

COMUNE DI CENTO

(PROVINCIA DI FERRARA)

**Scrittura privata**

**Contratto di comodato d'uso gratuito di locali posti all'interno**

**dell'immobile di Via Falzoni Gallerani n. 18/A in Cento (FE)**

Rep. n. -----

L'anno 2020 (duemilaventi) il giorno --- (-----) del mese di -----

----- in Cento (FE), con la presente scrittura privata a valere a tutti

gli effetti di legge

TRA

**il Comune di Cento (di seguito "comodante")**

C.F. 81000520387, in persona del Dirigente del Settore VI Lavori Pubblici ----

----- nato/a a ----- (---) il -

-----, C.F. -----, domiciliato/a per

tale sua carica presso la sede provvisoria della Residenza Municipale del

predetto Ente - Palazzo Piombini - in Corso Guercino n. 62, 44042, Cento

(FE), che agisce ed interviene nel presente atto in nome, per conto e

nell'interesse di tale Ente, che rappresenta e per il quale è competente a

stipulare i contratti di cui l'Ente stesso è parte ai sensi dell'art. 107 del

decreto legislativo n. 267/2000 e ss.mm.ii., ai sensi dell'art. 65 del

Regolamento Contratti ed in esecuzione della Determinazione dirigenziale n.

---- del -----, esecutiva,

**e**

**l'organizzazione / associazione / ente / fondazione / società di mutuo**

**soccorso** .....

<b>U</b>
COMUNE DI CENTO c.469_A00 - PG Protocollo N.0048644/2020 del 17/09/2020 Fascicolo 4.8 N.15/2020 Allegato N.3: SCHEMA COMODATO ALL.3

.....  
**(di seguito “comodatario”)**

con sede in ----- (----), Via / Piazza -----

----- n. -----, C.F. -----

P.I. -----, in persona del/la Presidente /

titolare e legale rappresentante Sig./Sig.ra -----

----- nato/a a -----

----- (---) il -----, C.F. -----

----- e residente in -----

----- (----), Via / Piazza -----

----- n. ---- ,

**Premesso che:**

- l'Ente Comunale ha assunto in locazione un complesso di proprietà privata ubicato nel Comune di Cento (FE), in Via Falzoni Gallerani n. 16-18-20, in forza di contratto Rep. 28656 del 28/01/2011, registrato a Cento il 31/01/2011 al n. 395, Serie 3;

- tale contratto, scaduto in data 31/12/2016, è stato rinnovato ai medesimi patti e condizioni con determinazione n. 1650 del 27/12/2016 a firma del Dirigente del Settore Lavori Pubblici ed Assetto del Territorio, per ulteriori anni sei, e dunque con nuova scadenza prevista per il 31/12/2022;

- Il Comune di Cento ha indetto il bando pubblico prot. n. .... , previa autorizzazione trasmessa dalla proprietà con nota prot. n. 45759 del 03/09/2020, per la realizzazione del progetto “Casa del Volontariato”, mediante l’assegnazione in comodato d’uso gratuito, previo espletamento di idonea procedura ad evidenza pubblica, di una parte del

sopra citato immobile posto in Via Falzoni Gallerani n. 18/A fino al 31/12/2022, per lo svolgimento di attività di volontariato e non lucrative da parte di soggetti terzi, a favore della cittadinanza ed in applicazione del principio di sussidiarietà;

- la suddetta procedura selettiva ad evidenza pubblica si è conclusa con l'adozione della Determinazione dirigenziale n. ---- del -----, esecutiva, di aggiudicazione definitiva a favore dell'organizzazione / associazione / ente / fondazione / società di mutuo soccorso .....

- le parti intendono pertanto procedere alla stipula del presente contratto di comodato al fine dare compiutezza al progetto "Casa del Volontariato".

Ciò premesso, si stipula e si conviene quanto segue:

**ART. 1 – Oggetto del comodato**

Il Comune di Cento concede in comodato d'uso gratuito al comodatario, i locali posti al piano terra e piano primo dell'immobile sito in Via Falzoni Gallerani n. 18/A a Cento (FE), esattamente individuati nell'allegato elaborato planimetrico (all. n. 1), della superficie netta totale di circa 422 mq avente i seguenti dati catastali: Categoria B/5 – Codice del Comune C469 - Fg. 63, Mapp.le 606, sub. 1, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, al fine dell'utilizzo dei medesimi quale sede della "Casa del volontariato", nella quale verranno realizzate, senza scopo di lucro, attività con finalità civiche, solidaristiche, umanitarie, benefiche, assistenziali, di volontariato, utilità sociale, promozione sociale, di socializzazione e aggregazione a favore della popolazione del territorio.

## **ART. 2 – Durata del contratto**

Il presente contratto decorre dalla data della sottoscrizione e scade in data 31/12/2022 in coincidenza con il contratto di locazione citato in premessa, con obbligo di rendicontazione annuale da parte del comodatario in merito alle attività progettuali svolte, conformi alle finalità per le quali viene concesso il bene e rientranti tra gli scopi statutari del comodatario medesimo.

Il contratto di comodato potrà essere rinnovato previo accordo espresso e manifestato per iscritto tra le parti e subordinatamente al fatto che l'Ente comunale abbia ancora la disponibilità giuridica e materiale dell'immobile, in forza di contratto di locazione o comunque di altro titolo idoneo.

## **ART. 3 – Impegni ed oneri del Comodatario**

Il comodatario si impegna a:

- realizzare il programma di attività sulla base delle linee progettuali presentate in sede di gara;
- garantire il rispetto dell'orario di inizio e di fine delle attività come indicato nel progetto presentato in sede di gara;
- presentare entro il 30 marzo di ciascun anno un'articolata, puntuale e dettagliata relazione in merito alle attività progettuali svolte nella "Casa del Volontariato" nell'anno precedente. In particolare, entro il 30 marzo 2021 dovrà essere presentata la suddetta relazione con riferimento alle attività progettuali svolte nella "Casa del Volontariato" nel periodo intercorrente tra la data di decorrenza del presente contratto di comodato ed il 29 marzo 2021;
- presentare entro il 30 marzo di ciascun anno il rendiconto e/o bilancio di gestione dell'anno precedente, che ovviamente non dovrà evidenziare utili o

avanzi di gestione. In particolare, entro il 30 marzo 2021 dovrà essere presentato il suddetto rendiconto e/o bilancio di gestione relativo al periodo intercorrente tra la data di decorrenza del presente contratto di comodato ed il mese di marzo 2021;

- utilizzare i locali oggetto del presente comodato in modo diligente, osservando e facendo osservare all'utenza, al proprio personale, soci e collaboratori ogni disposizione in vigore per la sicurezza, la prevenzione rischi, incendi, l'igiene, la salute e tutte le norme applicabili in materia, esonerando il comodante e la proprietà da qualsiasi conseguenza pregiudizievole o comunque derivante dall'uso medesimo;

- utilizzare le strumentazioni presenti all'interno dei locali esclusivamente per gli scopi inerenti alle attività progettuali da realizzarsi;

- farsi carico della pulizia, sanificazione, custodia e manutenzione ordinaria dei locali e degli spazi ricevuti in comodato, compresi i servizi igienici ad uso non esclusivo collocati a piano terra ed adiacenti alla sala A (visibili nell'all. 2), nonché della fornitura di tutti i materiali di consumo necessari al corretto utilizzo della struttura. Per manutenzione ordinaria si intende, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo:

➤ Interventi di riparazione elementare di:

- impianti idro-sanitario (rubinetterie, scarichi,) e di pulizia, igienizzazione e sanificazione dei filtri degli impianti di trattamento dell'aria, impianto elettrico (corpi illuminanti, interruttori);

- arredi ed infissi interni ed esterni (vetri, maniglie, serrature, ecc.) e più precisamente, tutte le operazioni attuabili con l'attrezzatura in possesso del comodatario;

- imbiancatura generale dell'interno dei servizi prima della riconsegna dei locali al comodante.

Il Comune di Cento potrà effettuare in ogni momento, ed a propria discrezione, sopralluoghi, ispezioni e controlli per la verifica della corretta gestione e manutenzione ordinaria;

- acquisire a propria cura e spese eventuali autorizzazioni, licenze, nulla-osta, permessi o altre forme di assenso necessarie per lo svolgimento delle attività progettuali da realizzarsi negli spazi e locali concessi in comodato;

- farsi carico del pagamento dei consumi energetici e delle utenze, anche mediante rimborso degli stessi all'Ente comunale, del pagamento degli oneri fiscali e tributari, imposte, tasse e tributi relativi all'utilizzo degli spazi e locali ricevuti in comodato, ad esclusione di quelli che, per legge o per altre disposizioni normative, gravano sulla proprietà dell'immobile;

- farsi carico delle spese di eventuale allacciamento ed utilizzo della linea telefonica e rete dati e internet;

Sono altresì a carico del comodatario:

- le prestazioni e le dotazioni relative alle esigenze specifiche delle singole manifestazioni, attività ed eventi, quali apparecchiature, attrezzature e/o impianti di qualsiasi genere e loro installazione, montaggio e smontaggio, se non già presenti nei locali;

- la vigilanza sugli spazi e sui locali affinché non venga superata la capienza massima consentita in funzione degli eventi e delle attività da svolgersi;

- la riparazione di eventuali danni causati agli spazi ed ai locali utilizzati, ad apparecchiature, attrezzature, impianti e ad oggetti di qualsiasi genere ivi esistenti, durante od in conseguenza dell'uso degli spazi e dei locali;

- il rispetto del divieto di fumo in tutti gli ambienti interni della struttura;

- l'apertura e la chiusura degli spazi utilizzati assumendosene la totale responsabilità;

- la stipula, a proprio carico e spese, di idonea polizza assicurativa con primaria compagnia di assicurazione e con adeguati massimali, per la copertura di Responsabilità Civile verso Terzi (R.C.T) per i danni a persone e cose - incluso anche il Comune di Cento che deve essere considerato terzo - a qualunque titolo presenti nei locali e spazi utilizzati. Copia della suddetta polizza è trasmessa all'Amministrazione Comunale entro 2 giorni dalla stipula del presente contratto, pena la risoluzione dello stesso. Tale polizza dovrà decorrere dalla data di stipula del presente contratto ed essere mantenuta in vigore per tutta la durata dello stesso, compreso il suo eventuale rinnovo, pena la risoluzione del contratto *de quo*.

In caso di utilizzo non esclusivo del bene immobile, verrà nominato dall'Amministrazione Comunale un soggetto referente per le eventuali problematiche di carattere condominiale che dovessero insorgere con gli altri soggetti utilizzatori dell'immobile, per le dovute segnalazioni al competente Ufficio comunale.

Il comodatario è tenuto a segnalare tempestivamente al Comune di Cento ogni eventuale esigenza di interventi straordinari necessari, nonché l'eventuale presenza di rischi negli spazi e locali concessi.

Alla data di cessazione del comodato, il comodatario si impegna a riconsegnare i locali in buono stato al Comune di Cento, che redigerà e farà sottoscrivere al comodatario apposito verbale di riconsegna.

Se durante o in occasione o in conseguenza dello svolgimento delle attività

del comodatario, o di suoi soci o collaboratori o personale comunque a lui riconducibile, dovessero verificarsi danni ai locali, agli spazi, ad apparecchiature, attrezzature, impianti e ad oggetti di qualsiasi genere ivi presenti, non di proprietà del comodatario ma di terzi (incluso tra questi il Comune di Cento), il comodatario se ne assumerà ogni responsabilità, provvedendo a proprio carico e spese alla riparazione od alla sostituzione di quanto danneggiato e risarcendo il relativo danno, attivando eventualmente la suddetta polizza R.C.T.

Nel caso in cui il danno da risarcire, o parte di esso, ecceda i massimali previsti dalla polizza assicurativa, risponderà direttamente, esclusivamente ed interamente il comodatario, mantenendo indenne e manlevando il Comune da ogni responsabilità al riguardo, così come per eventuali scoperti o franchigie previste dalla polizza.

La mancata riparazione o sostituzione di quanto danneggiato o il mancato risarcimento del danno da parte del comodatario potrà costituire causa di risoluzione contrattuale.

#### **ART. 4 – Personale e sicurezza**

Il comodatario assolve con personale proprio, soci e collaboratori propri a tutte le attività, mansioni, funzioni, servizi e obblighi:

- che la legge o altre disposizioni normative pongono a carico del comodatario;
- previsti dalla legge o da altre disposizioni normative per le attività progettuali da svolgersi.

Il personale, i soci ed i collaboratori del comodatario a qualsiasi titolo impiegati nei servizi e nelle attività progettuali espletate sono responsabili del

trattamento dei dati personali degli utenti e partecipanti alle predette attività progettuali, eventi, manifestazioni, incontri, corsi, ecc.

Tra il personale, soci e collaboratori del comodatario, viene individuato il responsabile della gestione nella persona del/della sig./sig.ra ..... C.F. ...., quale responsabile delle attività, mansioni, funzioni, servizi e obblighi nel loro complesso e dei rapporti oggetto del presente comodato.

Il comodatario é in ogni caso responsabile per tutto il personale, soci e collaboratori a qualsiasi titolo impiegato nei servizi e nelle attività espletate e per il loro operato, nonché per gli eventuali danni procurati dal personale, soci e collaboratori, a terzi o a beni di proprietà di terzi o di proprietà comunale in dipendenza dei servizi e delle attività prestate, esonerando e manlevando da ogni responsabilità in proposito l'Amministrazione Comunale.

Il comodatario si assume in via diretta ed esclusiva ogni responsabilità civile e penale derivante dall'operato, anche omissivo, del proprio personale, soci e collaboratori designati per la vigilanza e la custodia.

Il comodatario è tenuto pertanto ad assicurare il personale, soci e collaboratori che svolgono le attività all'interno dei locali e spazi ricevuti in comodato.

Il comodatario dovrà adempiere a tutti gli obblighi previsti dalle disposizioni contenute nel D.lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii. In via esemplificativa e non esaustiva, dovrà:

- 1) effettuare la valutazione di tutti i rischi con la conseguente adozione del documento di valutazione degli stessi (DVR);
- 2) designare il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione

(R.S.P.P.);

3) approntare il piano di emergenza, procedere alla nomina degli addetti alla gestione emergenza e garantire la presenza di tali soggetti all'interno dell'impianto;

4) svolgere attività compatibili con la destinazione d'uso dei beni ed ambienti oggetto di comodato;

5) formare e informare il personale che opererà sulle misure di prevenzione e protezione adottate;

6) utilizzare gli impianti e i presidi di sicurezza ed emergenza conformemente alle norme tecniche di riferimento e alla normativa vigente;

7) garantire l'applicazione delle misure anti-contagio per COVID-19;

Il comodatario dovrà consegnare al Comune di Cento, entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, copia del DVR e del piano di emergenza approntati, degli atti di designazione e nomina del R.S.P.P. e degli addetti alla gestione emergenza. In mancanza di presentazione di tale documentazione entro il termine anzidetto, il Comune si riserva la possibilità di risolvere il contratto, previa diffida ad adempiere e relativo successivo inadempimento del comodatario intimato.

#### **ART. 5 – Divieti**

Ai sensi dell'art. 1803 c.c., il bene immobile è concesso in comodato gratuito per un uso determinato, *id est* per la realizzazione della "Casa del Volontariato", secondo il progetto presentato in sede di gara, ergo:

- i locali e gli spazi saranno utilizzati per l'espletamento e lo svolgimento esclusivo delle attività progettuali del comodatario come indicate in sede di gara;

- è fatto divieto al comodatario utilizzare il bene per fini commerciali o comunque diversi da quelli legati al progetto presentato, pena la risoluzione del contratto di comodato.

E' inoltre fatto espresso divieto al comodatario:

- sub-concedere in uso i locali o spazi ricevuti in comodato a soggetti terzi, a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte e/o anche in via occasionale, senza previa autorizzazione del Comune di Cento e, in ogni caso, senza rispettare le condizioni impartite da quest'ultimo;

- apportare variazioni, innovazioni, eliminazioni o addizioni su qualsiasi parte degli spazi e locali concessi in comodato, senza previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;

- duplicare le chiavi dei locali ricevute in consegna, se non con il previo consenso dell'Amministrazione Comunale;

- adibire gli spazi concessi o parte di essi a sala giochi per usi non ricreativi e sociali ma commerciali, ovvero installare o far installare apparecchi automatici ad essi adibiti (slot-machines, video lottery, ed altre apparecchiature o apparecchi comunque denominati connessi al gioco, lecito o d'azzardo, ad attività di scommesse o che abbiano come elemento preponderante di procurare dipendenza, pena la risoluzione del presente contratto;

- depositare materiali e suppellettili negli spazi comuni, intralciando così le vie di fuga;

- adibire lo spazio ad uso di culto;

- utilizzare gli spazi per iniziative in contrasto con la legge o con lo Statuto Comunale, per attività contrarie al buon costume, al pubblico decoro ed alla

pubblica sicurezza;

- effettuare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, nonché la preparazione ed il riscaldamento di cibi in loco, se non dopo aver ricevuto espressa autorizzazione dall'Amministrazione Comunale;

- installare o far installare distributori automatici che commercino alimenti o bevande o prodotti differenti, se non dopo aver ricevuto espressa autorizzazione dall'Amministrazione Comunale, pena la risoluzione del presente contratto;

- utilizzare gli spazi ad uso espositivo o per mostre o per la vendita di opere o manufatti di qualsiasi tipo;

- fumare all'interno degli spazi e dei locali al chiuso;

- utilizzare elettrodomestici quali, a titolo di esempio, microonde, stufe elettriche, frigoriferi o bombole a gas, senza il preventivo consenso scritto dell'Amministrazione Comunale, che dovrà verificare la conformità degli stessi;

- mantenere in deposito, in qualsiasi locale dell'edificio, materiale infiammabile o comunque pericoloso per la pubblica incolumità;

- utilizzare i locali e spazi ricevuti in comodato per uso o scopo personale dei vari componenti o membri dell'organizzazione / associazione / ente / fondazione / società di mutuo soccorso

.....  
.....

comodatario/o;

- effettuare amplificazione sonora non compatibile con il contesto ambientale.

#### **ART. 6 – Obblighi dell'Amministrazione Comunale**

L'Amministrazione Comunale si impegna a comunicare alla proprietà dell'immobile *de quo* la necessità di effettuare eventuali interventi di manutenzione straordinaria necessari, come previsto dal contratto di locazione citato in premessa.

#### **ART. 7 – Riserve d'uso del Comune**

Il Comune si riserva l'utilizzo e la completa disponibilità dell'immobile per iniziative e/o manifestazioni proprie o patrocinate dalla medesima Amministrazione, fino ad un massimo di dodici giornate l'anno, senza oneri a carico dell'Ente e previo preavviso al comodatario di almeno sette giorni rispetto alla data di inizio delle attività, iniziativa, manifestazione o evento. In tali occasioni il comodatario è esonerato da tutte le responsabilità civili e penali derivanti da tale utilizzo.

Al comodante è inoltre riservata la possibilità di utilizzare l'immobile in casi d'emergenza, di protezione civile, e per ogni altra urgenza per finalità istituzionali, senza nulla dover dare o rimborsare o rifondere al comodatario.

#### **ART. 8 – Recesso e risoluzione**

Gli Amministratori Comunali o il personale dipendente del Comune di Cento possono in ogni momento effettuare controlli sulla gestione e sul rispetto delle norme contrattuali.

Il comodatario ha facoltà di recedere dal contratto con obbligo di preavviso formale di almeno 90 (novanta) giorni, da comunicarsi a mezzo PEC o a mezzo raccomandata a.r. al Comune di Cento.

Pari facoltà di recesso, con le medesime modalità e tempistiche di preavviso di cui sopra, è concessa all'Amministrazione Comunale.

In caso di mancato rispetto, sia da parte del comodatario che da parte dell'Amministrazione committente, del termine minimo di 90 (novanta) giorni per la comunicazione del preavviso di recesso, la parte che recede dovrà versare all'altra a titolo di indennizzo una somma pari ad € 500,00, entro il termine di 15 giorni dalla relativa richiesta del soggetto avente diritto.

L'Amministrazione comunale potrà procedere alla risoluzione del contratto in caso di:

- scioglimento dell'associazione / ente / fondazione / società di mutuo soccorso per qualsiasi causa o motivo;
- gravi o ripetute inottemperanze o inadempienze rispetto agli obblighi contenuti nel presente atto o rispetto allo svolgimento delle attività progettuali come presentate in sede di gara;
- sub concessione in uso del bene a soggetti terzi senza preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- destinazione dei locali ad un uso diverso da quello oggetto del comodato;
- mancato pagamento all'Ente comunale, anche con la modalità del rimborso, delle spese per utenze e consumi;
- mancata realizzazione del progetto presentato in sede di gara;
- mancata presentazione della polizza assicurativa di cui al precedente art. ....;
- mancato rispetto delle disposizioni d'ordine pubblico, delle norme igienico-sanitarie vigenti in materia, delle norme regolamentari in materia di inquinamento acustico e per gravi motivi di ordine morale e di decoro;
- reiterati ed accertati inadempimenti o gravi negligenze nella manutenzione ordinaria del bene;

- danni arrecati dal comodatario (o da suoi soci o collaboratori o personale comunque a lui riconducibile) ai locali, agli spazi, ad apparecchiature, attrezzature, impianti e ad oggetti di qualsiasi genere ivi presenti, non di proprietà del comodatario ma di terzi (incluso tra questi il Comune di Cento), durante o in occasione o in conseguenza dello svolgimento delle attività del comodatario, qualora il comodatario non provveda alla riparazione o sostituzione di quanto danneggiato e/o al risarcimento del danno arrecato;

Al verificarsi di una delle suddette ipotesi, il Comune provvederà a formalizzare per iscritto al comodatario la relativa contestazione, con l'indicazione del comportamento, anche omissivo, del medesimo, che legittima la risoluzione del contratto. Formalizzata la contestazione e costituito in mora il comodatario, qualora questi non adduca fondate motivazioni e non ponga rimedio alle proprie negligenze nei modi e nei termini indicati dall'Ente, il contratto verrà risolto.

#### **ART. 9 – Disciplina applicabile**

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, si rinvia alle disposizioni contenute negli artt. 1803 e seguenti del Codice Civile che disciplinano il comodato.

#### **ART. 10 – Modifiche al contratto e Controversie**

Il presente contratto potrà essere rivisto e modificato esclusivamente per iscritto, di comune accordo tra le parti.

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere in ordine all'esecuzione del presente contratto, le parti si rimettono alla competenza e giurisdizione previste *ex lege*.

E' escluso il ricorso al giudizio arbitrale.

**ART. 11 – Spese di registro e Bollo**

Tutte le eventuali spese di registro e di bollo relative al presente contratto saranno a carico del comodatario.

**ART. 12 – Privacy**

Per quanto concerne il trattamento dei dati personali forniti ai fini della stipula del presente contratto, si rimanda all’informativa ex art. 13 del Regolamento UE 2016/679, pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Cento, di cui il comodatario dichiara di aver preso visione autorizzando il trattamento dei dati forniti.

Il presente contratto, redatto in 2 originali, previa lettura e conferma viene sottoscritto nelle forme di legge dalle Parti contraenti in segno di piena conoscenza ed incondizionata accettazione.

Per il Comune di Cento - Comodante

Il Dirigente del Settore VI Lavori Pubblici

.....

Per l'organizzazione / associazione / ente / fondazione / società di mutuo soccorso .....

.....

Comodatario

Il Presidente / titolare e legale rappresentante

.....

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del Codice Civile le parti dichiarano di

approvare specificatamente ed espressamente gli articoli: ART. 3 – Impegni ed oneri del Comodatario; ART. 4 – Personale e sicurezza; ART. 5 – Divieti; ART. 7 – Riserve d'uso del Comune; ART. 8 – Recesso e risoluzione.

Per il Comune di Cento - Comodante

Il Dirigente del Settore VI Lavori Pubblici

.....

Per l'organizzazione / associazione / ente / fondazione / società di mutuo soccorso .....

.....

Comodatario

Il Presidente / titolare e legale rappresentante

.....