



COMUNE DI RIVA DEL GARDA

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 309
DELLA GIUNTA MUNICIPALE

**CONCESSIONE IN SUBLOCAZIONE DEI LOCALI SITI PRESSO
L'IMMOBILE DI VIA VENEZIA 47 -P.ED. 2621 SUBB. 2, 3 E 5 C.C. RIVA
E APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO.**

L'anno duemilaventidue, addì quindici del mese di febbraio (15-02-2022), alle ore 10:40 nella Sala riunioni, si è riunita la Giunta Municipale.

Risultano presenti i signori:

SANTI CRISTINA	- Sindaco
BETTA SILVIA	- Vice Sindaco
MATTEOTTI PIETRO	- Assessore
MALFER MAURO	- Assessore
SALIZZONI SILVIO	- Assessore
GRAZIOLI LUCA	- Assessore

Assiste la Sig.ra CATTOI ANNA - Segretario generale reggente

Riconosciuto il numero legale degli intervenuti, la sig.ra SANTI CRISTINA nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato posto al n. 979 dell'ordine del giorno.

Relazione.

Con deliberazione della Giunta Municipale n. 1657 di data 8.02.2010 e relativo contratto n. 6562/Rep. di data 15.02.2010, il Comune di Riva del Garda ha assunto in locazione dalla Casa Generalizia della Società del Verbo Divino – Missionari Verbiti di Varone il compendio sito in Via Venezia 47, catastalmente contraddistinto dalla p.ed. 2621 sub. 1, 2, 3, 4 e 5 e da parte della p.f. 2641/3 in P.T. 528 C.C. Riva, costituente piazzale ed area di pertinenza esterna per circa mq. 2025, per la durata di anni sei + sei a decorrere dalla sottoscrizione e con scadenza il 14.02.2022.

Ai sensi dell'art. 5 comma 2 del citato contratto, la parte locatrice Casa Generalizia della Società del Verbo Divino ha autorizzato espressamente la parte conduttrice Comune di Riva del Garda a sublocare e/o a dare in concessione a terzi a titolo oneroso l'immobile o porzioni dello stesso, ad Enti o Associazioni aventi finalità compatibili con la destinazione dell'immobile ovvero usi socio-assistenziali, didattici, scolastici e ricreativi e per una durata non superiore alla scadenza del contratto stesso.

Con deliberazione della Giunta Municipale n. 1197 del 6.03.2014 e successivo atto integrativo al contratto originario sottoscritto in data 11.03.2014 prot. 2014005760 e registrato a Riva del Garda in pari data al n. 492 S.3, è stato rideterminato il canone di locazione annuo di cui all'art. 3 del contratto n. 6562/Rep. di 15.02.2010 originariamente convenuto in euro 79.200,00, riducendolo ad euro 71.280,00 annui a decorrere dall'anno 2014 e per tutta la durata residua del contratto, al fine di concederlo a titolo oneroso ad un canone sostenibile ai soggetti terzi richiedenti.

Non avendo nessuna delle parti comunicato formale disdetta secondo le previsioni e nei termini dell'art. 28 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, il contratto n. 6562/Rep. dd. 15.02.2010 prot. 2010007586 si rinnoverà automaticamente di ulteriori 6 anni con decorrenza 15.02.2022 e quindi fino al 14.02.2028.

Con le seguenti deliberazioni giuntali e relativi contratti erano stati riconosciuti in concessione ai seguenti soggetti e fino al 14 febbraio 2016, i locali siti al piano terra, primo piano e piano secondo dell'immobile di Via Venezia 47, da utilizzare come sede delle rispettive attività:

- delibera n. 291 del 19/04/2011 – contratto prot. 2011010466: concessione alla Eliodoro Società Cooperativa Sociale ONLUS dei locali siti al piano terra e primo piano dell'immobile, individuati catastalmente con la p.ed. 2621 sub. 3 C.C. Riva, aventi una superficie di totali mq. 785,00;
- delibera n. 293 del 19/11/2011 – contratto prot. 2011013270: concessione alla Oasi Tandem Società Cooperativa Sociale ONLUS dei locali siti al piano terra dell'immobile, individuati catastalmente con la p.ed. 2621 sub. 2 C.C. Riva, aventi una superficie netta di mq. 98,00;
- delibera n. 1228 di data 8/04/2021 – contratto prot. 2014012739: concessione all'A.P.S.P. “Beato de Tschiderer” dei locali siti al piano secondo, zona sud-ovest dell'immobile, individuati catastalmente con la p.ed. 2621 sub. 5 C.C. Riva, aventi una superficie netta di mq. 69,75, oltre all'uso non esclusivo dell'atrio e dei servizi igienici per ulteriori mq. 100,80.

- delibera n. 1227 del 8/04/2014 – contratto prot. 2014010466: concessione all'Associazione Islamica di Riva del Garda dei locali siti al piano secondo - zona nord dell'immobile, individuati catastalmente con la p.ed. 2621 sub. 5 C.C. Riva, aventi una superficie totale di mq. 268,30 netti;

Con successiva delibera della Giunta Municipale n. 184 del 11.02.2016, è stata confermata la validità dei contratti di cui al paragrafo precedente come ammesso dagli articoli 3 dei contratti stessi, fino al 14.02.2022, termine coincidente con la seconda scadenza del contratto di locazione in essere tra il Comune e la Casa Generalizia della Società del Verbo Divino.

In vista della scadenza dei richiamati contratti di concessione, l'Associazione Islamica di Riva del Garda e l'A.P.S.P. "Beato de Tschiderer", con rispettive note protocollo n. 2021035901 e 2021040061 hanno chiesto di poter mantenere la disponibilità dei medesimi locali per le medesime finalità. Le Società Cooperative Sociali Eliodoro ed Oasi Tandem invece, con relative note prot. 2022005357 e 2022005298, pur confermando l'interesse a mantenere la disponibilità di locali presso l'immobile di Via Venezia 47, hanno manifestato la necessità di disporre di ulteriori spazi, oltre all'esigenza di procedere alla redistribuzione degli stessi al fine di migliorare la gestione delle attività svolte.

I soggetti in parola, aventi tutti finalità di tipo sociale, svolgono importanti attività in favore della collettività, come di seguito sintetizzato:

- la Società Cooperativa Sociale Eliodoro ONLUS, da oltre vent'anni svolge attività per la gestione di azioni ed interventi, secondo i principi e la metodologia della L.P. 27 luglio 2017, n. 13, volte alla crescita, integrazione ed inclusione sociale di persone che si trovano in situazioni di bisogno, svantaggio, emarginazione o vulnerabilità;
- la Società Cooperativa Sociale Oasi Tandem ONLUS, si occupa di promuovere l'inserimento di persone svantaggiate nella comunità attraverso una professione, collaborando da anni con il Comune di Riva del Garda nella realizzazione di progetti di occupazione rivolti alle fasce più deboli della popolazione, come ad esempio l'Intervento 19;
- l'A.P.S.P. Beato De Tschiderer, ente di diritto pubblico senza fini di lucro istituito ai sensi della L.R. n. 7/2005, svolge in convenzione con la Provincia Autonoma di Trento, un'importante attività socio-assistenziale indirizzata principalmente in favore dell'utenza scolastica e volta all'erogazione di interventi riabilitativi logopedici a favore dei sordi e/o dei soggetti con disturbi del linguaggio, dell'apprendimento e della comunicazione;
- l'Associazione Islamica di Riva del Garda, avente finalità di tipo socio-culturale, svolge attività volte all'insegnamento della lingua e della cultura araba ai bambini, favorendo l'integrazione tra la comunità islamica e la popolazione locale, organizzando inoltre attività di volontariato, cooperazione e solidarietà in situazioni di emergenza umanitaria;

Ad oggi inoltre, risulta cessato il vincolo decennale gravante sul citato compendio di Via Venezia 47 per aver beneficiato nel 2010 di un contributo, concesso ai sensi dell'art. 36 della L.P. 14/1991, per lavori di ristrutturazione e adeguamento dei locali dell'immobile in parola, il quale prevedeva oltre al mantenimento delle finalità socio-assistenziali e socio-sanitarie delle opere finanziate, l'ottenimento dell'autorizzazione da parte della Giunta Provinciale per la messa in disponibilità a terzi degli immobili che hanno beneficiato di detto contributo, come previsto dall'art. 12, all. a) della delibera della G.P. n. 1397/2010.

La cessazione del suddetto vincolo fa venir meno pertanto la destinazione dell'immobile alla categoria di beni patrimoniali indisponibili ai sensi dell'art. 826 del Codice Civile e di conseguenza la motivazione per concederne l'uso mediante la stipula di un atto di diritto pubblico, ovvero facendo ricorso all'istituto giuridico della concessione amministrativa, rendendo di fatto ammissibile il perfezionamento del rapporto contrattuale concedendo l'uso dei locali in sublocazione ai sensi dell'art. 36 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 in relazione al collegamento di dipendenza unilaterale al contratto locatizio originario.

La sublocazione dei suddetti locali permette al Comune di Riva del Garda di recuperare parte del canone di locazione dovuto alla proprietaria Casa Generalizia della Società del Verbo Divino, pertanto in considerazione sia delle importanti finalità perseguite dai soggetti richiedenti, sia del fatto che non è previsto nel breve periodo un utilizzo diretto dei locali da parte dell'Amministrazione Comunale, si ritiene sussistano i presupposti e le motivate ragioni per concederli in sublocazione ai sensi degli artt. 36 e 42 della Legge n. 392/1978 e ss.mm..

Ritenuto quindi di concedere in sublocazione i locali siti presso l'immobile di Via Venezia 47, catastalmente identificato dalla p.ed. 2621 C.C. Riva, a seguito accettazione delle proposte contrattuali manifestate dai soggetti e secondo il seguente schema di assegnazione:

- alla Società Cooperativa Sociale Eliodoro ONLUS i locali siti al piano terra e piano primo, catastalmente individuati da parte dei subalterni 2 e 3, aventi una superficie complessiva di mq. 842,00;
- alla Società Cooperativa Sociale Oasi Tandem ONLUS i locali siti al piano terra e piano secondo, catastalmente individuati da parte dei subalterni 2 e 5, aventi una superficie di mq. 50,00 al piano terra e di mq. 94,92 al piano secondo, oltre ad atrio e servizi igienici in uso comune con altro soggetto per ulteriori mq. 88,88;
- all'A.P.S.P. Beato De Tschidere i locali siti al piano secondo, zona sud-ovest, individuati catastalmente da parte del subalterno 5, aventi una superficie netta di mq. 69,75, oltre all'uso non esclusivo dell'atrio e dei servizi igienici per ulteriori mq. 88,88;
- all'Associazione Islamica di Riva del Garda i locali siti al piano secondo, zona nord, individuati catastalmente da parte del subalterno 5, aventi una superficie netta di mq. 268,30.

Che con perizia di stima prot. 6476 di data 11/02/2022, a firma del tecnico comunale Geom. Fabio Depentori, i canoni di sublocazione annui sono stati quantificati come di seguito descritto, precisando che gli importi saranno aggiornati annualmente sulla base degli indici ISTAT a partire dal secondo anno, assumendo come mese di riferimento per le variazioni in aumento del canone quello di scadenza di ciascuna annata di sublocazione nella misura massima consentita dalla legge:

- Società Cooperativa Sociale Eliodoro ONLUS – euro 29.616,00;
- Società Cooperativa Sociale Oasi Tandem ONLUS – euro 6.876,00;
- A.P.S.P. Beato De Tschiderer – euro 4.188,00;
- Associazione Islamica di Riva del Garda – euro 9.840,00;

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA MUNICIPALE

Udita e fatta propria la relazione dell'Assessore Luca Grazioli, anche ai fini della motivazione del presente atto.

Viste le importanti finalità sociali-assistenziali perseguite dall'A.P.S.P. Beato De Tschiderer e dalle Società Cooperative Sociali Eliodoro ed Oasi Tandem, nonché gli scopi socio-culturali dell'Associazione Islamica di Riva del Garda, come meglio descritti in relazione.

Considerato che permangono le condizioni sulla base delle quali erano state riconosciute la concessioni e che non è previsto nel breve periodo un utilizzo diretto dei locali da parte del Comune.

Stabilito che la durata delle sublocazioni coincide con la scadenza del contratto di locazione n. 6562/Rep. di data 15.02.2010 in essere tra il Comune e la Casa Generalizia della Società del Verbo Divino proprietaria dell'immobile, con decorrenza 15.02.2022 e scadenza 14.02.2028, salvo che - trattandosi di rapporto obbligatorio derivato - non intervenga cessazione anticipata del contratto locatizio originario.

Presa visione delle planimetrie e dell'attestato di prestazione energetica depositati agli atti, nonché dello schema di contratto di sublocazione allegato alla presente per formarne parte integrante e sostanziale, con il quale sono stabiliti i fini, la durata e le condizioni e ritenuto lo stesso meritevole di approvazione.

Visti i pareri favorevoli resi in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa dal Responsabile del Servizio interessato e alla regolarità contabile dal Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2 e ss.mm..

Visto il Regolamento di Contabilità approvato con deliberazione consiliare n. 186 dd. 28.03.2019.

Dato atto che trattasi di competenza residuale della Giunta comunale ai sensi dell'art. 53, comma 1, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2 e ss.mm..

Su invito dell'Assessore al PATRIMONIO - GRAZIOLI LUCA;

Ad unanimità di voti palesemente espressi per alzata di mano:

DELIBERA

1. di concedere in sublocazione, per quanto descritto in premessa, alla Eliodoro Società Cooperativa Sociale ONLUS (C.F. 01629770221), l'uso dei locali siti al piano terra e piano primo, individuati catastalmente da parte della p.ed. 2621 subb. 2 e 3 C.C. Riva, aventi una superficie complessiva di mq. 842,00 e composti da laboratori, uffici, archivio, spogliatoio antibagno, wc e corridoi al piano terra e da sala riunioni, uffici, laboratori, archivi, spogliatoio, wc e corridoi al piano primo, attualmente destinati a sede della Cooperativa Sociale, al canone annuo di euro 29.616,00;
2. di concedere in sublocazione alla Oasi Tandem Società Cooperativa Sociale ONLUS (C.F. 02020190225), l'uso dei locali siti al piano terra e piano secondo, individuati catastalmente da parte della p.ed. 2621 subb. 2 e 5 C.C. Riva, aventi una superficie di mq. 50,00 al piano terra composti da archivio, disimpegno, antibagno e wc e al piano secondo di netti mq. 94,92, oltre ad atrio e servizi igienici in uso comune con altro soggetto per ulteriori mq. 88,88, attualmente destinati a sede della Cooperativa Sociale, al canone annuo di euro 6.876,00;
3. di concedere in sublocazione all'A.P.S.P. Beato de Tschiderer (C.F. 80002870220), l'uso dei locali siti al piano secondo, lato sud-ovest dell'immobile di Via Venezia 47, individuati catastalmente da parte della p.ed. 2621 sub. 5 C.C. Riva, aventi una superficie netta di mq. 69,75, oltre all'uso non esclusivo dell'atrio e dei servizi igienici per ulteriori mq. 88,88, attualmente utilizzati per lo svolgimento di attività di logopedia, al canone annuo di euro 4.188,00;
4. di concedere in sublocazione all'Associazione Islamica di Riva del Garda (C.F. 93019960223), l'uso dei locali si al piano secondo dell'immobile di Via Venezia 47, individuati catastalmente da parte della p.ed. 2621 sub. 5 C.C. Riva, aventi una superficie netta di mq. 268,30, attualmente utilizzati quale sede dell'Associazione, al canone annuo di euro 9.840,00;
5. di stabilire che la durata dei contratti coincide con la scadenza del contratto di locazione n. 6562/Rep. di data 15.02.2010 in essere tra il Comune e la Casa Generalizia della Società del Verbo Divino proprietaria dell'immobile, con decorrenza 15.02.2022 e scadenza 14.02.2028, salvo che - trattandosi di rapporto obbligatorio derivato - non intervenga cessazione anticipata del contratto locatizio originario;
6. di approvare lo schema di contratto allegato al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale, regolante il rapporti di sublocazione di cui ai punti 1., 2., 3. e 4. con il quale sono stabiliti i fini, la durata e le condizioni, autorizzando il Responsabile dell'Area Patrimonio e Qualità Urbana, ad intervenuta esecutività della presente deliberazione alla sottoscrizione dei contratti con facoltà di introdurre eventuali modifiche necessarie non sostanziali nel pubblico interesse;
7. di introitare l'entrata derivante dai canoni di locazione al capitolo 3239 del Bilancio di Previsione 2022 – 2024 in esercizio provvisorio;
8. di dare evidenza, in applicazione dell'art. 4, comma 4, della L.P. 23/1992 e ss.mm., che avverso la presente deliberazione è ammessa opposizione alla Giunta Municipale, durante il periodo di pubblicazione, da parte di ogni cittadino ai sensi dell'art. 183, comma 5, del

Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2 e ss.mm., nonché ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni ex art. 8 del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199 e giurisdizionale avanti al T.R.G.A. di Trento entro 60 giorni ex artt. 13 e 29 del D. Lgs. 02.07.2010 n. 104, da parte di chi abbia un interesse concreto ed attuale;

4. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 183, comma 4, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2 e ss.mm., al fine della sottoscrizione dei contratti.

Allegati parte integrante:

- Allegato n. 1 “schema contratto di sublocazione”

Patr/ai

/mcdp.

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Cristina Santi

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE
Anna Cattoi

Alla presente è unito:

- parere in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa;
- parere in ordine alla regolarità contabile;
- iter pubblicazione ed esecutività.