

CONTRATTO DI COMODATO

Art. 1 – Costituzione delle parti.

Con la presente scrittura privata la Banca d'Italia (d'ora in poi Banca o comodante) - Istituto di Diritto Pubblico con sede in Roma, Via Nazionale, n.91, codice fiscale 00997670583 – rappresentata dal Direttore *pro-tempore* della Sede di Bologna, Maurizio ROCCA, nato a Trapani il 22/01/1959, concede in comodato al COMUNE DI REGGIO EMILIA (d'ora in poi Comune o comodatario), con sede in Reggio Emilia, Piazza Prampolini n. 1, codice fiscale e partita IVA 00145920351 rappresentata dal dott. Alberto PRAMPOLINI, nato a Reggio Emilia il 08/09/1976, nella sua qualità di Dirigente del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio del Comune di Reggio Emilia che accetta:

i locali di proprietà della Banca siti in Reggio Emilia, Piazza Martiri del 7 luglio n. 1, descritti graficamente nelle planimetrie allegate (Allegato 1), così identificati al N.C.E.U:

- Foglio 125, Particella 137, Sub. 1, categoria catastale: D5;
- Foglio 125, Particella 137, Sub. 4, categoria catastale: A2.

Art. 2 - Durata del contratto.

1. Il presente contratto avrà inizio dal 1° luglio 2021 e avrà termine il 30 giugno 2022.

Art. 3 - Permanenza del comodatario nell'immobile oltre la scadenza del contratto.

L'eventuale permanenza del comodatario nell'immobile concesso in comodato oltre la scadenza del contratto e senza che questo venga

rinnovato è considerata occupazione senza titolo, anche nell'eventuale silenzio della Banca e nonostante il versamento di somme a qualsiasi titolo e legittima le azioni per il rilascio e per il riconoscimento dei danni sofferti dal comodante.

Art. 4 - Oneri accessori e utenze.

Sono a carico del Comodatario i seguenti oneri:

1. predisposizione di un piano di sicurezza che consenta la corretta informazione agli utenti dei percorsi autorizzati e delle eventuali vie di fuga e quant'altro previsto dalle normative;
2. ogni mansione ed incombenza connessa alla pulizia dei locali da espletare con la massima cura e con la dovuta continuità;
3. segnalazione tempestiva al Comodante di ogni fatto che possa pregiudicare la regolare conduzione e conservazione dell'immobile;
4. copertura dei rischi derivanti dalla conduzione dell'immobile concesso in comodato per danni a terzi e all'immobile stesso attraverso le polizze assicurative stipulate dal Comune;
5. manutenzione dell'utenza di teleriscaldamento fino alla fine del comodato;
6. spese per utenze di energia elettrica, utenza telefonica, acqua e teleriscaldamento.

Sono a carico della Banca i seguenti oneri:

1. la manutenzione straordinaria dei locali concessi in comodato;
2. le spese per chiusure e aperture a cura della società GRUPPO SIRIO S.R.L.

Art. 5 – Divieto di cessione e di locazione.

1. È fatto divieto al comodatario di cedere il contratto o locare in tutto o in parte, con o senza corrispettivo, il bene oggetto del presente contratto.
2. Qualunque violazione di siffatto divieto comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto nonché l'obbligo di risarcimento dei maggiori danni subiti dalla Banca.

Art. 6 - Uso del bene concesso in comodato.

1. I locali sono transitoriamente concessi in comodato al Comune per il periodo 1^a luglio 2021 – 30 giugno 2022 per collocarvi alcune classi di Istituti comprensivi del Centro storico della città e dell'Istituto superiore di studi musicali "A. Peri" i cui alunni - a motivo del distanziamento fisico previsto dalle normative attualmente in vigore legate all'emergenza sanitaria nel paese - non potranno essere accolti all'interno dei rispettivi edifici scolastici. Si fa espresso divieto di ogni diverso uso. Il cambiamento della destinazione convenuta, anche se parziale, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto, salvo il risarcimento del danno subito dalla Banca.
2. Il comodatario si obbliga ad usare i locali da buon padre di famiglia e a non apporre insegne o targhe ecc. che, a giudizio della Banca, contrastino con l'estetica dell'immobile o che comunque rechino molestia o danni a terzi.
3. Il comodatario si obbliga ad adottare tutte le cautele necessarie per evitare il pericolo di incendi, restandogli altresì espressamente vietato:

- a) di sovraccaricare il pavimento dei locali per un peso superiore a Kg 250 per ciascun mq.;
- b) di depositare nei locali oggetto del presente contratto sostanze esplosive od infiammabili, o comunque pericolose per le cose e l'altrui incolumità, di ingombrare la strada o i cortili o gettarvi liquidi o immondizie ed in genere di fare alcuna cosa in divieto delle vigenti leggi e regolamenti edilizi, di igiene e di pulizia, o che comunque possa arrecare danno o disturbo a terzi in genere ed alla Banca.

Art. 7 – Stato del bene concesso in comodato.

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

Art. 8 - Manutenzione e nuove opere.

1. Le opere necessarie ad adeguare i locali alla nuova destinazione d'uso, da concordare con la Banca, dovranno essere eseguite a cura e spese del comodatario con la supervisione di un incaricato della Banca medesima.

2. Il comodatario si impegna a mantenere i locali in normale stato d'uso. Nessuna miglioria, nuova opera o innovazione può essere fatta senza il preventivo consenso scritto della Banca. L'esecuzione, senza il consenso scritto della Banca, di opere che modifichino anche minimamente la disposizione interna dei locali (quali, ad esempio

l'abbattimento e l'innalzamento di muri divisorii e tramezzi) è da considerare inadempimento grave del contratto, tale da comportarne la risoluzione espressa ai sensi dell'art. 1456 cod. civ..

3. Tenuto fermo l'obbligo della Banca di eseguire le opere di straordinaria manutenzione, relative ai locali e agli impianti, tutte le eventuali migliorie, le riparazioni e tutte le opere eseguite a qualunque titolo dal comodatario resteranno, senza obbligo di consenso, a favore della Banca medesima, senza che mai possa il comodatario eccepire la compensazione tra i miglioramenti o addizioni e i danneggiamenti che l'immobile abbia subito; ciò sempre che la Banca non preferisca la restituzione dei locali nel pristino stato, a spese del comodatario.

Art. 9 - Riparazioni e restauri.

La Banca può in ogni tempo eseguire, sia all'esterno sia all'interno dell'immobile, tutte le riparazioni a tutti gli impianti che ritenesse opportune a suo insindacabile giudizio nonché qualunque opera di abbellimento o di restauro dello stabile, senza obbligo di compenso in favore del comodatario.

Art. 10 - Responsabilità.

1. Il comodatario è costituito custode dei locali concessi in comodato.
2. Il comodatario esonera espressamente la Banca da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che possano provenirgli da fatto doloso o colposo od omissione dei propri dipendenti o di terzi in genere. Tale esonero si estende anche ai furti che fossero commessi nell'immobile concesso in comodato.
3. La Banca resta altresì esonerata da ogni responsabilità per tutti i danni derivanti da casi fortuiti ed in particolare per quelli causati da

agenti atmosferici, allagamenti, rotture e rigurgiti di fogne, tubazioni, impianti elettrici, del gas e di qualsiasi altro impianto esistente nei locali concessi in comodato, nonché per eventuali danni comunque determinati da umidità o invasione o infiltrazione di acque nei locali.

4. Il comodatario risponde nei confronti della Banca e di ogni terzo dei danni causati dal proprio personale addetto e da tutte le persone che esso ha ammesso nei locali, ivi compresi gli studenti della scuola.

Art. 11 - Riconsegna dei beni concessi in comodato.

In occasione della scadenza del contratto i locali dovranno essere riconsegnati in stato normale alla persona delegata dalla Banca. In caso di ritardo o di consegna irregolare, ovvero di deperimento non giustificato da un normale uso, il comodatario sarà responsabile dei danni.

Art. 12 - Spese di contratto.

La registrazione del presente contratto è effettuata a cura e spese del comodatario.

Art. 13 - Elezione di domicilio.

A tutti gli effetti del presente contratto il comodatario elegge domicilio nell'immobile concesso in comodato.

Art. 14 - Modificazioni al contratto.

Qualsiasi modificazione al presente contratto (all'infuori di quelle imposte per legge ad una o ad entrambe le parti) dovrà essere formulata - pena la sua inefficacia - in atto scritto. Eventuali comportamenti o tolleranze della Banca non costituiranno in nessun

caso modificazioni dei patti che precedono o degli atti che, in prosieguo, per iscritto, venissero stipulati.

Art. 15 – Mediazione e foro competente

1. Qualsiasi controversia che dovesse insorgere fra le parti in ordine all'interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e risoluzione del presente contratto e degli atti che ne costituiscono esecuzione, compresa ogni ragione di danni, sarà sottoposta ad un tentativo di mediazione ai sensi del d.lgs. 28/2010 e sue modifiche, da esperirsi presso l'Organismo di mediazione della Camera di Commercio di Reggio Emilia, secondo il regolamento vigente al momento dell'avvio della procedura.
2. Qualora la mediazione abbia esito negativo le parti potranno adire l'autorità giudiziaria ordinaria.

Art. 16 - Norme di rinvio.

1. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti richiamano le disposizioni del Codice Civile e gli usi locali non incompatibili con dette norme o con le pattuizioni contenute nel presente contratto.
2. Le parti dichiarano di aver preso visione del presente contratto che accettano integralmente sottoscrivendolo qui di seguito.

....., lì

IL COMODATARIO

.....

LA BANCA D'ITALIA

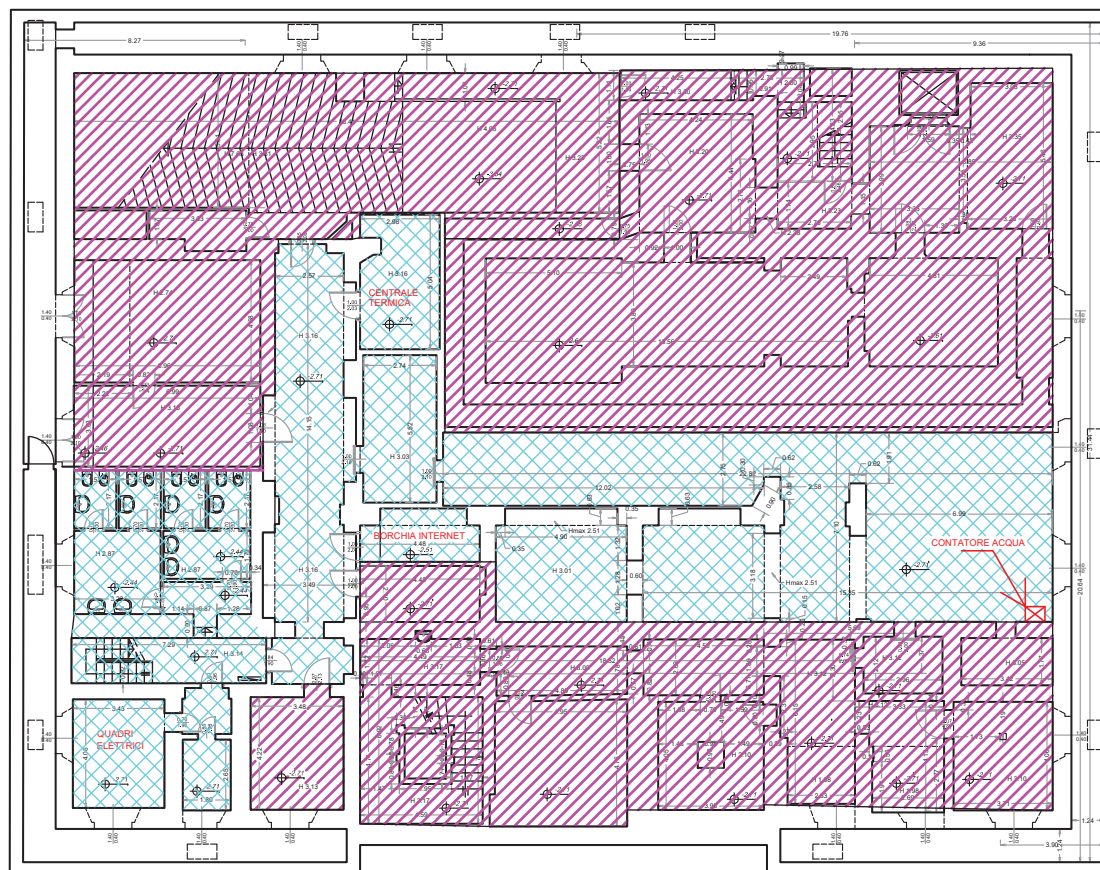
.....

Agli effetti dell'art.1341 c.c., IL COMODATARIO dichiara di aver letto tutti gli articoli della presente scrittura. In particolare dichiara di approvare specificamente gli articoli:

3) "Permanenza del comodatario nell'immobile oltre la scadenza del contratto" - 6) "Uso del bene concesso in comodato" – 7) "Stato del bene concesso in comodato" - 8) "Manutenzione e nuove opere" - 9) "Riparazioni e restauri" - 10) "Responsabilità" - 13) "Elezione di domicilio" – 15) "Mediazione e foro competente"

IL COMODATARIO

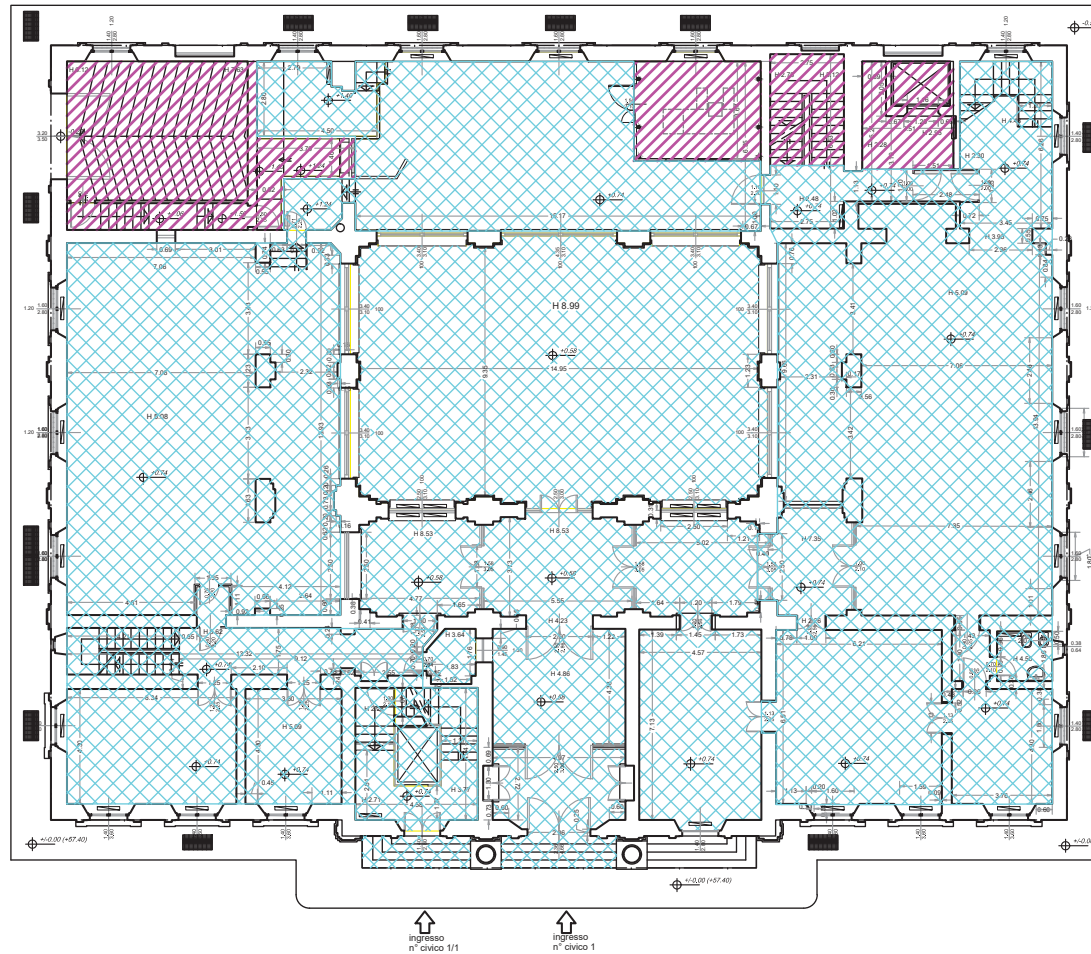
.....



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

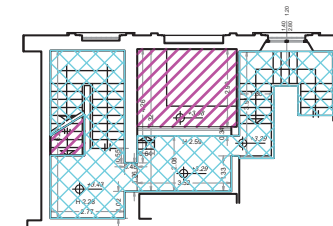
VIA BATTAGLIONE TOSCANO

PIAZZA MARTIRI VII LUGLIO



PLANIMETRIA PIANO RIALZATO

PIAZZA MARTIRI VII LUGLIO



ZONA INTERMEDIA
TRA IL Piano Rialzato e Piano
Ammezzato
Scala di accesso al piano Ammezzato

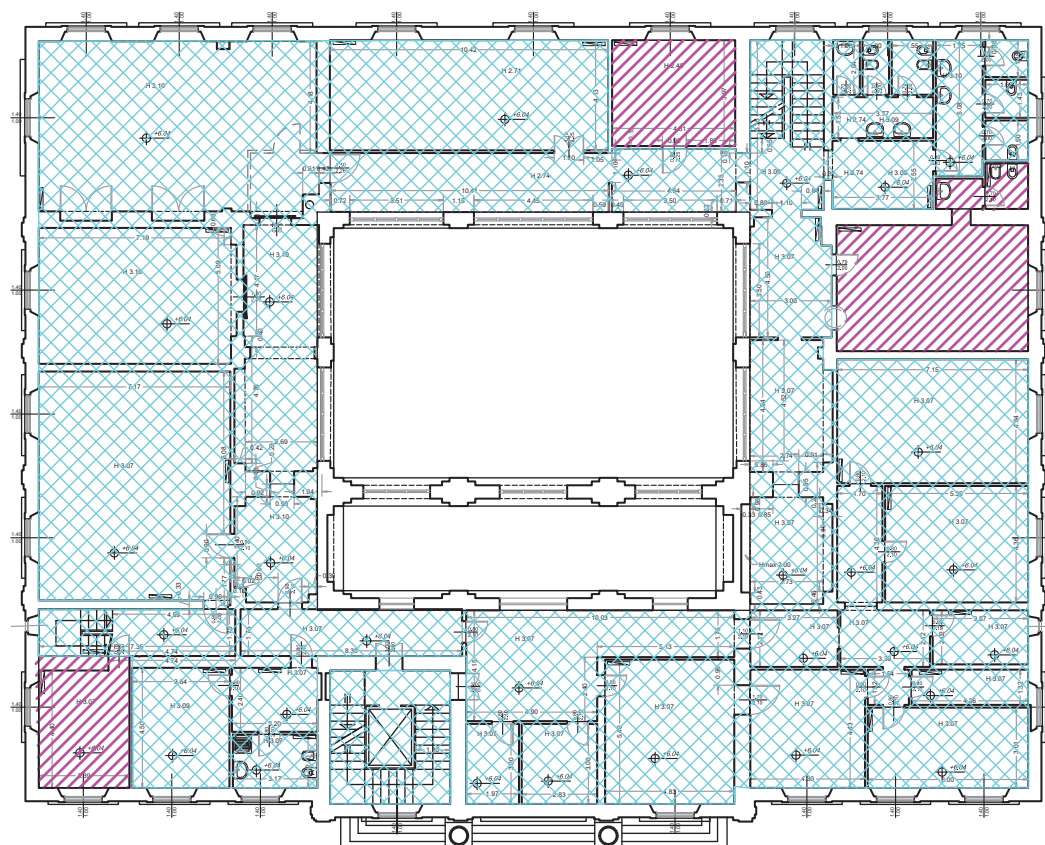
VIA SESSI



ZONE CONCESSE IN COMODATO
D'USO ALLE SCUOLE



ZONE INTERCLUSE
ALLE SCUOLE



ZONE CONCESSE IN COMODATO
D'USO ALLE SCUOLE

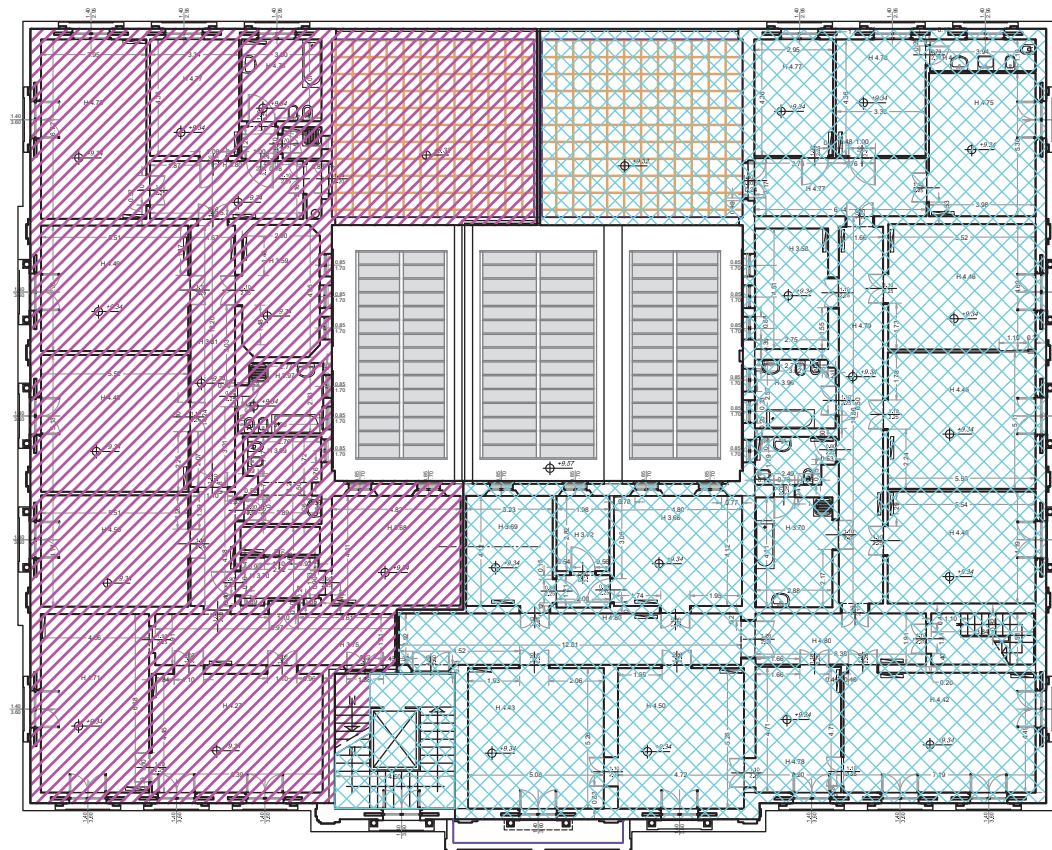


ZONE INTERCLUSE
ALLE SCUOLE

PIANTA PIANO AMMEZZATO

VIA BATTAGLIONE TOSCANO

PIAZZA MARTIRI VII LUGLIO



VIA SESSI



PLANIMETRIA PIANO PRIMO

PIAZZA MARTIRI VII LUGLIO