

Esente da imposta di bollo, ai sensi dell'art. 82, comma 5, D.Lgs. 117/2017

CITTA' DI CIVITAVECCHIA

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

REP.

CONCESSIONE IN COMODATO D'USO GRATUITO AD ENTE DEL TERZO SETTORE DELL'EX CASA CANTONIERA SITA IN CIVITAVECCHIA S.S. AURELIA KM. 75,165 PER LA REALIZZAZIONE STRUTTURA SOCIALE ABITATIVA RIVOLTA A PERSONE CON DISABILITA' GRAVE

L'anno Duemilaventi___ il giorno ___ del mese di _____
nella sede del Comune di Civitavecchia, con la presente scrittura privata, a valersi ad ogni effetto di legge tra le Parti più avanti indicate:

sono presenti i signori:

1) _____, nato a _____ il
___/___/_____ - c.f. _____, domiciliato
per la carica presso la sede Comunale di Piazzale Pietro Guglielmotti n° 7, che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del COMUNE DI CIVITAVECCHIA, c.f.02700960582, che rappresenta nella sua qualità di Dirigente responsabile del Servizio 6 Edilizia - Urbanistica - Patrimonio e Demanio comunale, a ciò autorizzato in virtù dell'art. 107, 3° comma del Decreto L.vo 18 agosto 2000 n.267 ed in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n° 3 del 27/01/2022, di seguito indicato come "COMODANTE";

2) Sig./sig.ra _____, nato/a a _____ (____)
il _____ e residente in _____
(____), _____ n. _____, c.f. _____
agente non in proprio ma nella sua qualità di _____
e Legale Rappresentante dell'Associazione "_____",
con sede legale in _____ (____),
_____ n° _____, c.f. _____,
costituita in data _____ con
_____, iscritta nel Registro
_____, come risulta da
_____ n. _____ del _____, di
seguito indicata come "COMODATARIO";

PREMESSO

- ai sensi della normativa sul federalismo demaniale, il
Comune di Civitavecchia, a seguito della deliberazione del
Consiglio Comunale n. 55 del 05/08/2020 e successivo Decreto
di Trasferimento dell'Agenzia del Demanio - Direzione Regiona-
le Lazio n. 9042/DR-ST-LZ1 del 17/08/2020, ha acquisito al pa-
trimonio disponibile dell'Ente l'immobile dello Stato sito in
Civitavecchia - località La Scaglia - S.S. Aurelia Km. 75,165,
costituito da ex casa cantoniera, fabbricati annessi (n. 4 ma-
gazzini e vecchio forno) e area di pertinenza di circa mq.
2.700 distinti al NCEU al Foglio 11:

a) P.lla 15 sub. 501 - Bene comune non censibile

b) P.lla 15 sub. 502 - P.T. - P. 1 - categoria A/4 - consi-

stenza 6,5 vani - superficie catastale mq. 127

c) P.lla 15 sub. 503 - P.T. - P. 1 - categoria A/4- consistenza 6,5 vani - superficie catastale mq. 128

d) P.lla 15 sub. 504 - P.T. - categoria C/2- consistenza mq. 12 - superficie catastale mq. 17

e) P.lla 82 sub. 501 - P.T. - categoria C/2- consistenza mq. 9 - superficie catastale mq. 13

f) P.lla 83 sub. 501 - Bene comune non censibile

g) P.lla 84 sub. 501 - P.T. - categoria C/2- consistenza mq. 9 - superficie catastale mq. 13

h) P.lla 85 sub. 501 - P.T. - categoria C/2- consistenza mq. 30 - superficie catastale mq. 37;

- con deliberazione n° 3 del 27/01/2022 la Giunta Comunale ha disposto di destinare l'immobile di cui sopra alle finalità sociali della Legge del 2 giugno 2016 n° 112 "Disposizioni in materia di assistenza in favore delle persone con disabilità grave prive del sostegno familiare", nota come legge sul "Dopo di noi", autorizzando il Servizio 6 ad attivare una procedura ad evidenza pubblica, per l'assegnazione dell'immobile in comodato d'uso gratuito trentennale ad un Ente del Terzo Settore, come definiti dal Decreto Legislativo 3 luglio 2017, n° 117 e iscritti da almeno sei mesi nell'Albo comunale delle Associazioni,;

- che con determinazione dirigenziale n. _____ del _____, s'indiceva la procedura pubblica con approvazione del relativo

avviso;

- che con verbale, Prot. n. _____ del _____, si è provveduto alla proposta di aggiudicazione a favore dell'Associazione _____;

- che con determinazione dirigenziale n. _____ del _____, si è disposta l'aggiudicazione, divenuta efficace il _____, e la stipula del presente atto;

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto i Componenti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 - OGGETTO

Il COMUNE DI CIVITAVECCHIA come sopra rappresentato, concede il comodato d'uso gratuito, con ogni obbligo e garanzia di legge, all'**ASSOCIAZIONE** _____ che, come sopra rappresentato, accetta, l'immobile comunale sito in Civitavecchia - località La Scaglia - S.S. Aurelia Km. 75,165, costituito da ex casa cantoniera, fabbricati annessi (n. 4 magazzini e vecchio forno) e area di pertinenza di circa mq. 2.700 distinti al NCEU al Foglio 11:

a) P.lla 15 sub. 501 - Bene comune non censibile

b) P.lla 15 sub. 502 - P.T. - P. 1 - categoria A/4 - consistenza 6,5 vani - superficie catastale mq. 127

c) P.lla 15 sub. 503 - P.T. - P. 1 - categoria A/4- consistenza 6,5 vani - superficie catastale mq. 128

d) P.lla 15 sub. 504 - P.T. - categoria C/2- consistenza mq.

12 - superficie catastale mq. 17

e) P.lla 82 sub. 501 - P.T. - categoria C/2- consistenza mq. 9

- superficie catastale mq. 13

f) P.lla 83 sub. 501 - Bene comune non censibile

g) P.lla 84 sub. 501 - P.T. - categoria C/2- consistenza mq. 9

- superficie catastale mq. 13

h) P.lla 85 sub. 501 - P.T. - categoria C/2- consistenza mq.

30 - superficie catastale mq. 37;

Articolo 2 - STATO DI FATTO E DI DIRITTO

Il COMODANTE, come sopra rappresentato, garantisce che le porzioni immobiliari oggetto della concessione in comodato d'uso, fanno parte del patrimonio disponibile del Comune di Civitavecchia.

La concessione in comodato d'uso dell'immobile viene inoltre fatta nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova ed è finalizzata esclusivamente alla realizzazione di una struttura sociale abitativa rivolta a persone con disabilità grave di cui all'art. 1 comma 2 della Legge 2 giugno 2016, n. 112 "Disposizioni in materia di assistenza in favore delle persone con disabilità grave prive del sostegno familiare" cosiddetta "Dopo di noi".

Il COMODATARIO dichiara di conoscere lo stato di fatto dell'immobile e di realizzare, a propria cura e spese, tutti i lavori necessari di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione

edilizia, senza modifica della sagoma e delle volumetrie assentite, per renderlo conforme alle norme vigenti e quindi idoneo ad essere adibito a struttura sociale.

Articolo 3 - DURATA

La concessione in comodato d'uso gratuito dell'immobile avrà durata di anni 30 (trenta) ai sensi dell'art. 71 comma 2 del Decreto Legislativo 3 luglio 2017, n. 117.

La consegna dell'immobile verrà effettuata previa redazione, in contraddittorio tra il COMODANTE e il COMODATARIO, di apposito verbale di consegna chiavi e formale immissione nel possesso.

Alla scadenza della concessione il bene immobile sarà restituito alla piena disponibilità del Comune di Civitavecchia, libero e sgombero da persone e cose, in buono stato manutentivo, senza necessità di preventivo atto di disdetta.

Il COMODATARIO ha la facoltà di recedere dal contratto di comodato con preavviso di mesi 3 (tre) da comunicarsi per mezzo Posta Elettronica Certificata o lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Articolo 4 - ONERI A CARICO DEL COMODATARIO

Il COMODATARIO è tenuto a farsi carico:

- delle attività di progettazione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia e adeguamento dell'immobile per essere adibito a struttura sociale abitativa

protetta rivolta a persone con disabilità grave;

- di tutte le procedure necessarie per acquisire i permessi di realizzazione degli interventi edilizi di progetto e adeguamento dell'immobile nel rispetto di leggi e regolamenti vigenti in materia, previa verifica anche progettuale, da parte dei competenti uffici tecnici comunali;

- della realizzazione dei lavori edilizi e di adeguamento dell'immobile.

Il COMODATARIO dovrà presentare al Comune di Civitavecchia il progetto per la realizzazione dei lavori edilizi e adeguamento dell'immobile ai sensi del Titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., non oltre 6 mesi dalla data di stipula del presente contratto di comodato.

Rimangono inoltre a carico del COMODATARIO la richiesta e l'ottenimento di tutti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta, l'accatastamento, l'agibilità, le autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per la realizzazione delle opere di progetto, per l'uso e per lo svolgimento delle attività sociali richieste. In ogni caso, l'assegnazione dell'immobile non costituisce impegno al rilascio automatico delle stesse da parte del Comune di Civitavecchia o di altri Enti Pubblici. A tal fine, il COMODATARIO non potrà avanzare pretese di qualsiasi tipo per ulteriori interventi richiesti e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario ecc. che si rendessero necessari al rilascio delle autorizzazioni obbliga-

torie o successivamente per intervenuti adeguamenti normativi.

E' vietato ogni utilizzo dell'immobile prima dell'ottenimento di tutte le citate autorizzazioni.

Il COMODATARIO, a seguito dei lavori per renderlo funzionale come soluzione alloggiativa da destinare alle finalità della Legge 112/2016, utilizzerà l'immobile comunale esclusivamente per gli scopi per il quale è stato concesso, osservando tutte le prescrizioni di legge, sotto la propria esclusiva responsabilità ed a proprio intero rischio imprenditoriale, tenendo manlevata ed indenne l'Amministrazione Comunale da ogni eventuale pretesa di terzi.

Il COMODATARIO utilizzerà l'immobile in modo adeguato, nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di igiene, dei regolamenti comunali e delle disposizioni di legge vigenti, applicabili con la natura degli spazi e delle attività svolte.

Il COMODATARIO dovrà inoltre:

- farsi carico della manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura, ai fini della corretta conservazione del bene, della custodia, della sorveglianza e della pulizia dell'immobile senza nulla pretendere dall'Ente concedente;
- intestare a se medesimo le utenze a rete (luce, gas, energia elettrica, ecc.);
- non concedere (tramite sub-comodato o locazione) a terzi i locali oggetto di comodato;
- provvedere alla copertura assicurativa per la responsabilità

civile per danni arrecati a terzi e/o al bene immobile per l'intera durata del contratto di comodato.

Articolo 5 - GARANZIE - CAUZIONE - COPERTURA ASSICURATIVA

A garanzia della completa e corretta esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia e adeguamento dell'immobile, il COMODATARIO ha costituito in favore del Comune di Civitavecchia, cauzione di Euro _____ (_____/00), pari al 10% dell'importo previsto per la realizzazione dei lavori, come indicato dal COMODATARIO nella stima dei costi allegato al progetto preliminare presentato, mediante fideiussione bancaria (o assicurativa) n. _____ rilasciata da _____, iscritta al n. _____ dell'Elenco degli Intermediari Finanziari ex art. 155 Banca di Italia, con validità fino al _____ - contenente clausola espressa di esclusione della preventiva escussione del debitore principale ed operatività entro trenta giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Civitavecchia. La garanzia resterà vincolata a favore del Comune di Civitavecchia fino alla realizzazione dei lavori e sarà restituita previa formale liberazione da parte dell'Ente garantito.

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla presente concessione di comodato d'uso gratuito ed inerenti la gestione dell'immobile, il COMODATARIO

è obbligato a prestare in favore del Comune di Civitavecchia, in sostituzione della cauzione relativa alla completa e corretta esecuzione dei lavori, cauzione relativa alla gestione pari a Euro 5.000,00 (cinquemila/00). Il deposito cauzionale sarà svincolato alla scadenza del presente contratto di comodato, previa verifica dello stato dei luoghi e dell'adempimento degli obblighi contrattuali.

Il deposito cauzionale potrà essere versato in contanti o tramite presentazione di polizza fideiussoria.

In ogni caso di decadenza dalla concessione e/o di risoluzione del contratto per fatto dipendente dal comodatario, la cauzione verrà incamerata dall'Amministrazione, fatto salvo comunque il diritto al risarcimento di eventuali maggiori danni.

L'incameramento della garanzia avviene con atto unilaterale dell'Amministrazione comunale senza necessità di dichiarazione giudiziale, fermo restando il diritto dell'aggiudicatario di proporre azione innanzi l'Autorità giudiziaria ordinaria.

Le garanzie potranno essere escusse anche parzialmente, nel caso in cui il COMODATARIO, nonostante la preventiva diffida ad adempiere da parte del COMODANTE, si renda inadempiente anche solo ad uno degli obblighi del contratto.

La garanzia deve essere tempestivamente ricostituita o reintegrata qualora, nel corso della concessione, essa sia stata incamerata, rispettivamente parzialmente o totalmente, dall'Amministrazione comunale.

Articolo 6 - REVOCA/DECADENZA DALLA CONCESSIONE

Il mancato rispetto degli obblighi stabiliti dal presente contratto da parte del COMODATARIO comporterà la revoca e la dichiarazione di decadenza della concessione.

A titolo esemplificativo ma non esaustivo il Comune concedente potrà pronunciare la decadenza dalla concessione nei seguenti casi:

a) qualora il COMODATARIO non avvii i lavori previsti nel progetto di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia dell'immobile entro il termine di anni uno dalla data di rilascio del titolo edilizio, fatto salvo il caso che il ritardo sia dovuto a motivi non imputabili al COMODATARIO;

b) qualora il COMODATARIO modifichi la destinazione dell'immobile dalle finalità della Legge 112/2016;

c) qualora il COMODATARIO non rispetti uno o più obblighi indicati ai precedenti articoli 4) e 5) e ogni altro obbligo previsto nel presente Contratto.

Nei suddetti casi di revoca della concessione e di dichiarazione di decadenza, il COMODATARIO ha l'obbligo di sgomberare l'immobile, a proprie spese, rimuovendo tutti gli arredi e attrezzature di proprietà, riconsegnando l'immobile su intimazione scritta del Comune di Civitavecchia, che sarà notificata all'interessato in via amministrativa. In caso di irreperibilità del COMODATARIO terrà luogo della notifica l'affissione

dell'ingiunzione, per la durata di giorni 10, nell'Albo Pretorio del Comune di Civitavecchia.

Qualora il COMODATARIO non adempia all'obbligo dello sgombero e della riconsegna dell'immobile tanto alla scadenza della concessione che in caso di revoca o di dichiarazione di decadenza della stessa, il Comune di Civitavecchia avrà facoltà di provvedervi d'ufficio in danno del COMODATARIO ed anche in sua assenza, provvedendo al recupero delle eventuali spese nei modi prescritti dalla Legge, oppure rivalendosi, ove lo preferisca, con escussione della cauzione costituita ai sensi del precedente articolo 5.

Articolo 7 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO E ALTRI PATTI

Per tutto quanto non previsto dal presente atto, si farà riferimento alla normativa inerente le concessioni amministrative e in subordine (se e in quanto non contrarie) a quella in materia di comodati e/o di locazioni.

Articolo 8 - TRATTAMENTO FISCALE E SPESE DELLA CONCESSIONE

Ai fini fiscali, si dichiara che il presente atto è soggetto a registrazione ai sensi dell'art. 3, della Parte II^a della Tariffa allegata al D.P.R. 131/86. Le spese di registrazione sono a carico del comodatario, nella misura vigente (cfr. art. 57 del DPR 131/86).

Articolo 8 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il Comune di Civitavecchia procederà al trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento UE 679/2016], per finalità

strettamente connesse all'esecuzione del presente contratto. Relativamente al trattamento dei dati, gli interessati avranno facoltà di esercitare tutti i diritti riconosciuti dalla normativa vigente in materia

Il COMODATARIO si obbliga a curare i soli trattamenti funzionali e pertinenti allo svolgimento delle prestazioni contrattuali, verificando la costante osservanza del trattamento alle prescrizioni relative alle misure di sicurezza di cui al citato Regolamento UE 2016/679.

Il presente atto, redatto in due originali, viene letto e confermato tra le parti.

per il COMUNE DI CIVITAVECCHIA

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL SERVIZIO 6

per il CONCESSIONARIO

IL LEGALE RAPPRESENTANTE _____

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c. il COMODATARIO dichiara di approvare specificatamente gli artt.: 2 - Stato di fatto e di diritto, 3 - Durata, 4 - Oneri a carico del Comodatario, 5 - Garanzie/Cauzione/Copertura assicurativa, 6 - Revoca/Decadenza della Concessione, 8 - Trattamento fiscale e spese della concessione.

per il CONCESSIONARIO

IL LEGALE RAPPRESENTANTE _____