

SCHEMA DI CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE

Oggetto: sublocazione alla Cooperativa Punto d'Incontro Società Cooperativa Sociale Onlus di alcuni spazi dell'unità immobiliare situata in via Maccani n. 150 a Trento assunta in locazione dalla società Mabra S.a.s. di Maria Angela Nicolodi & C. da destinare ad uso laboratorio artigiano.

(OMISSIS)

ART. 1 - Oggetto

Il Comune di Trento, come sopra rappresentato e di seguito denominato anche Comune, concede in sublocazione alla Cooperativa Punto d'Incontro Società Cooperativa Sociale Onlus, di seguito denominata anche sublocataria, che accetta a mezzo del suo predetto rappresentante, alcuni locali identificati catastalmente dalla p.ed. 3234/2 in C.C. Trento p.m. 2 sub. 13 foglio 15, per una superficie complessiva di circa mq 920, siti presso l'edificio di via Maccani n. 150, assunto in locazione dalla Mabra S.a.s. di Maria Angela Nicolodi & C. con contratto di data n. di, il tutto come apparente dalla planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "A", che forma parte integrante ed essenziale del presente atto.

La porzione immobiliare oggetto del presente contratto occupa parte del piano terra e una porzione del primo piano dell'edificio di via Maccani n. 150.

La Cooperativa Punto d'Incontro Società Cooperativa Sociale Onlus prende atto che l'area posta a piano terra denominata "area scarico parcheggio" rimane uno spazio ad uso promiscuo carrabile, sul quale sarà pertanto consentito l'accesso a persone e mezzi del soggetto cui verranno locati, da parte di Mabra S.a.s., gli spazi posti a piano primo non oggetto del presente contratto, o dallo stesso soggetto incaricati/autorizzati.

ART. 2 - Destinazione

I locali oggetto del presente contratto dovranno essere destinati esclusivamente ad uso di laboratorio artigiano ed attività connesse. E' fatto divieto di modificare la destinazione d'uso dei locali oggetto di concessione, senza autorizzazione scritta da parte del Comune. Nel caso di inadempienza la presente sublocazione si risolverà di diritto.

La parte sublocataria riconosce che le porzioni immobiliari oggetto del presente contratto risultano adatte all'uso a cui sono destinate.

ART. 3 - Durata

Le parti stabiliscono che la presente sublocazione ha decorrenza dalla sottoscrizione del presente atto e scadenza il giorno 31 luglio 2027, e che con il medesimo atto si intende regolarizzata l'occupazione per il periodo dal 1° agosto 2021 alla data di sottoscrizione.

E' fatta salva la facoltà di recesso anticipato da parte di entrambe le parti, in qualsiasi momento, anche qualora non ricorrano gravi motivi, da comunicarsi mediante lettera raccomandata o altra comunicazione ufficiale almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione.

E' escluso ogni diritto della parte sublocataria a compensi, indennità o risarcimenti di sorta, ovvero a rivendicazioni per spazi alternativi presso immobili comunali.

Il Comune si riserva la facoltà di prorogare, su richiesta scritta della parte sublocataria, di ulteriori 6 (sei) anni la durata del presente contratto, qualora la Cooperativa Punto d'Incontro Società Cooperativa Sociale Onlus abbia adempiuto correttamente agli obblighi contrattuali (ivi compreso il pagamento del canone) e qualora il canone di sublocazione rivalutato sia conveniente per il Comune; in ogni caso la proroga potrà essere concessa subordinatamente al rinnovo del contratto di locazione con la società Mabra S.a.s. di Maria Angela Nicolodi & C.

ART. 4 – Canone

Il canone annuo di sublocazione è convenuto ed accettato in Euro 37.396,80 (+ I.V.A. nella misura di legge), da corrispondere in rate trimestrali anticipate di Euro 9.349,20 ciascuna, oltre all'I.V.A., con scadenze rispettivamente il 5 agosto, 5 novembre, 5 febbraio e 5 maggio di ogni annata contrattuale, a mezzo dei canali PagoPA, oppure secondo le ulteriori modalità che potranno essere concordate in futuro con il Comune, senza la necessità di stipulare appositi atti aggiuntivi al presente contratto.

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 sublocazione, 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 di ciascuna annata contrattuale (maggio).

In caso di ritardo superiore a mesi 2 (due) nel pagamento di ciascuna rata del canone di sublocazione, il presente contratto 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. 5 – Manutenzioni

Le spese occorrenti per l'ordinaria manutenzione e per il mantenimento della pulizia e del decoro della porzione immobiliare di cui all'art. 1 sono a carico della parte sublocataria.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico del Comune, mentre la manutenzione straordinaria migliorativa dei locali oggetto del presente contratto è a carico della parte sublocataria, previa autorizzazione e supervisione dell'Ufficio tecnico competente.

Per la distinzione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e straordinaria migliorativa, e per gli obblighi a carico della parte sublocataria, in forma non esaustiva, si rinvia al “Disciplinare di sublocazione” che viene allegato sotto la lettera “B” al presente contratto per formarne parte integrante ed essenziale.

Sono a carico della parte sublocataria anche 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.

Rientrano inoltre a carico della parte sublocataria 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 della parte sublocataria i danni subiti da soggetti terzi, a causa della mancanza di interventi di manutenzione straordinaria della struttura qualora la parte sublocataria non abbia provveduto ad avvisare la struttura comunale competente di imperfezioni, rotture e qualsiasi altro evento che possa determinare l'insorgere della necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

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

ART. 6 - Custodia

La Cooperativa Punto d'Incontro Società Cooperativa Sociale Onlus si impegna ad utilizzare la porzione immobiliare oggetto del presente contratto con la diligenza del buon padre di famiglia, restando vincolato all'osservanza delle norme comuni del codice civile e delle regole di buon vicinato, obbligandosi a provvedere alla sua custodia, buona conservazione e ordinaria manutenzione, e a non apportare alcuna modifica ai locali, in assenza di preventivo consenso da parte del Comune.

La parte sublocataria 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.

In qualunque momento il Comune o il proprietario dell'immobile possono accedere ai locali oggetto del presente contratto ed effettuare verifiche dello stato di conservazione di quanto consegnato, con l'intesa che in caso di danni imputabili direttamente o indirettamente a imperizia, incuria, mancata manutenzione o comunque scorretto o negligente comportamento della parte sublocataria, quest'ultima deve provvedere al ripristino entro 20 (venti) giorni dal riscontro.

In caso di inadempimento, il Comune provvede agli interventi necessari, addebitando alla parte sublocataria un importo pari alla spesa sostenuta.

Alla scadenza del presente contratto di locazione la porzione immobiliare di cui all'art. 1 dovrà essere riconsegnata all'avente diritto nelle stesse condizioni in cui è stata consegnata, salvo il deterioramento derivante dal suo uso in conformità al presente contratto, e i locali dovranno essere liberati dai beni di proprietà della parte sublocataria.

In caso di inadempimento da parte della parte sublocataria, il Comune provvederà allo sgombero degli spazi con successivo addebito delle spese sostenute.

ART. 7 – Responsabilità e assicurazioni

La parte sublocataria assume la custodia degli spazi oggetto del presente contratto e solleva il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dalle attività ivi svolte, per i danni arrecati a terzi nell'espletamento dell'attività svolta, e in particolare agli utenti, considerandosi quali terzi anche eventuali dipendenti della suddetta Cooperativa Punto d'Incontro Società Cooperativa Sociale Onlus che operano presso l'unità immobiliare di cui all'art. 1, nonché ogni altra persona ammessa temporaneamente e/o occasionalmente presso tale struttura.

La Cooperativa Punto d'Incontro Società Cooperativa Sociale Onlus dà atto di aver stipulato le polizze assicurative a copertura del rischio locativo di cui agli artt. 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile (polizza n. 2018/30/6205267) nonché a copertura dei rischi da responsabilità civile verso terzi correlata all'attività svolta dalla medesima presso gli spazi oggetto del presente contratto (pol. 46924658), per danni subiti da terzi o arrecati a beni di terzi, manlevando espressamente il Comune da ogni e qualsiasi pretesa risarcitoria, nessuna esclusa, per tutta la durata del contratto.

ART. 8 – Tutela dipendenti

La parte sublocataria 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 di eventuali lavoratori dipendenti nonché

dei soci lavoratori delle cooperative, ferma restando l'applicazione delle specifiche norme sulla cooperazione (socio lavoratore).

La parte sublocataria 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. Inoltre deve dotare il personale di indumenti e mezzi di protezione atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai lavori svolti e dovrà adottare tutti i procedimenti e le cautele atte a garantire l'incolumità sia delle persone addette che dei terzi.

La parte sublocataria dichiara di aver predisposto il documento di valutazione dei rischi di cui al citato D.Lgs. 81/2008.

ART. 9 – Attestazione di prestazione energetica

La parte sublocataria dichiara di aver preso visione e ricevuto copia dell'attestazione di certificazione energetica della porzione immobiliare oggetto del presente contratto emessa il 2 novembre 2020 codice AA00421-99 classe B a firma del tecnico ing. Sara Salvati.

ART. 10 - Impianti

La parte sublocataria prende atto 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.

La parte sublocataria si assume tutti gli oneri manutentivi relativi ad eventuali installazioni aggiuntive rispetto agli impianti in dotazione alla struttura, esonerando il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità per danni a cose o persone riconducibili al malfunzionamento delle stesse.

Al termine del presente contratto, in sede di riconsegna dell'immobile, la parte sublocataria dovrà produrre al Comune una dichiarazione delle eventuali modifiche apportate agli impianti durante il periodo di uso e fornire le relative schede e certificazioni degli impianti aggiornate.

ART. 11 – Divieto di sublocazione

Gli spazi in sublocazione di cui al presente contratto non potranno essere oggetto di cessione a qualsiasi titolo, anche parziale, o a loro volta essere sublocati a terzi, pena la condizione risolutiva, oltre al risarcimento dell'eventuale danno.

ART. 12 – Rinvio

Per quanto non previsto dal presente contratto di locazione le parti fanno riferimento alle disposizioni di cui al Titolo I – Capo II - della Legge 27 luglio 1978 n. 392 e s.m., nonché alle disposizioni del Codice Civile e alle consuetudini esistenti in materia.

ART. 13 – Risoluzione per inadempienza

Le parti convengono che, ai sensi dell'art. 1456 C.C., il presente contratto si risolverà di diritto in caso di gravi e/o reiterati inadempimenti delle obbligazioni in esso previste, previa contestazione dell'addebito, oltre al risarcimento del danno.

Gli effetti della risoluzione del contratto decorrono dal ricevimento, da parte della parte sublocataria, della comunicazione del Comune dell'attivazione della clausola risolutiva espressa.

ART. 14 – Controversie

Il foro di Trento è competente per tutte le controversie che dovessero sorgere in dipendenza del presente contratto. Qualunque contestazione o vertenza insorga tra le parti relativamente all'interpretazione ed esecuzione del contratto, la stessa viene devoluta all'Autorità Giudiziaria competente.

ART. 15 – Spese contrattuali

Le spese per ed in causa del presente atto sono a carico della parte sublocataria.

ART. 16 – Regime fiscale

Il presente contratto di locazione è soggetto a registrazione

Letto, accettato e sottoscritto.



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



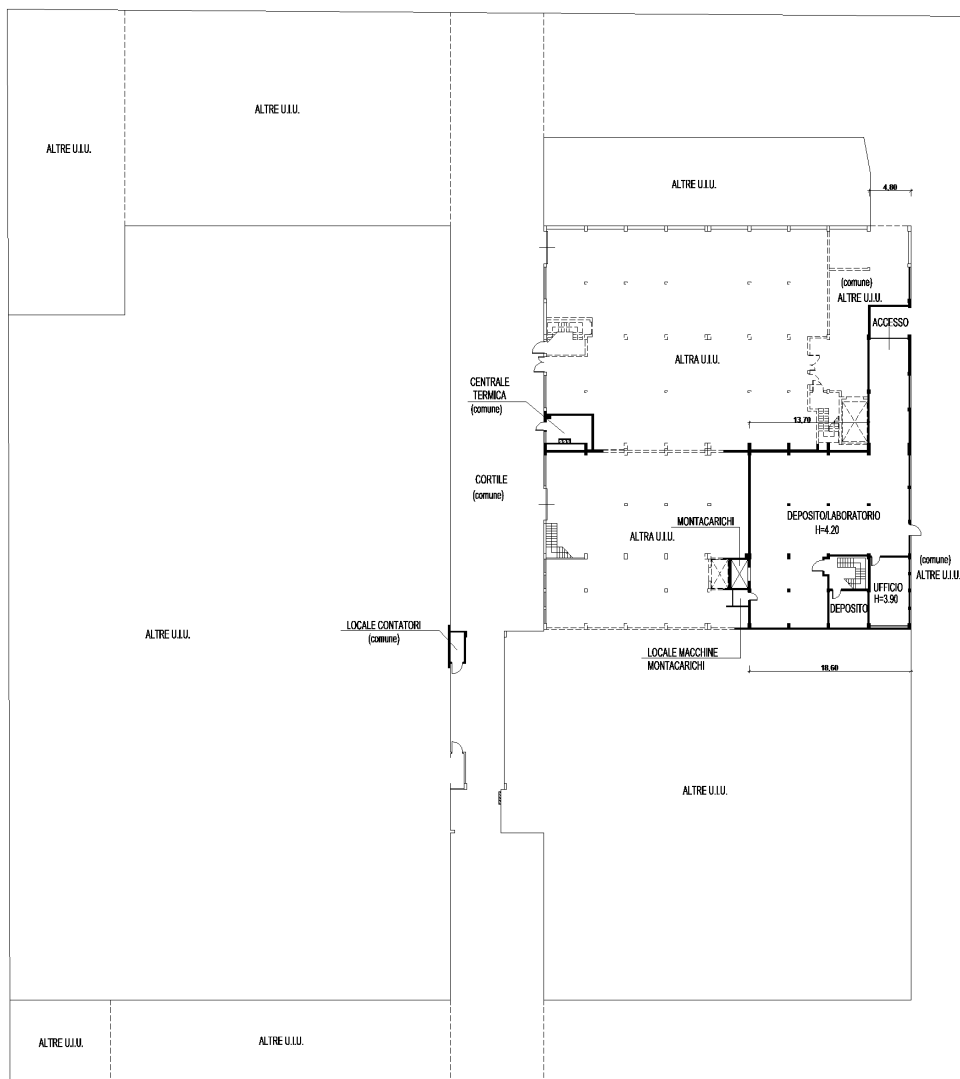
SERVIZIO CATASTO

Ufficio del catasto di TRENTO
Identificativi dell'Unità Immobiliare:

Comune amministrativo di L378 - TRENTO

1

2



PIANO TERRA H=4.20 m

<p>Compilato da ING. SALVATI SARA iscritto all'albo INGEGNERI della Prov. di TN - TRENTO N. 2084 Mod. Am (Fabbricati)</p>	<p>Rilevo in conformita' allo stato reale</p>	<p>Orientamento</p>  <p>Scala 1 : 500 Indicare le principali misure esterne</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



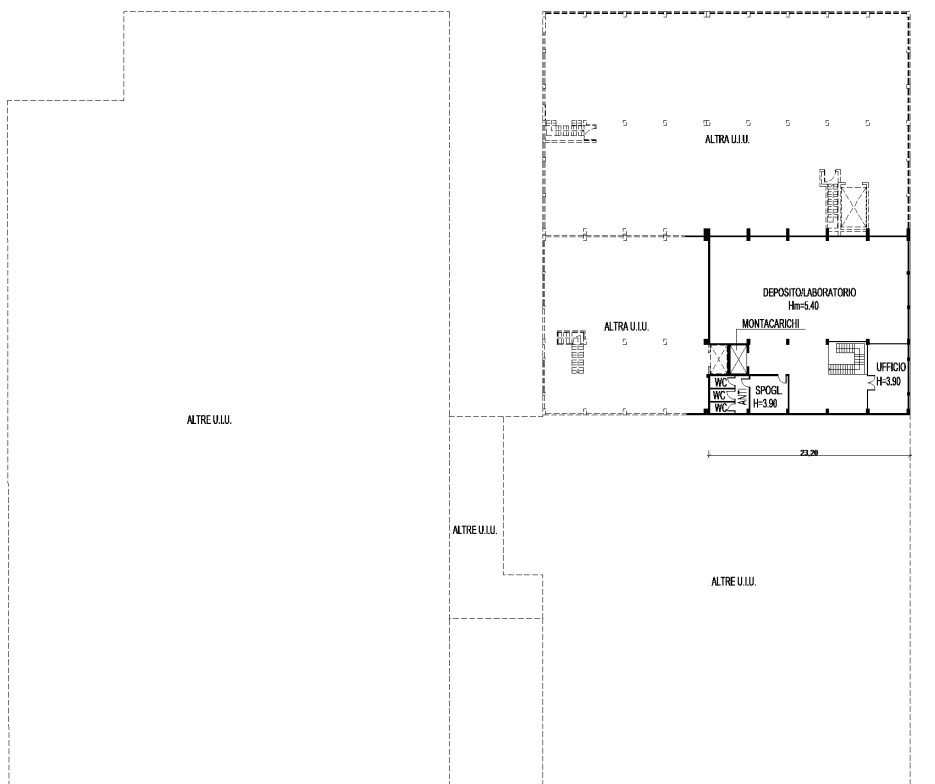
SERVIZIO CATASTO

Ufficio del catasto di TRENTO
Identificativi dell'Unità Immobiliare:

Comune amministrativo di L378 - TRENTO

2

2

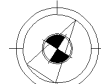


PIANO PRIMO H=da 4.03 a 6.77

Compilato da ING. SALVATI SARA
 iscritto all'albo INGEGNERI
 della Prov. di TN - TRENTO N. 2084
 Mod. Am (Fabbricati)

Rilievo in conformità allo stato reale

Orientamento



Scala 1 : 500
 Indicare le principali misure esterne

DISCIPLINARE DI SUBLOCAZIONE

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

La parte sublocataria è obbligata 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.