

ALLEGATO A

CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO DI IMMOBILE COMUNALE

TRA

il **COMUNE DI REGGIO EMILIA**, con sede legale in Reggio Emilia, Piazza Prampolini 1, codice Fiscale e partita IVA n. 00145920351, qui rappresentato dall'arch. Paolo Gandolfi, nato a Reggio Emilia il 22.9.1966, nella sua qualità di, giusto atto di incarico del Sindaco di Reggio Emilia P.G. n. del domiciliato per la sua carica presso l'Ente d'appartenenza, a questo atto autorizzato con provvedimento dirigenziale n.del... (in qualità di sostituto della Dirigente *ad interim* del Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio),
di seguito denominato anche il "Comodante" o il "Comune"

E

la **PREFETTURA DI REGGIO EMILIA**, con sede legale in Reggio Emilia, Corso Garibaldi n. 55, codice Fiscale 80011890359, legalmente rappresentato dalla dr. MARIA RITA COCCIUFA, nata a Lentini (SR) il 29/12/1958, in qualità di PREFETTO *PRO TEMPORE* DI REGGIO EMILIA;
di seguito denominata anche il "Comodatario" o la "Prefettura"

congiuntamente anche le "**Parti**".

PREMESSO CHE:

- attualmente l'accoglienza dei migranti nel territorio nazionale rientra nella competenza statale in materia di immigrazione, diritto di asilo e condizione giuridica di cittadini extracomunitari;
- la Prefettura di Reggio Emilia non ha al momento attuale alcun posto disponibile nelle strutture già attivate e ha richiesto al Comune di Reggio Emilia la messa a disposizione di un immobile finalizzato all'attivazione di un HUB/centro temporaneo per l'accoglienza e distribuzione territoriale dei migranti;
- gli oneri relativi alla gestione di tutte le attività saranno in carico alla Prefettura, o di un incaricato/gestore da quest'ultima individuato, non ci saranno pertanto costi diretti in carico al Comune di Reggio Emilia derivanti dall'utilizzo della struttura individuata, ad eccezione delle utenze relative ai consumi di acqua, luce e gas,
- il Comune ha effettuato una ricognizione degli immobili disponibili comunicando, con mail del 01/08/2023, l'individuazione di una porzione dei Magazzini Comunali come meglio individuato all'ART. 1 del presente contratto;
- con comunicazione, acquisita agli atti del Comune di Reggio Emilia con proprio PG 2023/0193981 del 02/08/2023, la Prefettura di Reggio Emilia ha convocato l'Amministrazione Comunale per valutare gli aspetti organizzativi e di sicurezza dell'immobile individuato;
- nell'incontro del 05/08/2023, tenutosi alla presenza della S.E. Prefetto Cocciufa e del Sig. Sindaco Luca Vecchi, si sono approfonditi gli aspetti tecnico-organizzativi relativi all'utilizzo della struttura individuata e si è concordata la fattibilità della messa a disposizione e la modalità di utilizzo della stessa;

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ALLEGATO A

Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente contratto

ART. 1 – OGGETTO

Il Comune di Reggio Emilia concede in comodato d'uso gratuito, nello stato in cui si trova, alla PREFETTURA DI REGGIO EMILIA, ex artt. 1803 e ss. del C.C. , il seguente immobile:

porzioni di fabbricato ubicate in Via Marino Mazzacurati n. 11, censite al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia al:

- foglio 216, particella 37, subalterno 3/parte – servizi igienici,
- foglio 216, particella 37, subalterno 4/parte – capannone,
- foglio 216, particella 37, subalterno 5 - ingresso ai servizi igienici del piano terra,

il tutto come da planimetria allegata (“**Allegato A**”) al presente atto.

Tutte le porzioni oggetto di comodato sono ubicate all'interno di un maggior immobile di proprietà comunale ubicato in Via Marino Mazzacurati ed hanno accesso dalla parte posteriore (lato ovest) del fabbricato stesso.

La porzione del subalterno 3 oggetto del presente contratto ha una superficie di mq 112,00 circa ed è interamente destinata a locali per servizi igienici, docce, relativi disimpegni e locali di servizio; si sviluppa per la maggior parte al piano terra, ad eccezione di due locali (spogliatoio e wc) posti al primo piano (come indicati nella planimetria allegato “A”). Ai locali del piano terra si accede dall'esterno attraverso un locale ingresso/disimpegno corrispondente al subalterno 5, mentre ai locali del primo piano si accede tramite la scala comune esterna posta sul retro del fabbricato; dalla medesima scala, il comodatario potrà accedere al locale della centrale termica, ubicata al primo piano, in prossimità dei locali spogliatoio-wc oggetto di comodato.

La porzione descritta è provvista di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento a termosifoni, con caldaia autonoma alimentata a gas e destinata anche alla produzione di acqua calda. Tutti gli impianti di questa porzione hanno utenze autonome.

La porzione del subalterno 4, oggetto di contratto, attualmente indicata sulla planimetria come “capannone”, ha accesso da un portone della larghezza di mt 2.40 ed ha una superficie netta di mq 623,00. Resta esclusa dal presente contratto la porzione di unità immobiliare attualmente delimitata con recinzione metallica (H= mt 2,00), contenente materiale oggetto di sequestro giudiziario. Il locale è provvisto di impianto elettrico ed impianto di riscaldamento diffuso tramite convettori. Tutti gli impianti di questa porzione sono centralizzati, con utenze attualmente intestate al Comune di Reggio Emilia.

Il Comune consegnerà gli immobili nello stato di fatto in cui si trovano, il Comodatario dichiara di averli attentamente visionati ed assume l'impegno di eseguire a sue spese, tutte le opere che ritiene necessarie per l'uso al quale intende destinarli.

ART. 2 – DURATA DEL COMODATO

Il Contratto decorre dalla data di sottoscrizione ed avrà scadenza il 31/12/2023. È facoltà di entrambe le Parti, in qualsiasi momento, recedere dal Contratto comunicandolo all'altra parte mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata con preavviso di giorni trenta.

ART. 3 – UTILIZZO DEL BENE

Gli immobili potranno essere utilizzati dalla Prefettura e, per suo tramite, da un soggetto gestore dalla stessa individuato esclusivamente per la finalità per la quale vengono concessi, cioè l'attivazione di un HUB/centro temporaneo per l'accoglienza di migranti nel numero massimo consentito dalle dimensioni dell'immobile concesso. È fatto divieto al comodatario di inserire gli immobili nell'ambito di progettazioni

ALLEGATO A

nazionali, Europee e/o di qualunque tipo, tenuto conto della precarietà del Contratto, o di utilizzarlo per fini diversi per il quale è concesso in comodato.

ART. 4 – SUB CONCESSIONE

In deroga all'art. 1804 C.C., comma 2, è consentita alla Prefettura la concessione a terzi del godimento degli Immobili previo il consenso del Comodante, da richiedere in forma scritta via PEC o via MAIL almeno 5 (cinque) giorni prima. La sub concessione del comodato alla Croce Rossa Italiana è fin d'ora autorizzata, fermi restando gli obblighi comunicativi di tale concessione verso il comodante.

È obbligo della Prefettura:

- a. informare per iscritto gli eventuali terzi ai quali consentirà il godimento degli Immobili della precarietà del presente Contratto e del suo contenuto, precisando che lo stesso potrà essere risolto in qualsiasi momento;
- b. riportare nel contratto che verrà sottoscritto con gli eventuali occupanti la limitazione di responsabilità a favore del Comodante di cui al presente contratto;
- c. subordinare eventuali concessioni a terzi degli Immobili alla vigenza del Contratto;
- d. rispettare le comuni regole di buon vicinato, nonché obbligare al loro rispetto gli eventuali terzi ai quali consentirà il godimento degli Immobili.

ART. 5 - SOPRALLUOGHI, ISPEZIONI

Il Comodante potrà ispezionare i locali concessi a mezzo di proprio personale, in qualsiasi momento ed anche senza preavviso.

ART. 6 – SPESE ORDINARIE E STRAORDINARIE

Tutte le spese ordinarie e straordinarie sono a esclusivo carico del Comodatario. Stante la peculiarità del contesto nel quale viene stipulato il presente Contratto, in deroga all'art. 1808 C.C. il Comodatario non ha diritto al rimborso delle spese straordinarie, nemmeno se necessarie e urgenti tenuto anche conto che il Comodante potrebbe non disporre di adeguate disponibilità liquide e che, in ogni caso, eventuali spese – ordinarie o straordinarie – di importo rilevante dovrebbero comunque essere autorizzate preventivamente nell'ambito della programmazione degli interventi di manutenzione e straordinaria. Le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal Comodatario resteranno acquisite al Comodante e/o all'eventuale diverso avente diritto senza obbligo di rimborso o indennizzo, anche quando eseguite con il consenso del Comodante e fatto salvo, in ogni caso, il diritto del Comodante e/o dell'eventuale diverso avente diritto di pretendere il ripristino della situazione *quo ante*. Nel caso in cui si rendano necessarie spese straordinarie che il Comodatario non intende eseguire, quest'ultimo sarà libero di recedere immediatamente dal Contratto, come peraltro previsto all'art. 3.

ART. 7 – OBBLIGHI DEL COMODATARIO

Il Comodatario è tenuto a conservare gli immobili e il loro contenuto con la diligenza del buon padre di famiglia, assumendone la custodia.

Eventuali arredi, mobili e in generale beni che dovessero risultare presenti all'interno dell'immobile in occasione della consegna (come risulterà da apposito verbale di immissione in possesso) sono concessi, unitamente agli Immobili, in comodato d'uso gratuito.

ART. 8 - RESPONSABILITA' DEL COMODATARIO

La Prefettura dichiara di essere a conoscenza che il Comodante non fornisce alcuna garanzia – e conseguentemente quest'ultimo non potrà essere chiamato a rispondere – in ordine allo stato degli

ALLEGATO A

immobili, alla conformità degli impianti, al rispetto della normativa sulla sicurezza, alla loro agibilità nonché alla loro idoneità generale ad ospitare persone e/o cose (tali caratteristiche saranno di seguito individuate congiuntamente anche come “**Idoneità**” degli immobili). La Prefettura si impegna ad informare per iscritto delle sopra richiamate limitazioni di responsabilità verso eventuali sub concessionari o a qualsiasi soggetto coinvolto nella gestione della struttura. La Prefettura dichiara inoltre di essere a conoscenza e di portare a conoscenza in forma scritta i gestori e/o sub concessionari della destinazione d’uso attuale dell’immobile e che ogni suo diverso utilizzo presuppone deroga al regolamento edilizio e quindi alle norme tecniche, igienico- sanitarie e di sicurezza. Resta, pertanto, integralmente a carico della Prefettura l’attività di verifica dell’Idoneità dell’immobile all’uso di suo interesse nonché ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero derivare da fatto doloso e colposo del custode o di terzi in genere, nonché per danni che venissero provocati da scassi, rotture o manomissioni. Il Comodante è esonerato da ogni responsabilità per qualsiasi tipo di danno derivante da eventuale sospensione dei servizi nonché per il verificarsi di eventi quali, a titolo di esempio, incendi, scoppi, nubifragi, allagamenti, rotture e rigurgiti di fogne e tubazioni. Eventuali attività necessarie ad ottenere l’Idoneità degli Immobili ad ospitare persone e/o cose saranno integralmente a carico della Prefettura, e la stessa, successivamente, vigilerà costantemente per verificare la permanenza di tale Idoneità. Nel caso gli Immobili dovessero, anche nel prosieguo, perdere l’idoneità ad ospitare persone e/o cose, la Prefettura dovrà provvedere a darne immediata informativa agli eventuali occupanti e procedere alla loro liberazione, fatta salva la facoltà della Prefettura stessa di intervenire immediatamente, e a proprie spese, al fine di ripristinare l’Idoneità all’uso.

ART. 9 – CERTIFICAZIONI

Il comodante precisa che, a seguito di sopralluogo effettuato in data 20.10.2022, il comando VVF di RE ha trasmesso il Certificato di Prevenzione Incendi intestato a COMUNE DI REGGIO EMILIA – (ARCHIVIO) e relativo all’attività: 34.2.C 75.2.B 70.2.C dell’allegato I al DPR 151/11 sita nel Comune di REGGIO EMILIA VIA MAZZACURATI N. 11, (che sia allega al presente atto come “**Allegato B**”); che il medesimo costituisce attestazione di generale rispetto, per quanto risultante all’atto della verifica, delle prescrizioni previste dalle normative di prevenzione incendi nonché la sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio e non comporta l’annullamento dei rischi di incendio e di altro genere presso la medesima. Ciò comporta l’obbligo, da parte del titolare, di mantenere in efficienza apparecchiature, dispositivi e impianti, segnatamente quelli finalizzati alla sicurezza, di informare e addestrare il personale agli adempimenti di prevenzione e protezione e di osservare ogni altra prescrizione o condizione di esercizio riportata nel Certificato accluso. Ogni modifica di natura strutturale, impiantistica, gestionale o relativa a stoccaggi, processi, affollamenti o dotazioni che venga effettuata, rispetto alla situazione valutata all’atto del rilascio del Certificato, ne comporterà il decadere. Il Comodatario, pertanto, dovrà ottenere opportuno via libera temporaneo, o deroga con eventuali prescrizioni per il periodo temporale relativo alla durata contrattuale, dal comando VVF, in merito alla variazione d’uso e affollamento per la parte di capannone data in comodato, al fine di scongiurare i rischi che un disallineamento rispetto a quanto indicato nel CPI può comportare per tutto l’immobile.

ART. 10 – SPESE UTENZE

Restano a carico del Comodante le spese per il consumo di energia elettrica, riscaldamento, acqua potabile e depurazione fognaria; mentre saranno a carico del Comodatario le spese di pulizia, smaltimento rifiuti e più in generale tutti i rimanenti oneri inerenti alla conduzione dei locali e all’esercizio dell’attività per la quale sono destinati.

ART. 11 – RICONSEGNA DELL’IMMOBILE

ALLEGATO A

Al termine del Contratto:

- gli immobili dovranno essere restituiti liberi da persone e cose nello stesso stato in cui è stato consegnato. Tutte le spese, anche legali, per la liberazione degli immobili saranno a carico integrale del Comodatario;
- la data di consegna dovrà essere comunicata con un preavviso minimo di giorni 10 (dieci). Nel periodo intercorrente tra il termine del Contratto e la data di consegna si applicheranno le disposizioni contenute nel Contratto in quanto compatibili.

ART. 12 - SPESE CONTRATTUALI

Le spese di registrazione del Contratto, provvisoriamente quantificate in € 200,00, sono a carico integrale del Comodatario e dovranno essere corrisposte tramite bonifico bancario sul conto di Tesoreria intestato al Comune di Reggio Emilia (che verrà all'uopo comunicato).

ART. 13 - 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. 14 – FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia inerente l'interpretazione o l'applicazione del Contratto è competente il Tribunale di Reggio Emilia.

Reggio Emilia, data __/08/2023

Esteso il presente atto, previa lettura e conferma viene sottoscritto dalle parti in segno di piena ed incondizionata accettazione

per il Comune di Reggio Emilia –

per la Prefettura di Reggio Emilia -

Ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., le Parti approvano specificatamente mediante separata sottoscrizione, le seguenti clausole, dopo averle attentamente lette, esaminate ed inteso il loro contenuto di cui agli artt.: 1, 3, 4, 6, 8, 9, 10.

ALLEGATO A

per il Comune di Reggio Emilia –

per la Prefettura di Reggio Emilia -