



## COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

### CONTRATTO DI COMODATO D'USO

#### PREMESSE

- Il Comune di Reggio Emilia, tramite la propria società partecipata “Campus srl”, è parte attiva nel progetto condiviso con ER.GO (Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori) per il recupero del padiglione Vittorio Marchi, all'interno del Campus universitario S.Lazzaro.
- Il progetto edilizio attualmente allo studio prevede tra l'altro anche la realizzazione di nuovi uffici per ospitare la sede di Reggio Emilia di ER.GO per i servizi d'informazione ed orientamento a favore dell'utenza universitaria ed è riconosciuto di pubblico interesse.
- Il Comune è proprietario di alcuni locali per uso ufficio in via Borsellino n. 26, al momento disponibili in quanto oggetto di ripetuti bandi di gara, sia per la vendita che per la locazione, ad oggi conclusi senza assegnazione.
- In attesa del completamento dei nuovi uffici universitari presso il Padiglione “Villa Marchi” del Campus S.Lazzaro, a fronte di una specifica richiesta formulata da ER.GO per poter mantenere il suddetto servizio sul territorio reggiano, l'Amministrazione Comunale ha autorizzato la temporanea cessione dei locali di via Borsellino n.26, avvenuta in forma di comodato, per il periodo dal 01/08/2016 al

31/07/2020, nell'ambito delle linee generali d'indirizzo riconducibili al “principio di collaborazione fra le Amministrazioni Pubbliche” per la riduzione dei costi di locazione passiva.

- Con nota del 29/11/2019 il MIUR ha notificato ad ER.GO che l'intervento di completamento del Padiglione Villa Marchi in via Amendola, 2 è stato ammesso al finanziamento ministeriale ex L. 338/2000 (IV bando), e sono attualmente in corso le attività di redazione del progetto esecutivo. Al momento i tempi di inizio dei lavori non sono ancora definiti, anche se si presume l'avvio del cantiere nella seconda metà del 2021.
- Resta pertanto per ER.GO l'esigenza di disporre degli uffici di via Borsellino, 26 al fine di dare continuità al servizio di informazione ed orientamento per studenti universitari e neolaureati, come da nota ER.GO del 24/01/2020 Prot.0016411.
- L'assegnazione dei predetti locali sarà dichiaratamente temporanea, con riserva di chiederne la riconsegna anticipata qualora l'immobile fosse interessato dai prossimi programmi di dismissione e/o valorizzazione patrimoniale dell'Ente.

Considerate le premesse come parte integrante, con la presente scrittura privata non autenticata, da valersi ad ogni effetto di legge,

**Il COMUNE DI REGGIO EMILIA (di seguito denominato Comodante o Comune)**, con sede legale in Reggio Emilia, Piazza Prampolini, 1, codice Fiscale e partita IVA n. 00145920351, legalmente rappresentato dal Dr. Alberto Prampolini, nato a Reggio Emilia (RE) il 08/09/1976 (Codice Fiscale PRMLRT76P08H223M), in qualità di dirigente del Servizio

Amministrativo Lavori Pubblici, giusto atto del Sindaco di Reggio Emilia PG n. 106451 del 29/06/2020, che dichiara di agire e stipulare in nome e per conto e nell'esclusivo interesse del medesimo in virtù degli artt. 59 dello Statuto comunale e 49 del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti.

### **concede in comodato**

ad **ER.GO, Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori** (di seguito denominata Comodatario) con sede a Bologna in via S. Maria Maggiore n. 4, Codice Fiscale n. 02786551206, legalmente rappresentata dal Direttore Dr.ssa Patrizia Mondin, nata a Bologna il 29/07/1962, **per uso “ufficio di informazione ed orientamento per studenti universitari e neolaureati”.**

### **Oggetto del comodato**

Unità immobiliare sita in via Borsellino n.26, al piano terra del Condominio “Centro Uffici Torre D”, composta da n.2 locali comunicanti, con annesso servizio igienico, come da planimetria allegata con la lettera “B”.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia risulta censita sul Foglio 111 col mappale 486 sub. 40 di categoria A/10, intendendosi escluso il locale per uso archivio al piano interrato.

Il contratto è disciplinato dai seguenti patti e condizioni:

#### **ART. 1 - DURATA DEL COMODATO**

1. Il contratto di comodato avrà la durata di anni 4 (quattro), con decorrenza dal 01/08/2020 e scadenza al 31/07/2024.
2. Il Comodatario è obbligato alla restituzione dell'immobile oggetto del presente contratto alla scadenza indicata, fatta salva la possibilità di

rinnovo del contratto con apposito provvedimento, a discrezione del Comune.

3. Il Comodante si riserva la facoltà di chiedere la riconsegna anticipata dei locali, con preavviso di tre mesi, qualora ciò si rendesse necessario in attuazione ai propri programmi di dismissione e/o valorizzazione patrimoniale.
4. Il Comodatario potrà recedere anticipatamente, con preavviso di tre mesi, nel caso di trasferimento del proprio servizio entro la nuova sede.
5. Il comodato è concesso esclusivamente per ospitare il predetto ufficio a servizio di utenza universitaria, pertanto non potrà essere ceduto a soggetti terzi per nessun motivo. Il Comodatario potrà servirsi dei locali solo per l'uso determinato dal contratto, in caso contrario il Comodante potrà richiedere l'immediata restituzione degli stessi, oltre al risarcimento del danno.

#### ART. 2 - CONSEGNA E RICONSEGNA DEGLI IMMOBILI

1. Il Comodatario dichiara di conoscere le caratteristiche dei locali, che sono già in suo possesso in forza di contratto precedente, di ritenerli idonei all'uso pattuito, impegnandosi a riconsegnarli nelle medesime attuali condizioni, salvo il normale deperimento d'uso.
2. I locali sono dotati di impianto elettrico, rete telefonica e rete dati, teleriscaldamento e raffrescamento, inoltre sono comprensivi di servizio igienico con antibagno provvisti di sanitari, rete idrica e boiler elettrico per fornitura di acqua calda sanitaria.
3. Il rinnovo del tinteggio interno è posto a carico del Comodatario, pertanto non sarà dovuto al momento della riconsegna dell'immobile.

4. Per quanto riguarda la consistenza e stato manutentivo dell'immobile, farà fede il contenuto del verbale redatto al momento della consegna.
5. Il Comodante ha già consegnato l'attestato di prestazione energetica dei locali n. 06765-110784-2015 ai sensi del D.L. 63/2013.

#### ART. 3 - MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Il Comodatario provvederà ad eseguire nell'immobile la manutenzione ordinaria e le piccole riparazioni in genere, come tali identificate sulla base dei criteri tecnici contenuti nell'Accordo Territoriale stipulato a Reggio Emilia fra A.S.P.P.I., A.P.E., S.I.C.E.T., S.U.N.I.A., U.N.I.A.T. in data 06/10/1999, per la conduzione in locazione di immobili urbani.
2. Ai sensi dell'art. 1808 del Codice Civile il Comodatario non ha diritto al rimborso delle spese ordinarie sostenute durante la conduzione dell'immobile e si impegna altresì, fin da ora e per tutta la durata del contratto, ad assicurarne la regolare e continua manutenzione ordinaria.
3. Il Comodatario è inoltre tenuto a segnalare prontamente eventuali esigenze per interventi manutentivi di carattere straordinario, che si rendessero necessari per evitare degrado alle strutture e consentire la buona conservazione dell'immobile.

#### ART. 4 - ONERI ACCESSORI

1. Il Comodatario si fa carico di tutti gli oneri accessori di conduzione dell'immobile, inerenti ai consumi di acqua potabile, energia elettrica, riscaldamento, telefono, tariffa di smaltimento rifiuti ed ogni altra spesa di esercizio per l'attività svolta in sito.
2. L'importo di dette spese verrà pagato, ove possibile, mediante contratti di utenza direttamente intestati al Comodatario (energia elettrica,

smaltimento rifiuti, ecc.), in alternativa sarà pagato alla competente Amministrazione Condominiale, sulla base dei criteri di riparto vigenti e delle quote millesimali di pertinenza dei locali in oggetto.

3. Sono inoltre, a carico del Comodatario le seguenti prescrizioni:

- espletare con la massima cura e con la dovuta continuità ogni mansione ed incombenza connessa alla pulizia ed igiene dei locali;
- segnalare senza indugio al Comodante ogni fatto che possa pregiudicare la regolare conduzione e conservazione dell'immobile.

#### ART 5 - MODIFICA DELLA DESTINAZIONE

1. La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le vigenti norme edilizie produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Comodatario, fatta salva la richiesta di indennizzo. Il silenzio o l'acquiescenza del Comodante al mutamento d'uso pattuito e a lavori non autorizzati, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del Comodatario.

#### ART. 6 - MODALITÀ DI ESECUZIONE LAVORI

1. Eventuali modifiche che si rendessero necessarie all'interno dei locali dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comodante in forma scritta, indi saranno eseguite dal Comodatario a sua cura e spese, a mezzo di personale qualificato.

Nel caso di modifiche agli impianti esistenti, saranno consegnate le relative attestazioni di conformità rilasciate dalle ditte artigiane esecutrici.

2. Nell'esecuzione di eventuali lavori autorizzati, il Comodatario si obbliga

fin d'ora ad osservare tutte le modalità e/o prescrizioni che potranno essere imposte dal Comodante a salvaguardia dell'immobile concesso in comodato, con facoltà di ispezionare il sito in qualsiasi momento a mezzo di proprio personale tecnico, per verifiche e quant'altro.

3. A tal fine, il Comodatario dovrà preventivamente comunicare la data prevista d'inizio dei lavori.
4. In ogni caso, il Comodatario non avrà diritto ad indennità alcuna per eventuali migliorie eseguite, fermo restando il diritto del Comune di pretendere la riduzione in pristino per ogni innovazione non autorizzata posta in essere durante la concessione.

#### ART. 7 - SOPRALLUOGHI E ISPEZIONI

1. Il Comodante si riserva la facoltà di accesso e controllo ai locali, con obbligo di preavviso. Indagini e sopralluoghi potranno essere effettuati in qualsiasi momento, tramite il personale incaricato del Comune o per mezzo di ditte incaricate.

#### ART. 8 - PREGIUDIZIO AI DIRITTI DI TERZI

1. Il Comodatario è costituito custode dell'immobile e si obbliga a rispondere personalmente di tutti i deterioramenti o danni che dovessero essere causati ai locali da lui stesso o da persone che egli abbia immesso, anche solo temporaneamente.
2. A garanzia dei rischi per responsabilità civile e gestione della propria attività all'interno dell'immobile, il Comodatario dichiara di possedere un'idonea copertura assicurativa, esonerando il Comodante da ogni responsabilità al riguardo.

#### ART. 9 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Sono inoltre a carico del Concessionario le seguenti prescrizioni:

1. munirsi di tutte le autorizzazioni, licenze e quant'altro previsto dalle vigenti disposizioni di legge per l'esercizio della propria attività entro l'immobile, nel rispetto della destinazione d'uso pattuita in contratto;
2. espletare con la massima cura ogni mansione ed incombenza connessa alla pulizia ed igiene dei locali;
3. segnalare tempestivamente al Concedente ogni fatto e/o inconveniente che possa turbare la regolare conduzione dell'immobile;
4. osservare e fare osservare le norme condominiali e le regole di buon vicinato, non tenere depositi di materiali pericolosi, non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità ed al decoro dell'edificio e a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari.

#### ART. 10 - SPESE CONTRATTUALI

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula del presente contratto, compresa la tassa di registrazione, sono a carico del Comodatario.

#### ART. 11 - ELEZIONE DEL DOMICILIO

1. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, i contraenti eleggono il proprio domicilio come segue:
  - Comune di Reggio Emilia, a Reggio Emilia in piazza Prampolini n.1
  - ER.GO, a Bologna in via S. Maria Maggiore n°4.

#### ART. 12 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA

1. In caso di controversia avente ad oggetto le clausole della presente concessione, le parti nominano d'intesa un arbitro e, in mancanza di

accordo, questi verrà nominato dal Presidente del Tribunale di Reggio Emilia.

#### ART. 13 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

1. Le parti dichiarano che i dati personali forniti per la stipula del presente contratto saranno trattati in conformità al Regolamento UE 2016/679 “GDPR” e al Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 “Codice in materia di protezione dei dati personali”.

Tali dati sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per le sole finalità connesse all’esecuzione del presente contratto e per adempiere ad eventuali obblighi previsti dalla legge, dai regolamenti o dalla normativa comunitaria in ambito civilistico, fiscale e contabile.

#### ART. 14 - FORO COMPETENTE

1. Le parti pattuiscono che tutte le controversie inerenti e conseguenti alla stipula del presente contratto rientreranno nella competenza del Tribunale di Reggio Emilia.

#### ART. 15 - RINVIO

1. Per quanto non contemplato nel presente contratto, le parti faranno riferimento alle norme del Codice Civile e leggi vigenti in materia.

#### **LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO**

IL COMODATARIO

IL COMODANTE

ER.GO, Azienda Regionale  
per il Diritto agli Studi Superiori

Comune di Reggio Emilia

Dott.ssa Patrizia Mondin

Dr. Alberto Prampolini