

CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO IMMOBILIARE PER
USO DIVERSO DALL'ABITATIVO - artt. 1803 e ss cod. civ.

Con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge tra le parti:

AZIENDA SPECIALE FARMACIE COMUNALI RIUNITE, nella persona del Direttore legale rappresentante Carlo Bergamini, con sede in Reggio Emilia, Via Doberdò n. 9, Partita IVA n. 00761840354 Codice fiscale n. 91018750355 - di seguito denominata "Comodante", oppure "FCR"

e

Comune di Reggio Emilia, Servizio Servizi culturali, nella persona di Nando Rinaldi, Dirigente Servizio Servizi culturali con sede in Piazza Casotti 1/c, Partita IVA e codice fiscale 00145920351 di seguito denominata "Comodatario"

Comodante e Comodatario sono collettivamente denominati "Parti"

si conviene e si stipula quanto segue:

1) OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Comodante concede in Comodato d'uso gratuito al Comodatario che accetta a tale titolo, un locale Ex farmacia sita in Via Guasco 1, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 133 Particella 266 Subalterno 18 il tutto come evidenziato nella planimetria che allegata sub "A", forma parte sostanziale ed integrante del presente atto.

2) USO DEL BENE

Il Comodatario potrà utilizzare il bene concesso in comodato esclusivamente per fini istituzionali fra i quali, a titolo esemplificativo, la realizzazione di attività culturali attraverso una progettazione condivisa con le associazioni e realtà culturali della città.

Il Comodatario non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento dell'immobile oggetto del presente contratto.

3) DURATA DEL COMODATO

Il comodato avrà inizio a decorrere dalla consegna dell'immobile al Comodatario risultate da apposito verbale.

Il Comodatario potrà servirsi dei locali oggetto del presente contratto per il periodo di 4 anni, al termine dei quali il contratto potrà essere rinnovato, previo accordo tra le Parti, di anno in anno fino a ulteriori 4 anni. Il Comodante e il Comodatario potranno recedere anticipatamente dal contratto in qualsiasi momento, previa comunicazione da inviarsi all'altra parte a mezzo PEC, con un anticipo di almeno 2 mesi.

4) STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile è consegnato nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova così come da immagini allegate al verbale di consegna.

L'immobile è consegnato completo di serramenti, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e di illuminazione, impianto idraulico, impianto di raffrescamento/riscaldamento e impianto antintrusione.

All'esito dei sopralluoghi effettuati, il Comodatario dichiara che i locali sono di suo completo ed incondizionato gradimento, idonei all'utilizzo per il quale gli sono concessi.

Il Comodante resta in ogni caso esonerato da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa comodata ed anche per il mancato uso contrattuale.

5) OBBLIGHI DEL COMODATARIO — STIMA

Il Comodatario è costituito custode del bene dato in comodato e si obbliga a custodirlo e conservarlo con la diligenza del buon padre di famiglia.

Il Comodatario è direttamente responsabile verso il Comodante ed i terzi in genere, di tutti i danni e deterioramenti dovuti a fatto o colpa propria o dei propri dipendenti e collaboratori.

Il Comodante è esonerato da qualsivoglia responsabilità per danni sia diretti che indiretti che dovessero derivare al Comodatario o a sue cose per fatto doloso, colposo od omissivo di terzi in genere, ivi compresi anche fatti delittuosi, quali scassi, rotture o manomissioni per furto tentato o consumato, nonché per eventuali danni di qualsiasi genere.

Parimenti il Comodante non risponderà di eventuali danni derivanti al Comodatario a causa di eventi, tra cui a titolo esemplificativo: quelli provocati da sbalzi nella pressione dell'acqua, da scarsità o mancanza di acqua potabile, energia elettrica ed ogni altro eventuale evento dannoso che possa verificarsi all'Immobile nel corso del comodato per fatto o colpa non imputabile al Comodante.

L'immobile oggetto del presente contratto è stimato concordemente dalle parti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1806 cod. civ., in € 310.000,00 (Trecentodiecimila/00 Euro).

6) SUBCOMODATO E DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

Il Comodatario può concedere a terzi in subcomodato l'immobile o parte del medesimo ferme restando la propria responsabilità nei confronti del Comodatario in tema di custodia, assicurazione e manleva ex. artt. 5,12 e 14 del presente contratto.

È vietata la cessione del presente contratto.

7) LAVORI E INSTALLAZIONE INSEGNE

Il Comodatario può con oneri e spese a proprio carico:

1. installare idoneo impianto di videosorveglianza con relativa alimentazione elettrica;
2. installare previa valutazione positiva del Comodante insegne e vetrofanie;
3. installare idonei impianti telefonico e rete dati con relativa alimentazione elettrica;
4. realizzare eventuali altre opere e installazioni per le quali verrà previamente richiesto il consenso del Comodante.

Il Comodante autorizza il comodatario a realizzare quanto richiesto nonché ad eseguire anche in futuro, previa comunicazione al Comodante, tutte le opere che dovessero risultare necessarie per adempiere ad eventuali prescrizioni o disposizioni delle competenti autorità e per garantire all'immobile, anche in prosieguo di tempo, la destinazione ad uso "commerciale", e la sua rispondenza nel tempo alle specifiche normative.

Il Comodatario realizzerà i lavori e le installazioni di cui al presente contratto, nel rispetto della normativa vigente, delle prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità e a regola d'arte.

Fatto salvo ogni diverso e contrario accordo tra le parti da valutarsi di volta in volta, resta espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti autorizzati sull'immobile e quant'altro effettuato dal Comodatario o da chi per esso resteranno alla cessazione del comodato, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile concesso in comodato a beneficio del Comodante, senza che il Comodatario o altri possa pretendere per essi indennità. Compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né in ogni caso il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa concessa in comodato.

8) DIVIETO DI APPORTARE MODIFICHE INNOVAZIONI O TRASFORMAZIONI

Fatto salvo quanto previsto ai precedenti articoli, il Comodatario non potrà apportare ulteriori modifiche, innovazioni o trasformazione alla cosa comodata, senza il consenso scritto del Comodante.

9) SPESE A CARICO DEL COMODATARIO- RIPARTIZIONE

Sono a carico del Comodatario, che sin da ora dichiara di accollarsele, l'allacciamento/voltura delle utenze, le spese di gestione, le spese relative alle utenze.

Sono altresì a carico del Comodatario i rapporti contrattuali e le spese per garantire il corretto e sicuro accesso (come nel caso di neve e ghiaccio) da parte del pubblico ai locali, le spese per le imposte, tasse ed oneri relativi all'attività esercitata, la Tassa Comunale sui rifiuti (TARI), le spese per eventuali contratti di vigilanza e sorveglianza, nonché per la manutenzione ordinaria degli impianti, anche se installati dal comodante a servizio dei locali concessi in comodato.

Sono altresì a carico del Comodatario le spese per la manutenzione straordinaria degli impianti e delle apparecchiature installate dal Comodatario medesimo.

Le spese sostenute dal Comodante ma a carico del Comodatario saranno da questo rimborsate al costo, dietro presentazione di regolare fattura e documentazione comprovante la spesa entro 60 giorni dalla ricezione della fattura elettronica.

10) SPESE PER USO E MANUTENZIONE

Sono a carico del Comodatario tutte le Spese occorrenti all'uso del bene oggetto del presente contratto, le spese di ordinaria manutenzione nonché quelle derivanti da cattivo uso e negligenza. In particolare, sono a carico del Comodatario la manutenzione ordinaria relativa agli impianti elettrico, antintrusione, rilevamento antincendio e di climatizzazione caldo/freddo nelle parti entro e fuori muro in particolare la manutenzione dei flessibili, interruttori, valvole, rubinetti, sanitari, serrature e chiavi, cardini degli infissi, intonaci dei muri, dei soffitti in cartongesso, e vernici degli infissi.

Sono a carico del Comodante le spese di straordinaria manutenzione (con esclusione di quelle relative agli impianti e alle apparecchiature installati dal Comodatario), qualora non dipendenti da cause imputabili al Comodatario.

11) ESONERO DEL COMODANTE DA RESPONSABILITA' NELL'UTILIZZO DELL'IMMOBILE

Il Comodatario esonera il Comodante da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che possano derivare al Comodatario medesimo da fatto doloso o colposo di terzi.

Il Comodatario è responsabile di eventuali danni o infortuni, non riconducibili agli obblighi del Comodante, occorsi a chiunque (compresi utenti e loro accompagnatori) nell'ambito dell'immobile concesso in comodato e delle sue pertinenze, durante la durata del Comodato. Se tali danni sono causati da estranei, il Comodatario manleva il Comodante da qualunque responsabilità.

Il Comodante è esonerato da responsabilità nel caso di interruzione dell'attività e dei servizi svolti nell'immobile per cause indipendenti dalla sua volontà o per cause derivanti dall'esercizio dei diritti del Comodante medesimo.

12) NORMATIVA DEL LAVORO E PREVIDENZIALE

Il Comodatario si impegna a rispettare tutte le norme di legge, regolamentari e contrattuali, previdenziali ed assicurative disciplinanti il rapporto di lavoro dell'eventuale personale dipendente o comunque incaricato impiegato nei locali oggetto del presente contratto.

Il Comodatario si impegna a rispettare tutte le norme inerenti alla sicurezza del personale dipendente o comunque incaricato che abbia accesso ai locali assumendo la responsabilità esclusiva dell'adempimento delle vigenti norme in materia ed esonerando il Comodante da ogni e qualsiasi responsabilità in merito.

13) LICENZE AUTORIZZAZIONI PERMESSI

Per l'uso concesso, il Comodatario si obbliga, a propria cura e spesa, a richiedere ed ottenere tutte le licenze, autorizzazioni, permessi, concessioni e quant'altro previsto dalle vigenti disposizioni di legge. Eventuali oneri o spese derivanti da prescrizioni dettate da ASL, Enti locali, ISPESL, Medicina del Lavoro, Vigili del Fuoco o altre Amministrazioni o autorità riguardanti l'attività svolta dal Comodatario nei locali oggetto della Comodato sono a totale carico del Comodatario.

14) RESPONSABILITA' DEL COMODATARIO - ASSICURAZIONI

Il Comodatario si impegna a stipulare una Polizza Responsabilità Civile che preveda la garanzia "Conduzione dei fabbricati" ed una Polizza per il "Rischio Locativo" per l'intero valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile concesso in comodato, presso primaria Compagnia di assicurazione.

Il Comodatario dovrà consegnare al Comodante copia delle polizze e annualmente, copia delle quietanze relative al pagamento del premio assicurativo.

L'operatività o meno delle coperture assicurative sopra citate non esonerano il Comodatario dalle responsabilità né dal rispondere di quanto non coperto - in tutto o in parte - dalle suddette coperture assicurative (anche in virtù dell'applicazione di scoperti e franchigie) avendo queste solo lo scopo di ulteriore garanzia.

15) ACCESSO AI LOCALI

Il Comodatario dovrà consentire al Comodante o a suoi incaricati, a seguito di congruo preavviso, l'accesso all'unità immobiliare concessa in comodato.

16) RESTITUZIONE DEI LOCALI

Al termine del Comodato il Comodatario dovrà restituire i locali liberi da persone e cose, nel medesimo stato nel quale si trovano alla data di stipulazione del presente contratto fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso convenuto senza obbligo di ritinteggio.

17) REGISTRAZIONE — Il Comodante si impegna a chiedere la registrazione del presente contratto di Comodato presso il competente Ufficio facendosi interamente carico della relativa spesa.

18) NORMATIVA "PRIVACY" - Ai sensi di quanto disposto dalla vigente

normativa sulla tutela e riservatezza dei dati personali "Privacy", le Parti dichiarano di essere state informate circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti previsti dalla normativa di riferimento, la ragione sociale e la sede dei

rispettivi Titolari del trattamento e dei Responsabili. In base a detta Informativa, le Parti conferiscono il loro consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicate e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

19) COMUNICAZIONI

Il Comodatario dichiara di voler ricevere tutte le comunicazioni relative al presente contratto all'indirizzo pec fcr.serviziolegale@pec.it.

Il Comodante dichiara di voler ricevere tutte le comunicazioni relative al presente contratto all'indirizzo pec servizi.culturali@pec.municipio.re.it.

20) NORMA DI CHIUSURA

Per quanto non espressamente contemplato nel presente atto le parti fanno riferimento alle norme del Codice Civile in particolare artt. 1803 e ss..

21) TRATTATIVE - Le Parti danno atto che il presente contratto e ogni sua singola clausola è stata oggetto di specifica trattativa.

Letto, approvato e sottoscritto.

Reggio Emilia.

IL COMODATARIO

IL COMODANTE

Il Comodante e il Comodatario, previa lettura di tutte le condizioni del contratto, dichiarano di approvare specificamente le clausole ivi contenute e approvano specificamente ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c., gli artt. 2, 3, 4,5,6,7,8,9,10,11, 12,13,14, 16. 20

Reggio Emilia, _____

IL COMODATARIO

IL COMODANTE