

## SCHEMA DI CONTRATTO DI COMODATO

Oggetto: acquisizione in comodato da “Compagnia di S. Orsola delle Figlie di S. Angela Merici della Diocesi di Trento” di spazi presso l’edificio situato in via Rosmini n. 126/128 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 servizi “Punto d’Incontro”.

Tra

il **COMUNE DI TRENTO**, con sede in Trento, via Belenzani n. 19, codice fiscale 00355870221, qui rappresentato dalla dott.ssa Franca Debiasi, Dirigente pro tempore del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali, domiciliata ai fini del presente atto presso la sede municipale, che in tale sua veste agisce in nome e per conto del Comune, in virtù del decreto sindacale n. 102/2023/05 prot. 449188 di data 28 dicembre 2023 ed ai sensi dell’articolo 12, comma 3 del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti ed a ciò autorizzata come da propria Determinazione n. 13/.... di data ....., esecutiva,

e

la **COMPAGNIA DI SANT’ORSOLA FIGLIE DI SANT’ANGELA MERICI DELLA DIOCESI DI TRENTO**, con sede in Trento - Povo, piazza G. Mancini n. 15, codice fiscale 80001012224, rappresentata dalla signora Mirella Turri, nata a Castelfondo (TN) il 21.01.1956 in qualità di Presidente e legale rappresentante della Compagnia, domiciliata ai fini del presente atto presso la sede legale della Compagnia 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 S.c.s. Onlus ai sensi della convenzione 22 marzo 1999 n. 25961 di racc. stipulata dalla medesima 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 Travaì 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 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 Travaì 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 Compagni 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;

- la Compagnia di S. Orsola ha manifestato la disponibilità a concedere in comodato una parte del suddetto immobile per accogliere la sede provvisoria del centro di accoglienza "Punto d'Incontro", fino al 31 dicembre 2024;
- con deliberazione n. 90 di data 8 aprile 2024 la Giunta comunale ha approvato lo schema del Protocollo d'Intesa tra la Compagnia di Sant'Orsola Figlie di Sant'Angela Merici della Diocesi di Trento e il Comune di Trento, che prevede i seguenti impegni delle parti:
  - l'impegno, da parte del Comune di Trento, di richiedere alla medesima 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;

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

## Art. 1 - Oggetto

La Compagnia di S. Orsola delle Figlie di S. Angela Merici della Diocesi di Trento, concede in comodato gratuito al Comune di Trento, di seguito denominato anche solo "Comune" che accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, gli spazi occupanti parte del piano rialzato e l'intero piano seminterrato, nonché le pertinenze esterne e la chiesa sconsacrata Sant'Angela Merici, e identificati catastalmente dalla p.ed. 2915 parte del sub. 1 e l'intero sub. 2 e dalle pp. ff. 1752/2 e 1753/9, tutte in C.C. Trento, 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.

I dati catastali riferiti agli spazi di cui al precedente comma, 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 C.C. 2488 II, Coltura Orto, Classe 3;
- particella fondiaria 1753/9, Partita Tavolare C.C. 2488 II, Coltura Orto, Classe 3.

Il Comune di Trento dichiara di aver effettuato un sopralluogo presso il compendio oggetto del presente contratto e di avere riscontrato l'idoneità degli spazi all'uso pattuito.

## Art. 2 – Destinazione del bene

Gli spazi di cui al presente atto sono da destinare esclusivamente a sede provvisoria del centro servizi "Punto d'Incontro", gestito dalla Cooperativa Punto d'Incontro S.c.s. Onlus.

Gli spazi concessi in comodato al Comune di Trento 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 e facoltà di recesso

Le parti stabiliscono che il presente contratto decorre dalla data di sottoscrizione e avrà scadenza il 31 dicembre 2024.

È prevista la facoltà, per entrambe le parti, di recedere anticipatamente dal contratto in qualunque momento, con un preavviso di almeno 3 mesi dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione, mediante comunicazione ufficiale che ne garantisca l'avvenuta ricezione (es: pec).

Alla scadenza del contratto o al momento dell'esecutività della facoltà di recesso anticipato, il Comune si impegna alla restituzione alla Compagnia degli spazi oggetto del

presente contratto, nelle medesime condizioni in cui sono stati consegnati, fatto salvo il normale deterioramento derivante dall'uso e fatte salve le eventuali migliorie e/o adeguamenti funzionali apportati con il preventivo consenso scritto del comodante, mediante la sottoscrizione di apposito verbale di riconsegna dell'immobile.

La Compagnia 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), fino al rientro della Cooperativa Punto d'Incontro S.c.s. Onlus 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 – Cessione dell'uso dei beni

Ai sensi dell'art. 1804 comma 2 del Codice Civile il Comune, in qualità di comodatario, non può concedere a un terzo il godimento dell'immobile oggetto del presente contratto, senza il consenso scritto della Compagnia, parte comodante. È fatta sin d'ora salva la possibilità per il Comune di concedere la disponibilità degli spazi oggetto del presente atto alla Cooperativa Punto d'Incontro S.c.s. Onlus, unicamente al fine della gestione della sede provvisoria del centro servizi denominato "Punto d'Incontro".

L'assegnazione alla Cooperativa dovrà avvenire mediante stipulazione di un contratto di sub-comodato tra il Comune di Trento e la Cooperativa Punto d'Incontro S.c.s. Onlus, la cui durata dovrà essere la medesima del presente contratto di comodato.

#### Art. 5 – Responsabilità

Il Comune, anche attraverso la Cooperativa Punto d'Incontro S.c.s. Onlus, si impegna all'ottenimento, da parte delle Autorità competenti, delle eventuali autorizzazioni necessarie per lo svolgimento delle attività programmate.

Il Comune, anche attraverso il soggetto terzo individuato all'art. 4, assume la custodia degli spazi di cui all'art. 1 ed è ritenuto responsabile di tutti i danni a persone, cose o animali che possano derivare a terzi, in dipendenza dell'utilizzo e gestione degli stessi, e pertanto manleva sin d'ora la Compagnia da ogni reclamo o molestia, anche giudiziaria, che possa pervenire da terzi i quali siano o si ritengano danneggiati.

Il Comune, anche attraverso il soggetto terzo individuato all'art. 4, 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.

Il Comune garantisce, con idonea polizza assicurativa, la copertura del rischio locativo e

della responsabilità civile verso terzi (tra i quali è ricompresa anche la Compagnia di S. Orsola come parte comodante) 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. 6 – Oneri accessori

Il Comune, anche attraverso il soggetto terzo individuato all'art. 4, 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, con richiesta di rimborso da parte della Compagnia o altro soggetto incaricato. In caso di emissione di fattura, la Compagnia si impegna a inviare preventivamente al Comune il rendiconto con il dettaglio degli importi, e ad attendere il relativo benestare per l'emissione del suddetto documento fiscale.

Il Comune, anche attraverso il soggetto terzo individuato all'art. 4, si impegna a procedere alla voltura a proprio nome (o a nome del suddetto soggetto terzo) delle eventuali utenze esclusive poste a servizio degli spazi oggetto del contratto già intestate alla Compagnia.

#### ART. 7 – Manutenzione

La Compagnia di S. Orsola autorizza il Comune di Trento, anche attraverso il soggetto terzo individuato all'art. 4, a effettuare i lavori di adeguamento e di manutenzione necessari ad approntare i locali per la destinazione prevista nel presente contratto,

Il Comune, anche attraverso il soggetto terzo individuato all'art. 4, in deroga a quanto previsto dagli art. 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, riferito esclusivamente agli spazi ad esso concessi in comodato, compresa la pulizia ordinaria di tali spazi, senza diritto di rivalsa.

Nel caso in cui il Comune, anche attraverso il soggetto terzo individuato all'art. 4, intenda eseguire particolari lavori che esulano dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, dovrà preventivamente ottenere la necessaria autorizzazione dalla Compagnia.

Agli incaricati della Compagnia 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.

La Compagnia dichiara che ai sensi del D.M. n. 37/2008 gli impianti al servizio della porzione immobiliare oggetto del presente contratto sono stati realizzati in conformità alle normative vigenti e sono dotati di idonee certificazioni di conformità alle stesse.

Al termine del presente contratto, in sede di riconsegna dell'immobile, il Comune, anche

attraverso il soggetto terzo individuato all'art. 4, dovrà presentare alla Compagnia una dichiarazione delle eventuali modifiche apportate agli impianti durante il periodo di uso.

#### ART. 8 – Risoluzione del contratto

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.

Il presente contratto si intende risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile nel caso in cui gli spazi oggetto di comodato vengano adibiti dal Comune, o dal soggetto terzo individuato all'art. 4, ad un uso diverso da quello previsto all'art. 2.

#### ART. 9 – Controversie e foro competente

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

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. 10 – Spese contrattuali

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico totale del Comune, senza diritto di rivalsa.

#### ART. 11 – Regime fiscale

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. 12 – Richiami normativi

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. 13 – Responsabile del contratto

Ai sensi dell'art. 49 del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti, si indica quale responsabile dell'esecuzione del presente atto la Dirigente del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali del Comune di Trento, attualmente la dott.ssa Franca Debiasi.

Alla Compagnia è interdetto rivolgersi ad altre persone che non siano il responsabile ed i collaboratori dallo stesso incaricati. È altresì interdetto ad altri organi o figure soggettive del Comune ingerirsi nella gestione del presente contratto.

#### ART. 14 – Elezione di domicilio

Agli effetti del presente contratto, la Compagnia dichiara di eleggere il proprio domicilio nella propria sede legale a Trento - Povo, Piazza G. Mancini n. 15; il Comune, comodatario, dichiara di eleggere il proprio domicilio presso la propria sede municipale a Trento, via Belenzani n. 19.

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

#### ART. 15 – Procedura di segnalazione di illecito

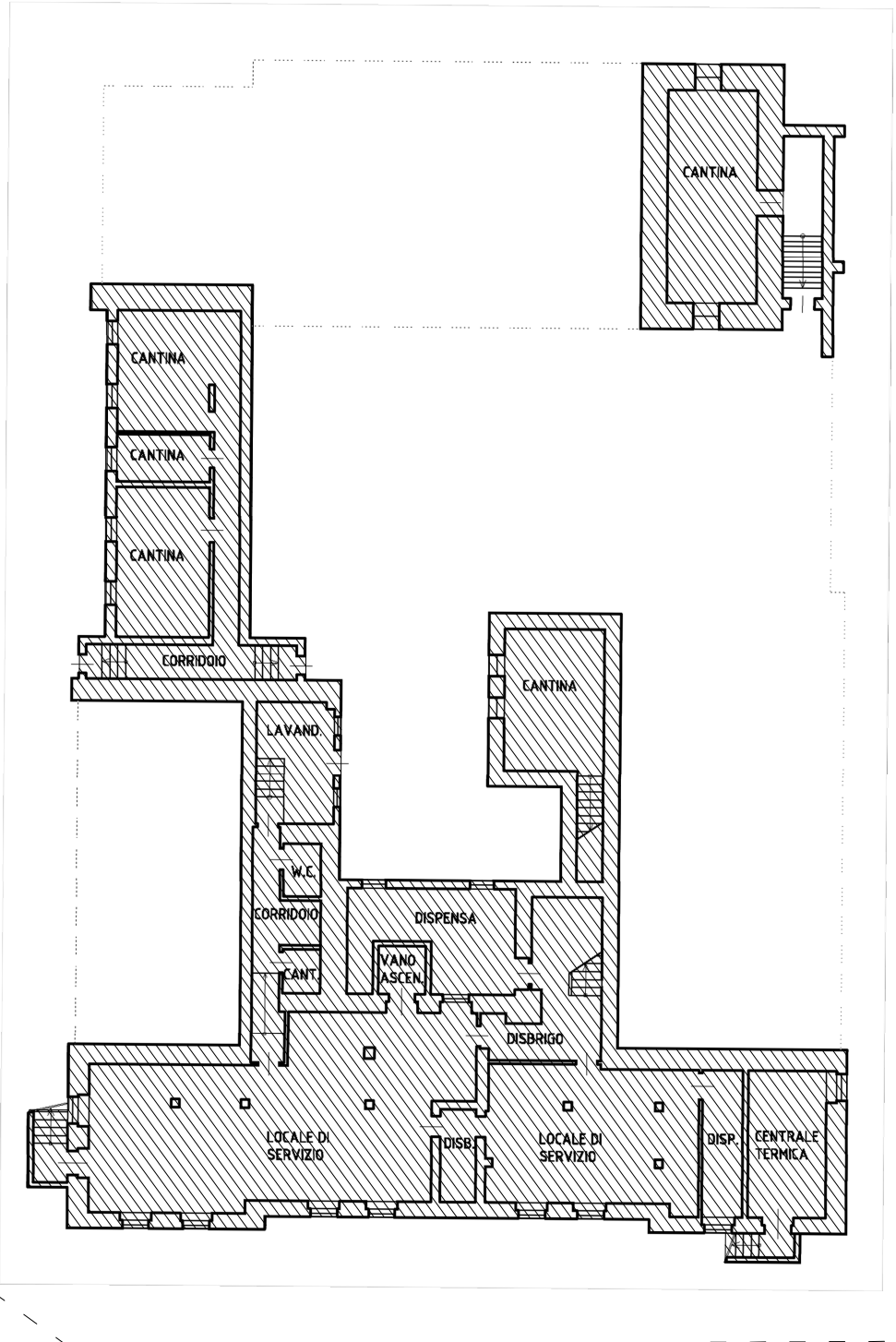
La Compagnia prende atto che il Comune di Trento, per dare attuazione alla disciplina introdotta con il D.lgs. 24/2023, ha adottato con delibera di Giunta comunale n. 16 d.d. 29.01.2024 un atto organizzativo sulla “procedura di segnalazione illecito – *whistleblowing*”, e ha messo a disposizione dei 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](http://www.comune.trento.it/Amministrazione-Trasparente/Altri-contenuti/Prevenzione-della-Corruzione/Piano-triennale-per-la-prevenzione-della-corruzione-e-della-trasparenza/Segnalazione-di-illeciti).

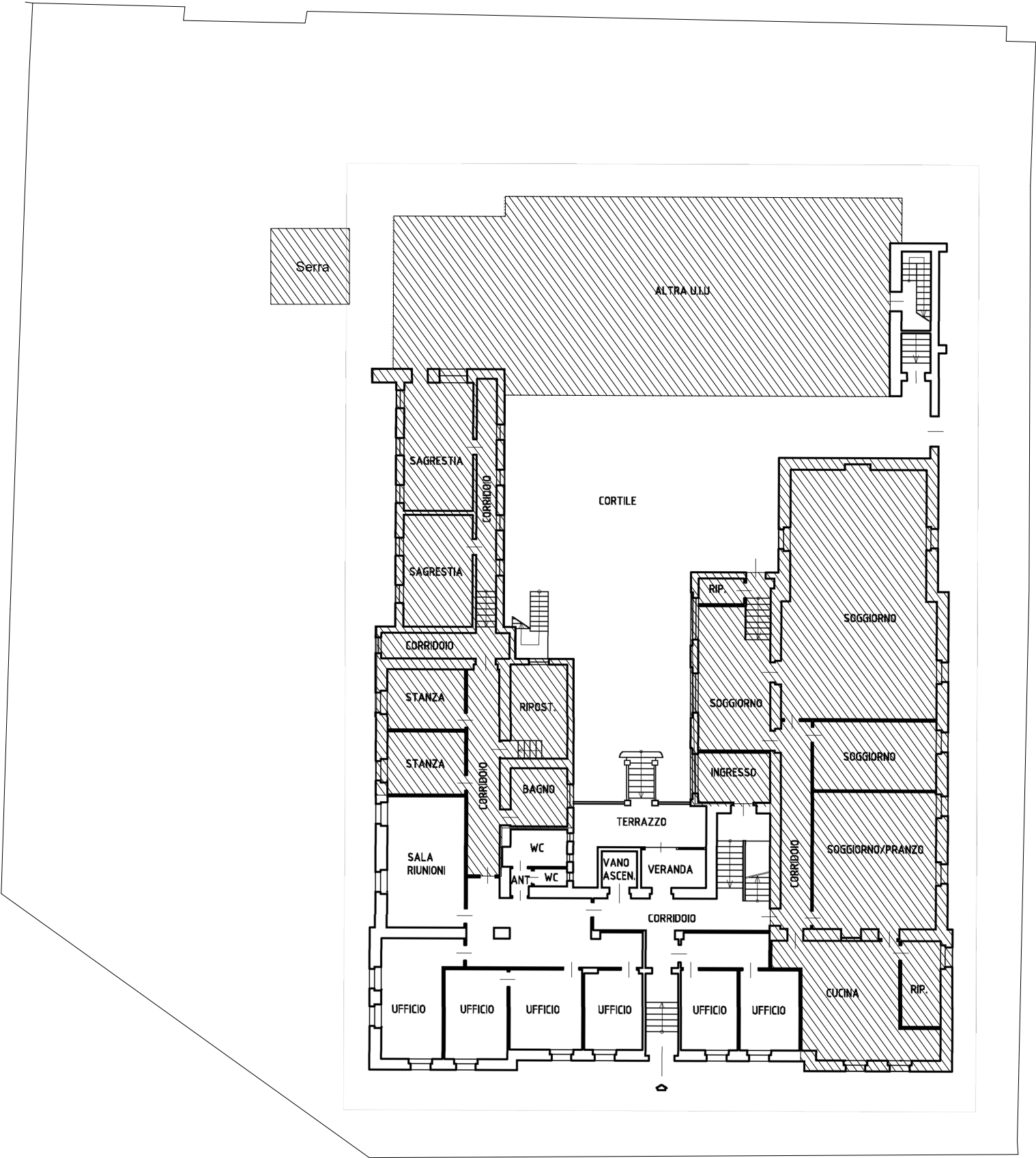
Le parti dichiarano inoltre di aver ben compreso e di accettare specificatamente, anche ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le disposizioni contenute negli articoli del presente contratto di seguito richiamati: 2 (Destinazione del bene), 3 (Decorrenza, durata del contratto e facoltà di recesso), 4 (Cessione dell’uso dei beni), 5 (Responsabilità), 8 (Risoluzione del contratto) e 9 (Controversie e foro competente).

Letto, accettato e sottoscritto

# Piano Seminterrato



# Piano Rialzato



# Pertinenze Esterne

