

Scrittura Privata

**COMODATO D'USO GRATUITO DI BENE IMMOBILE
CON ONERE MODALE**

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**, di seguito anche **comodante**

E

Comune di Fiumicino, con sede in Fiumicino, , n., (C.F. e P.iva), qui rappresentato dal sindaco pro-tempore , nato a il, di seguito anche **comodatario**

P R E M E S S O

- 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 di ARSIAL è compresa, tra le altre, l'Unità Immobiliare n. 84, sita in Comune di Fiumicino, località Testa di Lepre, censita al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 165, particella 4, subalterno 9, categoria C/1, consistenza catastale mq 40, rendita € 966,81;
- che la suddetta Unità Immobiliare è attualmente nella disponibilità dell'Agenzia, giusta verbale di ripresa in consegna dei locali sottoscritto il 16/09/2019;
- che con istanze presentate dal sindaco pro-tempore del comune di Fiumicino, il quale, nell'ambito dei propri fini istituzionali, ha chiesto ad ARSIAL che gli venga assegnato il descritto locale, per

essere destinato alle funzioni sanitarie verso le persone anziane residenti nel Borgo di Testa di Lepre;

- che con nota PEC indirizzata al Presidente di Arsial del 30/10/2019, acquisita al protocollo dell'Agenzia con il n. 8838/2019, lo stesso Sindaco precisa in ordine alle precedenti richieste che "il locale richiesto in comodato da questa Amministrazione sarà esclusivamente a gestione e finalità pubbliche e senza alcun scopo di lucro"
- che con deliberazione del consiglio di amministrazione di Arsial del 2/12/2019 n. 59, è stato disposto l'affidamento in comodato con contratto gratuito con onere modale al comune di Fiumicino, dell'Unità Immobiliare n. 84, sita in Comune di Fiumicino, località Testa di Lepre, censita al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 165, particella 4, subalterno 9, categoria C/1, consistenza catastale mq 40, rendita € 966,81 per essere destinata con finalità di pubblico generale interesse dal medesimo comune di Fiumicino, con le condizioni di seguito articolate

ART. 1 – Premesse

- 1- Tutte le premesse costituiscono parte integrante del presente atto.

ART. 2 – Oggetto

- 1- ARSIAL concede in comodato d'uso, finalizzato alla custodia non onerosa/l'utilizzo non oneroso di un immobile sito in comune di Fiumicino, località Testa di Lepre, come descritto in premessa.
- 2- L' affidamento, 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.
- 3- Nell'ambito del consentito utilizzo, il comodatario si impegna a mantenere integro l'immobile affidato, eseguendo tutte le quelle iniziative atte alla sua naturale conservazione.

ART. 3 – Durata dell'atto

- 1- Il presente comodato ha validità per il periodo dal 1 gennaio 2020 e fino al 31 dicembre 2024, per una durata pari ad anni 5 (cinque), non tacitamente rinnovabile.
- 2- 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.

- 3- Il comodatario si impegna a restituire l'immobile al comodante al termine del contratto, ovvero a richiesta del comodante per sopravvenute esigenze di quest'ultimo.

ART. 4 – Responsabilità del comodatario

- 1- Il comodatario prende in consegna e si costituisce sorvegliante del cespite immobiliare nello stato di fatto in cui attualmente si trova.
- 2- Lo stesso comodatario 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 del comodatario medesimo e/o da parte di terzi in genere.
- 3- Il comodatario, inoltre, dichiara che ARSIAL è estranea ad ogni responsabilità connessa con l'utilizzo del bene oggetto del presente contratto.

ART. 5 – Obblighi ed oneri del comodatario

- 1- Il comodatario si impegna ad utilizzare l'immobile concesso con il presente atto secondo le finalità per il quale è stato richiesto con nota protocollo 4368/2019, integrata con note del 22/10/2019, prot. 8579/2019 e del 31/10/2019, prot. 8838/2019 ovvero, per essere destinato alle funzioni sanitarie verso le persone anziane residenti nel Borgo di Testa di Lepre con esclusiva gestione e finalità pubblica, quindi senza scopo di lucro;
- 2- Il comodatario si impegna a conservare e custodire l'immobile con la dovuta diligenza, provvedendo alla ordinaria manutenzione, salvo quanto previsto al successivo articolo 6, comma 2, e si impegna a non modificare né trasformare l'immobile, restituendolo al termine del presente contratto nello stato di fatto e di diritto in cui lo ha ricevuto, fatto salvo il normale deterioramento d'uso.
- 3- È fatto divieto al comodatario di concedere a terzi, anche in via precaria e/o temporanea, il godimento dell'immobile pena la risoluzione ipso iure del presente contratto.
- 4- Il comodante potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali oggetto del presente contratto previo preavviso al comodatario.
- 5- E' fatto obbligo al comodatario tutelare ARSIAL e sè medesimo, mediante adeguate polizze assicurative a garanzia ed a copertura di eventuali danni a persone e cose che potrebbero verificarsi nel periodo della custodia, come previsto al successivo articolo 7
- 6- E' altresì fatto obbligo al comodatario di agire con ogni mezzo consentito ai fini della salvaguardia dell'integrità del bene ARSIAL, provvedendo, ove lo ritenesse necessario, ad

apporte recinzioni e/o altri accorgimenti atti a mettere in sicurezza i luoghi dati in comodato, fermo restando che le spese sostenute dal medesimo, a questo fine e/o all'eventuale esecuzione dell'ordinaria/straordinaria manutenzione finalizzata al mantenimento dell'attuale stato conservativo degli immobili in custodia, 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.

- 7- Pertanto eventuali migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal comodatario restano acquisite al comodante senza obbligo di compenso.
- 8- E' fatto divieto assoluto porre in essere sull'immobile dato in uso opere e/o manufatti.
- 9- La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione dei lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno ipso jure, la risoluzione del contratto per fatto e colpa del comodatario.

ART. 6 - Oneri modali

- 1- A titolo di onere modale il comodatario verserà ad ARSIAL un importo annuale equivalente alle Imposte che l'Agenzia sostiene per l'unità immobiliare concessa in comodato gratuito che, per il corrente anno 2019, ammontano complessivamente ad Euro 1.079,12 annui di cui € 591,84 quanto ad IMU e TASI ed € 487,28 quanto ad IRES. La corresponsione dell'onere annuale dovrà essere effettuata tramite accredito sul c/c IBAN: IT48A 01005 03382 000000218200.
- 2- Sempre a titolo di onere modale il comodatario si impegna a provvedere ad ogni necessità di manutenzione straordinaria dell'immobile. Qualora gli interventi di manutenzione straordinaria siano ammortizzabili in un tempo più lungo del contratto, il comodatario si farà carico limitatamente alle quote ammortizzabili in vigenza del contratto di comodato stesso. Il comodatario non potrà effettuare nessun lavoro e nessuna modifica senza il preventivo permesso scritto di ARSIAL.
- 3- 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. 7 - Copertura assicurativa

- 1- 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.
- 2- 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.
- 3- 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.
- 4- 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. 8 – Indennità di custodia e diritto di prelazione

- 1- Al comodatario non sarà riconosciuta alcuna indennità per la salvaguardia del bene affidato.
- 2- Il presente atto di affidamento non darà alcun titolo e/o diritti per eventuali prelazioni in caso di vendita e/o di future concessioni.

ART. 9 – Sanzioni

- 1- Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza naturale oppure a seguito di formale richiesta del comodante, entro 10 giorni dalla data stabilita, il custode/comodatario dovrà corrispondere ad ARSIAL una indennità giornaliera, per l'abusiva occupazione, pari ad € 50 (euro cinquanta/00) fatto salvo, comunque, l'onere del comodatario di richiedere il risarcimento del maggior danno.
- 2- Resta salvo il diritto della parte proprietaria di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo del bene.

ART. 10 - Risoluzione

- 1- L'inadempienza da parte del comodatario di qualunque dei patti contenuti nei precedenti articoli, produrrà ipso iure la risoluzione del contratto stesso.

ART. 11 – Modifiche contrattuali

- 1- Qualunque altra modifica al presente contratto non potrà avere luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

- 2- Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate da leggi speciali in materia di comodato, in quanto applicabili. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile o comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

ART. 12 – Registrazione e bolli

- 1- Le spese di bollo e di registrazione conseguenti e susseguenti al presente atto sono a totale carico del comodatario da eseguirsi presso la competente Agenzia delle Entrate.

ART. 13– Trattamento dei dati

- 1- Il comodante ed il comodatario si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi col rapporto di comodato ai sensi del Decreto Legislativo n. 196/2003 e smi.

ART. 14 – Foro competente

- 1- Per ogni controversia, in merito all'applicazione del presente atto di affidamento in custodia non onerosa, è competente il Foro di Roma.

ROMA li

PER IL COMODATARIO

PER IL COMODANTE

Ai sensi degli art. 1341 e 1342 del codice civile, il custode dichiara di aver letto gli articoli 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 del presente atto, per cui approva i medesimi e le clausole in essi contenute.

IL COMODATARIO
