Servizi "Punto d'Incontro";

- con nota assunta al prot. comunale n. 81777 di data 11 marzo 2024, la Cooperativa Punto d'Incontro S.c.s.-Onlus ha informato l'Amministrazione di aver individuato nell'immobile di proprietà della "Compagnia di S. Orsola delle Figlie di S. Angela Merici della Diocesi di Trento" (di seguito in breve anche Compagnia o Compagnia di S. Orsola), situato in via Rosmini n. 126/128 a Trento e denominato "Casa Sant'Angela", una possibile soluzione idonea alla collocazione della sede provvisoria del Centro Servizi "Punto d'Incontro";

- in data 26 marzo 2024 è, quindi, stato effettuato un sopralluogo congiunto con i rappresentanti del Comune di Trento, della Cooperativa Punto d'Incontro, della Compagnia di S. Orsola e della Fondazione Comunità Solidale (che già occupa parte dell'immobile), in seguito al quale

si è rilevata l'adeguatezza dell'edificio di via Rosmini a ospitare la sala mensa, la sala accoglienza, i servizi igienici, le docce, i locali accessori e gli uffici amministrativi e direzionali, previa realizzazione dei necessari interventi manutentivi e di adeguamento;

- nella sopra richiamata nota prot. 81777 di data 11 marzo 2024, la Cooperativa Punto d'Incontro S.c.s.-Onlus ha manifestato la volontà, a fronte di una compartecipazione della spesa da parte del Comune, di assumere la titolarità nei lavori di progettazione e adeguamento dei suddetti spazi e nella gestione del trasferimento dalla sede di via del Travai a quella provvisoria di via Rosmini n. 126/128, anche grazie all'apporto volontario e concreto di professionisti, tecnici ed imprese artigiane vicine alla stessa Cooperativa;

- con deliberazione n. 90 di data 8 aprile 2024 la Giunta comunale ha approvato lo schema del Protocollo d'Intesa tra la Compagnia di S. Orsola e il Comune di Trento, che prevede i seguenti impegni delle parti:

- l'impegno, da parte del Comune di Trento, di richiedere alla Compagnia di S. Orsola la disponibilità di utilizzare in comodato gratuito una parte dell'immobile, necessario per ivi allocare la sede provvisoria del "Punto d'Incontro" per il tempo necessario all'attuazione dei passaggi propedeutici all'istituzione della Fondazione "Città di Trento" e comunque non oltre il 31 dicembre 2024, e di presentare al proprio Consiglio comunale lo Statuto della nuova fondazione entro il 31 ottobre 2024
- l'impegno, da parte della Compagnia di S. Orsola, a presentare una stima del valore del bene e una proposta di partecipazione alla medesima Fondazione in tempi utili all'istituzione della stessa, e a concordare gli

spazi necessari alla Cooperativa Punto d'Incontro S.c.s.-Onlus, compatibilmente con il comodato già in essere con la Fondazione Comunità Solidale, nonché le modalità di concessione in comodato a tempo determinato delle porzioni dell'immobile di via Rosmini n. 126/128, con la durata fissata sino al 31 dicembre 2024;

- con nota acquisita al protocollo comunale n. 118143 di data 11 aprile 2024, la Cooperativa Punto d'Incontro S.c.s.-Onlus si è impegnata ad assumere a proprio carico la nuova utenza dell'energia elettrica necessaria per gli spazi cucina, tutte le utenze riferite agli spazi utilizzati quale sede provvisoria del centro servizi "Punto d'Incontro" presso l'immobile di via Rosmini n. 126/128, e qualsiasi spesa di manutenzione ordinaria connessa all'utilizzo di tale edificio.

- in data 13 maggio 2024 la Compagnia di S. Orsola ha sottoscritto con il Comune di Trento il Protocollo d'Intesa n. 33528 racc., dando così esecuzione a quanto previsto dalla deliberazione di Giunta Comunale 8 aprile 2024 n. 90;

- la Compagnia di S. Orsola, in esecuzione degli impegni assunti con il suddetto Protocollo d'Intesa, in data 13 maggio 2024 ha sottoscritto con il Comune di Trento il contratto di comodato n. 33529 racc. relativo agli spazi presso l'edificio situato in via Rosmini n. 126/128, di proprietà della stessa Compagnia, rappresentati da parte del piano rialzato e dall'intero piano seminterrato, nonché dalle pertinenze esterne e dalla chiesa sconsecrata Sant'Angela Merici, e identificati catastalmente da parte del sub. 1 e intero sub. 2 della p.ed. 2915 e dalle pp.ff. 1752/2 e 1753/9, tutte in C.C. Trento, da destinare a sede provvisoria del centro di accoglienza

“Punto d’Incontro”, con scadenza 31 dicembre 2024.

Tutto ciò premesso e dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti, come sopra rappresentate, stipulano quanto di seguito.

ART. 1 - Oggetto

1. Il Comune di Trento concede in subcomodato alla Cooperativa Punto d’Incontro società cooperativa sociale Onlus, che accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, gli spazi che occupano parte del piano rialzato e l’intero piano seminterrato, nonché le pertinenze esterne e la chiesa sconsacrata Sant’Angela Merici presso l’edificio situato in via Rosmini n. 126/128, di proprietà della Compagnia di S. Orsola delle Figlie di S. Angela Merici della Diocesi di Trento e in disponibilità del Comune di Trento in forza di contratto di comodato di data 13 maggio 2024 n. 33529 racc., e identificati catastalmente dalla particella edificiale 2915 (duemilanovecentoquindici), parte del sub. 1 (uno) e intero sub. 2 (due) e dalle particelle fondiarie 1752/2 (millesettecentocinquanta due barra due) e 1753/9 (millesettecentocinquanta tre barra nove), tutte in Comune Catastale di Trento, così come risultanti dalle planimetrie allegate al presente contratto sotto la lettera alfabetica “A”, che, sottoscritte da entrambe le parti, ne formano parte integrante e sostanziale.

2. I dati catastali riferiti agli spazi di cui al precedente comma 1, tutti in Comune Catastale Trento e regolarmente iscritti presso l’Ufficio del Catasto di Trento, sono i seguenti:

- particella edificiale 2915, Partita Tavolare 2488 II, sub. 1 (parte), Foglio 44, zona cens. 1, Cat. B/1 Classe 4;

- particella edificiale 2915, Partita Tavolare 2488 II, sub. 2, Foglio 44, zona cens. 1, Cat. E/7;

- particella fondiaria 1752/2, Partita Tavolare 2488 II, Coltura Orto, Classe 3;

- particella fondiaria 1753/9, Partita Tavolare 2488 II, Coltura Orto, Classe 3.

3. Le parti danno atto che il compendio oggetto del presente contratto risulta idoneo all'uso pattuito.

4. Le parti prendono atto che il Comune di Trento è autorizzato, ai sensi dell'articolo 4, comma 2 del citato contratto di comodato n. 33529 racc. di data 13 maggio 2024, a stipulare con la Cooperativa Punto d'incontro S.c.s. Onlus, apposito contratto di subcomodato per destinare le porzioni di immobili descritte ai precedenti commi 1 e 2, a sede provvisoria del Centro Servizio "Punto d'Incontro".

ART. 2 – Destinazione d'uso

1. Gli spazi oggetto del presente contratto sono da destinarsi esclusivamente a sede provvisoria del centro servizi "Punto d'Incontro" gestito dalla Società cooperativa in qualità di subcomodatario, con divieto di ogni altra diversa destinazione.

2. Gli spazi concessi in subcomodato con il presente contratto saranno destinati ad ospitare la sala mensa, la sala accoglienza, i servizi igienici, le docce, i locali accessori e gli uffici amministrativi e direzionali del Centro Servizi "Punto d'Incontro".

ART. 3 – Decorrenza, durata del contratto, facoltà di recesso e riconsegna dell'immobile

1. Le parti stabiliscono che il presente contratto decorre dalla data di sua sottoscrizione e avrà scadenza il 31 dicembre 2024, con possibilità di recesso anticipato con formale comunicazione (che ne garantisca l'avvenuta ricezione – es. PEC) da effettuarsi almeno 3 (tre) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.
2. 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 subcomodatario possa opporsi.
3. Alla scadenza del contratto o al momento dell'esecutività della facoltà di recesso anticipato di cui al comma 1, il subcomodatario si impegna a restituire al Comune di Trento gli spazi oggetto del presente contratto, nelle medesime condizioni in cui sono stati consegnati, fatto salvo il normale deterioramento derivante dall'uso mediante la sottoscrizione di apposito verbale di riconsegna dell'immobile, fatte salve le eventuali migliorie e/o adeguamenti funzionali apportati con il preventivo consenso scritto della Compagnia di S. Orsola in qualità di proprietaria acquisito a mezzo del Comune in qualità di comodatario.
4. Il Comune di Trento si impegna a lasciare gli spazi oggetto del presente contratto nella disponibilità del centro di accoglienza "Punto d'Incontro" anche oltre il termine del 31 dicembre 2024 (data di scadenza del contratto) e fino al rientro della Società cooperativa presso la sede di via del Travai, eventualmente anche mediante la stipulazione di un contratto di locazione, se a quella data non si fossero ancora verificate le condizioni

di costituzione della Fondazione "Città di Trento".

**ART. 4 – Stato ed uso della cosa in subcomodato e clausole di
esonero di responsabilità**

1. Il subcomodatario si impegna all'ottenimento, da parte delle Autorità competenti, delle eventuali autorizzazioni necessarie per lo svolgimento delle attività programmate.

2. Il subcomodatario, in osservanza dell'art. 1804, comma 1 del Codice Civile, si impegna ad usare gli spazi oggetto del presente contratto con la diligenza del buon padre di famiglia, servendosi del bene solo per l'uso determinato dal contratto ai sensi del precedente articolo 2.

3. Il subcomodatario assume la custodia degli spazi di cui all'art. 1 ed 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.

4. Il subcomodatario esonera espressamente il Comune da ogni e qualsiasi 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.

5. La Società cooperativa dà atto di aver stipulato le polizze assicurative a copertura della responsabilità civile verso terzi (tra i quali è ricompreso anche il Comune) per danni a persone e/o a cose, anche se causati da fatti e/o da comportamenti dei suoi dipendenti, collaboratori o ospiti a

qualsiasi titolo, derivanti dall'attività svolta nelle porzioni immobiliari di cui all'art. 1.

ART. 5 – Oneri accessori

1. Il subcomodatario è tenuto al pagamento delle spese riferite alla gestione e all'uso degli spazi comuni che la normativa pone a carico del comodatario, partecipando secondo le quote di spettanza, a seguito di presentazione del rendiconto spese.

2. Il subcomodatario si impegna a procedere alla voltura a proprio nome delle eventuali utenze esclusive poste a servizio degli spazi oggetto del contratto.

ART. 6 – Manutenzione

1. Il subcomodatario si impegna, a fronte di una compartecipazione della spesa da parte del Comune, ad assumere la titolarità nei lavori di progettazione e adeguamento necessari ad approntare i locali per la destinazione prevista nel presente contratto.

2. Il subcomodatario, in deroga a quanto previsto dagli artt. 1150 e 1808 del codice civile, assume a proprio esclusivo carico l'onere di provvedere a qualsiasi intervento manutentivo, sia di natura ordinaria che straordinaria, connesso all'utilizzo degli spazi ad esso concessi in subcomodato, compresa la pulizia ordinaria di tali spazi, senza diritto di rivalsa.

3. Nel caso in cui la Società cooperativa intenda eseguire particolari lavori che esulano dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, dovrà preventivamente ottenere la necessaria autorizzazione dalla Compagnia

di S. Orsola in qualità di proprietaria dell'immobile a mezzo del Comune in qualità di comodatario e subcomodante.

4. Agli incaricati del Comune di Trento o della Compagnia di S. Orsola è consentito accedere in qualunque momento all'immobile per verificarne l'uso conforme rispetto a quanto previsto nel presente contratto, per assicurarsi della relativa conservazione e per la verifica degli impianti.

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

6. Alla scadenza del presente contratto, in sede di riconsegna dell'immobile, la Società cooperativa dovrà deve produrre alla Compagnia di S. Orsola a mezzo del Comune di Trento in qualità di comodatario e subcomodante, una dichiarazione delle eventuali modifiche apportate agli impianti durante il periodo di uso.

ART. 7 – Risoluzione del contratto

1. Le parti concordano che eventuali inosservanze delle previsioni contenute nel presente contratto, specialmente se gravi e ripetute, potranno dar luogo alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 codice civile.

2. Il presente contratto si intende risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile nel caso in cui gli spazi oggetto del contratto vengano adibiti dal subcomodatario a un uso diverso da quello previsto all'art. 2.

ART. 8 – Controversie e foro competente

1. Qualunque contestazione o vertenza insorga tra le parti relativamente all'interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente contratto è

devoluta all'Autorità Giudiziaria competente.

2. Ai sensi dell'art. 28 c.p.c., le parti stabiliscono che per le eventuali controversie che possano insorgere nell'esecuzione del presente contratto, si considera competente il Foro di Trento.

ART. 9 – Spese contrattuali

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico totale della Società cooperativa, senza diritto di rivalsa.

ART. 10 – Regime fiscale

1. Agli effetti fiscali le parti dichiarano che il presente contratto è soggetto a imposta di bollo e a registrazione in termine fisso ai sensi dell'art. 5 comma 4, Parte I, della tariffa allegata al D.P.R. 26.04.1986 n. 131 e s.m.

ART. 11 – Richiami normativi

1. Per tutto quanto non espressamente disciplinato nel presente contratto valgono le norme del Codice Civile, le leggi, gli usi e le consuetudini esistenti in materia.

ART. 12 – Responsabile del contratto

1. Ai sensi dell'art. 49 del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti, si indica quale responsabile dell'esecuzione del presente atto il Dirigente del Servizio Servizi Demografici e Decentramento, attualmente il dott. Paolo Frenez.

2. Alla Società cooperativa è interdetto rivolgersi ad altre persone che non siano il responsabile ed i collaboratori dallo stesso incaricati.

ART. 13 – Elezione di domicilio

1. Agli effetti del presente contratto, il Comune di Trento dichiara di eleggere il proprio domicilio presso la propria sede municipale a Trento,

via Belenzani n. 19. La Società cooperativa dichiara di eleggere il proprio domicilio nella propria sede legale a Trento, via del Travai, 1.

2. Le parti dichiarano di voler ricevere le comunicazioni inerenti il presente contratto ai rispettivi domicili digitali, a mezzo PEC.

ART. 14 – Procedura di segnalazione di illecito

1. La Società cooperativa 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. 29.01.2024 un atto organizzativo sulla “procedura di segnalazione illecito – *whistleblowing*”, e ha messo a disposizione dei segnalanti, tra cui rientrano anche i contraenti, come meglio precisato 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.

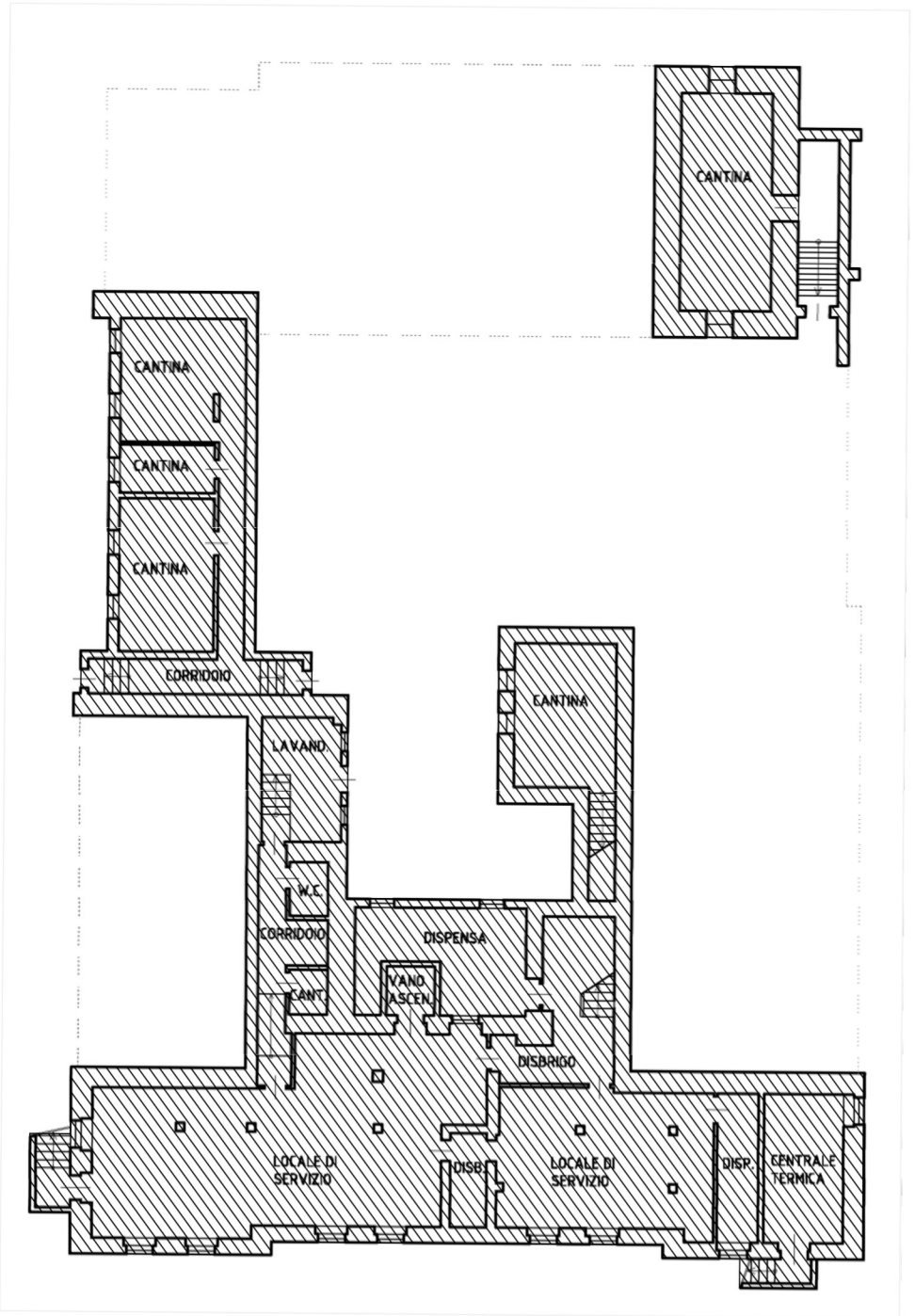
ART. 15 – Dichiarazioni

1. Il sig. Osvaldo Filosi, 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 al medesimo non ricorrono cause di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione e che la Società dallo stesso rappresentata in questa sede non è soggetta a sanzioni o provvedimenti interdittivi comportanti il divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione medesima.

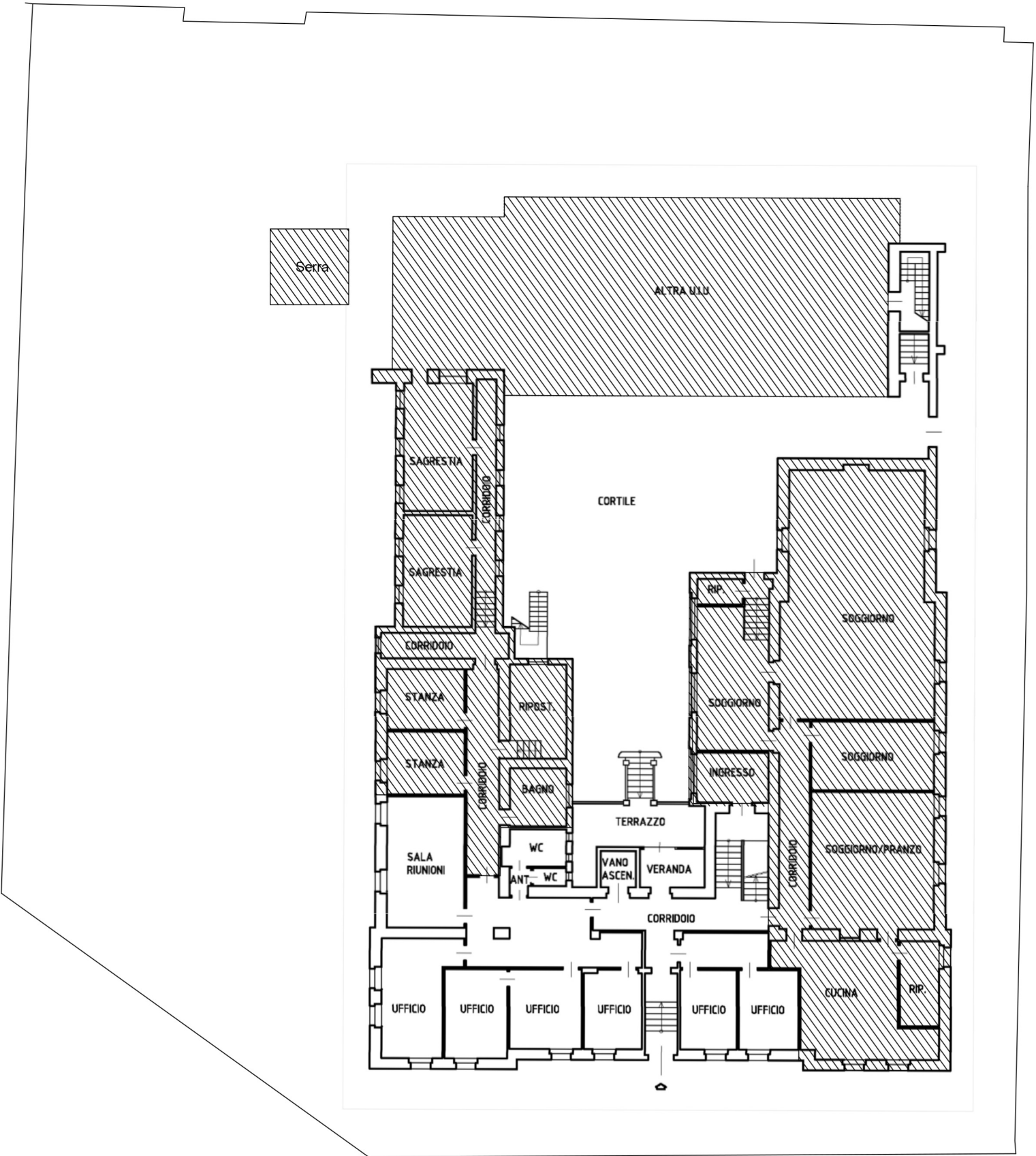
Le parti dichiarano inoltre di aver ben compreso e di accettare specificatamente, anche ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le disposizioni contenute negli articoli del presente contratto di seguito richiamati: 2 (Destinazione d'uso), 3 (Decorrenza, durata del contratto, facoltà di recesso e riconsegna dell'immobile), 4 (Stato ed uso della cosa in subcomodato e clausole di esonero di responsabilità), 5 (Oneri accessori), 7 (Risoluzione del contratto) e 8 (Controversie e foro competente).

Letto, accettato e sottoscritto digitalmente.

Piano Seminterrato



Piano Rialzato



Pertinenze Esterne

