

CITTA' DI CASTEL MAGGIORE
Città Metropolitana di Bologna

CONTRATTO DI COMODATO

Con la presente scrittura privata, per ogni effetto di legge

tra

Il Comune di Castel Maggiore (di seguito comodante)

e

..... (di seguito comodante)

premesso che

- il comodante è proprietario dell'immobile sito a Castel Maggiore in Viale Rimembranze n, 8 individuato al Catasto del Comune di Castel Maggiore al foglio 23 particella 12 , Categoria B/5, Cl. 1, Consistenza 2.370 mc.;
- Il comodatario è stato individuato a seguito di procedura selettiva avviata in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 69 del 10 maggio 2024, aggiudicata con la determinazione n. secondo quanto previsto dall'articolo 44 del vigente regolamento del patrimonio ..

le parti convengono quanto segue:

1) Oggetto del contratto

Il comodante cede in comodato al comodatario l'immobile suddetto lo svolgimento delle seguenti attività

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il comodante consegna dei locali in oggetto al comodatario.

2) Oneri del comodatario

Il Comodatario si impegna a:

- garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni legislative in materia di sicurezza;
- a restituire i locali nella loro integrità e a riconsegnare l'immobile e le chiavi a seguito di apposito verbale predisposto in contraddittorio, impegnandosi comunque a eseguire ogni intervento di pulizia e manutenzione ritenuto necessario per ripristinare l'immobile nelle condizioni iniziali, escluso il normale deperimento d'uso;

- a risarcire ogni eventuale danno, arrecato a cose o persone, per l'uso dei locali. . A tal fine il comodatario ha stipulato apposita copertura assicurativa con un massimale di euro che dovrà essere mantenuta per tutta la durata della comodato.
- a sollevare l'amministrazione da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare a persone o cose, per l'uso dei locali assegnati;

3) Durata del contratto

Il contratto avrà durata di sei anni a partire da questa data. Il contratto potrà essere prorogato secondo quanto previsto dall'articolo 44 del vigente regolamento del patrimonio del comune di Castel Maggiore. La proroga dovrà essere concessa in forma scritta, previa richiesta del comodatario almeno 4 mesi prima della scadenza contrattuale. Non è ammessa alcuna proroga tacita.

4) Programma di iniziative a favore della cittadinanza

A seguito dell'assegnazione del fabbricato, il comodatario è tenuto alla realizzazione del dal programma di iniziative ed attività proposto in sede di gara, che viene conservato al protocollo del Comune di Castel Maggiore, ed il cui valore è stimato in euro Tale programma potrà essere modificato in accordo tra le parti.

5) Destinazione dei locali oggetto del contratto

Sottoscrivendo il presente contratto il comodatario si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto a usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del comodante. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

6) Riparazioni ed interventi su fabbricato

Sono a carico del comodatario le verifiche di conformità, ed eventuale adeguamento degli impianti, in funzione degli utilizzi che questi intenda attuare all'interno al fine di svolgere le proprie attività, anche se derivanti da obblighi normativi.

E' a carico del comodatario l'acquisizione di tutti i permessi e le autorizzazioni necessarie allo svolgimento delle attività che svolgerà nel fabbricato, anche in relazione al numero di persone contemporaneamente presenti (eventuale acquisizione del CPI, predisposizione presidi antincendio, valutazione dei rischi, definizione delle vie di esodo, ecc)

Sono inoltre a carico del comodatario eventuali adeguamenti dei servizi igienici che attualmente sono principalmente destinati a bambini della scuola dell'infanzia, o interventi di rimozione delle barriere architettoniche presenti .

E' parimenti a carico del comodatario qualsiasi intervento di miglioramento della struttura (rinnovo di infissi, rifacimenti di intonaci e pavimentazioni, imbiancature, efficientamento energetico ecc.), che questi intenda apportarvi.

Tutti gli interventi e le migliorie apportate all'edificio dal comodatario, per qualsiasi motivo, non daranno diritto ad ottenere alcun rimborso dei costi sostenuti al termine della concessione.

E' inoltre a carico del comodatario la manutenzione ordinaria del fabbricato e dell'area cortiliva oltre alla gestione degli impianti compresa la nomina del terzo responsabile.

Gli interventi che comportano modifiche al fabbricato dovranno essere comunque effettuati previa autorizzazione della Giunta comunale ai sensi di quanto previsto dall'articolo 8, comma 6, del vigente regolamento del patrimonio .

E' a carico del comodatario l'acquisizione dei titoli abilitativi eventualmente necessari ad eseguire i suddetti interventi.

Sono inoltre a carico del comodatario le utenze, che provvederà ad intestarsi entro 90 giorni dalla data stipulazione del contratto, a pena di risoluzione previa diffida. Gravano inoltre sul comodatario tutti i costi di gestione

7) Sub comodato dei locali oggetto del contratto

Il comodatario potrà procedere a sub comodato di parte dell'immobile solo dopo avere acquisito esplicita autorizzazione da parte del Comune. La richiesta dovrà essere fatta con almeno 4 mesi di anticipo e dovrà riguardare soggetti in possesso della capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione

8) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del comodante

Il comodatario si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato senza avere ottenuto autorizzazione scritta da parte del comodante, secondo quanto previsto dall'articolo 8, comma 6, del vigente regolamento del patrimonio comune di Castel Maggiore.

9) Recesso del conduttore

Il comodatario ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con lettera raccomandata inviata al comodante, con un preavviso di almeno sei mesi

10) Clausola risolutiva espressa

Il Comune procederà alla revoca della concessione, previa diffida ad adempiere al verificarsi delle seguenti situazioni:

- Perdita della capacità a contrattare con la P.A: da parte del comodatario
- Sub concessione non autorizzata dei locali;
- Mancata attuazione degli interventi necessari a garantire le condizioni di decoro e manutenzione ordinaria del fabbricato e dell'area cortiliva;

- Utilizzo del fabbricato in assenza dei requisiti di sicurezza, o mancata attuazione delle misure di prevenzione dei rischi dettate dalla normativa vigente.
- Mancata attuazione delle attività previste all'interno del fabbricato e/o delle attività offerte a beneficio della popolazione e proposte dal comodatario in sede di partecipazione al presente avviso o eventualmente ricontrattate con l'Amministrazione comunale.
- Utilizzo del fabbricato per attività diverse da quelle previste all'atto della concessione se non preventivamente autorizzate.
- Utilizzo del fabbricato con modalità che ne mettano a repentaglio la corretta conservazione, o che possano essere causa di pericolo per gli utilizzatori o per altri soggetti, o che creino ingiustificate molestie al vicinato

11) Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali

Il comodatario dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente il comodatario esonera il comodante da qualsiasi responsabilità in merito. Il comodatario si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al comodante, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività della conduttrice.

11) Seminterrato

Nel seminterrato si trova la cucina che era utilizzata dalla scuola materna. Il comune si riserva la facoltà di rimuovere dette attrezzature e ricollocarle in altra sede.

Fino a quando la cucina sarà presente nel locale il comodante potrà utilizzare gratuitamente il seminterrato e la cucina, per 20 giorni all'anno, non necessariamente continuativi, dandone comunicazione al comodatario con un preavviso di 15 giorni naturali consecutivi.

12) Spese di registrazione del contratto

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono a carico del comodatario

13) Modifiche alle clausole contrattuali

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

14) Elezione di domicilio per comunicazioni

Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

il comodante, in;

il comodatario in

16) Foro competente

Ai sensi dell'articolo 447 bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Bologna .

17) Rinvio

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto si farà riferimento al regolamento comunale del patrimonio ed al codice civile

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data _____

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 2) Oneri del comodatario; 3) Durata del contratto; 6) Riparazioni ed interventi su fabbricato; 7) Subcomodato dei locali oggetto del contratto; 11) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali; 13) Spese di registrazione del contratto; 14) Modifiche alle clausole contrattuali; 16) Foro competente.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data _____