

CONTRATTO DI COMODATO D'USO DI BENE IMMOBILE

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, negli uffici comunali del settore Sviluppo Economico siti in via On. Di Quattro, con la presente scrittura privata, in duplice copia,

TRA

- 1) il **COMUNE DI RAGUSA**, con sede legale in Ragusa, Codice Fiscale e Partita Iva 00180270886, rappresentato dal Dirigente del Settore Sviluppo Economico _____, domiciliato per la carica nel Palazzo Municipale di Ragusa, giusta determina sindacale n. _____ del _____;

E

- 2) il Sig./Sig.ra _____ nato/a a _____ il _____ e residente a _____ in via _____ n. _____, di seguito denominato semplicemente "comodatario", in qualità di titolare dell'impresa individuale o legale rappresentante della ente/società _____ con sede in _____ Via _____ n. _____ - C.F./P.I _____,

si conviene e si stipula quanto segue:

PREMESSO:

- a. che l'Amministrazione Comunale è proprietaria dell'immobile comunale sito in via San Vito civici 174-178, meglio individuato nell'allegata planimetria;
- b. l'Amministrazione Comunale ha avviato il procedimento di gara pubblica per l'affidamento in comodato dei locali di proprietà comunale siti in via San Vito civici 174-178, distinto al N.C.E.U. al Foglio 280 particella 1512 sub14, secondo le finalità indicate nel successivo atto deliberativo giuntale;
- c. Visto il D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e ss.mm. i.i.;
- d. Vista la deliberazione di G.M. n. 61 del 07/02/2023;
- e. Vista la determinazione dirigenziale n. 865 del 13/02/2023;
- f. Vista la determinazione dirigenziale n. _____ del _____ con cui si è proceduto all'aggiudicazione (definitiva) a titolo di comodato dell'immobile di cui alla lettera b) del presente atto;

Tutto ciò premesso:

si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 — Rinvio alle premesse

La premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 — Oggetto

Il Comune di Ragusa, come sopra rappresentato, in esecuzione alla determinazione di aggiudicazione citata in premessa, esecutiva ai sensi di legge, con la quale si è proceduto ad affidare al sig./sig.ra _____, identificato/a nel preambolo dell'atto, quale comodatario il bene immobile di proprietà del Comune di Ragusa, meglio individuato nell'allegata planimetria, parte integrante del presente atto, alle condizioni e modalità di seguito esposte.

ART. 3 — Uso dei beni

Il bene immobile viene concesso in comodato per essere adibito alle finalità indicate così come da progetto presentato in sede di gara e assentito dalla Commissione di gara, come risulta dal relativo verbale, con divieto di modificarne la destinazione d'uso, il quale viene allegato al presente contratto per farne parte integrante e sostanziale.

E' vietata qualsiasi variazione, anche parziale, della destinazione d'uso dell'unità immobiliare concessa in comodato e delle modalità di svolgimento dell'attività contrattualmente prevista, la cui violazione di tale divieto, così come il mancato uso dell'immobile, comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

ART. 4 - Durata

Il comodato decorre dalla data di sottoscrizione del presente contratto ed ha una durata di anni 6 (sei). E' ammesso il rinnovo per ulteriori 6 (sei) anni.

Art. 5 - Stato di consistenza e presa in consegna

Il comodatario dichiara di essere a conoscenza dello stato dei locali e che gli stessi sono adatti o adattabili alle proprie esigenze e si obbliga ad osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso stabilito ed a riconsegnarli al termine del comodato in buono stato, salvo il normale deperimento d'uso.

La presa in consegna dell'immobile verrà effettuata con successivo e separato verbale a seguito della presentazione delle volture delle utenze.

ART. 6 — Destinazione ed obblighi

L'immobile che si concede in comodato è destinato ad attività, oggetto di comodato. Qualsiasi altra destinazione è espressamente inibita.

Il comodatario è tenuto ad adempiere ai seguenti obblighi, prestazioni e servizi:

- a) attivare la soluzione proposta entro termine di tre mesi dalla data di sottoscrizione del contratto (farà fede la data di invio della SCIA allo sportello SUAP);
- b) tutte le autorizzazioni necessarie per l'avvio delle attività saranno ad esclusivo carico del conduttore;
- c) provvedere alle **manutenzioni ordinarie** dei locali e degli impianti dell'immobile oggetto di comodato e relativa pulizia, i cui oneri sono interamente a carico del conduttore, al fine di assicurare il perfetto stato di manutenzione e di conservazione, salvo la naturale usura;
- d) **garantire, salvo cause di forza maggiore, l'effettivo e diretto esercizio del "ostello"** e l'apertura al pubblico in almeno il 70% della somma di tutti i fine settimana ed in almeno l'80% della somma di tutti i giorni dell'anno individuata con decorrenza della data di avvio delle lezioni delle Facoltà insistenti su Ragusa di ogni anno, pena la possibile risoluzione del contratto;
- e) riservare, durante TUTTO l'anno accademico, il 70% dei posti letto che verranno ricavati nella struttura a studenti universitari;
- f) prevedere un servizio di collegamento dalla sede dell'ostello alla sede universitaria di Ragusa Ibla;

- g) **intestare a proprio carico tutte le utenze** e pagare qualsiasi tipo di utenza e consumo inerente al godimento dei locali. Sono a carico del conduttore tutte le spese necessarie per il funzionamento e le attività di gestione, nonché tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, riscaldamento e tariffa raccolta rifiuti i cui contratti devono essere direttamente intestati al conduttore;
- h) sono a carico del comodatario **gli oneri per eventuali interventi di miglioria** sull'immobile ritenuti dal conduttore strumentali alla conduzione dell'attività. Qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale deve **essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale** e comunque resta a completo beneficio della medesima senza che il gestore possa pretendere indennizzo alcuno e nel rispetto delle vigenti normative;
- i) provvedere all'arredamento di tutti i locali in concessione;
- j) impostare l'attività della struttura ricettiva curando tutti gli aspetti, dall'accoglienza dei clienti al pernottamento, alla promozione turistica;
- k) incassare gli oneri derivanti dai pernottamenti, e degli eventuali servizi aggiuntivi che intenderà attivare;
- l) versare l'imposta di soggiorno, nei termini indicati nell'apposita delibera di Giunta Comunale.
- m) assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune di Ragusa da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
- n) rispetto delle normative vigenti in materia di "Ostello";
- o) non installare gli apparecchi (i cc.dd. videogiochi) di cui all'art. 110, commi 6 e 7, del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza, approvato con il R.D. 18 giugno 1931, n. 773;
- p) a tutto quanto previsto nel progetto presentato in sede di gara il cui contenuto anche se non materialmente trascritto viene integralmente riportato.

ART. 7- Recesso del concessionario

Il comodatario ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto di comodato con un preavviso di trenta giorni, da comunicarsi con lettera raccomandata a.r., o via pec, all'Amministrazione Comunale, senza nulla pretendere.

Il comodatario ha l'obbligo di restituire il bene nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso.

Il recesso decorrerà dalla data di formale riconsegna del bene da effettuare mediante verbale ad hoc sottoscritto tra le parti.

ART. 8 — Divieto di sub comodato

E' fatto esplicito divieto al comodatario di sub concedere in comodato ed in locazione, tutto o parte del bene immobile oggetto del presente comodato.

ART. 9 — Obblighi di manutenzione del comodatario

Il comodatario dichiara di aver preso visione dell'immobile in ogni sua parte e di averne constatato il buono stato di conservazione e manutenzione e di averlo trovato del tutto idoneo all'uso pattuito nel presente contratto ed immune da qualsiasi vizio o imperfezione ed in tale stato si obbliga a restituirlo alla scadenza del comodato, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

Sono a carico del comodatario tutti gli interventi di manutenzione ordinaria per la corretta conservazione del bene. Il comodatario ha l'obbligo di assumersi tutti gli oneri per la sistemazione dell'unità in oggetto ai fini dell'uso

consentito, senza nulla pretendere dall'Amministrazione Comunale, precisando che tutti gli interventi di straordinaria manutenzione, gli adattamenti e le migliorie apportate al bene, che dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ufficio tecnico comunale, saranno gratuitamente acquisiti al Comune di Ragusa, al termine del comodato d'uso, per qualsiasi motivo esso avvenga, senza che il comodatario abbia diritto ad alcun indennizzo, risarcimento o rimborso spese di qualsiasi natura.

Il Comodatario è tenuto a vigilare affinché le imprese esecutrici degli interventi siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia e ad esibire al Comune la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli interventi.

Per l'esecuzione di qualsiasi intervento il comodatario è altresì tenuto ad acquisire tutte le autorizzazioni e le certificazioni previste dalla legge.

ART. 10 — Tariffe da applicare

La tariffa giornaliera da applicare per il solo pernottamento, limitatamente agli studenti universitari, è stabilita in euro _____, come da offerta presentata, fermo restando l'obbligo a carico del comodatario di versare l'imposta di soggiorno, nei termini indicati nell'apposita delibera di Giunta Comunale.

Il costo della navetta di collegamento A/R per la sede universitaria di Ragusa Ibla è stabilita in euro 1 (uno).

ART. 11 — Utenze ed imposte locali

Il comodatario, all'atto della consegna del bene, deve intestare a proprio nome, conservandone l'uso esclusivo, i contratti di fornitura di acqua, gas, energia elettrica, rifiuti e telefono; i consumi così segnati sono a carico del comodatario medesimo.

E' tenuto, altresì, al pagamento di tutte le imposte locali spettanti al comune di Ragusa.

Art. 12 — Assicurazione

Il comodatario risponde di ogni danno che possa essere arrecato, per propria responsabilità e/o delle persone delle quali deve rispondere a norma di legge, all'immobile concesso in uso, nonché a persone e/o cose di proprietà e di terzi. Il comodatario altresì risponde per i danni tutti a norma delle disposizioni del Codice Civile. Allo scopo, il comodatario allega:

- polizza n. _____ del _____ stipulata presso _____, validità _____, per il rischio di conduzione, secondo quanto previsto dall'art. 9 lett. i) del bando;
- Polizza n. _____ del _____ stipulata presso _____, validità _____, a garanzia di danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività nonché di infortuni di personale impiegato nell'attività, secondo quanto previsto dall'art. 9 lett. i) del bando;

Il comodatario si obbliga a mantenere le predette coperture assicurative valide ed efficaci per tutta la durata del comodato.

ART. 13 — Visita ai locali

Il comodante ha facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante il rapporto contrattuale, anche per l'esecuzione di lavori. Il Comune in qualità di proprietario dell'immobile potrà effettuare, in ogni tempo, ispezioni periodiche o saltuarie per accertare l'osservanza degli obblighi posti a carico del comodatario. Si potrà prescrivere l'esecuzione di interventi e/o prestazioni che si ritengano necessarie per il buon funzionamento del comodato qualora si riscontrino manchevolezze. E' fatto obbligo al gestore di notificare con urgenza al Comune di Ragusa eventuali carenze, guasti e inconvenienti di carattere straordinario.

ART. 14 — Riconsegna dei locali

Alla data di cessazione del contratto, il comodatario consegnerà puntualmente al locatore tutti i locali in buono stato, sotto pena del risarcimento dei danni.

Art. 15 — Restituzione del bene

Il comodatario si impegna a restituire alla scadenza del comodato d'uso il bene nelle stesse condizioni in cui è stato consegnato, salvo il normale degrado d'uso.

Art. 16 — Risoluzione del contratto

Il presente contratto di comodato d'uso si risolve qualora si ravvisi un uso del bene concesso incompatibile con la sua destinazione o in caso di inosservanza anche solo di uno degli obblighi che il comodatario si assume mediante la sottoscrizione del presente contratto di comodato.

Art. 17— Domicilio

Per tutti gli effetti del presente contratto il comodatario dichiara di essere domiciliato in _____, In caso di variazioni del domicilio dichiarato, il comodatario deve darne notizia al Comune di Ragusa, Settore Sviluppo Economico, mediante raccomandata a/r oppure via pec.

Art. 18 — Registrazione e oneri vari

Sono a carico del comodatario tutte le spese del presente comodato d'uso, nonché quelle di bollo, di amministrazione, esazione, quietanza e diritti di segreteria.

La registrazione del presente contratto verrà eseguita a cura e spese del comodatario.

Copia dell'atto di comodato d'uso verrà consegnata al comodante ad avvenuta registrazione.

Art. 19 — Rinvio

Per quanto espressamente non contemplato nel presente contratto di comodato d'uso si fa riferimento alle vigenti disposizioni normative in materia di comodato.

Art. 20 — Trattamento dei dati personali

1. Le parti danno atto che è stato provveduto a fornire l'informativa per i dati personali trattati nell'ambito del presente procedimento o in ulteriori documenti ad esso collegati, esclusivamente ai fini della conclusione del presente contratto e per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione dello stesso.
2. Le parti si impegnano a non comunicare i predetti dati personali a soggetti terzi, se non ai fini dell'esecuzione del contratto o nei casi espressamente previsti dalla legge, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali. In particolare il trattamento si svolgerà nel rispetto dei principi normati dall'art. 5 del regolamento Ue 2016/679 e dei diritti dell'interessato disciplinati nel Capo III dello stesso regolamento, garantendo, ai sensi dell'art. 32 del regolamento UE 2016/679, la loro sicurezza con adeguate misure di protezione al fine di ridurre i rischi di distruzione o perdita dei dati, della modifica, della divulgazione non autorizzata o dell'accesso accidentale o illegale. I trattamenti sono effettuati a cura delle persone fisiche autorizzate.
3. L'Amministrazione comunale tratta i dati ad essa forniti per la gestione della concessione e l'esecuzione economica ed amministrativa della stessa, per l'adempimento degli obblighi legali ad essa connessi. Con la sottoscrizione del presente contratto, il comodatario acconsente espressamente alla diffusione dei dati conferiti, tramite il sito internet www.comune.ragusa.gov.it.

Art. 21 — Controversie

Per ogni controversia inerente l'interpretazione, l'esecuzione e la risoluzione del contratto sarà competente il Foro di Ragusa.

Il presente atto in duplice copia, che si compone di 6 (sei) pagine, viene letto approvato e sottoscritto .

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Comodante

Il Comodatario

Allegato:

1) Progetto presentato (Allegato 1);

2) Planimetria locali (Allegato 2).

P.S.: Il presente schema di contratto verrà adeguato, in sede di stipula, alle specifiche risultanze della procedura di gara per l'affidamento dell'immobile