

CONTRATTO DI COMODATO DI BENI IMMOBILI

concernente l'uso gratuito degli spazi dell'immobile denominato "Casa dello Sport" all'interno del compendio immobiliare Sanbapolis sito in via della Malpensada n. 84 e 86 a Trento (C.C., p.ed. 6991, subalterno 13)

Redatto nella forma della scrittura privata

Tra le Parti:

OPERA UNIVERSITARIA DI TRENTO, di seguito denominata "Comodante", ente pubblico provinciale ai sensi della Legge Provinciale

24 maggio 1991, n. 9 con sede in Trento, via della Malpensada n. 82/A, codice fiscale 80003390228, P. IVA 00453340226 rappresentata dal dott.

Gianni Voltolini, nato a _____, C.F.

_____, che interviene ed agisce in rappresentanza della

stessa nella sua qualità di DIRETTORE;

e

COMITATO OLIMPICO NAZIONALE ITALIANO (CONI), di seguito denominato "Comodatario", con sede in Roma, in Piazza Lauro de Bosis,

15, codice fiscale 01405170588, P. IVA 00993181007 in persona del Presidente del CONI – COMITATO Trento dott.ssa Paola Mora, nata a

_____, C.F. _____ che agisce con

procura del 12 dicembre 2023, alla stessa conferita dal Presidente del

CONI dott. Giovanni Malagò nato a _____, C.F.

Premesso che:

1. l'Opera Universitaria di Trento è proprietaria del compendio edilizio ubicato in via della Malpensada 84 e 86 a Trento e denominato Sanbapolis all'interno del quale sono presenti i locali adibiti a "Casa dello Sport";
2. Opera Universitaria è Ente Strumentale della Provincia Autonoma di Trento che ha competenza, quale ente per il diritto allo studio, per l'erogazione di servizi di assistenza agli studenti universitari e tra i predetti servizi vi è quello di garantire ed incentivare le attività sportive degli studentati.
3. Con deliberazione n. 2363 del 22 dicembre 2014 (successivamente modificata con la deliberazione n. 570 di data 7 aprile 2015), Provincia e Comune di Trento hanno individuato una parte di "Sanbapolis" quale immobile adatto a ospitare la "Casa dello Sport" e hanno approvato lo schema di Accordo di programma per la sua realizzazione prevedendo la controfirma della convenzione da parte di Opera Universitaria in relazione al trasferimento di quota parte di risorse da parte del comune di Trento a Opera per la messa a disposizione degli spazi;
4. Con la determinazione n. 289 di data 8 novembre 2017, in attuazione di tale Accordo di programma tra PAT e Comune di Trento, Opera Universitaria ha approvato lo schema di contratto di locazione dell'immobile denominato "Casa dello Sport" con CONI SERVIZI S.p.A. per una durata dal 01/12/2017 al 30/11/2023;
5. dato atto che in conseguenza della riorganizzazione avvenuta a livello statale e dell'adozione dello Statuto di data 16 gennaio 2019,

comunicata in data 12/02/2019 prot. Opera 896, con cui è stata variata la denominazione sociale della società Coni Servizi S.p.a, è subentrata nel contratto di locazione Sport e salute Spa;

6. preso atto che Sport e salute Spa ha comunicato alla data del 19 ottobre 2023 (nota prot. Opera n. 13846) la risoluzione del contratto di locazione alla scadenza del 30/11/2023;

7. vista la nota dell'Assessorato all'Urbanistica, Energia e Sport, della Provincia Autonoma di Trento, prot. n. 0015137 di data 22/11/2023, nella quale "ritiene quantomai opportuno, ai fini dell'ottimizzazione e della gestione unificata dei spazi comuni del compendio "Casa dello Sport" che l'Ente CONI subentri nel contratto di affitto a valere sull'intero compendio dal 1 dicembre 2023, risultando evidente che più contratti di affitto stipulati dai comitati provinciali delle singole federazioni sportive comporterebbero una gestione frammentata degli spazi condivisi oltreché un aggravio della procedura amministrativa";

8. visto il verbale di riconsegna immobile da Sport e Salute S.p.A. e contestuale consegna a CONI Comitato Trento di data 30/11/2023 (prot. n. 127024366);

9. vista la nota del CONI, prot. n. 0015759 di data 04/12/2023, nella quale veniva espressa la mancanza di legittimazione da parte del Comitato territoriale Trento del CONI a poter prendere in carico l'immobile;

10. alla luce della necessità di garantire la piena funzionalità dell'attività delle numerose Federazioni Sportive Dilettantistiche, malgrado le criticità amministrative di CONI inerenti la stipula del contratto di locazione, Opera

Universitaria, in accordo con il Dipartimento artigianato, commercio, promozione, sport e turismo della Provincia Autonoma di Trento, ritiene opportuno garantire l'utilizzo dell'immobile a CONI e, di conseguenza, alle Federazioni Sportive trentine attraverso la stipulazione del presente contratto di comodato, per una durata di mesi 6 (sei); entro tale termine CONI si impegna a stipulare un contratto di locazione con Opera Universitaria, per la durata di anni 6 (sei) per un canone annuo di locazione stabilito in un importo annuo pari ad € 76.000,00 (settantaseimila/00) oneri accessori esclusi (a titolo esemplificativo, utenze servizio di pulizia, riscaldamento e condizionamento dell'aria, forniture dell'acqua, funzionamento e manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore, nonché la fornitura di altri servizi comuni determinate in base alle quote millesimali di competenza);

Tutto ciò premesso tra le parti, a formare parte integrante e sostanziale del presente contratto,

SI STIPULA E CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art. 1 (Oggetto del contratto)

1. L'Opera Universitaria di Studi di Trento, di seguito denominata anche "comodante" o "parte comodante", concede in comodato gratuito a CONI, di seguito denominata anche "comodataria" o "parte comodataria", che a tale titolo accetta, l'edificio "Casa dello Sport" ubicato in via della Malpensada, 84 e 86, a Trento, contraddistinto catastalmente dalla p.ed. 6991 C.C. Trento e segnatamente subalterno 13, siti rispettivamente a quota

magazzini Q204, uffici Q217 e 221, per complessivi lordi 1.593,59 ad uso uffici e mq 156,86 uso magazzino. Per una migliore identificazione dell'immobile oggetto di comodato le Parti fanno riferimento alle planimetrie allegate lettere "A, B e C", che formano parte integrante del presente comodato.

2. I locali sono dotati di certificazione di agibilità.

3. I locali vengono concessi in comodato dotati degli arredi e attrezzature a seguito di verbale di consegna con inventario, redatto congiuntamente prima della sottoscrizione del contratto//entro 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto.

Art. 2 (Destinazione d'uso)

1. Il comodatario destinerà gli spazi sopra descritti all'esercizio della propria attività istituzionale garantendo l'accesso al pubblico alle Strutture Territoriali del CONI, alle Federazioni Sportive Nazionali nonché di Società e/o Associazioni Sportive riconosciute dal CONI o che comunque svolgono attività connesse ai fini istituzionali del CONI.

Art. 3 (Durata e Utilizzo dell'immobile)

1. La durata del presente contratto di comodato viene concordata in 6 (sei) mesi, con inizio a decorrere dal 01 dicembre 2023 e con scadenza il 31 maggio 2024.

2. Non è prevista la facoltà di proroga del presente contratto di comodato.

3. Le parti potranno recedere anticipatamente dal presente contratto di comodato con preavviso di almeno 2 (due) mesi da inviarsi mediante PEC.

4. L'Opera Universitaria si riserva comunque la facoltà di recedere

anticipatamente dal presente comodato per ragioni di interesse pubblico, con un preavviso di almeno 30 giorni.

5. Alla scadenza del contratto, i locali, le attrezzature ed arredi di proprietà dell'Opera Universitaria dovranno essere riconsegnati nelle condizioni in cui sono stati ricevuti, salvo il normale deperimento dovuto all'uso. Alla riconsegna verrà redatto un apposito verbale congiunto.

Art. 4 (Spese relative all'occupazione dell'immobile)

1. I locali sono concessi gratuitamente al comodatario nel rispetto delle condizioni stabilite dal presente contratto, per l'esercizio della propria attività istituzionale.

2. Sono in capo al comodatario le spese per gli oneri accessori quali, a titolo esemplificativo, utenze (energia elettrica, telefonia e rete dati, acqua, fognature, vigilanza notturna, rifiuti), servizio di pulizia, riscaldamento e condizionamento dell'aria, fornitura dell'acqua, funzionamento e manutenzione ordinaria dell'ascensore (che sarà addebitato in misura pari al 50%), nonché fornitura di altri servizi comuni, determinate in base alle quote millesimali di competenza.

Sono inoltre in campo al comodatario anche le spese sostenute dal comodante per:

- l'illuminazione esterna, di cui al contatore n. IT221E01012441;
- l'acqua sanitaria, di cui al contatore n. 056045746-13;
- l'acqua antincendio, di cui al contatore n. 056045455

e saranno riaddebitate al comodatario nella misura del 10,50%, proporzionalmente alle superfici di competenza, come da schema allegato

(Allegato D).

E' a carico del comodatario il servizio di pulizia, di spalatura e smaltimento neve nonché l'attività di prevenzione della formazione di ghiaccio relativamente alle zone individuate nell'allegata planimetria (allegato E).

Nell'effettuazione del servizio dovranno essere rispettate le direttive scritte fornite dal comodante sulle modalità di effettuazione.

3. Sono in capo al comodatario le spese per le pulizie dei locali.

Art. 5 (Obblighi del comodatario)

1. La parte comodataria si obbliga a custodire tali spazi, comprensivi degli arredi presenti, con la diligenza del buon padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1804 C.C. e a verificare che l'utilizzo da parte di chi afferisce all'immobile avvenga con diligenza e nel rispetto delle disposizioni del presente contratto.

Art. 6 (Obblighi del Comodante)

1. Rimangono in carico alla parte comodante i seguenti oneri:

- il servizio di sgombero neve delle parti limitrofe agli accessi.

Art. 7 (Manutenzione Ordinaria e Straordinaria)

1. Il comodatario esegue a propria cura e proprie spese le riparazioni di piccola manutenzione.

2. Il comodatario dovrà curare a sue spese la manutenzione ordinaria dei locali, degli arredi e degli impianti presenti al loro interno e al termine del comodato dovrà riconsegnare i locali, gli arredi e gli impianti nello stesso stato in cui si trovano attualmente, senza difetto alcuno, salvo il normale deperimento d'uso.

3. Il comodante si obbliga ad effettuare la straordinaria manutenzione degli arredi;

4. Eventuali interventi di adeguamento di locali o impianti, sia di natura ordinaria che straordinaria, che dovessero rendersi necessari a seguito di modifiche normative rimangono a totale cura e onere del comodante.

5. Fatto salvo quanto previsto ai precedenti commi, il comodante esegue a propria cura la manutenzione straordinaria secondo quanto previsto dalla normativa vigente;

Art. 8 (Modifiche ai locali, innovazioni e migliorie)

1. Il comodatario non può effettuare lavori o apportare modifiche ai locali senza il consenso scritto del comodante.

2. Si richiama la disposizione dell'art. 7 c. 4 per quanto concerne gli adeguamenti, le migliorie ed addizioni funzionali all'uso contrattualmente stabilito, da eseguirsi a cura del comodante;

3. Resta espressamente convenuto che tutte le migliorie e innovazioni e quant'altro effettuato dal comodatario o da chi per esso, resteranno nella disponibilità del comodante alla restituzione degli spazi, senza che alcuno possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi.

4. La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di lavori, ad opera del comodatario, in contrasto con le norme urbanistico - edilizie produrranno, di diritto, la risoluzione del contratto per fatto e colpa della controparte, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, con risarcimento dei danni.

	Art. 9 (Controllo accessi)	
	1. Il comodatario si fa carico del controllo degli accessi.	
	2. Il comodatario si impegna a custodire le chiavi di accesso all'immobile	
	con diligenza e a minimizzare le interferenze con eventuali altri utilizzatori	
	dell'immobile.	
	Art. 10 (Divieto di concessione a terzi degli spazi)	
	1. È fatto divieto al comodatario di concedere a terzi, diversi dalle varie	
	Federazioni Sportive che ad oggi afferiscono all'immobile, gli spazi e gli	
	arredi oggetto di comodato.	
	Art. 11 (Ispezione dei locali)	
	1. Il comodante potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i	
	locali per la verifica del loro corretto uso sia in termini manutentivi che di	
	sicurezza complessiva.	
	Art. 12 (Assicurazione)	
	1. Il comodatario si obbliga a stipulare con primaria compagnia	
	assicuratrice, e a mantenere in vigore per tutto il periodo del comodato,	
	una polizza per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali	
	diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e	
	al comodante, comunque riconducibili al comodatario per l'esercizio della	
	sua attività istituzionale, ivi comprese le operazioni di manutenzione a	
	carico del comodatario, per danni da inquinamento, per le cose in	
	consegna e custodia, per l'utilizzo delle strutture presenti negli edifici.	
	Art. 13 (Foro competente)	
	1. Agli effetti del presente contratto il comodante elegge domicilio presso la	

sede amministrativa dell'Opera Universitaria di Trento in via della
Malpensada, 82/A 38123 Trento. Ogni controversia verrà devoluta al Foro
di Trento.

Art. 14 (Modifiche al contratto)

1. Ogni modifica o aggiunta alla presente scrittura dovrà risultare da
apposito atto scritto. Le parti convengono che qualsiasi comunicazione
possa essere effettuata agli indirizzi di seguito riportati: Comodante:
operauniversitaria@pec.operauni.tn.it; Comodatario: trento@cert.coni.it .

Art. 15 (Spese contrattuali e registrazione)

1. Gli adempimenti relativi alla registrazione del presente atto sono a cura
del comodatario, il quale sostiene interamente le spese contrattuali e di
registrazione.

Art. 16 (Trattamento dei dati personali)

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche ed
integrazioni le Parti si autorizzano reciprocamente al trattamento dei propri
dati personali limitatamente agli adempimenti connessi al presente contratto.

Art. 17 (Clausole finali)

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente Contratto, valgono le
norme di legge in materia, nonché gli usi locali.

A norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile le parti, di comune
accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con
particolare riguardo all'art. 2 (Destinazione d'uso), art. 3 (Durata e Utilizzo
dell'immobile), art. 5 (Obblighi del Comodatario), art. 6 (Obblighi del

Comodante), art. 13 (Foro competente), dichiarano di espressamente

approvarle senza eccezione alcuna.

Redatto in unico esemplare, letto, accettato e sottoscritto nelle date di

apposizione delle rispettive firme digitali.

La data della stipula del presente contratto corrisponde alla data di

sottoscrizione da parte dell'Opera Universitaria di Trento.

Clausole esplicitamente accettate

Letto, accettato e sottoscritto.

Trento, 12 dicembre 2023

IL COMODANTE

IL COMODATARIO

Opera Universitaria di Trento

CONI - COMITATO TRENTO

Il Direttore

Il Presidente

dott. Gianni Voltolini

dott.ssa Paola Mora

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi degli artt. 20, 21 del D. Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e ss.mm.

