

COMUNE DI ROVERETO _____ PROVINCIA DI TRENTO

N. Repertorio

Contratto di comodato
del compendio immobiliare di proprietà comunale
denominato “Ex manifattura tabacchi di Rovereto - Scuola materna”

L'anno duemilaventidue, il giorno _____ del mese di _____, tra le Parti:

1) **COMUNE DI ROVERETO** con sede in Rovereto - Piazza del Podestà n. 11,(cod. fisc.: 00125390229), rappresentato da.....nato a (TN) il, domiciliato per la carica presso....., il quale, ai sensi dell'articolo 36 dello Statuto comunale, interviene e stipula in rappresentanza dello stesso nella sua qualità di

2) **OPERA UNIVERSITARIA** con sede a Trento, via T. Gar, n. 29, (cod. fisc.: 80003390228), ente pubblico provinciale ai sensi della Legge provinciale 24 maggio 1991, n. 9, rappresentata da nato a(TN)..... il....., domiciliato per la carica presso la sede dell'Opera, il quale interviene e agisce in rappresentanza della stessa nella sua qualità di Direttore;

Premesso che

- l'Amministrazione comunale di Rovereto ha, quale obiettivo strategico, la volontà di potenziare e attrarre l'offerta, la proposta e la presenza

dell'università e del sistema universitario sul territorio cittadino;

- tale obiettivo strategico è già condiviso con la Provincia Autonoma di Trento, l'Università degli Studi di Trento e appunto l'Opera Universitaria e sarà oggetto di un specifico Protocollo d'intesa che troverà formalizzazione a breve;

- tale obiettivo necessita di molteplici azioni sinergiche che attengono le infrastrutture di residenzialità, ricettività, ristorazione, mobilità nonché i servizi culturali, sportivi necessari e funzionali. L'Amministrazione comunale è impegnata a metterli in campo direttamente per quanto attiene le proprie funzioni e competenze e mediante sinergie e stimolo con gli altri attori interessati;

- tra le progettualità funzionali e imprescindibili vi è da tempo la consapevolezza della necessità di realizzare sul territorio degli studentati universitari e/o delle residenziali ad hoc in grado di offrire appunto una disponibilità di residenzialità agli studenti, qualificata anche per i servizi annessi. La realizzazione degli stessi rappresenta un tassello di un più ampio programma di "cittadella universitaria";

- Opera Universitaria ha tra le proprie missioni la realizzazione di interventi finalizzati ai servizi abitativi previsti dalla Legge provinciale n. 9 del 24 maggio 1991 e s.m.;

- il Comune di Rovereto ha acquisito nel 2018 la proprietà del compendio immobiliare, contraddistinto dalle pp.ed. 386 e 387 e dalle pp.ff. 17, 18/1 e 649, denominato "Ex manifattura tabacchi di Rovereto - Scuola materna", che per localizzazione, caratteristiche di spazi e potenzialità attrattive, ottimamente si presta a essere riqualificato quale studentato universitario;

- si dà atto che, con perizia di stima prot. n. 61629/2018, il valore del compendio è stato valutato in euro 5.956.500,00;

- tutto ciò premesso e considerato parte essenziale ed integrante del presente

contratto, tra le Parti contraenti come sopra rappresentate, si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 – OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Comune di Rovereto (di seguito denominato Comune), concede in comodato d'uso gratuito ad Opera Universitaria (di seguito denominata Opera) il compendio immobiliare di proprietà comunale denominato “Ex manifattura tabacchi di Rovereto - Scuola materna” (di seguito denominato compendio), Patrimonio Disponibile, ubicato a Rovereto in Via alla Moia n. 1, contraddistinto presso l'Ufficio Tavolare di Rovereto come segue: in P.T. 132/II C.C. SACCO pp.ed. 386 e 387 nonché pp.ff. 17, 18/1 e 649: e così catastalmente contraddistinto:

- p.ed. 386 (trecentoottantasei) - C.C. 325, H612, Foglio 6, Cat B/5, Classe 1, consistenza 15.163 mc., rendita Euro 16.445,18 - superficie risultante al Catasto Fondiario mq. 6.069 (seimilasesantanove);-----

- p.ed. 387 (trecentoottantasette) - C.C. 325, H612, Foglio 6, Cat C/2, Classe 1, consistenza 18 mq, superficie 22 mq, rendita Euro 39,97 - superficie risultante al Catasto Fondiario mq. 25 (venticinque);-----

entrambe come individuate nella planimetria depositata all'Ufficio del Catasto di Rovereto al n. di prot. 2818.002.2000 - data di pres. 15 novembre 2000 (variazione-classamento)-----

- p.f. 17 (diciassette), foglio 6, improduttivo, superficie mq. 248 (duecentoquarantotto);-----

- p.f. 18/1 (diciotto barra uno), foglio 6, arativo, classe 1, superficie mq. 2.565 (duemilacinquecentosessanta-cinque), reddito dominicale Euro 15,90,

reddito agrario Euro 9,27;-----

- p.f. 649 (seicentoquarantanove), foglio 6, strada, superficie mq. 333 (trecentotrentatre).-----

Ai fini della richiesta di cofinanziamento di cui al V bando l. 338/2000 (Decreto n. 1257/2021 pubblicato in GU Serie Generale n.39 del 16-02-2022) che verrà presentata da Opera, il Comune attesta che il compendio immobiliare oggetto del presente contratto di comodato non è mai stato utilizzato come residenza universitaria.

ARTICOLO 2 - FINALITA'

Le parti concordano che il comodato ad uso gratuito del compendio è finalizzato alla realizzazione da parte dell'Opera di uno studentato universitario funzionale e a servizio del potenziamento della presenza universitaria nella città di Rovereto.

Le parti concordano che, a seguito della realizzazione dello studentato, con separato accordo, potranno essere definite forme e modalità di fruizione pubblica di spazi destinati a verde e di servizi accessori all'immobile.

ARTICOLO 3 – DURATA

Il comodato d'uso gratuito ha durata di 40 anni, a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto, eventualmente prorogabile previo accordo fra le parti mediante stipulazione di un nuovo contratto, fatto salvo quanto previsto dai seguenti capoversi.

In deroga a quanto previsto dall'art. 1809 comma 2 c.c. le parti convengono che il Comune potrà richiedere all'Opera la restituzione del compendio solo a decorrere dal 40° anno di validità del presente contratto.

Le parti convengono che il Comune avrà diritto alla restituzione del compendio prima della scadenza del termine di cui al primo capoverso del presente articolo nel caso in cui non si realizzi la finalità di cui all'articolo 2

Le parti convengono che Opera possa risolvere il presente contratto, senza oneri a proprio carico e senza necessità di preavviso, qualora non ottenesse il finanziamento dal V bando l. 338/2000 (Decreto n. 1257/2021 pubblicato in GU Serie Generale n.39 del 16-02-2022) o da altre forme di finanziamento che ne consentano la realizzazione.

ARTICOLO 4 – RIQUALIFICAZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE DEL COMPENDIO

Le parti intendono attivare un progetto di riqualificazione e rifunionalizzazione del compendio.

In deroga a quanto previsto dall'art. 1808 c.c. le parti convengono che l'Opera realizzi a propria esclusiva cura e spesa gli interventi riqualificatori, compresa la loro progettazione nonché la demolizione dei fabbricati presenti nel compendio e comunque ogni lavoro e opera necessaria e funzionale.

Il progetto dello studentato sarà illustrato alla Giunta comunale e oggetto di confronto finalizzato ad apportare eventuali miglioramenti all'intervento.

L'Opera dovrà acquisire direttamente, a propria cura e spese tutte le necessarie autorizzazioni. A tal fine il Comune autorizza e delega l'Opera a presentare richiesta per il conseguimento dei titoli autorizzatori e abilitativi necessari, compresi quelli edilizi.

ARTICOLO 5 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE E FORNITURA ATTREZZATURE

L'Opera, a decorrere dalla data di sottoscrizione e per tutta la durata del presente contratto, assume a proprio esclusivo carico l'onere di provvedere ad ogni e qualsiasi intervento manutentivo ordinario e straordinario del compendio, senza diritto di rivalsa nei confronti del Comune.

L'Opera assume altresì a proprio esclusivo carico la fornitura, una volta riqualificato il compendio, di tutti gli impianti, arredi ed attrezzature che siano necessari per l'adattamento e l'utilizzo dell'immobile a studentato universitario.

ARTICOLO 6 - IMMISSIONE IN POSSESSO E CONSEGNA

La consegna dell'immobile verrà eseguita con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti entro 90 giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto. L'Opera, a decorrere dalla data di sottoscrizione del verbale, è immessa nel pieno possesso del compendio, assumendone la custodia e divenendone responsabile ai sensi dell'art. 2051 del Codice Civile.

ARTICOLO 7 – SPESE DI GESTIONE

Tutte le spese di gestione e ogni altra spesa inerente e conseguente l'utilizzo del compendio sono a carico dell'Opera che provvederà direttamente a stipulare i relativi contratti di utenza e fornitura ed a condurre i relativi impianti, sollevando il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo.

ARTICOLO 9 - RESPONSABILITÀ

L'Opera è responsabile dei danni a persone o cose che possano derivare a terzi in dipendenza dall'utilizzo dell'immobile, e pertanto solleva e rende indenne sin d'ora il Comune da ogni reclamo o molestia, anche giudiziaria, che potesse provenire da terzi.

Gli oneri per la copertura assicurativa dei rischi per danni al compendio e ai beni mobili inerenti lo stesso sono a carico dell'Opera.

Sono altresì a carico della stessa gli oneri per la copertura assicurativa dei rischi per responsabilità civile verso terzi per attività che saranno svolte nel compendio prima e a seguito dell'intervento di riqualificazione/rifunzionalizzazione .

ARTICOLO 10 – RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Alla scadenza del presente contratto o di eventuali proroghe, ovvero nel caso di restituzione anticipata del compendio, lo stesso dovrà essere riconsegnato, attraverso la sottoscrizione di apposito verbale di riconsegna, con le medesime formalità previste per la consegna, nello stato in cui si troverà a seguito di qualsiasi tipo di intervento di ristrutturazione e/o ampliamento e comunque in buono stato manutentivo. L'Opera non potrà vantare alcun diritto al rimborso per le opere di manutenzione straordinaria ovvero per le opere di ristrutturazione eseguite. L'Opera potrà asportare gli arredi e le attrezzature di proprietà, purché non ne derivi nocumento al compendio.

ARTICOLO 11 - RINVIO

Per tutto quanto non è previsto nel presente contratto valgono le norme del Codice civile, delle leggi e degli usi in materia.

ARTICOLO 12 – SPESE CONTRATTUALI E DI REGISTRAZIONE

Tutte le spese relative al presente contratto (bolli, copie, registrazioni, diritti, ecc.) sono a totale carico dell'Opera in quanto comodataria. Il presente contratto è soggetto a registrazione in termine fisso ai sensi dell'art. 5 – Parte

1^ - della tariffa allegata al D.P.R. 26.04.1986 n. 131 e s.m. Alla registrazione del contratto provvederà il Comune.

Letto, accettato e sottoscritto.

Per il Comune di Rovereto

Per l'Opera Universitaria di Trento