

dell'Associazione, domiciliato ai fini del presente atto presso la sede dell'Associazione,-----

premessso

che per le motivazioni e i presupposti meglio illustrati nella citata determinazione del Dirigente del Servizio Servizi Demografici e Decentramento n. 11/___ di data ____ si è disposto di concedere all'Associazione Pedagogica Steineriana una porzione immobiliare presso l'edificio di proprietà comunale sito in via E. Conci, 86 a Trento destinata alle attività didattiche e associative dell'Associazione.-----

Tutto ciò premesso dichiarato parte integrante e sostanziale del presente atto, gli intervenuti signori-----

stipulano

ART. 1 - OGGETTO

1. Il Comune di Trento, di seguito denominato Comune, come sopra rappresentato, concede all'Associazione Pedagogica Steineriana, qui di seguito denominato concessionario, che accetta a mezzo del proprio predetto rappresentante, una porzione immobiliare dislocata su tre livelli (piano interrato, piano terra e primo piano), per una superficie complessiva di mq. 2.390,80 (duemilatrecentonovanta virgola ottanta) dell'edificio sito in via E. Conci, 86 a Trento, identificato catastalmente dalla p.ed. 5612 (cinquemilaseicentododici) in Comune Catastale Trento, appartenente al Patrimonio Indisponibile del Comune di Trento, il tutto come apparente dalle planimetrie allegate al presente atto sotto la lettera "A" quale parte integrante e sostanziale che le parti dichiarano di conoscere perfettamente e

alle quali fanno ad ogni e qualsiasi effetto espresso riferimento, oltre l'utilizzo dell'adiacente area verde esterna in p.f. 1208/21 (milleduecentotto barra ventuno) in Comune Catastale Trento.-----

2. Gli spazi vengono consegnati al concessionario, che li accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti.-----

3. Il Comune non è tenuto ad alcun risarcimento qualora gli spazi presentino vizi o vincoli tali da pregiudicarne, in tutto o in parte, l'utilizzo, restando quindi esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli articoli 1578 e 1581 del codice civile.-----

4. I dati catastali di quanto concesso, regolarmente iscritti presso l'Ufficio del Catasto di Trento, sono i seguenti:-----

- Codice Comune Catastale 406, Partita Tavolare 8317 II, particella edificiale 5612, foglio 70, categoria B/5, classe 3, rendita catastale per l'intero euro 18.740,09.-----

- Codice Comune Catastale 406, Partita Tavolare 8317 II, particella fondiaria 1208/21, foglio 70, 72, 73, coltura arativo, classe 3, reddito dominicale euro 7,62, reddito agrario euro 4,29.-----

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

ART. 2 - IMPIANTI

1. Ai sensi del D.M. 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.-----

2. Al termine del presente contratto, in sede di riconsegna dell'immobile, il concessionario dovrà produrre al Comune una dichiarazione delle eventuali modifiche apportate agli impianti nel periodo di uso.-----

ART. 3 - DESTINAZIONE

1. Gli spazi oggetto del presente contratto sono da destinarsi esclusivamente allo svolgimento delle attività didattiche e associative del concessionario, 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. 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

1. La presente concessione ha la durata di nove anni a decorrere dal 1° gennaio 2025 e sino al 31 dicembre 2033, con possibilità di recesso con formale comunicazione almeno sei mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione.-----

2. La presente concessione è rinnovabile esclusivamente con atto espresso.-----

3. E' in ogni caso escluso il rinnovo in caso di morosità o di comprovate inadempienze da parte del concessionario.-----

4. Nelle more dell'eventuale rinnovo della concessione il concessionario dovrà corrispondere un'indennità che si conviene del medesimo importo del

canone pattuito con il presente contratto, oltre al rimborso degli oneri accessori.-----

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

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

ART. 5 – CANONE E SPESE ACCESSORIE

1. Ai sensi dell'art. 10, comma 1, numero 8, del D.P.R. 633/72 il Comune esercita l'opzione per l'imposizione IVA del canone di concessione.-----

2. Il concessionario è tenuto a corrispondere un canone annuo di euro 32.000,00 (trentaduemila e zero centesimi) oltre IVA ordinaria, da versare in n. 4 rate trimestrali anticipate entro il giorno 5 del primo mese di ciascun trimestre, e così entro il 5 gennaio, il 5 aprile, il 5 luglio e il 5 ottobre, a seguito di emissione di apposita fattura oppure secondo ulteriori modalità che potranno essere concordate in futuro con il Concessionario, senza necessità di stipulare appositi atti aggiuntivi al presente contratto.-----

3. Il canone di concessione non comprende spese, tariffe, tasse, tributi ed oneri legati allo svolgimento dell'attività, che saranno totalmente a carico del concessionario. In particolare, sono a carico del Concessionario gli oneri relativi al servizio raccolta e smaltimento rifiuti. Il Concessionario 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.-----

4. Il concessionario è tenuto al pagamento delle spese relative alla fornitura di energia elettrica, riscaldamento, acqua e altre 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 conduttore.----

5. L'importo dovuto dal concessionario a titolo di spese accessorie in relazione alla presente concessione è determinato forfettariamente in euro 25.795,00 (venticinquemilasettecentonovantacinque e zero centesimi) oltre IVA ordinaria annui e dovrà essere corrisposto secondo le medesime modalità previste per il versamento del canone.-----

6. Gli importi dovuti a titolo di canone di concessione e di spese accessorie sono soggetti ad aggiornamento annuale a decorrere dal 1° gennaio 2026 in base alla variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (F.O.I. al netto di tabacchi), assumendo come mese di riferimento quello di novembre di ciascuna annata contrattuale.-----

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

8. Qualora nel corso del contratto fosse verificata la possibilità di divisione tecnica delle utenze e di intestazione diretta delle stesse in capo al concessionario, questi si impegna a stipulare, a proprie cure e spese, i relativi contratti con le imprese erogatrici dei servizi.-----

9. Il Comune di riserva di verificare i consumi effettivi al fine di rideterminare eventualmente gli importi richiesti con determinazione dirigenziale senza la modifica del presente atto.-----

ART. 6 – 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 concessionario.-----

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

3. La manutenzione straordinaria migliorativa è a carico del concessionario, 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 concessionario anche se questi, per effetto di essi, subisca disagi e fastidi per oltre 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 del Codice Civile.-----

5. Restano a carico del concessionario 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 concessionario i danni subiti da soggetti terzi a causa della mancanza di interventi di manutenzione 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.-----

7. Spetta a tal fine al concessionario l'onere di inoltrare alla Struttura comunale competente tempestiva comunicazione di qualsiasi evento che possa determinare l'insorgere della necessità di interventi di manutenzione straordinaria.-----

ART. 7 – INTERVENTI DI MODIFICA

1. Il concessionario si obbliga a non apportare alcuna modifica agli spazi oggetto della presente concessione ove manchi il preventivo consenso scritto del Comune di Trento. Al Comune è riconosciuto comunque il diritto di ottenere l'immediata remissione nell'originario stato degli stessi, il tutto a spese del concessionario e con il risarcimento dell'eventuale danno.-----

2. 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. 8 – RESPONSABILITA'

1. Il Concessionario assume la custodia degli spazi oggetto del presente atto ed esonera il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dalle attività ivi svolte e conseguenti alla custodia degli stessi, anche per fatto di propri preposti ex articolo 2049 del codice civile, restandone inoltre responsabile ai sensi dell'articolo 2051 e liberando conseguentemente il Comune.-----

2. Il Concessionario esonera il Comune da ogni responsabilità per danni

diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto o colpa di terzi e di tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente negli spazi, manlevando il Comune da ogni e qualsiasi pretesa risarcitoria nessuna esclusa.-----

3. Il Concessionario solleva il Comune da qualsiasi responsabilità per i danni arrecati a terzi nell'espletamento dell'attività svolta e in particolare agli utenti, considerandosi quali terzi anche i dipendenti o collaboratori del Concessionario che operano presso gli spazi di cui all'articolo 1, nonché ogni altra persona presente occasionalmente presso tali spazi.-----

ART. 9 – CONDIZIONI D'USO

1. Il concessionario dovrà usare gli spazi oggetto della presente concessione 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.-----

2. Il concessionario si impegna ad 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.-----

3. 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.-----

4. Il concessionario 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.-----

ART. 10 - SUBCONCESSIONE

1. E' vietata, da parte del concessionario, la cessione a qualsiasi titolo, anche parziale, del godimento degli spazi oggetto della presente concessione, salvo quanto preventivamente autorizzato dall'Amministrazione comunale in via occasionale.-----

ART. 11 – MODIFICAZIONI DELLA PARTE CONCESSIONARIA

1. Novazioni e variazioni soggettive del concessionario sono disposte con provvedimento dirigenziale, senza modifica del presente atto.-----

ART. 12 – DECADENZA PER INADEMPIMENTO

1. L'inadempimento degli obblighi e l'inosservanza delle prescrizioni di cui al presente atto comportano, previa contestazione dell'addebito, la decadenza della concessione, oltre al risarcimento del danno e, in casi di particolare gravità, la sospensione o l'esclusione da future assegnazioni di spazi o strutture comunali.-----

2. La presente concessione decade di diritto, senza necessità di diffida, nelle seguenti ipotesi:-----

- accertamento di assegnazione ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false;-----
- cessazione dell'attività dell'associazione;-----
- accertata inattività dell'associazione e non utilizzazione degli spazi oggetto della presente concessione;-----
- violazione del divieto di distogliere gli spazi assegnati dalla destinazione convenuta nel presente contratto;-----
- violazione del divieto di subconcessione;-----
- reiterati comportamenti comunque considerati dall'Amministrazione

comunale gravemente incompatibili con le finalità istituzionali o gli interessi generali o diffusi della comunità;

- sopravvenuta inagibilità dell'immobile dichiarata dalle competenti Autorità, indipendentemente dalla causa da cui tale inagibilità trae origine.-----

3. In ogni caso la decadenza dalla concessione viene dichiarata dall'Amministrazione comunale mediante apposito provvedimento notificato al soggetto concessionario.-----

ART. 13 – RICONSEGNA

1. Alla scadenza, se la concessione non verrà rinnovata, o in caso di revoca, decadenza o al momento dell'esecutività del recesso, il concessionario ha l'obbligo di restituzione nel termine di sei mesi.-----

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 sua proprietà o dallo stesso detenuti o posseduti, previa sottoscrizione di verbale di riconsegna.-----

3. In caso di inadempimento da parte del concessionario, il Comune provvederà allo sgombero degli spazi con successivo addebito delle spese sostenute.-----

4. Nelle more del rilascio o dello sgombero dell'immobile con riconsegna al Comune, è dovuta un'indennità nella misura pari al canone ragguagliata al periodo di occupazione, oltre al rimborso delle spese.--

5. Resta comunque a carico del concessionario ogni responsabilità per

qualsiasi danno o molestia arrecati a terzi a causa dell'occupazione senza
titolo.-----

ART. 14 - RINVIO

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

ART. 15 – SPESE CONTRATTUALI

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

(omissis)

P.ED. 5612 C.C. TRENTO
SUPERFICI IN LOCAZIONE ALLA SCUOLA "RUDOLF STEINER"
PIANO INTERRATO

| | |
|-------------|--------|
| SCALE, ASC. | 72.00 |
| DEPOSITO 1 | 46.00 |
| DEPOSITO 2 | 47.00 |
| DEPOSITO 3 | 107.00 |
| LABORATORIO | 32.00 |



P.ED. 5612 C.C. TRENTO
 SUPERFICI IN LOCAZIONE ALLA SCUOLA "RUDOLF STEINER"

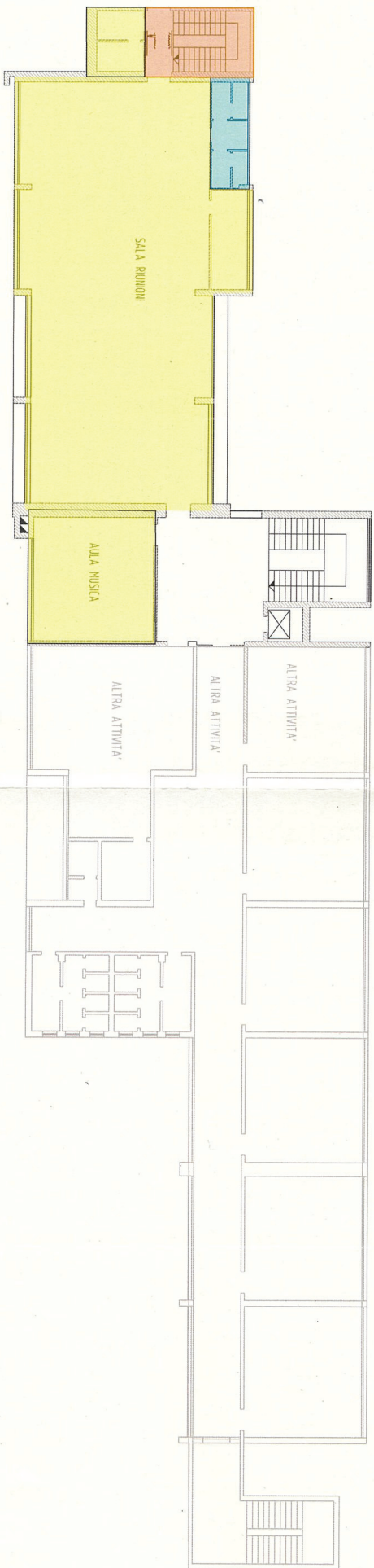
PIANO TERRA

| | |
|--------------|------------|
| ■ AULE | MQ. 778.50 |
| ■ CORRIDOI | MQ. 581.10 |
| ■ UFFICI | MQ. 63.85 |
| ■ SCALE,ASC. | MQ. 58.35 |
| ■ BAGNI | MQ. 111.60 |



SCUOLA MEDIA PASI

PRIMO PIANO



| | |
|-------------|--------|
| AULE | 336,00 |
| BAGNI | 13,60 |
| SCALE, ASC. | 23,60 |

