

CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO

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

LA FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI REGGIO EMILIA PIETRO MANODORI (di seguito denominato **Comodante**), con sede in Reggio Emilia, via Carducci 1/A, Codice Fiscale 00165770355, rappresentata dal Dott. Romano Sassatelli, nato a Palagano (MO) il 06/04/1962, Codice Fiscale SSSRMN62D06G250Q, nella sua qualità di Presidente e legale rappresentante, in forza dei poteri a lui attribuiti dal vigente statuto e dalla delibera del consiglio di amministrazione in data 16 giugno 2021,

concede in comodato

al **COMUNE DI REGGIO EMILIA** (di seguito denominato **Comodatario**), con sede in Reggio Emilia in piazza Prampolini n.1, codice fiscale/partita IVA 00145920351, qui rappresentato 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,

l'immobile di proprietà così descritto:

locali del piano terra e del piano primo, di cui alla planimetria allegata sub A) e sub B) 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, Particella 388 sub 10, da adibirsi a sede di attività scolastiche per la collocazione di classi della scuola I.C. "Leonardo Da Vinci" di Reggio Emilia.

Parte dei locali della porzione di edificio identificata nella suddetta planimetria allegata sub A) e sub B) ed indicata come "Ala sud Palazzo da Mosto" saranno utilizzati anche dall'Istituto Superiore di Studi Musicali Peri - Merulo, secondo protocollo organizzativo sottoscritto tra gli utilizzatori e con le relative modalità concordate, di cui dovrà essere data comunicazione al Comodante, con particolare riferimento agli orari di fruizione e alle procedure igienico-sanitarie coerenti con normative e ordinanze ministeriali vigenti.

Ulteriormente sono previste condivisioni di alcuni locali con i già presenti Comodatori della Fondazione Palazzo Magnani per attività culturali ed espositive, per quanto concerne la planimetria allegata sub A) e sub B) ed indicata come "Palazzo da Mosto", e per i quali dovranno essere comunicate modalità e protocolli organizzativi similari ai suddetti;

la presente concessione in comodato

si pone in continuità con il precedente comodato stipulato in data 7 settembre 2020 fra le medesime parti, con decorrenza in pari data e termine di durata allora previsto al 30 giugno 2021;

tutto quanto premesso ai patti e alle condizioni disciplinati dal seguente articolato:

ART. 1 - DURATA DEL COMODATO

Il contratto di comodato avrà decorrenza in data 26 luglio 2021 e così fino al 30 giugno 2022.

Le Parti concordano che il possesso dell'immobile da parte del Comodatario debba ritenersi a tutti gli effetti continuativo, compreso il periodo intercorso dalla scadenza del cessato contratto di comodato di cui in premessa.

Il Comodatario potrà servirsi dei locali dell'immobile per l'uso determinato dal contratto (o tipologia equivalente), in caso contrario il Comodante potrà richiedere l'immediata restituzione degli stessi, oltre al risarcimento del danno.

ART. 2 - CONSEGNA E RICONSEGNA DELL' IMMOBILE

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 e sub B). 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 pratica n. 843;
- 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.

Il Comodatario dichiara di conoscere lo stato manutentivo dei locali e di accettarli nelle condizioni attuali, di aver preso visione dell'immobile in ogni sua parte e di giudicarlo 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.

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.

Il Comodatario si impegna inoltre a non effettuare attività incompatibili con le destinazioni d'uso ammesse dai vigenti PSC e RUE del Comune di Reggio Emilia e con il C.P.I. vigente.

Il Comodatario si impegna affinché l'utilizzatore/istituzione scolastica provveda ad utilizzare l'immobile con diligenza e ne sia direttamente responsabile, anche ex art 1381 cc, verso la proprietaria dei danni causati allo stesso e di quelli causati verso i terzi. A garanzia e copertura dei rischi e danni derivanti da attività di conduzione sopra descritti, 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.

Il Comodatario stipula accordi per la 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 nell'immobile 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 da ogni responsabilità.

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 giugno 2022, 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.

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

Ai sensi dell'art. 1808 del C.C sono a carico del Comodatario le spese di manutenzione ordinaria durante la conduzione dell'immobile.

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.

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 dell'immobile, comprese quelle ordinarie di manutenzione degli impianti (a titolo esemplificativo: sostituzione lampadine, placche punti luce, pulizia e sanificazione, ecc.), oltre ad una quota proporzionale della tassa rifiuti, da pagarsi in proporzione all'utilizzo dell'immobile, a mezzo di un tecnico di comune designazione valutando la superficie effettiva, millesimi, tempi e modi di utilizzo della porzione immobiliare oggetto del contratto.

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

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;
 - 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;
 - La Consegna al Comodante di tutte le autorizzazioni e protocolli necessari allo svolgimento dell'attività all'interno dei locali concessi dal Comodante stesso.
- Rimangono invece a carico del Comodante i seguenti oneri:
- Spese per utenze generali, riferite alla conduzione dei locali oggetto di comodato.

ART. 5 - PREGIUDIZIO AI DIRITTI DI TERZI

Il Comodatario assume la custodia dell'immobile 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 CASSA DI RISPARMIO DI REGGIO EMILIA PIETRO MANODORI, Via Carducci 1/A - 42121 Reggio Emilia
- COMUNE DI REGGIO EMILIA, piazza Prampolini 1 – 42121 Reggio Emilia.

ART. 9 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA

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. 10 - FORO COMPETENTE

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

ART. 11 - 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 originale, in competente bollo, consta di pagine intere scritte tre e quanto alla quarta sino alla sottoscrizione delle parti, nonché degli allegati rispettivamente sub A) (una pagina) e sub B) (una pagina).

Letto, confermato e sottoscritto.
Reggio Emilia, lì 26 luglio 2021

Fondazione Cassa di Risparmio
di Reggio Emilia Pietro Manodori
Il Presidente
Dott. Romano Sassatelli

Comune di Reggio Emilia
Il Dirigente del Servizio
Amministrativo Lavori Pubblici
Dott. Alberto Prampolini