

## **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 Trevignano Romano, con sede in via .....**, qui rappresentata dal ....., di seguito più brevemente denominato soggetto "comodatario"

*"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 dell'Agenzia è ricompreso, tra l'altro, un magazzino con annessa area cortilizia nel Comune di Trevignano Romano, località Settevene, distinto in catasto al foglio 7 particella 648 e particella 956 sub. 502 (area cortilizia);

che il suddetto cespite è stato oggetto di variazione catastale in data 18/09/2014 (protocollo n. RM0595244) da Magazzino a Teatro, assumendo i seguenti identificativi catastali: comune di Trevignano Romano, foglio 7, particella 648 sub. 501 e 956 sub. 503, categoria D/3, rendita € 5.086,00, via della Rocca n. 2, piano T;

che il suddetto cespite è attualmente nella disponibilità dell'Agenzia;

che con nota del 7/9/2017, acquisita da ARSIAL con protocollo n. 5569/2017, reiterata in data 13/4/2018, il Sindaco del comune di Trevignano Romano, ha chiesto, ai sensi del Regolamento regionale n. 7/2009, l'acquisizione al patrimonio comunale del cespite Arsi

sopra descritto, per essere destinato con finalità di pubblico generale interesse ad esclusivo vantaggio della collettività;

che l'amministrazione di Arsial ha valutato, in ordine alla richiesta prevenuta dal comune di Trevignano Romano, la possibilità di affidare al medesimo comune il cespite in questione tramite concessione con contratto di comodato con onere modale per essere destinato a finalità di pubblico generale interesse, garantendo al contempo all'Agenzia lo sgravio degli oneri connessi alle imposte da sostenere, ma mantenendo la proprietà del cespite stesso;

che con deliberazione del consiglio di amministrazione di Arsial del **GG/MM/AAAA n. NN**, è stato disposto di concedere in uso al comune di Trevignano Romano il cespite Arsial sito in comune di Trevignano Romano, catastalmente censito al foglio 7 del medesimo comune, particella 648 sub. 501 e particella 956 sub. 503, categoria D/3, rendita € 5.086,00, via della Rocca n. 2 (già Garibaldi n. 127), piano T, da destinare esclusivamente, come esposto nelle note prot. nn. 5569/2017 e 2336/2018, per la gestione e le proprie finalità pubbliche ad esclusivo vantaggio della collettività;

#### **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 Trevignano Romano, in comodato modale, i propri il proprio cespite Arsial sito in comune di Trevignano Romano, catastalmente censito al foglio 7 del medesimo comune, particella 648 sub. 501 e particella 956 sub. 503, categoria D/3, rendita € 5.086,00, via della Rocca n. 2 (già Garibaldi n. 127), piano T.

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 a vantaggio economico del comune di Trevignano Romano;

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'Agencia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio - ARSIAL - affida in uso, mediante il presente contratto di comodato modale, il proprio cespite sito in comune di Trevignano Romano, catastalmente censito al foglio 7 del medesimo comune, particella 648 sub. 501 e particella 956 sub. 503, categoria D/3, rendita € 5.086,00, via della Rocca n. 2 (già Garibaldi n. 127), piano T,

## **ART. 2**

*(Cessione in uso di locali ed attrezzature)*

L'Agencia affida con il presente contratto in uso al Comune di Trevignano Romano il cespite 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.

Eventuali deroghe al comma precedente andranno preventivamente richieste all'Agencia e da quest'ultima preventivamente autorizzate.

## **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 giugno 2019 e fino al 31 maggio 2029, per una durata pari ad anni uno + nove. 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 decennale 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 che l'Agenzia sostiene per l'unità immobiliare concessa in comodato gratuito che, alla data di sottoscrizione del presente atto, ammontano complessivamente ad Euro 3.957,17, (IMU e TASI). La corresponsione dell'onere annuale dovrà essere effettuata in due rate semestrali anticipate, 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 dell'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, lì .....

Per ARSIAL

Il Comodatario

.....

.....