

# **COMUNE DI SANTA SOFIA**

**Prov. Forlì-Cesena**

Rep. N.

## **CONTRATTO DI CESSIONE IN COMODATO IN USO GRATUITO DELLA SALA MILLELUCI DI PROPRIETÀ COMUNALE AD ENTE DEL TERZO SETTORE.**

L'anno duemilaventicinque, addì ..... del mese di ..... nella Residenza Municipale, con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge, tra il Comune di Santa Sofia (FC) (comodante), con sede in Piazza Giacomo Matteotti n.1 (C.F.80008900401), rappresentato da ..... nato a..... ( ) il ..... in qualità di ..... e l'Associazione ..... (comodatario), con sede in ....., (C.F. ....), rappresentata dal sig. ...., che agisce in forza del mandato di Presidente pro-tempore dell'Associazione

### **PREMESSO CHE**

- a) il Comune di Santa Sofia è proprietario di un immobile denominato Sala Milleluci, destinato a sala polivalente per la gestione di attività culturali, ricreative e turistiche, situato in una porzione del centro abitato a livello dell'alveo del Fiume Bidente all'altezza della confluenza con Rio Sasso. A livello della piazzetta/copertura, l'edificio è complanare con la viabilità pubblica ed è posizionato nell'intersezione fra Via Martiri della Libertà e la strada provinciale SP4 del Corniolo, catastalmente identificato al N.C.E.U del Comune di Santa Sofia al foglio 19, particella 148 adibito a sala polivalente comunale, rientrante nel patrimonio disponibile ( piantina Allegato A);
- b) il Comune di Santa Sofia è disponibile a concedere in uso gratuito il locale ai sensi dell'articolo 1803 del Codice Civile, all'Associazione ....., al fine di agevolare lo svolgimento da parte di tale ente, di attività istituzionali di interesse generale legate al settore ricreativo, artistico e culturale in ausilio a quelle istituzionali;
- c) l'Associazione ..... per statuto, non persegue scopi di lucro né esercita attività di natura commerciale, ma si occupa di ..... sul territorio comunale;
- d) l'attività svolta dall'Associazione ..... consente di dare attuazione, secondo il principio della sussidiarietà orizzontale, alle finalità istituzionali del Comune di Santa Sofia e, in specie, a quella di \_\_\_\_;
- e) l'Associazione ..... in caso di comodato del locale, si è dichiarata disponibile a garantire l'uso dei locali senza alcuna richiesta di rimborso delle eventuali spese sostenute, per le iniziative organizzate direttamente dal Comune di Santa Sofia o da quest'ultimo patrociniate fino ad un massimo di n.10 giornate all'anno, da concordarsi preventivamente fra le parti con congruo anticipo;
- f) il comodato in uso gratuito del locale soddisfa un interesse pubblico superiore a quello patrimoniale sicché la deroga al principio di redditività si giustifica in ragione del servizio

fondamentale reso alla collettività mediante lo svolgimento di attività di carattere socio-culturale- ricreativo sul territorio comunale;

- la Giunta comunale, con proprio atto n. del , dichiarato immediatamente eseguibile, ha deliberato, per le motivazioni in esso indicate, la concessione in comodato gratuito di tale immobile ad una associazione del Terzo Settore.

Con la presente scrittura privata, valida a ogni effetto di legge, si conviene e si stipula quanto segue:

#### **ART. 1 - OGGETTO DEL COMODATO**

L'Amministrazione Comunale di Santa Sofia nella sua qualità di proprietaria, concede in comodato temporaneo all'Associazione ..... la sala Milleluci identificato al N.C.E.U. del Comune di Comune di Santa Sofia al foglio 19, particella 148 categoria catastale C/2, per una superficie di mq. 712,81 perché se ne serva per l'uso previsto nel presente atto il locale .

La finalità del presente contratto di comodato è quella di garantire l'utilizzo ottimale e la valorizzazione dei locali nonché sostenere la realizzazione di progetti che favoriscano ed incrementino il ruolo dell'associazionismo sul territorio, quale elemento chiave per il consolidamento e la crescita del capitale sociale così come previsto nel progetto di RIGENERAZIONE CULTURALE E SOCIALE presentato dal Comune di Santa Sofia ed oggetto di finanziamento da parte dall'Unione Europea nell'ambito dell'INVESTIMENTO 2.1 ATTRATTIVITÀ DEI BORGHI (M1C3 I2.1) – NEXTGENERATIONEU - LINEA B".

composto da 14 distinti interventi fra cui figura anche l'**intervento n.2 -Milleluci, Cultural Hub e residenza per artisti**- che ha come oggetto il recupero e la rifunzionalizzazione della Sala Milleluci di Santa Sofia.

Nel progetto, la cui conclusione è tassativamente fissata per la fine del 2025, la struttura viene definita come uno spazio multiuso, progettato per ospitare vari eventi pubblici come manifestazioni, spettacoli, proiezioni, premiazioni, convegni ed altre iniziative private; è interesse primario dell'amministrazione comunale farsi carico del servizio al fine di soddisfare in modo continuativo l'obbiettiva esigenza della comunità di avere a disposizione una struttura versatile e polivalente, attualmente non presente sul territorio, destinato a soddisfare tali bisogni.

#### **ART. 2 - DURATA DEL COMODATO**

Le parti convengono che il presente comodato avrà durata di anni cinque (5) a decorrere dalla sottoscrizione del contratto, data in cui il comodatario si impegna a restituire l'oggetto del comodato stesso senza che occorra disdetta alcuna tra le parti, con facoltà del comodatario di restituzione del bene anche prima della scadenza concordata con preavviso scritto di almeno 15 gg.

Il comodatario dovrà restituire il bene a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale per esigenze di pubblico interesse con preavviso di 60 giorni senza diritto ad alcun indennizzo o beneficio.

L'Amministrazione potrà in ogni caso ordinariamente disporre dell'utilizzo del locale per esigenze di interesse pubblico, turistiche, attività ricreative, per esposizioni ed eventi culturali organizzate direttamente o promosse con il patrocinio dell'Ente stesso, per un numero massimo di dieci (10) giornate all'anno .

L'utilizzo da parte dell'Amministrazione dovrà essere concordato con l'Associazione ..... per la verifica della disponibilità dell'immobile rispetto ad altri eventi già programmati e comunicato con almeno 3 giorni di anticipo, fatto salvo il caso di necessità contingenti in caso di eventi calamitosi o di ordine pubblico.

In occasione degli utilizzi istituzionali di cui al precedente comma il comodatario, quale (parziale) contropartita del comodato non oneroso, si impegna a garantire l'uso dei locali senza alcuna richiesta a titolo di rimborso delle eventuali spese sostenute.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di disdettare il contratto di comodato, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, con un preavviso di 30 giorni, in caso di inadempienza, da parte del comodatario, alle clausole previste dal presente contratto. Qualora l'inadempienza sia particolarmente grave e recante pregiudizio delle condizioni dell'immobile il termine di 30 giorni è ridotto a 15 giorni (fatta salva la possibilità da parte del Comune di Santa Sofia di richiedere risarcimento per i danni).

Alla scadenza è esclusa la tacita proroga. Decoro il precipito periodo l'Amministrazione Comunale, qualora vi sia stata la piena osservanza da parte del comodatario di tutte le clausole previste dal presente contratto, nell'eventualità inoltre che permanga l'opportunità di un'ulteriore concessione del locale, potrà procedere alla stipula di nuovo contratto, previa adozione dei necessari provvedimenti amministrativi.

*Nel caso in cui il comodante si sia impegnato ad un investimento iniziale in arredi ed attrezzature per l'avvio dell'attività:*

Atteso che il comodante nel progetto di gestione presentato in sede di gara ed assunto a protocollo comunale in data... prot. n.... ( Allegato B) si è impegnato ad attuare un investimento iniziale in arredi ed attrezzature per l'avvio dell'attività: ammontante a..... €, come previsto all'art.4 dell'Avviso, il presente atto di comodato potrà essere prorogato, previo consenso fra le parti, agli stessi patti e condizioni e secondo quanto stabilito nei documenti di gara, ai sensi dell'art.120 comma 10 del D. Lgs 36/2023 per ulteriori anni.....

### **ART. 3 - UTENZE ED ALTRI ONERI**

Con la stipula del presente contratto, il comodatario si impegna ad accettare il locale nello stato in cui si trova. Tutte le spese per le utenze presenti e di utilizzo in genere (anche per i periodi di utilizzo da parte dell'Amministrazione Comunale) saranno a carico del comodatario. Tutte le altre utenze dovranno essere intestate direttamente al comodatario. E' inoltre a carico del comodatario la tassa relativa allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, come ogni altro onere di gestione dell'immobile assegnato.

Sono altresì a carico del comodatario:

- le spese di ordinaria manutenzione e le riparazioni necessarie per mantenere in buono stato i locali concessi in comodato, mentre restano a totale carico del comodante le riparazioni di straordinaria manutenzione e quelle relative alle parti strutturali dei locali.
- le spese per riparazioni derivanti dall'attività svolta nei locali concessi in comodato, ancorché si tratti di atti dolosi o colposi di terzi, nonché le spese per riparazioni da mancata o non idonea esecuzione delle manutenzioni ordinarie periodiche.

*Inoltre se, se ci si è impegnati all'investimento iniziale:*

- l'allestimento degli spazi assegnati con oneri a proprio carico, tenuto conto che gli stessi non sono dotati di beni mobili di proprietà comunale, mediante l'acquisizione di beni

mobili/attrezzature conformi alle norme di sicurezza e le disposizioni di settore necessari allo svolgimento delle attività, previo il conseguimento del parere favorevole espresso dal servizio tecnico comunale sul progetto contenente le caratteristiche tecniche dei beni e i loro costi presunti.

- la presentazione (dopo l'acquisto) di adeguata documentazione contabile (fatture, quietanze, ecc.) a dimostrazione dell'investimento realizzato;

#### **ART. 4 – DESTINAZIONE D'USO E UTILIZZO DEI LOCALE**

Il comodatario utilizzerà la sala Milleluci esclusivamente per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali, dovendo considerarsi assolutamente vietata la sua destinazione ad altri e diversi usi, pena l'immediata risoluzione del presente contratto.

Il comodatario dichiara di avere esaminato il locale oggetto del contratto, di averlo trovato adatto all'uso convenuto e di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento, custode del medesimo.

Qualsiasi modifica o miglioria che si dovesse realizzare al locale dovrà essere preventivamente proposta all'Amministrazione Comunale, e non potrà essere realizzata senza il relativo consenso espresso. Le eventuali migliorie o modifiche eseguite dal comodatario resteranno acquisite al comodante senza obbligo di compenso, anche se effettuate con il consenso del comodante, fatta salva sempre la facoltà, per il comodante, di pretendere dal comodatario il ripristino dei locali nello stato in cui quest'ultimo li ha ricevuti. Tutte le eventuali migliorie o modifiche realizzate non dovranno prevedere, in ogni caso, modifiche strutturali o murarie all'edificio.

Il comodatario si servirà del bene sopra descritto con la dovuta diligenza del buon padre di famiglia ed esclusivamente per gli scopi di cui al presente contratto provvedendo alle spese ordinarie necessarie all'uso e alla conservazione dello stesso.

Il comodatario si impegna a non installare nel locale attrezzature prive di apposita certificazione di sicurezza; in generale si impegna a porre in atto tutte le cautele necessarie per corretta conservazione dell'immobile.

È in ogni caso vietato al comodatario compiere atti e/o tenere comportamenti che possano arrecare molestia a quanti utilizzino, a vario titolo, gli altri locali presenti all'interno dell'immobile. Il comodatario si impegna a riconsegnare, alla scadenza riportata all'art. 2 del presente comodato, il bene nello stato in cui è stato ricevuto, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

#### **Art.5 -VERIFICA PERIODICA DELLA GESTIONE**

Il comodatario al fine di consentire al comodante una verifica periodica della gestione, si impegna , entro giugno di ogni anno, a redigere e trasmettere al comune un apposito "report" sulla gestione complessiva della struttura nell'anno precedente.Tale relazione dovrà indicare :

- le attività svolte (fornendo dati quantitativi e numerici sulle presenze, visualizzazioni ai social, sul materiale promozionale predisposto ecc.)
- gli interventi di manutenzione eseguiti sull'immobile e agli impianti tecnologici,
- le giornate in cui la struttura è stato totalmente chiusa.

Alla relazione devono essere allegati

- la copia delle quietanze di pagamento delle polizze assicurative di cui al successivo art.<sup>7</sup>.

A tale relazione andrà allegato inoltre un bilancio economico finanziario consuntivo indicante in modo dettagliato i costi relativi alla conduzione e manutenzione della struttura e delle relative entrate derivanti dalla gestione e delle attività complementari, redatto sotto la forma dell'autocertificazione, potendo il Comune verificare la documentazione dimostrativa.

#### **Art.6 VIGILANZA DA PARTE DEL COMUNE**

Il Comune vigila sul funzionamento della sala Milleuci a tutela degli utenti e per il rispetto delle condizioni di cui alla presente convenzione, attraverso i Responsabili individuati i quali hanno facoltà:

##### Responsabile del Servizio tecnico

- a. di effettuare (o fare effettuare a personale tecnico delegato) l'accesso alla struttura ogni qual volta lo ritenga necessario e previa comunicazione al comodatario che lo rende possibile;
- b. di richiedere chiarimenti e documenti giustificativi sui dati/report/costi degli interventi di manutenzione programmati ed effettuati.
- c. di richiedere dati/analisi a garanzia del mantenimento dei requisiti igienici, sanitari e/o ambientali.

Responsabile del Servizio Cultura: di richiedere chiarimenti e documenti giustificativi sui dati/report forniti sui costi di gestione.

Il Comune, ove riscontri inadempimenti rispetto a quanto concordato nella presente convenzione e/o gravi disfunzioni per gli utenti, le comunica tempestivamente al Comodatario che adotta le misure ritenute necessarie, concordate con il Comune. Qualora egli perduri nell'inadempimento, il Comune ha la facoltà di rescindere il presente atto dicomodato .

Il Comune può richiedere al comodatario l'esibizione dell'intera documentazione contabile e fiscale relativa alla gestione.

#### **ART. 7 – RESPONSABILITÀ DEL COMODATARIO**

La responsabilità per il funzionamento del locale oggetto del presente comodato, accessori e servizi compresi, è ad esclusivo carico del comodatario che dovrà provvedervi con la dovuta diligenza in modo da assicurare la piena agibilità.

Sono a carico del comodatario:

- la custodia, la manutenzione ordinaria e la pulizia dei locali;
- le coperture assicurative di responsabilità civile per danni arrecati a terzi;
- la sottoscrizione di apposito verbale, in contradditorio, prima della consegna delle chiavi sullo stato dei locali e degli impianti con il competente servizio tecnico comunale. Tale verifica dovrà essere effettuata anche al momento della riconsegna;
- il pagamento delle utenze, previa intestazione dei contatori, e delle tasse o tariffe locali conseguenti all'utilizzo dello spazio;
- la manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti; la manutenzione straordinaria è a carico del Comune di Santa Sofia.
- l'utilizzo delle spazio oggetto di assegnazione con le modalità e secondo le finalità previste dalla convenzione di comodato (nel rispetto delle normative vigenti e dei regolamenti comunali e degli eventuali atti autorizzativi) che sarà sottoscritta tra le parti e restituirlo all'Amministrazione alla scadenza stabilita senza necessità di preventivo atto di disdetta;

- la segnalazione tempestiva al referente Comunale del servizio tecnico ogni eventuale esigenza di interventi manutentivi straordinari ovvero che si configurano come valorizzazione patrimoniale, nonché l'eventuale presenza di materiale a rischio igienico;
- la vigilanza sul rispetto del divieto di fumo negli spazi, come previsto dalla vigente normativa in materia;

Nessuna responsabilità potrà essere attribuita al Comune di Santa Sofia in ordine alla conduzione del locale. Il comodante non assume, inoltre, alcuna responsabilità per quanto concerne il possesso, da parte del comodatario, di tutti i requisiti di legge eventualmente previsti per l'esercizio della propria attività, anche sotto l'aspetto sanitario, di igiene sul lavoro, fiscale e previdenziale, e per danni che possano derivare a qualsivoglia persona nell'accedere al locale e/o nel permanere all'interno dello stesso.

Il Comodatario si prende carico della piena e totale responsabilità in ordine alla rispondenza alle norme di sicurezza di impianti, strutture ed attrezzature e della loro messa a norma.

Durante l'esecuzione di eventuali migliorie autorizzate dal Comodante attraverso il proprio servizio tecnico, nonché in occasione degli interventi di manutenzione ordinaria il Comodatario si prende carico della piena responsabilità in merito alla sicurezza fisica dei lavoratori nel cantiere, derivanti dal Piano della Sicurezza ai sensi D. Lgs. 81/2008 sollevando il Comune di Santa Sofia da ogni responsabilità.

Il comodatario è responsabile di tutti i danni e di tutte le conseguenze e sopravvenienze onerose derivanti agli utenti o ai terzi nell'esercizio o uso del locale, servizi ed accessori e si impegna a manlevare ed a rendere indenne il Comune da ogni eventuale pretesa dovesse essere avanzata nei confronti dell'Ente. Si impegna altresì a stipulare idonee e congrue polizze di assicurazione per infortuni e rischi a favore di tutti i frequentatori del locale e di terzi per danni derivanti dalla conduzione.

Si rammenta che ai sensi dell'art. 11, comma 2, del DPR n. 412 del 26.08.1993, "nel caso di unità immobiliari dotate di impianti termici individuali la figura dell'occupante, a qualsiasi titolo, dell'unità immobiliare stessa subentra per la durata dell'occupazione , alla figura del proprietario, nell'onere di adempiere agli obblighi previsti dal presente regolamento e nelle connesse responsabilità limitatamente all'esercizio, alla manutenzione dell'impianto termico e alle verifiche periodiche di cui al comma 12".

## **ART. 8 – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI SUB COMODATO**

Il comodatario non può concedere a terzi il godimento o l'uso dei locali, neppure temporaneo, sia a titolo gratuito sia a titolo oneroso se non con il consenso del comodante. In occasione di utilizzo congiunto con terzi (es. realizzazione di una esposizione, conferenza/ incontro ...), sempre nel rispetto degli scopi del presente contratto e fatto salvo il permanere di ogni onere e responsabilità in capo al comodatario, potrà essere chiesto dal comodatario a terzi il mero rimborso spese e – se ritenuto opportuno dal comodatario – il versamento di una cauzione.

È altresì fatto espresso divieto al comodatario di cedere il presente contratto o di affidare i locali in sub-comodato.

è consentita la concessione occasionale e residuale a soggetti terzi ferma restando la responsabilità comodatario nei confronti dell'amministrazione circa l'utilizzo dei medesimi.

## **ART. 9 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

il contratto di comodato può essere sospeso o revocato in qualsiasi momento con adeguato preavviso in capo al comodatario e previa corresponsione di un adeguato indennizzo parametrato agli investimenti effettuati e non ammortizzati, o diverso accordo fra le parti; può comunque essere sospeso senza preavviso al verificarsi di eventi imprevedibili, o per far fronte a situazioni di emergenza.

Il Comune si riserva comunque la facoltà di risolvere anticipatamente il contratto, previa comunicazione all'Assegnatario, in caso di:

- perdita dei requisiti per il mantenimento del diritto alla iscrizione del Runts;
- mutata destinazione d'uso dei locali;
- destinazione degli spazi ad usi diversi da quelli concessi;
- gravi o ripetute inottemperanze alle disposizioni pattuite nel comodato;
- frode dimostrata dall'Assegnatario in danno agli utenti, all'Amministrazione o ad altre associazioni, nell'ambito dell'attività convenzionale;
- accertamento da parte delle competenti Autorità di reati o contravvenzioni di natura penale a carico di persone facenti parte delle associazioni o loro aventi causa per fatti occorsi nell'ambito della conduzione degli spazi;
- grave danno all'immagine dell'Amministrazione, determinato dal comodatario o suoi aventi causa, fatto salvo il diritto del Comune al risarcimento dei danni subiti;
- scioglimento dell'Associazione;
- sopravvenuti motivi di interesse pubblico, per necessità di utilizzo degli spazi per pubblica utilità,
- esecuzione di interventi non autorizzati dal comodante o in contrasto con le norme urbanistico-edilizie,
- cessione del contratto o la cessione a terzi del godimento o dell'uso dei locali, l'affidamento dei locali in sub-comodato la violazione delle obbligazioni previste

Il comodante, in caso di risoluzione del contratto, ha diritto di chiedere l'immediata restituzione dei locali, senza necessità di costituzione in mora, oltre che il risarcimento dei danni.

#### **ART. 10 – REGISTRAZIONE E SPESE CONTRATTUALI**

Il presente contratto è soggetto a registrazione in termine fisso, ai sensi del D.P.R. 26 aprile 1931, n. 136. È fatto obbligo al comodatario di provvedere alla registrazione del presente contratto, a propria cura e spese, ed entro il termine di legge.

Sono a carico del comodatario tutte le altre eventuali spese contrattuali.

#### **ART. 11 - DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non espressamente specificato, le parti rinviano alle disposizioni del codice civile in materia di comodato (artt. 1803 e seguenti del Codice Civile).

per il Comune di Santa Sofia

per l'Associazione .....