

CONTRATTO DI COMODATO
AD USO GRATUITO IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE
LOCALITA' CAVACCIA

TRA

L'Amministrazione di Allumiere (RM) con sede in Piazza della Repubblica n. 39 - cap. 00051 Allumiere (RM), Codice Fiscale 01032140582 e P.IVA IT00954281002 di seguito anche più brevemente denominata "COMODANTE", in persona della Responsabile del Servizio arch. PIOLI Alessandro, nato a Roma (RM) il 04//05/1970, la quale esibisce documento d'identità _____, rilasciata da _____, la quale sottoscrive il presente contratto per conto e nell'interesse esclusivo dell'Ente Pubblico che rappresenta;

E

L'Associazione _____ con sede in via _____ - cap. _____ Allumiere (RM), Codice Fiscale _____ e P.IVA _____ di seguito anche più brevemente denominata "COMODATARIO ", in persona del legale rappresentante _____, nato/a a _____ il _____, C.F. _____ il/la quale esibisce documento d'identità _____, rilasciata da _____, la quale sottoscrive il presente contratto per conto e nell'interesse esclusivo della ditta che rappresenta;

PREMESSO:

- Che il Comune di Allumiere dispone di locale di proprietà ubicata in Allumiere alla via Braccianese-Claudia, adibita a Biglietteria-bar del Complesso Sportivo Comunale la Cavaccia svolgimento di attività socializzanti in favore dell'intera cittadinanza con prevalenza a favore degli anziani
- Che l'Amministrazione Comunale con deliberazione di G.M. n. 57 del 24/02/2023 ha inteso assicurare alla cittadinanza la struttura pubblica sopraindicata affinché rappresenti un luogo stabile di aggregazione, di promozione e azione sociale con la finalità di promuovere e sostenere le attività che perseguono l'obiettivo di arricchire la vitalità del paese, e l'aggregazione creativa e socializzante dei cittadini, per la diffusione di progetti a sfondo culturale, sociale, sportivo, nonché per creare valide opportunità di aggregazione e svago;
- Che a tale scopo con la sopracitata deliberazione ha manifestato la volontà di concedere ad uso gratuito mediante comodato la struttura in questione da destinarsi ad attività culturali , ricreative, sportive, rivolte all'intera cittadinanza;

- Che con determinazione dirigenziale n. ____/2023 del si è provveduto ad emanare avviso pubblico mediante procedura aperta per la individuazione del soggetto cui affidare la struttura in comodato per la realizzazione delle attività in sopracitate;
- Che con successiva determinazione dirigenziale n. ____/2023 si procedeva alla individuazione del soggetto comodatario a favore della ditta _____ che ha presentato la migliore proposta progettuale ;

TUTTO CIO' PREMESSO TRA LE PARTI , COME INNANZI RAPPRESENTATE, CONVENGONO QUANTO SEGUE

**ART. 1
PREMESSE**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

**ART. 2
OGGETTO DEL CONTRATTO**

Il Comodante affida in suo gratuito, come da premessa, al Comodatario l'immobile sito nel Comune di Allumiere, ubicato in via Braccianese-Claudia , contraddistinto in catasto del Comune di Allumiere al foglio 27 particella 175/p categoria catastale _____ .

Nell'immobile come sopra indicato la ditta _____ dovrà attuare tutte le attività e servizi indicati nell'avviso e nella proposta progettuale ossia in maniera esemplificativa ma non esaustiva:

-
-
-

**ART. 3
VALIDITA' DEL CONTRATTO**

Il presente contratto ha una durata di anni 6 (sei) , con decorrenza dalla data di sottoscrizione della convenzione.

Alla scadenza del periodo il comodato di uso gratuito può essere rinnovato per altri sei anni;

**ART. 4
CONSEGNA DEL BENE**

L'immobile sarà consegnato al Comodatario nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che il Comodatario dichiara di conoscere, ritenendolo idoneo all'uso pattuito e allo svolgimento delle attività indicate nell'avviso e nella proposta progettuale.

Il Comodante consegnerà formalmente al Comodatario il bene unitamente ai beni mobili nello stesso contenuti, con apposito verbale corredato da planimetria.

Dal momento della consegna il Comodatario assumerà tutti gli obblighi e gli oneri derivanti dalla presa in possesso del bene.

La consegna formale del bene costituirà il termine iniziale per l'applicazione del presente contratto.

ART. 5

ONERI A CARICO DEL COMODATARIO

Il comodatario è tenuto ad utilizzare il bene per le finalità che ne hanno determinato l'aggiudicazione, costituendo causa di risoluzione espressa del contratto l'eventuale uso difforme anche in modo parziale.

Sono a carico del comodatario i seguenti obblighi:

- a) Utilizzare l'immobile concesso in uso per le finalità e secondo la capienza cui lo stesso è destinato;
- b) Realizzare il progetto di ripristino, allestimento e arredo dei locali concessi in uso;
- c) Realizzare il progetto di gestione dei servizi offerti assumendo a proprio esclusivo carico tutte le spese relative al personale necessario, materiali e strumentazioni per lo svolgimento delle attività, alle spese di organizzazione, comunicazione e promozione e obblighi fiscali connessi;
- d) Provvedere alla stipula di adeguate coperture assicurative;
- e) Farsi carico della manutenzione ordinaria degli spazi concessi in uso;
- f) Farsi carico delle utenze relative ai locali concessi in uso, per le quali provvederà alla voltura delle utenze;
- g) Farsi carico della gestione dei rifiuti secondo il vigente regolamento comunale;
- h) Farsi carico di tutte le spese e oneri economici riguardanti la custodia e la pulizia della struttura, il funzionamento degli impianti, attrezzature, mezzi e servizi necessari all'uso dei locali;
- i) Farsi carico delle spese relative all'eventuale attivazione di linee telefoniche e/o telematiche ritenute necessarie allo svolgimento delle attività;
- j) Riservare all'amministrazione comunale nr. ___ giornate all'anno ad utilizzo gratuito della struttura, per l'organizzazione e lo svolgimento di proprie iniziative;
- k) Farsi carico di tutte le spese e di tutti gli oneri economici riguardanti il personale impiegato nelle attività svolte;
- l) Applicare nei confronti dell'eventuale personale impiegato ogni norma di legge vigente e quanto previsto dai contratti di lavoro;
- m) Acquisire tutti i permessi e le autorizzazioni amministrative, sanitarie, di pubblica sicurezza, ecc. necessarie all'allestimento e allo svolgimento delle attività previste;
- n) Rispettare tutte le norme tecniche, amministrative e sanitarie per il tempo vigenti in materia;
- o) Farsi carico della tassa per lo smaltimento dei rifiuti o imposte di servizio, nonché tutte le imposte e tasse derivanti dalla concessione e dall'eventuale utilizzo di spazi aggiuntivi.

Il comodatario, nel fruire dei locali, è responsabile in via esclusiva dell'attività esercitata, e risponde al comune, nel caso in cui all'Ente derivi, qualsiasi modo, danno.

Il concessionario ha i seguenti obblighi specifici:

- Divieto assoluto di consegnare le chiavi ad altri;
- Obbligo di custodire i locali e di riconsegnare gli stessi in buono stato di conservazione;
- Divieto di subconcedere i locali a terzi

Sono lavori di ordinaria amministrazione:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, infissi e serramenti, la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni, il rifacimento di intonaci interni.

Il comodatario si impegna altresì alla pulizia dei locali.

Il comodatario non potrà apportare modifiche ai locali senza l'obbligatoria, vincolante ed espressa autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

Il comodatario, infine, è tenuto a presentare annualmente al Comune, una relazione scritta sulle attività svolte, con particolare riguardo all'utilizzazione del bene immobile per gli scopi per i quali assegnato.

Al termine della concessione, le migliorie e le addizioni eseguite dal comodatario resteranno acquisite al patrimonio comunale senza obbligo di corrispettivo alcuno, ed il comodatario non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti del Comune.

ART.6

ONERI A CARICO DEL COMODANTE

Sono a carico dell'Amministrazione Comunale le spese di manutenzione straordinaria degli ambienti e degli impianti.

Sono lavori straordinari quelli necessari per eseguire opere o modifiche per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici.

ART. 7

(DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO)

Il Comodatario non può cedere il presente contratto, né sub comodare il bene concesso, anche parzialmente, né può subappaltare il servizio.

Il Comodatario si accolla tutti gli oneri e gli obblighi derivanti dal presente contratto, restano responsabile nei confronti del Comodante dei relativi adempimenti.

ART. 8

(MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI)

I locali, le aree, le pertinenze ed i relativi impianti devono essere tenuti con cura e diligenza dal Comodatario, che ne deve garantire la funzionalità ed il decoro provvedendo a proprie spese all'esecuzione delle opere necessarie.

Il Comodatario assume a proprio carico tutti gli oneri di manutenzione ordinaria, di adeguamento degli impianti ed adeguamento alle norme di sicurezza dei luoghi, conservazione e salvaguardia, secondo la normativa vigente ed in relazione all'uso.

ART. 9

(MODIFICHE ED ADDIZIONI)

Il Comodatario non può apportare, anche se a proprie spese, alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione dell'immobile concesso in comodato senza il preventivo consenso scritto e l'approvazione del relativo progetto da parte del Comodante.

Le migliorie ed addizioni che venissero eseguite, anche con la tolleranza del Comodante, resteranno di proprietà dello stesso, senza che questo abbia l'obbligo di corrispondere alcun indennizzo o compenso.

Negli altri casi, il Comodatario avrà l'obbligo della rimessa in pristino, a proprie spese, a semplice richiesta del Comodante anche nel corso del comodato.

Il Comodatario ha l'obbligo di acquisire, a proprie cura e spese, dalla P.A. ogni eventuale autorizzazione o permesso prescritto dalla normativa vigente per l'esecuzione dei lavori, fornendone poi copia al Comodante.

Alla scadenza concordata, il Comodatario si obbliga a restituire al Comodante il bene pienamente disponibile, libero da persone e cose e nello stato in cui si trova all'atto di consegna, ovvero in uno stato migliore, senza pretendere alcunchè di indennità a titolo di miglioramento o altro.

ART. 10

(DIRITTI DELLA PROPRIETA')

Il Comodante ha il diritto di accedere in qualsiasi momento agli spazi dati in uso, con il proprio personale o con il personale appositamente autorizzato, per ogni accertamento e/o verifica ritenuti opportuni.

Per motivate esigenze connesse alla salvaguardia dell'immobile, Il Comune ha altresì il diritto di realizzare sull'immobile ogni intervento ritenuto necessario e di riavere per ciò in disponibilità porzioni degli spazi dati in uso, nella misura strettamente indispensabile.

ART. 11

(RESPONSABILITA')

Il Comodatario esonera espressamente il Comodante da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli per qualsiasi titolo o ragione, anche per fatti dolosi o colposi di terzi, ivi compresi i fatti del personale addetto all'uso degli spazi ed all'esecuzione delle attività.

Il Comodatario esonera, altresì, espressamente il comodante da ogni responsabilità per danni od infortuni che possono derivare a terzi, ivi compreso al personale addetto

all'uso degli spazi ed alla prestazione dei servizi comunque verificatisi negli spazi stessi e negli spazi esterni adiacenti , anche a causa di terzi.

ART. 12 (RESPONSABILITA' PER DANNI)

Il Comodatario è costituito custode dell'immobile ed è responsabile dei danni arrecati a terzi ai sensi dell'articolo 2051 C.C..

Il contratto prevederà a garanzia del puntuale rispetto da parte del concessionario degli obblighi in essa contenuti, la presentazione contestuale di una cauzione stabilita nella misura di _____ € (versamento alla Tesoreria Comunale -) oppure di una fidejussione bancaria o assicurativa di durata corrispondente alla durata della concessione per il medesimo importo.

Il deposito cauzionale o la garanzia fidejussoria saranno svincolati alla scadenza del contratto, previa verifica dello stato dei luoghi e dell'adempimento degli obblighi contrattuali.

Il comodatario provvederà -rispettivamente- prima della sottoscrizione del contratto a trasmettere le seguenti polizze assicurative:

- Polizza infortuni per gli utenti con massimali per sinistro pari a euro _____ = con il limite di euro _____ = per ogni dipendente infortunato;
- Polizza RCT/O a garanzia della propria responsabilità civile sia verso terzi, comprendendo in quest'ultimo concetto sia il Comune di Allumiere sia gli utenti (RCT) sia verso gli eventuali prestatori d'opera dipendenti (RCO), avente per oggetto la copertura delle responsabilità derivanti da ogni attività descritta e prevista dal contratto, anche se gestita da terzi, che prevedano le seguenti prestazioni minime:
 - a) RCT - massimale unico per sinistro di euro _____ =. Nel novero dei terzi devono essere incluse le persone non dipendenti che partecipano alle attività (fornitori, tecnici, ecc.). nonchè gli utenti.
Devono essere comprese le seguenti garanzie:
 - Danni alle cose di terzi trovatisi nell'ambito di esecuzione delle attività
 - Danni a terzi (cose o persone) da incendio dell'assicurato e/o di terzi
 - Responsabilità personale dei dipendenti a qualunque titolo (compreso il responsabile della sicurezza - L. 81/08 ai lavoratori parasubordinati)
 - Utilizzo di lavoratori interinali
 - Attività di manutenzione
 - b) RCO - massimale per sinistro euro _____ con il limite di euro _____ per ogni dipendente infortunato.

La garanzia deve essere estesa ai eventuali lavoratori parasubordinati, alle figure professionali utilizzate ed a eventuali lavoratori interinali.

Deve essere compreso il c.d. "Danno Biologico".

- c) Assicurazione incendio e furto delle attrezzature

E' esclusa la possibilità di esenzione dalla presentazione di tali garanzie.

ART. 13

(RECESSO/RISOLUZIONE/ VALIDITA' DEL CONTRATTO)

Entrambe le parti hanno la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, comunicando tale intenzione a mezzo di lettera raccomandata A/R con preavviso di almeno 30gg.

Altresì, costituiscono cause di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C. per fatto e colpa del Comodatario, salvo il diritto di risarcimento dei danni:

- a. grave violazione ed inadempimento degli obblighi contrattuali previsti nel presente capitolato speciale d'appalto;
- b. sospensione, abbandono o mancata effettuazione da parte del soggetto affidatario del servizio;
- c. impiego di personale inadeguato o insufficiente a garantire il livello di efficacia ed efficienza del servizio secondo le risultanze del monitoraggio e della valutazione delle attività progettuali;
- d. gravi azioni a danno delle dignità personale degli utenti da parte degli operatori del soggetto aggiudicatario;
- e. concessione in subappalto, totale o parziale, dei servizi;
- f. frode;
- g. sopravvenute cause di esclusione e sopravvenute cause ostative legate alla legislazione antimafia;
- h. tre violazioni degli obblighi in materia di sicurezza e prevenzione, sia per quanto espressamente previsto dal presente contratto che per quanto comunque previsto dalle norme vigenti in materia;
- i. sopravvenuta condanna del rappresentante legale per reato contro la Pubblica Amministrazione;
- j. ogni altra inadempienza qui non contemplata o fatto che renda impossibile la prosecuzione dell'affidamento.
- k. applicazione ripetuta per più di tre volte delle penali di cui all'art. del presente capitolato.

Qualora il soggetto aggiudicatario intendesse risolvere il contratto prima della scadenza prevista, senza giustificato motivo, dovrà darne comunicazione scritta all'Ente appaltante con un anticipo di almeno 90 giorni.

L'inosservanza degli obblighi sopraelencati determina la risoluzione contrattuale. Ricorrendo l'inadempimento il Comune, valutate le circostanze, assegnerà 30 (trenta) giorni al concessionario per adempiere, decorsi infruttuosamente i quali la concessione si intenderà *ipso iure* risolta. In tutti i casi di cessazione del rapporto il concessionario sarà

tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo

ART. 14

PENALI

Eventuali violazioni di prescrizioni del capitolato o del progetto ascrivibili al soggetto affidatario saranno allo stesso contestate in forma scritta mediante lettera raccomandata A.R.. Qualora il soggetto affidatario non dimostri entro 10 (dieci) giorni dalla data di ricevimento della contestazione l'infondatezza della stessa, ovvero la non riconducibilità delle violazioni a condotte ad esso imputabili, il dirigente competente applicherà una penale da un minimo di euro _____= ad un massimo di euro _____=, variabile in rapporto alla gravità dell'inadempienza o alla eventuale recidiva. L'applicazione delle penali non esclude l'eventuale richiesta di risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale condotta illecita del soggetto affidatario. L'atto mediante il quale è applicata la penale è inviato al soggetto affidatario mediante raccomandata A.R.. o PEC l'importo della penale dovrà essere corrisposto entro 30 (trenta) giorni dalla sua ricezione. La reiterazione di violazioni, anche in considerazione della loro rilevanza, potrà legittimare la risoluzione del contratto.

ART. 15

(SPESE DI STIPULAZIONE)

Le spese, imposte e tasse conseguenti alla stipula del presente contratto sono a carico del Comodatario.

ART. 16

(DOMICILI DEI CONTRAENTI)

Per ogni effetto dipendente dal presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, le parti eleggono i seguenti domicili anche fiscali come segue :

Comune di Allumiere - con sede in Piazza della Repubblica n. 39 - cap. 00051 Allumiere (RM), Codice Fiscale 01032140582 e P.IVA IT00954281002

Ditta _____

ART. 17

FORO COMPETENTE

Per le eventuali controversie sarà competente il Foro di Roma

ART. 18

(TRATTAMENTO DEI DATI)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 le parti contrattuali dichiarano I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del Regolamento

(UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali e, per quanto compatibile, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e ss.mm.ii, esclusivamente nell'ambito di efficacia cui il presente contratto si riferisce.

ART. 19

(APPLICAZIONE DELLE NORME)

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso riferimento alle leggi vigenti.

Costituiscono parte integrante del presente contratto anche se non materialmente allegati:

l'avviso pubblico approvato con determina dirigenziale n. ____/2023

la determinazione dirigenziale n. _____ di individuazione ed aggiudicazione del soggetto comodatario

la proposta progettuale presentata in sede di gara che viene sottoscritta dalle parti

VISTO, LETTO E SOTTOSCRITTO