

CONSORZIO DEI COMUNI DEL B.I.M. SARCA MINCIO GARDA

PROVINCIA DI TRENTO

REPUBBLICA ITALIANA

REP. N. 388

CONTRATTO DI LOCAZIONE LOCALI AD USO UFFICI (SEDE GEAS SpA) A SECONDO PIANO DI "PALAZZO SALETTI" IN TIONE DI TRENTO IN VIALE DANTE, 46 PER IL PERIODO 01.01.2022 - 31.12.2027 (6 ANNI + 6).

* * * * *

L'anno **DUEMILAVENTUNO**, addì ___ (_____) del mese di **DICEMBRE** (DATA DELLA FIRMA DIGITALE) in Tione di Trento presso la Sede consorziale, tra: -----

1. CONSORZIO DEI COMUNI DEL B.I.M. SARCA MINCIO GARDA, con sede in Tione di Trento, Viale Dante, 46 - **C.F.:** **86001170223**, rappresentato dal Presidente pro-tempore Sig. **MARCHETTI GIORGIO**, nato a Tione di Trento (TN) il 26.09.1958 ed residente in Via Piccola, 15.-----

2. GIUDICARIE ENERGIA ACQUA SERVIZI - GEAS S.p.A., con sede in Tione di Trento, Viale Dante, 46 - **C.F. e P.IVA:** **01811460227** - rappresentata dal Presidente pro-tempore Sig. **PAOLI VALTER**, nato a Vermiglio (TN) il 25.02.1955, residente in Tione di Trento (TN), Via Baita n. 7, il quale, a norma dell'art. 46 D.P.R. 28.12.2000, n. 445 e s.m. con D.L. 34/2020, consapevole della responsabilità anche penale cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara che a proprio carico non ricorrono cause di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.-----

P R E M E S S O

- Che il Consorzio B.I.M. SARCA MINCIO GARDA è proprietario della p.ed. 1535/2 in C.C. Tione I, edificio denominato "Palazzo Saletti", sito in Viale Dante n. 46 a Tione di Trento, ove ha la propria sede amministrativa e legale;-----
- Che tale edificio è strutturato su tre piani: piano rialzato sede BIM, primo piano sede Centro Studi Judicaria e Sala Assemblee e secondo piano, appena ristrutturato con realizzazione dei nuovi uffici per Parco Fluviale Sarca/MAB Unesco Alpi Ledrensi e Judicaria (di cui il Consorzio BIM è Ente capofila) e dei nuovi uffici da assegnare a GEAS S.p.A., precedentemente ubicati presso gli uffici consorziali (un locale con utilizzo esclusivo oltre ai servizi igienici ed agli spazi comuni);-----
- Che il Consorzio BIM Sarca Mincio Garda, il Consorzio BIM Chiese, i Comuni e la Comunità di Valle delle Giudicarie, con le tre aziende elettriche del territorio (ASM di Tione di Trento, CEIS di Stenico e CEDIS di Storo) hanno costituito nel 2002 una società per azioni pubblica

finalizzata a tutelare gli interessi dei Comuni e dei Consorzi BIM delle Giudicarie, nonché della popolazione e del territorio, sia nel settore della produzione e distribuzione dell'energia elettrica che nell'ambito dei servizi pubblici locali a rilevanza economica ed imprenditoriale, gestendo in maniera congiunta le attività in dette materie;-----

- Che la sede di tale società, denominata Giudicarie Energia Acqua Servizi, in sigla GEAS SpA, è sempre stata a Tione di Trento, centro delle Giudicarie, prima presso la Comunità di Valle e poi presso il Consorzio BIM Sarca Mincio Garda ("Palazzo Saletti");-----
- Che con l'approvazione del nuovo Statuto da parte dell'assemblea straordinaria del 23.11.2017, GEAS SpA è divenuta società "in house providing" ai sensi del D.Lgs. n. 175/2016 ed è stata aperta la compagine sociale a nuovi soci purché di diritto pubblico;-----
- Che con il nuovo Statuto, oltre che ad ampliare l'oggetto sociale verso nuove opportunità, è stato modificato l'assetto societario dando la possibilità agli Enti soci di cogliere le opportunità offerte dal D.Lgs. n. 50/2016 in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture (appunto in quanto "in house");-----
- Che, considerata la necessità di maggiori spazi di GEAS SpA, è stato concordato il trasferimento della sede amministrativa al secondo piano di "Palazzo Saletti" per cui sono stati ultimati i lavori di ristrutturazione dell'ex appartamento (lato nord-est), realizzando i nuovi uffici da assegnare a GEAS SpA non arredati, come da deliberazione del Consiglio Direttivo n. 09 dd. 23.01.2020, esecutiva, che si richiama, con cui è stata accolta la richiesta di GEAS SpA pervenuta al ns. prot. n. 178 dd. 21.01.2020;-----
- Che nel corso del mese di settembre 2021 sono stati ultimati gli adempimenti di accatastamento e che è stata depositata presso il Comune di Tione di Trento la certificazione di agibilità (SCAGI) dei nuovi uffici a secondo piano di "Palazzo Saletti" a seguito di ristrutturazione a firma del D.L. arch. Aldo Marzoli (prot. n. 2182 dd. 06.09.2021), in conformità alle normative vigenti come da relativi certificati per impianto elettrico e termoidraulico;-----
- Che i nuovi uffici destinati a Geas SpA sono stati identificati con la p.ed. 1535/2 sub 16 in C.C. Tione I ed accatastati al NCEU nella Cat. B/4 (uffici pubblici);-----
- Che tali locali sono stati ristrutturati e consegnati da arredare a Geas SpA nel corso della primavera scorsa come da accordi pregressi, in base ai quali la società avrebbe acquistato direttamente gli arredi secondo le proprie esigenze, con costi da recuperare

successivamente in conto locazione;-----

- Che tali locali destinati a nuova sede di GEAS SpA a secondo piano di "Palazzo Saletti" consistono in reception, laboratorio, quattro uffici, sala riunioni, atrio, due bagni ed antibagno, con impianto riscaldamento e climatizzazione, serviti da ascensore e con accesso indipendente lato nord dell'edificio (civico n. 44) e risultano così censiti al N.C.E.U. di Tione di Trento (TN): p.ed. 1535/2 in C.C. Tione I - Foglio 17 - subalterno 16 - Cat. B4 (uffici pubblici) - Rendita Catastale €. 740,39.= - mq. 170;-----
- Che con deliberazione del Consiglio Direttivo n. 76 dd. 09.12.2021, esecutiva ai sensi di legge e che si allega al presente atto (**All. A**) è stata confermata la volontà del Consorzio BIM Sarca Mincio Garda, socio di GEAS SpA, di mettere a disposizione i suddetti uffici quali nuova sede della società, che svolge attività di interesse pubblico per tutti gli Enti soci ("in house"), con approvazione del presente schema di contratto di locazione;-----
- Che ai fini della locazione di tali nuovi uffici (p.ed. 1535/2 sub. 16 in C.C. Tione I) è stata predisposta la certificazione energetica (APE) dd. 22.12.2021 a firma ing. Roberto Marchiori, depositata agli atti al prot. n. 3464 dd. 23.12.2021 ed allegata al presente atto ai sensi di legge (**All. B**);-----
- Che è quindi necessario procedere alla sottoscrizione della presente scrittura privata (contratto di locazione) ai sensi della L. 27.07.1978, n. 392 e ss.mm. per regolare il rapporto che si intende stabilire come segue:-----

CONTRATTO DI LOCAZIONE USO UFFICI

Art. 1

Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto.-----

Art. 2

Il Consorzio B.I.M. Sarca Mincio Garda, come in epigrafe rappresentato - di seguito denominato locatore - concede in locazione a GEAS SpA, come in epigrafe rappresentata - di seguito denominata conduttore - che accetta, la seguente unità immobiliare: uffici identificati dalla p.ed. 1535/2 - sub 16 in C.C. Tione di Trento a secondo piano di "Palazzo Saletti" - in Viale Dante, 46 così costituiti: reception (mq. 33,90), laboratorio (mq. 25,30), quattro uffici (mq. 8,90 + 12,30 + 19,10 + 9,60 = tot. Mq. 49,90), sala riunioni (mq. 14,60), atrio, due bagni ed antibagno (mq. 14,30) per complessivi netti mq. 138 e commerciali mq. 170, dotati di riscaldamento, impianto di climatizzazione e serviti da

ascensore, con accesso indipendente lato nord (civico n. 44) così censiti al N.C.E.U. di Tione di Trento (TN): p.ed. 1535/2 in C.C. Tione I - Foglio 17 - subalterno 16 - Cat. B4 (uffici pubblici) - Rendita Catastale €. 740,39.- - mq. 170 come da planimetria che si allega al presente contratto **(All. C)**-----

Dato lo spazio limitato di parcheggi esterni a "Palazzo Saletti", riservati prioritariamente al Consorzio BIM, non sono assegnati posti auto ad uso esclusivo della società, che potrà comunque usufruirne, se disponibili, per il tempo strettamente necessario per la frequentazione degli uffici da parte di dipendenti e/o utenti.-----

Per quanto riguarda la soffitta, si potrà concordare tra le parti un utilizzo esclusivo da parte di GEAS SpA di una porzione limitata per deposito temporaneo di materiale di uso corrente (no occupazione permanente),-----

Art. 3

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio **dal 01.01.2022 al 31.12.2027** rinnovandosi tacitamente ogni 6 (sei) anni a meno che non sopraggiunga disdetta, da una parte rivolta all'altra, da comunicarsi a mezzo raccomandata AR o PEC almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. Sia il conduttore che il locatore conservano in ogni caso la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi della Legge n. 392/1978 e s.m. comunicando la disdetta a mezzo raccomandata AR o PEC da inviare con un preavviso di almeno 4 (quattro) mesi.-----

Art. 4

Il canone della locazione - stabilito sulla base della perizia di stima asseverata a firma geom. Giacomo Scalfi acquisita agli atti al prot. n. 3195 dd. 02.12.2021, come da deliberazione del Consiglio Direttivo n. 76 dd. 09.12.2021 in premessa richiamata - è stabilito in €. 14.400,00.= annui (€. 1.200,00.= mensili) da pagarsi da parte di GEAS SpA in due rate semestrali anticipate di €. 7.200,00.= ciascuna tramite portale PagoPA entro il mese di gennaio ed entro il mese di luglio.-----

Come da accordi tra le parti, **per i primi sei anni di validità del presente contratto (01.01.2022 - 31.12.2027), il suddetto canone è rideterminato in €. 9.795,82.= annui** (da pagarsi sempre in due rate semestrali anticipate, come sopra precisato) in seguito alla detrazione dell'importo documentato e riconosciuto per l'acquisto degli arredi dei locali oggetto di locazione da parte di GEAS SpA ai sensi del successivo art. 5 e che al termine di tale periodo (31.12.2027) saranno acquisiti in proprietà dal Consorzio BIM Sarca Mincio Garda, il tutto come dettagliatamente riportato nel prospetto all. B) alla

citata deliberazione C.D. n. 76/2021, qui allegata, che si approva integralmente.----Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978 e s.m., le parti convengono che il canone di locazione di cui sopra sarà aggiornato ogni anno, su richiesta del locatore, nella misura del 100% dell'aumento dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto. A tal fine il locatore trasmetterà, entro il mese di gennaio di ciascun anno, apposita comunicazione con aggiornamento del canone. Ai sensi dell'art. 4 del DPR 633/1972 e s.m. il canone di locazione in oggetto è gestito fuori campo IVA per cui sarà emessa dal locatore (Consorzio BIM Sarca Mincio Garda), per i relativi pagamenti, nota di addebito al conduttore e si procederà al versamento dell'imposta di registro del contratto al 2%. -----

Sono altresì a carico di GEAS SpA le spese condominiali (riscaldamento, ascensore, luce e pulizie gioscale ed esterne, ecc.) che il locatore provvederà a quantificare e rendicontare annualmente o con diversa periodicità da concordare, in proporzione ai millesimi dell'unità immobiliare locata come da tabella predisposta dal geom. Giacomo Scalfi, acquisita al prot. n. 3195 dd. 02.12.2021 ed allegata al presente atto (All. D) che qui si approva, mentre le altre utenze (acqua, luce, rifiuti, depurazione, climatizzazione, eventuali imposte, ecc.) saranno a totale carico della società alla quale dovranno essere tempestivamente intestate ad avvenuta sottoscrizione del presente atto. Nelle eventuali more delle volture e/o nuove utenze si procederà al riparto millesimale. Nel caso in cui sia tecnicamente possibile, su richiesta di una delle parti, anche il riscaldamento (centrale termica a metano centralizzata) potrà essere gestito come utenza a consumo (con contatore da installare per ciascun utilizzatore dell'edificio).-----

Art. 5

L'unità immobiliare è concessa in locazione a GEAS SpA per gli usi istituzionali della stessa, come da Statuto. Si precisa che i locali sono messi a disposizione nuovi e vuoti e che gli arredi sono stati acquistati dal conduttore (comprese le pareti vetrate fisse) secondo la disposizione ritenuta dallo stesso più idonea, utilizzando per gli acquisti le procedure stabilite dalla normativa vigente per gli enti pubblici. La spesa sostenuta, rendicontata ed ammessa (IVA esclusa), è detratta dal canone di locazione dei primi 6 (sei) anni, al netto dell'ammortamento/svalutazione degli stessi nella misura del 50%, come da prospetto allegato sopra richiamato (All. B alla deliberazione C.D. 76/2021). Gli stessi arredi (e pareti vetrate) saranno acquisiti in proprietà dal locatore al termine dei

primi 6 (sei) anni di locazione.-----

Art. 6

E' fatto espressamente divieto al conduttore di sublocare, anche solo parzialmente, l'unità immobiliare oggetto del presente contratto, modificarne la destinazione o eseguire opere che non siano la semplice manutenzione e pulizia, senza la preventiva autorizzazione scritta del locatore.-----

Art. 7

Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori (spese condominiali) oltre i termini stabiliti dal presente contratto e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.-----

Nessuna somma viene versata a titolo di deposito cauzionale.-----

Art. 8

Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e ss. della L. 392/1978 e s.m., il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che possono comportare contatti diretti con il pubblico.-----

Art. 9

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione, conformità e certificazione di agibilità.-----

Art. 10

Il conduttore dichiara che i locali locati sono adatti al proprio uso, in ottimo stato di manutenzione (nuovi) ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, ossia puliti e tinteggiati (completi degli arredi acquistati ai sensi del precedente art. 5). Ogni eventuale miglioria o integrazione che non possa essere eliminata in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere effettuata dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del proprietario. Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione (es. impianti acqua, riscaldamento, condizionamento, luce e sanitari, serrature e chiavi, vetri, infissi, superficie muri e soffitti, pavimentazione ecc.).-----

Sono altresì a carico del conduttore le spese di manutenzione, riparazione, ammodernamento e trasformazione di natura straordinaria che si rendessero necessarie per lo svolgimento dell'attività del conduttore a condizione però che vengano di volta in

volta autorizzate per iscritto dal locatore ed alla fine della locazione il locatore riceverà in restituzione l'immobile locato senza pretesa alcuna di ripristino.-----

Art. 11

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dall'utilizzo del bene, dal fatto od omissione di altri utenti o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza od inavvertenza del conduttore. A tal fine il conduttore si impegna a stipulare idonea polizza R.C. e danni relativamente alla propria attività ed ai locali in uso. Il locatore dichiara che l'edificio "Palazzo Saletti" è assicurato.-----

Art. 12

Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi dipendenti le regole di rispetto dei luoghi, di educazione e di corretto vivere civile. Non è consentito fumare, sporcare o danneggiare nemmeno gli spazi comuni, nei quali non è consentito riporre materiali od altri oggetti se non di utilità dell'edificio e preventivamente autorizzati dal locatore. Non è parimenti consentito introdurre oggetti pericolosi.-----

Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.-----

Art. 13

Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali locati su semplice richiesta (non scritta) e senza alcun preavviso.-----

Art. 14

L'inadempienza da parte del conduttore del presente contratto ed in particolare il mancato o ritardato pagamento dei canoni di locazione e/o delle spese condominiali, produrrà, ipso iure, la sua risoluzione.-----

Art. 15

Le spese di bollo per il presente atto e quelle e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Le spese di registrazione sono a carico delle parti in pari misura. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto anticipando le relative spese, che saranno rimborsate dal conduttore per la quota di sua spettanza (marche da bollo e metà del costo di registrazione). Resta inteso che la quota annuale di registrazione, che potrà essere versata anticipatamente in unica soluzione, è da intendersi altresì a carico del locatore e del conduttore in uguale misura. Agli adempimenti previsti provvederà il locatore, dandone tempestiva notizia al conduttore.-----

Art. 16

Con la sottoscrizione del presente atto il conduttore autorizza il locatore al trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento UE 16/679. I dati forniti saranno raccolti e trattati ai fini del presente procedimento nonché nella fase successiva di gestione del contratto. Il trattamento dei dati avverrà con l'utilizzo di procedure anche informatizzate nei modi e nei limiti necessari per perseguire le predette finalità.-----

Art. 17

Le clausole di cui al presente contratto sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate da leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.-----
Letto, accettato e sottoscritto digitalmente.-----

- **All. A) Delibera C.D. n. 76 dd. 09.12.2021 e relativi allegati A) schema contratto e B) prospetto canoni locazione 2022/2027 e 2028/2033**
- **All. B) Certificazione energetica (APE) a firma ing. Marchiori dd. 22.12.2021**
- **All. C) Planimetria p.ed. 1535/2 - sub 16 C.C. Tione I (2° piano Palazzo Saletti)**
- **All. D) Tab. millesimale prot. n. 3195 dd. 02.12.2021 riparto spese condominiali**

IL LOCATORE - Consorzio BIM Sarca Mincio Garda - Il Presidente - Giorgio Marchetti

IL CONDUTTORE - GEAS S.p.A. - Il Presidente - Ing. Valter Paoli

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 CC accettiamo il contratto ed espressamente agli articoli 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,14,15,16 e 17.

IL LOCATORE - Consorzio BIM Sarca Mincio Garda - Il Presidente - Giorgio Marchetti

IL CONDUTTORE - GEAS S.p.A. - Il Presidente - ing. Valter Paoli

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n. 82/2005
--