



COMUNE DI MONTEGALLO

(Provincia di Ascoli Piceno)

Ufficio del Sindaco

Frazione Balzo Piazza Taliani n°5 – 63094 Montegallo (AP)

Tel.0736.806122 – Fax 0736.806102 – P. Iva 00357070440

E-mail sergiofabianisf@libero.it Sito web www.comune.montegallo.ap.it

CONTRATTO DI COMODATO D'USO A TITOLO GRATUITO

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, presso gli uffici del Comune di Montegallo (AP),

- il **Comune di Montegallo**, nella persona del Sindaco Sergio Fabiani, in seguito chiamato *COMODANTE O COMUNE*;

e

- il **Sig.** _____, nato in _____ il _____, residente in _____, n. _____, C.F. _____, in qualità di legale rappresentante di _____, con sede in _____, P.IVA _____, in seguito chiamato *COMODATARIO*,

convengono e stipulano quanto segue

1. L'Amministrazione comunale consegna al/alla Sig./Sig.ra _____, perché se ne serva per lo svolgimento della propria attività commerciale/professionale, il locale ad uso commerciale contrassegnato con il n. _____, ubicato all'interno del Centro Socio Sanitario e Commerciale, di mq complessivi _____ composto da _____ e _____;
2. Il comodatario si servirà del bene sopra descritto con la dovuta diligenza, esclusivamente per l'uso convenuto nel presente contratto;
3. Il comodatario è tenuto a custodire e conservare la cosa con la diligenza del buon padre di famiglia;
4. Il comodatario non può concedere a terzi il godimento del bene, o di parte di esso, neppure temporaneo, sia a titolo gratuito che a titolo oneroso;

5. Sono a carico del comodatario tutte le spese per servirsi della cosa, ivi comprese le spese per le utenze (energia elettrica, acqua, gas, telefono, ecc.), e le spese di ordinaria amministrazione;
6. Sono a carico del comodatario gli interventi di manutenzione ordinaria mentre sono a carico del Comune quelli di manutenzione straordinaria come esemplificati nell'allegato "A" al presente contratto;
7. Il comodatario è altresì tenuto alla gestione, alla manutenzione ordinaria ed alle spese di pulizia anche dei servizi comuni (bagni), contrassegnati con il n. 6, solidalmente con gli altri assegnatari dei locali commerciali, con espressa esclusione dalla compartecipazione alle spese di cui al presente articolo da parte del titolare del locale n. 4 (ambulatorio medico) e del comodante (Comune), il quale, in caso di mancato adempimento da parte dei comodatari, agirà in sostituzione degli stessi con addebito delle relative spese ai soggetti inadempienti;
8. Sono altresì a carico del comodatario tutti gli interventi che dovessero ritenersi necessari per adeguare i locali alla vigente normativa in materia igienico-sanitaria;
9. E' fatto divieto al comodatario (pena la risoluzione del contratto) di apportare modifiche permanenti ai locali concessi, senza l'autorizzazione scritta del Comodante (previe tutte le autorizzazioni di legge degli Enti preposti);
10. Il comodatario esonera il comodante da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che dovessero derivare allo stesso o ai terzi dall'uso dell'immobile concesso in comodato ed ha stipulato a tal proposito una polizza di assicurazione R.C.T. per rischi derivanti dallo svolgimento dell'attività esercitata, valida per tutta la durata dell'appalto, il cui massimale è di € 1.000.000,00;
11. Il comodatario ha stipulato altresì una polizza assicurativa a copertura di eventuali danni a carico dei beni mobili e immobili oggetto di comodato, dovuti a incendio, danneggiamento, furto, vandalismo, ecc., il cui massimale è di € 500.000,00;
12. Il comodatario dichiara di aver visionato l'immobile e di ritenerlo conforme all'uso per il quale è stato concesso;
13. Il comodatario dovrà munirsi a propria cura e spese delle autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'attività svolta;
14. Qualsiasi forma di pubblicità all'interno e prospettante all'esterno della struttura dovrà essere autorizzata. Sarà a carico del comodatario ogni onere di installazione e il pagamento delle imposte di pubblicità di legge o derivanti da regolamenti;

15. Sarà a carico del comodatario il pagamento delle tasse di smaltimento rifiuti, nettezza urbana e ogni altro costo relativo alla gestione dei locali e non afferente alla proprietà;
16. Il comodatario ha l'obbligo di segnalare tempestivamente al comodante, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, o a mezzo P.E.C., ogni variazione rispetto alle dichiarazioni rese per ottenere l'assegnazione del locale, nonché di comunicare tempestivamente a Codesto Ente, con le medesime modalità sopra descritte, ogni eventuale malfunzionamento degli impianti e/o danneggiamento degli stessi, della struttura e degli arredi ivi presenti;
17. In caso di morte del sottoscrittore del presente atto, dovrà stipularsi nuovo contratto di comodato con altro componente del nucleo familiare eventualmente subentrante nell'attività, che assumerà diritti ed obblighi del comodatario;
18. Il comodato si risolve di diritto nel caso di perdita dei requisiti previsti per l'assegnazione e per violazione degli obblighi previsti nel presente contratto, nonché in caso di non utilizzo protratto del bene, in assenza di giustificati motivi e di comunicazione al comodante, per un periodo superiore a giorni 90 consecutivi e nel caso di utilizzo non conforme alla destinazione convenuta;
19. Il contratto si risolverà di diritto, altresì, al momento del ripristino dell'agibilità dell'immobile in cui aveva sede l'attività commerciale, senza possibilità di proroga, né bisogno di ulteriori comunicazioni da parte dell'Ente;
20. Al comodatario sono concessi giorni 20 dalla perdita del diritto all'assegnazione per rilasciare l'immobile;
21. Al momento del rilascio, l'immobile dovrà essere riconsegnato, libero da beni e persone ed integro, completo degli arredi (dettagliatamente indicati nell'allegato elenco "B") presenti al suo interno, nelle medesime condizioni in cui è stato affidato, salvo il normale deterioramento dovuto all'usura ed all'uso del bene;
22. Il Comune ha la facoltà di ispezionare quanto affidato in comodato in qualunque momento, a mezzo di personale tecnico proprio o incaricato, al fine di accertare che l'utilizzo dei locali e degli arredi sia condotto regolarmente secondo le condizioni precisate nel presente contratto;
23. La data di decorrenza è quella di apposizione della sottoscrizione del presente atto;
24. Per quanto non espressamente previsto si rinvia a quanto previsto dal Codice Civile agli artt.1803 e seguenti nonché alle disposizioni di legge vigenti in materia;
25. Il presente contratto è esente dall'imposta di bollo e di registro ai sensi dell'art. 48, comma7 D.L. 17/10/2016 n. 189 e successive modificazioni e integrazioni;

26. Il Comune di Montegallo, ai sensi del D.Lgs. n.196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali), informa il Comodatario che tratterà i dati, contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Comodante

Il Comodatario

ALLEGATO “A”

Manutenzione ordinaria

Si intende per **manutenzione ordinaria** la serie di interventi di manutenzione a guasto e preventiva, periodica, atti a mantenere i beni immobili e mobili oggetto della gestione sia in condizioni d'uso adeguate ed in sicurezza nei confronti del pericolo imminente e dell'insidia sia in condizioni d'uso secondo gli standard di consegna contrattuali in modo che possano essere utilizzati per gli scopi per i quali sono stati affidati.

Pertanto la **manutenzione ordinaria** comprende tutti gli interventi di riparazione, di rinnovamento o di sostituzione delle finiture degli edifici e di reintegro di modeste parti strutturali, e quelli necessari per integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, nonché ogni elemento facente parte integrante dell'unità immobiliare ovvero dell'intero complesso edilizio, comprese le aree di pertinenza con i relativi allestimenti, le recinzioni ecc.

Manutenzione straordinaria

Si intende per **manutenzione straordinaria** la serie di interventi di manutenzione non periodici per modifiche od integrazioni necessarie atte a contrastare il naturale degrado degli immobili ovvero a trasformare l'organismo edilizio;

E' considerata **manutenzione straordinaria** ogni intervento di rinnovamento o di sostituzione di parti complete sia strutturali sia tecnologiche.

Si riporta nel seguito l'elencazione degli interventi rientranti nella **manutenzione straordinaria**:

a) controlli statici generali sui fabbricati.

b) fondazione ed elementi strutturali in elevazione (verticali, orizzontali ed inclinate)

- ogni intervento su parti strutturali.

c) coperture:

- rimaneggiamento totale del manto di copertura;
- rifacimento integrale del manto di copertura;
- sostituzione di gronde e pluviali;
- rifacimento di camini e canne fumarie;
- sostituzione di elementi costituenti l'orditura primaria e secondaria del solaio di copertura.

d) prospetti:

- riparazione generale dell'intonaco di facciata ovvero degli elementi di rivestimento costituenti la facciata;
- rifacimento totale dell'intonaco di facciata o degli elementi di rivestimento;
- sostituzione totale di eventuali elementi costituenti la facciata;
- sostituzione integrale di elementi quali inferriate, cancellate, infissi, seminfissi e vetrate.

e) recinzioni e cancelli esterni

- manutenzione generalizzata degli elementi strutturali di recinzione e dei cancelli esterni;
- sostituzione di recinzioni, cancellate, inferriate, cancelli e portoni.

f) cortili, spazi esterni, porticati ecc.

- rifacimento completo del manto di pavimentazione ed eventuale impermeabilizzazione;
- rifacimento completo dell'eventuale manto di impermeabilizzazione di copertura;
- rifacimento totale dell'impianto di illuminazione esterno;
- installazione di tettoie, coperture od altri elementi protettivi.

g) fognature e scarichi

- rifacimento della rete di raccolta delle acque pluviali, compresi i pozzetti;
- adeguamento delle fognature alle norme di legge, anche a carattere locale;
- rifacimento e riparazione della rete fognaria dal collettore urbano o dal depuratore al fabbricato oggetto della gestione, e l'eventuale rete di subirrigazione a valle del depuratore (fossa imhoff);
- sostituzione di colonne di scarico;
- rifacimento dell'eventuale impianto di depurazione (fossa imhoff) e subirrigazione.

h) serramenti ed infissi

- sostituzione di serramenti ed infissi esterni nella misura non inferiore ad 1/3 dei complessivi dell'edificio.

i) parti interne

- rifacimenti e rappezzi di grossa entità a seguito di distacco od ammaloramento di intonaco, con conseguente stuccatura, rasatura e tinteggiatura, di pareti e soffitti, anche a volta;
- rifacimenti ed interventi di grossa entità delle pavimentazioni e dei rivestimenti di bagni e cucine;
- rifacimenti ed interventi sul sottofondo delle pavimentazioni;

j) impianti idrico-sanitari

- adeguamento dei servizi igienici;
- rifacimento dell'impianto idrico di distribuzione interna;
- rifacimento di impianti di riscaldamento dell'acqua sanitaria e/o di impianti a pannelli solari;
- sostituzione degli apparecchi sanitari;
- piastrellature e opere murarie conseguenti alla sostituzione di apparecchi sanitari;
- sostituzione di eventuali serbatoi di accumulo di acqua potabile e di acqua calda sanitaria.

k) impianti elettrici

- rifacimento per adeguamento a norme di legge o CEI;
- rifacimento e adeguamenti alle norme di sicurezza (D.M. 37/2008 e s.m.i., D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., ecc);
- sostituzione dei trasformatori;
- sostituzione ovvero qualsivoglia intervento sui quadri generali;
- installazione ovvero sostituzione di eventuale impianto parafulmine.

l) impianto di riscaldamento

- rifacimento per adeguamento a norme di legge;
- rifacimento e adeguamenti alle norme di sicurezza (D.M. 37/2008 e s.m.i., D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., ecc);
- sostituzione della caldaia; sostituzione del bruciatore;
- rifacimento o riparazione delle tubazioni di mandata o di ritorno;