

ATTO DI COMODATO CON ONERE MODALE DI FABBRICATO

TRA

L'Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio, con sede in Roma Via Rodolfo Lanciani n. 38, CF 04838391003 - di seguito più brevemente denominata "**ARSIAL**" o "**Agenzia**", rappresentata nel presente Atto dal Presidente del Consiglio di Amministrazione **Dr. Antonio Rosati**

"proprietaria"

E

Comune di Vetralla, con sede in Vetralla, , qui rappresentata dal,
..... , , di seguito più brevemente denominato soggetto "**comodatario**"

"comodatario"

PREMESSO

che ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale istitutiva di ARSIAL n. 10 gennaio 1995 n. 2, nonché successive modifiche ed integrazioni, i beni della riforma fondiaria dell'ERSAL, già Ente Maremma, sono divenuti parte integrante del patrimonio dell'Agenzia;

che tutto il patrimonio dell'Agenzia è soggetto alle disposizioni del regolamento regionale n. 7 del 20 Maggio 2009 "Disciplina dell'alienazione e della gestione dei beni immobili di proprietà dell'Agenzia Regionale per lo Sviluppo e Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (ARSIAL)";

che, nel patrimonio immobiliare dell'Agenzia, sono ricompresi, tra l'altro, i cespiti siti in comune di Vetralla e precisamente:

- Capannone sito in via Cassia km. 70.100, censito al catasto fabbricati del comune di Vetralla, al foglio 13, particella 48, sub. 8, categoria D/7, rendita € 6.390,00;
- Ex scuola in località Cinelli, censita al Catasto fabbricati del comune di Vetralla al foglio 8, particella 222, categoria A/3, rendita € 658,48

che con nota del 25/5/2018, acquisita da ARSIAL con prot. n. 3582/2018, con la quale l'Assessore al patrimonio del comune di Vetralla, ha chiesto, tra l'altro, l'acquisizione al patrimonio comunale dei cespiti Arsial sopra riportati, siti nel territorio del comune di Vetralla, nonché l'eventuale affidamento in concessione/comodato nelle more della valutazione circa le modalità, tempi e condizioni per l'eventuale definitiva acquisizione degli stessi immobili al patrimonio comunale;

che con nota del 20/11/2018, acquisita da ARSIAL con prot. n. 8988/2018, con la quale l'Assessore al patrimonio del comune di Vetralla, ad integrazione della precedente comunicazione ha precisato le destinazioni di pubblico generale interesse alle quali saranno destinate le strutture richieste, ovvero:

- Il capannone sito in via Cassia km. 70.100, sarà inserito fra le risorse a disposizione per la gestione delle emergenze di protezione civile fungendo da polo principale di smistamento e convogliamento dei mezzi necessari;
- L'ex scuola in località Cinelli sarà utilizzata direttamente dall'Ente quale luogo per l'organizzazione di incontri istituzionali con la cittadinanza delle frazioni e verrà concesso gratuitamente ad associazioni operanti sul territorio con scopi sociali.

che l'amministrazione ha valutato, in ordine alla richieste prevenute dal comune di Vetralla, la possibilità di affidare al medesimo comune i cespiti in questione tramite concessione con contratto di comodato gratuito con onere modale per destinarli a finalità di pubblico generale interesse, garantendo al contempo all'Agenzia lo sgravio degli oneri connessi alle imposte da sostenere, ma mantenendo la proprietà dei cespiti;

che con deliberazione del consiglio di amministrazione di Arsial del gg/mm/aaaa n. --, è stato disposto l'affidamento in comodato con contratto con onere modale al comune di Vetralla, i cespiti immobiliari, capannone sito in via Cassia km. 70.100, censito al catasto fabbricati del comune di Vetralla, al foglio 13, particella 48, sub. 8, categoria D/7, rendita € 6.390,00, ed i locali dell'ex scuola sita in località Cinelli, censita al Catasto fabbricati del comune di Vetralla al foglio 8, particella 222, categoria A/3, rendita € 658,48, per essere destinati con finalità di pubblico generale interesse dal medesimo comune di Vetralla.

T A N T O P R E M E S S O

Le parti, come sopra rappresentate, stipulano quanto appresso:

ARSIAL affida al Comune di Vetralla, in comodato modale, i propri cespiti, meglio descritti in premessa, siti in Comune di Vetralla, consistenti in capannone sito in via Cassia km. 70.100, censito al catasto fabbricati del comune di Vetralla, al foglio 13, particella 48, sub. 8, categoria D/7, rendita € 6.390,00, ed i locali dell'ex scuola sita in località Cinelli, censita al Catasto fabbricati del comune di Vetralla al foglio 8, particella 222, categoria A/3, rendita € 658,48.

L'affidamento in comodato modale pluriennale, sottoposto agli obblighi, oneri e condizioni di cui ai seguenti articoli, comporterà l'utilizzo del bene nel pieno rispetto delle vigenti norme urbanistiche, ambientali e sanitarie.

Nell'ambito delle attività consentite, il comodatario si impegna a destinare l'immobile di che trattasi all'attuazione e realizzazione di quanto proposto in sede di richiesta di disponibilità, e con esclusione di qualsivoglia attività economica o commerciale;

Eventuali attività esercitate sull'immobile in argomento che richiedano nulla osta di Enti, questi, previo assenso dell'Agenzia, sono a totale carico del comodatario, così pure i permessi e le autorizzazioni di competenza.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1
(Oggetto)

L'Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio - ARSIAL - affida in uso, mediante il presente contratto di comodato modale, i propri cespiti siti in Comune di Vetralla, consistenti in capannone sito in via Cassia km. 70.100, censito al catasto fabbricati del comune di Vetralla, al foglio 13, particella 48, sub. 8, categoria D/7, rendita € 6.390,00, ed i locali dell'ex scuola sita in località Cinelli, censita al Catasto fabbricati del comune di Vetralla al foglio 8, particella 222, categoria A/3, rendita € 658,48.

ART. 2
(Cessione in uso di locali ed attrezzature)

L'Agenzia affida con il presente contratto in uso al Comune di Vetralla i cespiti di cui all'art.1, da destinare esclusivamente per perseguire le finalità pubbliche del medesimo comune. Qualsiasi altra eventuale attività non espressamente prevista dalla presente convenzione non potrà essere svolta presso i locali di cui sopra.

ART. 3
(Principi generali)

Il Comodatario, nell'utilizzare l'immobile, si impegna ad osservare gli scopi evidenziati nella presente convenzione e ad osservare tutte le norme di sicurezza, di igiene, i regolamenti comunali e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura dell'immobile.

ART. 4
(Durata)

Il presente comodato ha validità per il periodo dal 1 maggio 2019 e fino al 31 maggio 2024, per una durata pari ad anni uno + quattro. Al termine del primo anno ARSIAL si riserva la facoltà di rinnovare la convenzione per la durata residua, a seguito di una valutazione relativa all'attività svolta dal soggetto comodatario. Il rinnovo non verrà disposto in caso di gravi inadempienze alle condizioni contrattuali o in caso di diversa valutazione dell'interesse pubblico sotteso. Al termine del periodo di durata quinquennale sarà possibile prevedere il rinnovo a seguito di richiesta da parte del comodatario, che dovrà pervenire almeno sei mesi prima dalla scadenza del contratto.

ART. 5
(Attribuzioni del soggetto comodatario)

Al soggetto comodatario competono le seguenti attribuzioni:

- a) gestire i cespiti nel rispetto delle finalità indicate;
- b) vigilare sull'andamento delle funzioni esercitate nei locali
- c) curare la pulizia e il decoro dei locali e delle aree esterne;
- d) effettuare la manutenzione ordinaria degli immobili in uso e le piccole riparazioni;

e) qualora le utenze non siano intestate al soggetto gestore, lo stesso si impegna a corrispondere alla proprietà il rimborso spese annue relative alle utenze;

ART. 3
(Responsabilità dell'affidatario)

L'affidatario prende in consegna e si costituisce sorvegliante del cespite ARSIAL nello stato di fatto in cui attualmente si trova.

Egli esonera e malleva espressamente l'ARSIAL da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero essere causati da fatto doloso o colposo da parte dell'affidatario medesimo e/o da parte di terzi in genere.

ARSIAL dichiara che non intende partecipare alla gestione che il comodatario esplicherà facendo uso dei cespiti oggetto del presente atto.

La parte comodataria, inoltre, dichiara che ARSIAL è estranea da ogni responsabilità connessa con la gestione dei cespiti oggetto del presente contratto, per cui la medesima comodataria rimarrà unica responsabile dei eventuali danni che potrebbero verificarsi dall'utilizzo della struttura affidata;

ART. 4
(Accettazione stato di fatto)

Il comodatario dichiara di accettare i locali oggetto della presente convenzione nello stato di fatto in cui si trovano e di non avere rinvenuto vizi che possano recare danno al comodatario medesimo o a terzi.

Il comodatario si obbliga a mantenere il locale, sia esternamente che internamente, in modo decoroso ed in armonia con l'aspetto e l'estetica del fabbricato.

ART. 5
(Obblighi ed oneri del comodatario)

Il Comodatario è autorizzato all'utilizzo del bene affidato mediante attività istituzionali connesse al proprio mandato.

E' fatto obbligo al comodatario agire con ogni mezzo consentito ai fini della salvaguardia dell'integrità del bene ARSIAL, provvedendo, ove lo ritenesse necessario, ad apporre accorgimenti atti a mettere in sicurezza i luoghi dati in affido, fermo restando che le spese sostenute dall'affidatario, a questo fine, rimarranno a suo esclusivo carico, così come a suo carico verranno imputate eventuali spese per il ripristino originario dei luoghi e, ove del caso, per il risarcimento di danni causati da tale attività.

Qualora ARSIAL, previo congruo preavviso di novanta giorni, abbia la necessità di rientrare in possesso dell'immobile in argomento o di una sua parte per le proprie finalità istituzionali, l'affidatario si impegna alla restituzione di quanto avanzato dall'Agenzia nello stato di fatto in cui è stato affidato senza che al medesimo siano riconosciute eventuali migliorie apportate e non asportabili.

ART. 6
(Divieti)

E' fatto divieto assoluto porre in essere sui cespiti dati in comodato opere e/o manufatti. Ove esse concorrano alla salvaguardia del bene, ovvero esse consentano un parziale utilizzo dell'immobile con opere provvisorie e rimovibili, esse potranno essere consentite previo acquisizione del progetto e successivo formale consenso.

ART. 7
(Utilizzo dei locali)

I locali che costituiscono i cespiti affidati possono essere utilizzati per attività ordinarie e finalità dell'amministrazione comunale.

Le modalità di utilizzo dei locali sono stabilite dal soggetto comodatario nell'ambito delle finalità generali individuate dalla presente Convenzione.

ART. 8
(Oneri modali)

A titolo di Onere Modale l'assegnatario verserà ad ARSIAL un importo annuale equivalente alle Imposte Dirette che l'Agenzia sostiene per le unità immobiliari concesse in comodato gratuito che, alla data di sottoscrizione del presente atto, ammontano complessivamente ad Euro 4705,17, quanto ad € 3.532,55 per il capannone di Via Cassia ed € 1.172,62 per la ex scuola di Cinelli, La corresponsione dell'onere annuale dovrà essere effettuata in unica rata annuale anticipata, a mezzo accredito sul c/c IBAN: IT48A 01005 03382 000000218200

Sempre a titolo di Onere Modale il comune si impegna a provvedere ad ogni necessità di manutenzione straordinaria della porzione di immobile oggetto del comodato, senza nulla avere a pretendere dalla proprietà. Il comodatario non potrà effettuare nessun lavoro e nessuna modifica senza il preventivo permesso scritto di ARSIAL.

Il comodatario avrà l'obbligo di ripristinare ogni cosa e di riconsegnare il locale al termine del comodato nello stesso stato in cui era stato ricevuto, a meno che ARSIAL a proprio insindacabile giudizio preferisca conservare le migliorie e le nuove opere a proprio beneficio, senza tuttavia essere tenuto a corrispondere compenso di sorta.

ART. 9
(Copertura assicurativa)

Il soggetto comodatario assume a proprio carico ogni responsabilità, sia civile che penale, per gli eventuali danni arrecati a persone e/o beni di proprietà dell'Agenzia o di terzi, imputabili direttamente o indirettamente ad esso, per eventi e comportamenti conseguenti all'esecuzione delle proprie attività.

Il soggetto comodatario, all'atto della stipulazione del contratto, deve consegnare copia di polizza assicurativa con primaria società per rischi diversi di responsabilità civile verso terzi.

Per pretese risarcitorie che fossero comunque avanzate direttamente nei confronti dell'ARSIAL, quest'ultima avrà diritto ad azione di rivalsa nei confronti del soggetto comodatario.

Il soggetto esonera espressamente ARSIAL da ogni responsabilità per danni derivati agli utilizzatori o a terzi per qualsiasi attività, anche manutentiva, svolta all'interno dei locali.

ART. 10
(revoca)

E' fatto divieto concedere in affitto o locazione, in tutto o in parte, i cespiti dati in comodato.

ART. 11
(Responsabilità)

Il soggetto comodatario risponderà nei confronti dei terzi per ogni pregiudizio o danno causati nell'esecuzione degli obblighi dedotti a suo carico nella presente Convenzione, liberando ARSIAL da qualsiasi responsabilità connessa alle obbligazioni assunte dal soggetto concessionario.

ART. 12
(Rescissione anticipata)

In caso di comprovata inadempienza degli obblighi assunti ovvero di rilevanti irregolarità nella gestione dei locali, ARSIAL si riserva la facoltà di procedere, a suo insindacabile giudizio, alla rescissione anticipata della convenzione in qualsiasi momento, previo preavviso di 30 giorni, senza obbligo di corrispondere alcun indennizzo al comodatario.

ART. 13
(Verifiche ed ispezioni)

ARSIAL potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare il locale assegnato per accertarsi della buona conservazione e dell'osservanza di ogni obbligo contrattuale e di legge.

ART. 14
(Spese di registrazione)

Tutte le spese di atto, di registrazione e conseguenti al presente Contratto, nonché quelle di bollo, copia e registrazione sono a carico del comodatario.

ART. 15
(Imposte e tasse)

Tutte le imposte e tasse gravanti sugli immobili sono a carico di ARSIAL, proprietario a pieno titolo degli immobili oggetto della presente Convenzione.

ART. 16
(Rinvio)

Per quanto non previsto dalla presente Convenzione si richiamano le disposizioni di leggi vigenti e le norme del Codice Civile. Per eventuali controversie inerenti l'interpretazione e l'applicazione del presente contratto le parti indicano concordemente quale Foro competente il Foro di ROMA.

Roma, li

Per ARSIAL

.....

Il Comodatario

.....