

## CONTRATTO DI COMODATO D'USO MODALE GRATUITO

Con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge,

### TRA

- **LA FONDAZIONE PALAZZO MAGNANI** (di seguito denominato **Comodante** o **FPM**), con sede in Reggio Emilia, Corso Garibaldi 31, Partita IVA 02456050356, legalmente rappresentato dal Dott. Gianpiero Grotti nato a Reggio Emilia il 14/06/1961, nella sua qualità di Presidente e legale rappresentante,

### E

- il **COMUNE DI REGGIO EMILIA** (di seguito denominato **Comodatario**), con sede a Reggio Emilia in piazza Prampolini n.1, codice fiscale/partita IVA 00145920351, qui rappresentato dal dal Dr. Alberto Prampolini, nato a Reggio Emilia il 08/09/1976, Codice Fiscale PRMLRT76P08H223M, in qualità di Dirigente del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici, domiciliato per la sua carica presso l'Ente d'appartenenza,

### Premesso

- che in ragione dell'emergenza epidemiologica dovuta al COVID-19 il Comune di Reggio Emilia ha avanzato richiesta di locali per poter dislocare temporaneamente ivi, in conformità alle prerogative di legge, aule scolastiche per l'anno 2020/2021;
- che la FPM e prima ancora la Fondazione Cassa di Risparmio P. Manodori, proprietaria dell'immobile denominato Palazzo da Mosto, concedente, hanno raccolto tale richiesta e le parti tutte, in contraddittorio, hanno individuato 2 locali del piano terra (sala 6) e del piano primo (sala 17), di cui alla planimetria allegata sub A) di Palazzo da Mosto, sito in Reggio Emilia, Via Mari n.7, censito al catasto comunale al Foglio 126 , Particella 388 sub 4 e 387 sub 1, da adibirsi temporaneamente a sede di attività scolastiche per la collocazione di n. 2 classi della scuola I.C. "Aosta" di Reggio Emilia, provvedendo altresì ad individuare eventuali, accessi, corridoi o spazi di transito condivisi (d'ora innanzi, per brevità, definiti come "Locali");
- che tali Locali sono nella disponibilità di FPM in ragione di contratto di comodato concesso dalla Fondazione Cassa di Risparmio P. Manodori, la quale ha provveduto a presentare la SCIA per l'ampliamento della capienza e per quant'altro di necessità;
- La Fondazione Manodori ha informato il Comodante e il Comodatario di aver provveduto all'adeguamento dei locali secondo le normative vigenti ed in conformità del progetto dalla stessa elaborato al fine di cui sopra e sottoposto per parte de qua al Ministero dell'Interno, dipartimento dei Vigili del Fuoco, ai fini dell'ottenimento del nulla osta di legge;
- che le condizioni alle quali le Parti si sono determinate alla concessione d'uso dei locali ai soli fini indicati, sono meglio descritte nella missiva della FPM del 11/09/20, da intendersi quale parte integrante del presente.

Tutto ciò premesso, FPM concede in uso al Comune di Reggio Emilia gli anzidetti locali esclusivamente ai fini di cui sopra ed alle condizioni sotto riepilogate.

### **ART. 1 - DURATA DEL COMODATO E SUO OGGETTO**

- 1.1 Il presente contratto di comodato ha effetti dal 07 settembre 2020 al 30 giugno 2021.
- 1.2 Il Comodatario potrà servirsi dei Locali esclusivamente per adibirli a sede di attività scolastiche di n. 3 classi della scuola I.C. "Aosta" di Reggio Emilia, con quanto ne consegue circa la fruizione da parte di studenti, insegnanti e bidelli per l'attività educativa ed in orario di lezione, mentre non sono previste attività estranee, anche connesse (quali ricezione dei genitori o attività ricreativa o riunioni). In caso di violazione della destinazione d'uso, il Comodante potrà richiedere l'immediata restituzione degli stessi, oltre al risarcimento del danno.
- 1.3 Il Comodatario garantisce che l'uso e la destinazione anzidetta non intralceranno la

pianificazione e lo svolgimento delle attività espositive della FPM. In caso ciò non avvenga, le Parti si incontreranno entro le 72 ore dalla richiesta di FPM per verificare le azioni correttive da porre in essere e il Comodatario si impegna a procedere in modo che siano rispettate dagli aventi causa.

## **ART. 2 - CONSEGNA E RICONSEGNA DELL'IMMOBILE**

2.1 Il Comodante dichiara che:

- a) l'immobile è stato ristrutturato e adeguato in base alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente, è stato collaudato dal punto di vista statico e tecnico-funzionale ed ha conseguito il Certificato di conformità edilizia e agibilità (PG. 14868/2015 del 21.06.2016) relativamente alle porzioni di fabbricato del predetto Palazzo da Mosto identificate al FG 126 mappali 387 sub 1 e 388 sub 4 Cat. A/10 al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia di cui alla citata planimetria allegata sub A). L'immobile è inquadrato dal vigente PSC e RUE del Comune di Reggio Emilia nell'Area della Città Storica, Ambito Acs 1;
- b) ha ottenuto in data 20/07/2017, da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Reggio Emilia, la Certificazione di Prevenzioni Incendi (C.P.I.) relativa alle attività 72.1.C, con n. pratica 843 per quanto riguarda la parte in comodato alla Fondazione Palazzo Magnani ed è stato presentato in data 02/09/2020 il progetto ai fini della valutazione antincendio finalizzato all'ottenimento della SCIA per attività individuate dal DPR 151/11 per categoria 67/2/B;
- c) il carico di esercizio ammesso per i solai dei locali ubicati al piano primo (escluse scale e loggia) è limitato a 3 kN/mq (Cat. C1) pertanto l'affollamento in tali ambienti dovrà essere limitato a n. 2 persone a metro quadrato.

2.2 Il Comodatario dichiara di aver visitato l'immobile e di aver preso visione in ogni loro parte dei Locali in data 24/08/2020, di conoscerne lo stato manutentivo e di accettarli nelle condizioni attuali, , giudicandoli del tutto idonei all'uso pattuito nel presente contratto ed immune da qualsiasi vizio o imperfezione ed in tale stato si obbliga a restituirli alla scadenza.

Dichiara altresì di essere a conoscenza che i locali sono di pregio storico ed architettonico, sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali 22 gennaio 2004, e di impegnarsi pertanto a non effettuare interventi di nessuna natura sulla struttura dell'edificio.

2.3 Il Comune di Reggio Emilia con il presente accordo diviene custode di detti Locali e condivide la custodia degli spazi condivisi. Il Comune di Reggio Emilia garantisce che l'attività scolastica si svolgerà nel pieno rispetto delle vigenti normative, comprese quelle di sicurezza ed igienico-sanitarie, mallevando FPM da ogni responsabilità diretta e indiretta. Il Comune di Reggio Emilia manleva FPM dalla responsabilità diretta e indiretta di qualsiasi danno recato ai locali, provvedendo al ripristino a sue spese.

Il Comodatario si impegna, anche ai sensi dell'art. 1381 c.c., affinché l'utilizzatore/istituzione scolastica provveda ad utilizzare l'immobile con diligenza, nel rispetto delle condizioni previste nel seguente accordo e nei limiti indicati. Il Comodatario è direttamente responsabile, anche ex art 1381 cc, verso la proprietaria dei danni causati alla proprietà o a FPM o a terzi.

2.4 A garanzia e copertura dei rischi e danni derivanti da attività di conduzione dei Locali, il Comodatario dichiara di possedere un'idonea copertura assicurativa, con impegno a mantenerla valida ed efficace per tutta la durata del presente contratto di comodato.

2.5 Il Comodatario è tenuto alla sanificazione pre e post uso degli ambienti come da normativa vigente ed assume ogni responsabilità civile, penale e fiscale per quanto concerne le attività svolte nei Locali in concessione, impegnandosi, insieme all'utilizzatore/istituzione scolastica, ad adottare protocolli per la prevenzione del COVID-19 conformemente alla normativa vigente, sollevando in tal senso la proprietà e FPM da ogni responsabilità.

2.6 Il Comodatario e l'utilizzatore/istituzione scolastica, riscontrata l'adeguatezza degli spazi, la loro compatibilità con la destinazione d'uso attuale garantendo la presenza di tutte le condizioni autorizzative in ragione dello svolgimento dell'attività scolastica, si impegnano a custodire gli ambienti durante il loro uso e a lasciarli al termine dell'orario di utilizzo puliti

e riordinati. In tal senso le parti convengono di acconsentire una verifica bimestrale delle condizioni degli ambienti concessi in comodato mediante un'ispezione congiunta di rappresentanti e/o tecnici di Comodante e Comodatario di cui si stenderà verbale.

Il Comodatario è obbligato alla restituzione degli immobili oggetto del presente contratto alla scadenza indicata del 30.06.2021, ovvero nei termini di cui all'art. 1809 C.C., ovvero in caso di richiesta scritta da parte del Comodante con preavviso di almeno tre mesi, salva la possibilità di rinnovo del comodato con apposito atto. Nessun preavviso è dovuto per il caso di obbligo di restituzione dovuto a inadempimento del presente accordo da parte del Comodatario.

### **ART. 3 - MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA, TENUTA DELL'IMMOBILE**

3.1 Ai sensi dell'art. 1808 del C.C sono a carico del Comodatario le spese di manutenzione ordinaria durante la conduzione dell'immobile e comunque le spese necessarie a consentire la fruizione dei Locali per i fini di cui al presente contratto. Il Comune di Reggio Emilia manleva FPM dalla responsabilità diretta e indiretta di qualsiasi danno recato ai locali, provvedendo al ripristino a sue spese.

Previa comunicazione preventiva e a fronte di evidenze contabili, il Comune di Reggio Emilia corrisponderà a FPM eventuali spese sostenute da FPM che dovessero rendersi necessarie per ottemperare a quanto previsto dalle attuali e future normative, imputabili alla convivenza delle due attività, scolastica ed espositiva o più in generale alla sicurezza. In proposito si conviene sin d'ora che sono ricompresi fra queste spese i costi di consulenza, le spese per integrazioni delle valutazioni dei rischi e dei piani di sicurezza e le spese per apportare le relative misure.

3.2 Il Comodatario potrà in particolare utilizzare con oneri a proprio carico i servizi di assistenza e manutenzione tecnica ordinaria attualmente attivati dal Comodante (impianti termo idraulico, elettrico, rilevazione fumi, antintrusione, TVCC) per i quali dovrà preventivamente esserne data comunicazione al Comodante e al proprietario Fondazione Manodori.

Senza che ciò possa essere considerato corrispettivo per la presente concessione, sono tuttavia poste a carico del Comodatario le spese di pulizia generale e quelle necessarie per l'utilizzo dei Locali (a mezzo della competente Direzione Scolastica), comprese quelle ordinarie di manutenzione degli impianti (a titolo esemplificativo: sostituzione lampadine, placche punti luce, pulizia e sanificazione, ecc.).

Quanto all'impianto antintrusione, il Comodatario provvederà alla gestione autonoma dell'impianto, garantendo il mantenimento delle complessive condizioni di sicurezza dell'immobile, di proprietà della Fondazione Manodori.

Il Comodatario è 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**

Sono inoltre a carico del Comodatario i seguenti oneri:

- Predisposizione di un apposito piano di sicurezza che consenta la corretta informazione al pubblico dei percorsi autorizzati e delle eventuali vie di fuga e quant'altro previsto dalle vigenti normative in materia compatibile con il C.P.I. rilasciato alla proprietà e integrato con il piano del Comodante nelle parti relative alle possibili interferenze e comunque per l'utilizzo ed igienizzazione dei locali;
- Copertura dei rischi derivanti dalla conduzione dell'immobile concesso in comodato sia per danni a terzi che per danni all'immobile medesimo attraverso le polizze assicurative attualmente in essere stipulate o da stipularsi, e allegate al presente (allegato sub B);
- Consegna al Comodante di tutte le autorizzazioni e protocolli necessari allo svolgimento dell'attività all'interno dei locali concessi dal Comodante stesso.

### **ART. 5 - PREGIUDIZIO AI DIRITTI DI TERZI**

Il Comodatario assume la custodia dei Locali e si obbliga a rispondere direttamente di tutti i deterioramenti o danni che dovessero essere causati durante l'utilizzo dell'immobile, anche da terzi, con divieto di depositarvi materiali pericolosi di qualsiasi genere.

A garanzia dei rischi per responsabilità civile e gestione della propria attività all'interno dell'immobile, il Comodatario dichiara di possedere un'adeguata copertura assicurativa, esonerando il Comodante da ogni responsabilità al riguardo.

Ulteriormente il Comodatario dichiara di conoscere lo stato manutentivo dei locali, di accettarli nelle condizioni attuali, di aver preso visione dell'immobile in ogni sua parte, di giudicarlo del tutto idoneo all'uso pattuito nel presente contratto ed immune da qualsiasi vizio o imperfezione e pertanto solleva da responsabilità il Comodante per ciò che riguarda le responsabilità verso terzi nella gestione delle attività svolte all'interno dal Comodatario.

#### **ART. 6 - SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula del presente contratto, da registrarsi in termine fisso ex art. 5 comma 4) della Tariffa Parte 1 allegata al D.P.R. 131/86 s.m.i., sono a carico del Comodatario.

#### **ART. 7 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Le Parti contraenti agiscono in qualità di titolari autonomi dei trattamenti di dati personali relativi alle rispettive attività ai sensi e per gli effetti della normativa vigente Regolamento EU n. 679/2016 ("GDPR") e della normativa applicabile.

Le Parti sono tenute, ciascuna nel proprio ambito e per proprio conto, ad osservare ed a far osservare il citato "GDPR" nonché ogni norma, regolamento, decisione o altro provvedimento vincolante applicabili in materia di protezione dei dati personali.

Le parti contraenti si autorizzano reciprocamente al trattamento autonomo, comunicazione e diffusione dei dati personali, in relazione agli adempimenti connessi alla presente scrittura.

Il trattamento dei dati personali di terzi relativi allo svolgimento delle attività resta di esclusiva competenza e responsabilità del Comodatario.

#### **ART. 8 - ELEZIONE DEL DOMICILIO**

A tutti gli effetti del presente contratto compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, il Comodatario e il Comodante eleggono il proprio domicilio a:

- FONDAZIONE PALAZZO MAGNANI, Corso Garibaldi 31 - 42121 Reggio Emilia
- COMUNE DI REGGIO EMILIA, piazza Prampolini 1 – 42121 Reggio Emilia.

#### **ART. 9 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA**

In caso di controversia, le parti convengono di devolvere in via esclusiva la sua composizione ad un arbitro da individuarsi e nominarsi di comune accordo entro 20 giorni dall'iniziativa di una delle due parti, con precisazione che in caso di disaccordo o di inutile decorrenza del termine la nomina dell'arbitro sarà rimessa, a cura della parte più diligente al Presidente del Tribunale di Reggio Emilia. L'arbitro deciderà secondo diritto e l'arbitrato sarà rituale. Sede dell'arbitrato, impregiudicate le modalità con cui si potrà tenere (in presenza o da remoto, secondo le disposizioni che l'arbitro proporrà alle parti), la sede dell'arbitrato sarà Reggio Emilia.

#### **ART.10 - RINVIO**

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

Il presente atto, redatto in triplice copia, in competente bollo, consta di pagine intere scritte due e quanto alla terza sin qui, nonché degli allegati di cui sub A) e sub B).

Letto, confermato e sottoscritto.

Reggio Emilia, lì

Fondazione Palazzo Magnani

Il Presidente

*Dott. Gianpiero Grotti*

Comune di Reggio Emilia

Il Dirigente del Servizio

Amministrativo Lavori Pubblici

*Dott. Alberto Prampolini*