

COMUNE DI RIVA DEL GARDA

Allegato alla delibera della Giunta Municipale

di data 15.02.2022 n. 309 e firmato digitalmente

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE

Cristina Santi

Anna Cattoi

COMUNE DI RIVA DEL GARDA

(Prov. di Trento)

schema CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE

DEI LOCALI SITI AL PIANO _____ DELL'IMMOBILE IN VIA

VENEZIA 47 - P.ED. 2621 sub. _____ C.C. RIVA A _____ DA

ADIBIRE A _____

Tra le parti:

- Comune di Riva del Garda (C.F. 84001170228 - P.IVA 00324760222), con

sede in Riva del Garda, piazza Tre Novembre 5, rappresentato nel presente

atto dal sig. _____ nato a _____ il giorno _____, nella sua qualità di

Responsabile dell'Area del Patrimonio e Qualità Urbana del Comune di Riva

del Garda, il quale agisce in nome, per conto e nell'interesse dello stesso, in

esecuzione della deliberazione della Giunta Municipale n. _____ dd.

_____, esecutiva che ha autorizzato il presente atto;

- _____ (C.F. _____) con sede in

_____, Via _____, rappresentata nel presente atto

dal sig. _____ nato a _____ il giorno _____ (C.F.

_____), residente a _____ in Via _____, nella sua

qualità di Presidente ed a ciò autorizzato con verbale del Consiglio Direttivo

di data _____;

Premesso che:

- con contratto di locazione 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 con sede in Roma (RM), Via dei Verbiti 1, il compendio sito in Riva del Garda Fraz. Varone - Via Venezia 47, catastalmente contraddistinto dalla p.ed. 2621 sub. 1-2-3-4-5 e da parte della p.f. 2641/3 in P.T. 528 C.C. Riva, per la durata di anni sei + sei a decorrere dalla sottoscrizione e con scadenza 14.02.2022 avendo la parte locatrice rinunciato ad esercitare la facoltà di diniego al rinnovo alla prima scadenza;
- visto l'atto integrativo al contratto originario n. 6562/Rep di data 15.02.2010 sottoscritto in dd. 11.03.2014 prot. 2014005760 e registrato a Riva del Garda in pari data al n. 492 S.3 con il quale è stato rideterminato il canone di locazione annuo di cui all'art. 3 del contratto stesso;
- 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 si rinnoverà di ulteriori sei anni con decorrenza 15.02.2022;
- ai sensi dell'art. 5 comma 2 del citato contratto la parte Locatrice autorizza espressamente la parte Conduttrice 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;
- che il vincolo decennale al mantenimento delle finalità socio-assistenziali e socio-sanitarie gravante sul compendio di Via Venezia 47, per aver

beneficiario nel 2010 del contributo in conto capitale ai sensi dell'art. 36 della L.P. 14/1991, risulta ad oggi cessato, e quindi il nuovo contratto assume la natura giuridica di contratto di sublocazione in relazione al collegamento di dipendenza unilaterale al contratto locatizio originario. Tutto ciò premesso ed in conformità alla deliberazione della Giunta Municipale dd. _____ n. _____, che ha autorizzato la presente sublocazione, le parti stipulano il seguente

CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE

ART. 1

Il Comune di Riva del Garda, come sopra rappresentato, di seguito denominato semplicemente "Comune", concede in sublocazione a _____, di seguito denominato semplicemente "Conduttore" che a mezzo dell'intervenuto rappresentante, come sopra indicato, riceve ed accetta, i locali siti al piano _____ dell'immobile in via Venezia 47 di Riva del Garda, individuato catastalmente da parte della p.ed. 2621 Sub. 5 in C.C. Riva, foglio mappa 31, P.T. 528 Categoria B/5, Classe 4, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, aventi una superficie di netti mq. _____ e composti da _____. I locali vengono consegnati senza arredamento, che verrà posto ad esclusive spese a carico del Conduttore, senza pretese e diritti di rivalsa nei confronti del Comune. L'area a parcheggio costituisce spazio ad uso comune riservato ai soggetti che operano presso l'immobile, e la sosta è ammessa solo nelle aree segnate ed in ogni caso non deve comportare intralcio e limitazioni all'utilizzo.

ART. 2

L'immobile è già nella disponibilità del Conduttore che con la sottoscrizione

del presente atto dichiara, ai sensi dell'art. 1578 del Codice Civile che il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è idoneo alla funzione per la quale è assunto in sublocazione e si obbliga ad osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso stabilito ed a riconsegnarlo, al termine della sublocazione in buono stato, salvo il normale deperimento d'uso.

ART. 3

Il presente contratto di sublocazione decorre dal 15.02.2022 e scadrà il 14.02.2028, salvo che - trattandosi di rapporto obbligatorio derivato - non intervenga cessazione anticipata del contratto principale di locazione assunto tra il Comune di Riva del Garda con la Casa Generalizia della Società del Verbo Divino.

L'eventuale rinnovo espresso resta subordinato a sua volta al rinnovo in forza dell'art. 28 della Legge 27.07.1978, n. 392 del contratto di locazione n. 6562/Rep. di data 15.02.2010 e in nessun caso potrà avere una durata eccedente quella del contratto di locazione originario.

La parte conduttrice può recedere anticipatamente dal presente contratto in qualsiasi momento, previo avviso da darsi con lettera raccomandata almeno tre mesi prima della data in cui il recesso dovesse avere esecuzione.

ART. 4

Il canone di sublocazione annuale dovuto dal Conduttore viene convenuto ed accettato nell'importo di €. _____.= (Euro _____.=) da pagarsi in rate mensili anticipate entro il giorno 10 (dieci) mediante il sistema dei pagamenti verso le pubbliche amministrazioni PagoPA, utilizzando gli avvisi di pagamento riportanti il relativo codice IUV inviati annualmente dal Comune.

In forza dell'art. 32 della Legge 27.07.1978, n. 392, come modificato dalle Leggi n. 118/1985 e n. 14/2009, i contraenti convengono che il canone di sublocazione venga aggiornato annualmente per eventuali variazioni del potere di acquisto dell'euro. Le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 75% di quelle accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati e sono stabilite assumendo come mese di riferimento quello di scadenza di ciascuna annata.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1282 C.C. in caso di ritardato pagamento il Conduttore è tenuto a corrispondere, in ragione del periodo di ritardo, impregiudicate le azioni previste dalla vigente normativa, gli interessi di mora nella misura legale.

ART. 5

Per quanto non contemplato nel presente atto valgono le disposizioni del Codice Civile e della Legge 27.07.1978, n. 392. Il Conduttore, pur nei limiti e modalità di esercizio della sublocazione oggetto del presente atto, dovrà costantemente aver cura di non arrecare danni o pregiudizi ai locali e alle parti comuni concessi, al verificarsi dei quali sarà tenuto a prestare idoneo risarcimento. Il conduttore è costituito custode della cosa locata ed esonera espressamente il Comune da responsabilità per i danni diretti e/o indiretti conseguenti al godimento del bene locato e per tutte le attività che esso conduttore porrà in essere in esecuzione del presente contratto, comprese quelle soggette alle disposizioni di cui al D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. in qualità di datore di lavoro, impegnandosi a tenere indenne il Comune da ogni pretesa, anche giudiziaria, avanzata da terzi che fossero o si ritenessero danneggiati.

ART. 6

In deroga all'art. 36 della Legge 27.07.1978 n. 392, il Conduttore non potrà cedere il presente atto, nonché subaffittare, in tutto o in parte, i locali descritti nell'art. 1.

ART. 7

La sublocazione dei locali descritti nell'art. 1 viene riconosciuta ad uso sede e attività del Conduttore che dichiara avere finalità compatibili con la destinazione dell'immobile ovvero di tipo _____ volte a _____.

Ogni diverso e temporaneo utilizzo, anche in favore di terzi, purché compatibile con le finalità e con la destinazione dell'immobile, dovrà essere preventivamente accordato con il Comune.

Il presente atto verrà revocato di pieno diritto, in qualunque momento, in caso di diversa destinazione, ovvero di subaffitto o qualora detto uso fosse esercitato da persona diversa dal Conduttore, fatto salvo quanto stabilito al comma precedente.

ART. 8

Alla scadenza o in caso di cessazione anticipata per qualunque motivo del presente atto di sublocazione, i locali descritti nell'art.1 dovranno essere restituiti nelle stesse condizioni in cui sono stati consegnati, salvo il normale deperimento d'uso in conformità del presente atto senza poter vantare titoli o alcun compenso o risarcimento.

Resta convenuto che le spese di manutenzione straordinaria (art. 1005 del C.C.), sono disciplinate agli art. 6 e 7 del contratto di locazione repertorio n. 6562 di data 15.02.2010 in essere tra l'Amministrazione concedente e il proprietario dell'immobile, mentre le spese per la manutenzione ordinaria (art.

1621 C.C.), sono a carico del sublocatario, il quale assume l'obbligo di provvedere agli interventi utili alla conservazione dei locali e degli impianti oggetto del presente contratto. Non provvedendovi il Conduttore, vi provvederà il Comune con spese a carico del Conduttore stesso. Il conduttore si obbliga a segnalare per iscritto ogni necessità manutentiva dei locali in oggetto riferita a interventi eccedenti la manutenzione ordinaria di sua competenza.

Rimane riservata all'Amministrazione locataria la facoltà di procedere, in qualsiasi momento, mediante propri incaricati, all'accertamento delle condizioni di manutenzione dei locali sublocati.

ART. 9

Il Conduttore si obbliga a non fare impianti o lavori di qualsiasi entità o natura nei locali descritti all'art. 1) salvo le attività manutentive di cui al precedente art. 8. Eventuali lavori necessari per il miglior uso dei locali o per specifiche esigenze del conduttore dovranno essere autorizzati dal Comune acquisito il parere favorevole della proprietà. Se fossero portate modifiche di qualsiasi natura o specie ai locali senza il permesso di cui sopra, la proprietà e il Comune avranno diritto di ottenere il ripristino a spese del Conduttore ed il risarcimento di tutti i danni. Resta fin d'ora convenuto che quanto verrà fatto dal Conduttore, previa la prescritta autorizzazione, diventa di immediata proprietà dell'intestatario dell'immobile senza diritto ad alcun compenso alla scadenza del presente contratto.

ART. 10

Il Conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'unità immobiliare e la

classificazione energetica è F – EPgl = 66,10 kWh/m3 anno.

ART. 11

Il Conduttore assume tutte le spese di gestione, comprese le spese di pulizia, di manutenzione, la tassa rifiuti, gli spurghi fognari e tutte quelle spese che per usi e consuetudini sono da ricondurre all'attività svolta.

Sono a carico del conduttore tutte le spese di riscaldamento, di fornitura di energia elettrica, acqua, mediante l'intestazione diretta temporanea dei relativi contratti di somministrazione ove possibile ovvero con rimborso al Comune - direttamente o secondo le ulteriori modalità da concordarsi con lo stesso, senza necessità di stipulare appositi atti aggiuntivi – di dette spese e di tutte quelle di natura condominiale sostenute dal Comune stesso e che dalle Leggi o dagli usi sono poste a carico del Conduttore, su presentazione di regolari rendiconti. Sarà cura del conduttore accordarsi con eventuali altri utilizzatori dell'immobile per il servizio e le spese di pulizia delle parti comuni.

ART. 12

L'immobile è coperto da assicurazione per i rischi di responsabilità civile verso terzi e incendio nell'ambito delle polizze globali che la proprietà Casa Generalizia della Società del Verbo Divino ha in vigore per il proprio patrimonio. Il Comune in qualità di locatario, ha stipulato un'assicurazione con primaria Compagnia Assicurativa per la responsabilità civile per danni, anche dolosi, da incendio, infiltrazioni, esondazioni, e spandimenti d'acqua e comunque per tutti i rischi e/o danni derivanti a terzi o all'immobile concesso in dipendenza dell'esercizio della propria attività (rischio locativo e responsabilità civile contro terzi). Come previsto dal contratto di locazione originario la polizza prevede una copertura di almeno euro 3.500.0000,00

(tremilionicinquecentomila/00) e tiene conto della ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto della locazione. Il Conduttore si obbliga a rimborsare al Comune di Riva del Garda parte del premio annuo della polizza "rischio locativo" suddetta, pari alla quota millesimale attribuita. Il Conduttore dovrà autonomamente provvedere ad idonee coperture assicurative per i beni mobili e le attrezzature di sua proprietà che saranno sistemati all'interno dei locali concessi nonché per Responsabilità Civile verso terzi riferita all'attività svolta, con totale esonero dell'Amministrazione concedente da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 13

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 C.C. il presente contratto s'intenderà risolto per fatto o colpa del Conduttore nel caso di:

- 1) morosità, anche parziale, nel pagamento del canone di sublocazione;
- 2) modifiche non autorizzate all'immobile oggetto di sublocazione o ai relativi accessori ed eventuali impianti di cui all'articolo 9;
- 3) cessazione dell'uso specifico di cui all'articolo 7;

ART. 16

Ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003, i dati personali sono raccolti dagli uffici competenti per gli adempimenti connessi con la presente scrittura. I dati sono oggetto di comunicazione e diffusione ai sensi di legge. Titolare del trattamento è il Comune di Riva del Garda, Responsabile della Protezione dei Dati è il Consorzio dei Comuni Trentini, con sede a Trento in via Torre Verde 23 (e-mail servizioRPD@comunitrentini.it, sito internet www.comunitrentini.it). E' possibile esercitare il diritto di accesso e gli altri diritti di cui agli art. 15 e

seguenti del Regolamento UE 2016/679 e dell'articolo 7 e seguenti del D.Lgs. 196/2003 . L'informativa completa ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 e dell'articolo 13 del D.Lgs. 196/2003 è a disposizione presso l'U.O. Contratti. Con la sottoscrizione del presente atto le parti autorizzano reciprocamente il trattamento dei dati personali.

ART. 17

Sono a carico esclusivo del Conduttore le spese di stipulazione del presente contratto ivi comprese quelle per eventuali rinnovazioni di esso, mentre l'imposta di registro con aliquota del 2% riferita al canone di locazione annuo ai sensi dell'art. 5 lettera b) della parte 1 della Tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 è a carico delle parti contraenti in parti uguali.

ART. 18

Per ogni controversia che dovesse insorgere in merito all'esecuzione, applicazione, risoluzione od interpretazione del presente Contratto sarà esclusivamente competente il Tribunale del foro di Rovereto. A tutti gli effetti del presente Contratto, le Parti eleggono come domicilio nelle rispettive sedi.

Letto, confermato e sottoscritto

Riva del Garda, li

COMUNE DI RIVA DEL GARDA

Il Responsabile Area Patrimonio e Qualità Urbana

(_____)

Il Conduttore

(_____)

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del C.C. il sottoscritto
sublocatario approva specificatamente gli articoli 6), 8), 9), 12), 13).

IL Conduttore

(_____)