

CONTRATTO DI SUB COMODATO PER L'USO DI LOCALI SITI NEL FABBRICATO
DELLA STAZIONE FERROVIARIA DI BAGNACAVALLO

L'anno duemila..., il giorno ... del mese di ..., nella Residenza Municipale di Bagnacavallo sita in Piazza della Libertà n. 12, con la presente scrittura privata, a valere ad ogni effetto di legge

tra

il Comune di Bagnacavallo, avente sede legale a Bagnacavallo (RA) Piazza Libertà 12 (codice fiscale/p.IVA 00257850396) nella persona della dott. Rita Ceré', nata a Bologna il 25.12.1956, domiciliata per l'ufficio presso il Comune di Bagnacavallo, che rappresenta in qualità di Responsabile Settore Amministrativo dell' Area Tecnica, autorizzato con Decreto del Sindaco prot. 10852 del 28/12/2011, di seguito denominato anche **“Sub Comodante”** o **“Comune”**

e

L'Associazione "....." avente sede legale a....., in via.....n..... codice fiscale e/o P.IVA, nella persona del sig....., nato a ile residente a.....in via....., che rappresenta in qualità di(Presidente o Legale Rappresentante), di seguito denominata anche **“Sub Comodatario”** o **“Associazione”**

1

premesse che

Con contratto stipulato in data 06/04/2021 tra il Comune di Bagnacavallo ed RFI S.p.A. è stata stabilita la cessione in comodato al Comune di Bagnacavallo di immobili di proprietà di RFI siti nel fabbricato viaggiatori della stazione ferroviaria di Bagnacavallo

Il contratto di comodato in atto fra Comune di Bagnacavallo ed RFI prevede espressamente che una parte di tali immobili possa essere destinata dal Comune a sede di associazioni no profit, con formalizzazione di tale concessione d'uso tramite apposito contratto di sub comodato

- la Giunta Comunale di Bagnacavallo, con deliberazione n. ... del..., esecutiva, ha approvato lo schema di contratto per la cessione in sub comodato d'uso ad associazioni no profit degli immobili in questione

Tutto ciò premesso, tra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 OGGETTO

il Comune di Bagnacavallo - di seguito denominato anche **“Sub Comodante”** o **“Comune”**- concede in comodato d'uso all'associazione di seguito denominata anche **“Sub Comodatario”**, o **“Associazione”**, che a tale titolo accetta nello stato di fatto e di conservazione in cui essi si trovano, i locali facenti parte del fabbricato della stazione ferroviaria di Bagnacavallo, via

Chiusa, Bagnacavallo, della superficie complessiva di mq 122,25 censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al Foglio 70 parte della particella 1824 sub. 2/p- Cat. B/6 e Foglio 70, Particella 1825 sub. 1 e 2 rispettivamente cat. E/1 e B/6.

La porzione di immobile oggetto di sub comodato risulta costituita dai sottoelencati vani, meglio identificati nella allegata planimetria (ALLEGATO A) **con velatura gialla:**

n. 3 camere e un locale ad uso disimpegno/ ripostiglio;

un locale ad uso magazzino;

un servizio igienico.

ART. 2 USO DEI LOCALI

I locali concessi in uso devono essere utilizzati come sede sociale e/o operativa per la realizzazione delle attività istituzionali del Sub Comodatario, come risultanti dall'Atto costitutivo e dallo statuto dell'Associazione e per la attuazione dell'offerta tecnica presentata in sede di gara.

Ogni uso difforme rispetto a quanto sopra riportato comporterà la immediata risoluzione del contratto.

ART. 3 IDONEITA' DEI LOCALI

Il Sub Comodatario dichiara di avere esaminato i locali concessi in uso e di averli trovati adatti al proprio uso ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del sub comodato nello stesso stato.

Ogni intervento di adeguamento dei locali e/o degli impianti che si renda necessario rispetto allo stato di fatto per lo svolgimento della specifica attività del Sub Comodatario nel rispetto della vigente normativa in materia è a carico del Sub Comodatario stesso, che vi potrà provvedere previa apposita autorizzazione del Comune, come meglio precisato al successivo **art.7.**

ART. 4 CONDIZIONI E MODALITA' D'USO

Il Sub Comodatario si obbliga a conservare e custodire il bene concesso in sub comodato con la dovuta diligenza e a farne un uso corretto e responsabile e rispettoso delle vigenti norme in materia di sicurezza, assumendosi la responsabilità di eventuali danni alla struttura e attrezzature provocati per colpa o dolo di propri associati e /o di terzi di cui debba rispondere.

Il sub Comodatario si impegna a riconsegnare il bene, al termine del presente contratto o qualora il Comodante lo richieda, ai sensi del successivo **art. 13**, nelle medesime condizioni in cui lo stesso gli è stato affidato, salvo il normale deterioramento d'uso.

All'interno dei locali può essere presente contemporaneamente un numero massimo di 22 persone.

ART. 5 ARREDI E ATTREZZATURE

I locali oggetto del presente atto vengono assegnati privi di mobili e attrezzature.

All'arredamento deve provvedere il sub comodatario secondo le proprie necessità previo controllo degli Uffici comunali rispettivamente competenti.

Alla scadenza del contratto gli arredi e le attrezzature resteranno di proprietà del Sub Comodatario, che dovrà provvedere al ritiro degli stessi nei modi e nei tempi definiti dal Comune.

ART. 6 DIVIETO DI SUBCESSIONE

E' fatto divieto al Sub Comodatario di concedere a terzi il godimento, neppure temporaneo, sia a titolo gratuito che a titolo oneroso, dei locali assegnati in sub comodato.

ART. 7 INTERVENTI SUI LOCALI

Ogni eventuale intervento anche di miglioria che il Sub Comodatario intenda apportare ai locali concessi in sub comodato dovrà essere preventivamente concordato e autorizzato dal Sub Comodante.

In caso di lavori non autorizzati è fatto obbligo al Sub Comodatario del ripristino immediato dei manufatti e dei luoghi della situazione originaria.

Alla scadenza del sub comodato d'uso, il Comune si riserva la facoltà di richiedere al Sub Comodatario il ripristino dei manufatti e dei luoghi della situazione originaria.

In ogni diverso caso, le eventuali opere realizzate dal Sub Comodatario all'interno dei locali concessi in sub comodato resteranno di proprietà dell'Ente proprietario dell'immobile, salvo diversi specifici accordi che dovranno essere espressamente previsti nel provvedimento di autorizzazione di cui sopra.

Le eventuali migliorie apportate dal Sub Comodatario non danno diritto in alcun caso a rimborsi o indennizzi alla scadenza del presente contratto, così come in caso di revoca o risoluzione anticipata dello stesso.

ART. 8 ONERI E OBBLIGAZIONI DEL SUB COMODATARIO

Il Sub Comodatario si impegna a provvedere, a propria esclusiva cura e spese, alla completa attuazione dell'offerta tecnica presentata in sede di gara, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo. La mancata attuazione dell'offerta tecnica comporterà la immediata risoluzione del contratto per inadempimento, come precisato al successivo art. 19.

Il Sub Comodatario si impegna a fare un uso corretto e responsabile e rispettoso delle vigenti norme in materia di sicurezza dei locali assegnati, assumendosi la responsabilità di eventuali danni alla struttura e attrezzature provocati per colpa o dolo di proprio personale e /o di terzi di cui debba rispondere.

Il Sub Comodatario si impegna a provvedere a:

- costi di gestione, come specificato dal successivo **art. 9**
- custodia e pulizia dei locali, come specificato dal successivo **art. 10**
- manutenzione ordinaria, come previsto in dettaglio dal successivo **art. 11**

Il Sub Comodatario si impegna a osservare nei riguardi del personale eventualmente impiegato a qualsiasi titolo tutte le leggi, nonché gli obblighi previdenziali, infortunistici e assicurativi che disciplinano le prestazioni di lavoro anche di carattere volontario, ed ogni altra norma in materia già vigente o che sia emanata durante il periodo di durata della contratto e che trovi applicabilità al contratto stesso.

Il Sub Comodatario si impegna inoltre espressamente:

- ad eseguire regolarmente un servizio di pulizia sia ordinaria che straordinaria del locale facente parte dell'immobile della stazione destinato a sala di attesa, identificato nella allegata planimetria **con velatura rossa**, con la finalità di mantenerlo costantemente in perfette condizioni di decoro e ordine. Il servizio deve essere articolato in pulizia ordinaria, da svolgere con frequenza giornaliera, con spolveratura, spazzatura deragnatura e lavaggio di elementi mobili e superfici e interventi di pulizia straordinaria approfondita da svolgere con frequenza trimestrale, per un totale di quattro interventi annui;
- a provvedere al regolare svuotamento dei cestini portarifiuti collocati nelle aree adiacenti il fabbricato della stazione;
- controllare lo stato di conservazione del locale adibito a sala di attesa, segnalando tempestivamente all'Amministrazione Comunale eventuali guasti/malfunzionamenti e/o esigenze manutentive.

ART. 9 COSTI DI GESTIONE - FORNITURE ACQUA, GAS, ENERGIA

I contratti di utenza per energia elettrica, riscaldamento, gas e acqua sono intestati al Comune che provvede al pagamento delle spese per i relativi consumi.

La quota di spese per le utenze (gas, energia elettrica e acqua) imputabile ai locali oggetto del sub comodato sarà addebitata al Sub comodatario. L'importo della quota sarà conteggiato annualmente dall'Ufficio Tecnico Comunale sulla base dei consumi effettivi e dovrà essere rimborsato dal Sub

Comodatario al Comune dietro presentazione di apposita richiesta e/o fattura.

Il mancato rimborso al Sub Comodante, anche parziale, dei costi di gestione, produrrà ipso facto la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Sub Comodatario.

L'attivazione di una eventuale linea telefonica, fissa così come il pagamento della relativa utenza, spetta al Sub Comodatario.

ART. 10 CUSTODIA E PULIZIA DEI LOCALI

Il Sub Comodatario deve provvedere alla custodia dei locali concessi in uso, attuando gli interventi occorrenti per mantenerli in perfetto stato di conservazione e decoro.

ART. 11 MANUTENZIONE

Il Sub Comodatario assume impegno ed obbligo di conservare i locali oggetto del presente comodato in buone condizioni così da poterli riconsegnare al Sub Comodante, al termine del comodato, in buono stato di efficienza e funzionalità.

Ai sensi dell'art. 1808 del Codice Civile, la manutenzione ordinaria dei locali concessi in uso è a carico del Sub Comodatario.

Per manutenzione ordinaria si intendono tutti gli interventi che sono necessari per mantenere e conservare i locali in condizioni di efficienza e funzionalità e buona conservazione, nel rispetto delle leggi vigenti.

Per manutenzione ordinaria si intendono tutti gli interventi che sono necessari per mantenere e conservare i locali in condizioni di efficienza e funzionalità e buona conservazione, nel rispetto delle leggi vigenti. Tali interventi, in linea di massima, sono principalmente ma non esaustivamente quelli relativi a rivestimento e tinteggiatura dei muri e dei soffitti, alla pavimentazione, agli infissi, porte e serrature e ai sanitari, con esclusione di interventi relativi agli impianti di acqua, gas, riscaldamento, energia elettrica.

Il Sub Comodatario si impegna inoltre a comunicare per iscritto le disfunzioni che si presentino nei locali concessi in sub comodato e richiedano interventi non aventi carattere di manutenzione ordinaria.

Il Sub Comodatario e il Comune si impegnano comunque, ogni qualvolta si debba procedere ad interventi di manutenzione o interventi per esecuzione lavori, ad informarsi reciprocamente al fine di eliminare eventuali interferenze o sovrapposizioni di lavorazioni e lavoratori presenti.

ART. 12 PRESCRIZIONI DI SICUREZZA E NORME DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Il Sub Comodatario si obbliga a rispettare e a far rispettare al personale addetto all'uso dell'immobile e all'esecuzione degli oneri di cui all'art. 8 del Contratto, nonché a tutti coloro che accedono all'immobile, tutte le norme in materia di sicurezza, prevenzione danni, infortuni, incendi e tutela ambientale.

Il Sub Comodatario si obbliga a rispettare e a far rispettare al personale addetto all'uso dei locali e all'esecuzione degli oneri di cui all'art. 8 del Contratto, le norme di cui al D.P.R. n. 753/1980-“Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto”, cui dichiara di aver preso piena conoscenza, e/o eventuali condizioni e/o prescrizioni in relazione alla specifica situazione dei luoghi ed agli spazi o locali concessi ai fini della sicurezza dell'esercizio ferroviario .

Resta inteso che la dirigenza ferroviaria avrà comunque il potere di impartire eventuali prescrizioni in ragione di particolari circostanze.

ART. 13 DURATA E RECESSO

Il presente contratto di sub comodato decorre dalla data di stipula del contratto, prevista indicativamente entro il 30 giugno 2022 ed ha scadenza in data **05/04/2026**. Il contratto non è

rinnovabile alla scadenza, salvo che le parti non abbiano concordato il suo rinnovo per iscritto almeno trenta giorni prima della data di scadenza.

Le parti hanno la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso, mediante lettera raccomandata AR, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso ha esecuzione.

Il Sub Comodante ha inoltre diritto di recedere dal contratto in qualsiasi momento qualora, per esigenze imprevedute del servizio ferroviario manifestate dall'Ente proprietario (RFI) si trovi a dovere riconsegnare alla stessa RFI l'immobile già concesso in comodato. In tale caso il Sub Comodatario nulla può pretendere ed eccepire, né avanzare qualsivoglia richiesta di risarcimento,

Al termine del contratto il Sub Comodatario deve riconsegnare tutte le chiavi dell'edificio in suo possesso e sgomberare i locali assegnati di qualsiasi cosa propria mobile, senza nulla potere pretendere o eccepire su eventuali attrezzature o migliorie di carattere fisso che il Sub Comodatario abbia installato o eseguito con regolare autorizzazione nei locali stessi durante il periodo di vigenza del contratto.

ART. 14 SOSPENSIONE E REVOCA

In caso di urgenti ed imprevedibili esigenze, nonché per motivi e necessità di pubblico interesse, il Sub Comodante può revocare la concessione ed esigere la restituzione immediata dei locali e beni concessi in comodato d'uso, ai sensi dell' art. 1809, comma 2 del Codice Civile. Parimenti il Comune ha la facoltà di sospendere temporaneamente la concessione, nei casi in cui ciò si renda necessario per analoghe urgenti e imprevedibili esigenze.

In tali casi di sospensione o revoca il Sub Comodatario nulla può pretendere ed eccepire, né avanzare qualsivoglia richiesta di risarcimento, e trova applicazione quanto previsto dal precedente art. 12, ultimo paragrafo.

ART. 15 RESPONSABILITA'

Il Sub Comodatario esonera espressamente il Sub Comodante da ogni responsabilità per danni alle persone od alle cose anche di terzi che potessero in qualsiasi momento e modo derivare da quanto forma oggetto del presente atto e da ogni attività del Sub Comodatario, comprese le attività primarie, secondarie e accessorie, nulla eccettuato o escluso.

Il Sub Comodatario è unico responsabile di fronte al Sub Comodante degli eventuali danni e/o infortuni e inconvenienti che possano derivare in dipendenza e a causa dell'uso dei locali concessi in sub comodato e delle attività che in esso verranno svolte, nulla eccettuato od escluso.

Il Sub Comodatario si rende responsabile per tutti i danni alla struttura concessa in uso, nonché per danni a persone o cose provocati per colpa o dolo proprio o di terzi di cui debba rispondere, provvedendo ad ogni conseguente risarcimento.

Il Comune di Bagnacavallo è in ogni caso esonerato da qualsiasi responsabilità per danni a persone, animali e/o cose e/o che al Sub Comodatario ed a terzi possano derivare dalla presente concessione in sub comodato.

Il Sub Comodante è altresì esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

ART. 16 ACCESSO E ISPEZIONE

Il Sub Comodante ha il diritto di accedere in qualsiasi momento all'Immobile oggetto di cessione in sub comodato con proprio personale per ogni accertamento e/o verifica, ritenuti opportuni. L'accesso e l'ispezione dovranno essere effettuati previa comunicazione al Sub Comodatario ed in presenza dello stesso.

L'Ente proprietario dei locali concessi in sub comodato, RFI S.p.A., ha inoltre il diritto di occupare parzialmente e temporaneamente i locali concessi in sub comodato per esigenze connesse all'esercizio ferroviario e di realizzare sull'Immobile ogni intervento ritenuto funzionale al soddisfacimento delle esigenze dei clienti del servizio ferroviario.

ART. 17 POLIZZA ASSICURATIVA

Il Sub Comodatario, con effetto dalla data di decorrenza del presente contratto e per tutta la durata del medesimo compresi suoi eventuali rinnovi e/o proroghe, si obbliga a stipulare con primario le seguenti polizze assicurative:

A) polizza assicurativa contro i rischi di:

- Responsabilità Civile terzi e Prestatori d'Opera per danni arrecati a terzi in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività svolta ed oggetto del contratto, comprese tutte le attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.

Tale copertura dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a: RCT: almeno € 2.500.000,00 per sinistro, per persona, cose (animali compresi).

Qualora il Sub Comodatario si avvalga di prestatori d'opera dovrà presentare anche la copertura RCO, con massimale di € 2.000.000,00 per sinistro con il limite di € 1.000.000,00 per persona.

La polizza dovrà inoltre prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:

- proprietà e/o conduzione dei locali, degli spazi ad uso parcheggio o sosta dei veicoli, delle strutture, attrezzature, beni e quant'altro inerente l'attività, anche se consegnati;
- committenza di lavori e/o servizi in genere;
- danni a cose in consegna e/o custodia;
- danni a cose di terzi da incendio, esplosione o scoppio di beni del concessionario o da esso detenuti;
- danni subiti da prestatori di lavoro (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui l'affidatario si avvalga), che partecipino alle attività oggetto del contratto;
- danni arrecati a terzi da prestatori di lavoro (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il Sub Comodatario si avvalga) che partecipino all'attività svolta dal Sub Comodatario;
- danni da interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza;
- danni da inquinamento accidentale;
- danni da installazione, montaggio e smontaggio di beni e/o attrezzature;
- Danni a cose nell'ambito esecuzione lavori;
- Rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune;
- Definizione estesa di terzi comprensiva del Comune, dei suoi dipendenti e/o collaboratori.

B) Polizza Incendio a primo rischio assoluto a copertura di tutti i danni all'immobile concesso in sub comodato per l'importo di € 180.000,00 per sinistro.

L'operatività o meno delle coperture assicurative predette, e/o l'eventuale approvazione espressa dall'Ente sull'assicuratore prescelto dal concessionario, non esonerano il medesimo dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti né dal rispondere di quanto non coperto – in tutto o in parte – dalle suddette coperture assicurative, avendo esse solo lo scopo di ulteriore garanzia.

Prima dell'avvio del servizio e ad ogni scadenza anniversaria delle polizze sopra richiamate è fatto obbligo al concessionario di produrre all'ufficio Amministrativo Area Tecnica del Comune idonea documentazione (quietanza o nuovo contratto sottoscritto con primaria Compagnia) attestante la piena validità della/e copertura/e assicurativa/e sino alla data di scadenza del presente contratto, compresi eventuali rinnovi e/o proroghe.

ART. 18 CAUZIONE

Al fine di costituire debita garanzia per gli impegni contrattuali assunti, l'Associazione si impegna a costituire apposita cauzione, in forma di deposito cauzionale e/o di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa per un importo pari a euro **1.500,00 (millecinquecentoeuro/00)**, da depositarsi all'atto

della stipula del presente atto, cauzione che resterà vincolata per tutta la durata e fino alla scadenza della convenzione.

La fideiussione dovrà contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e dovrà essere escutibile a semplice richiesta del Comune di Bagnacavallo. In caso di escussione, anche parziale, dovrà essere immediatamente reintegrata, pena risoluzione del contratto.

ART. 19 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

La risoluzione del rapporto, può avvenire in qualsiasi momento, qualora il Sub Comodatario non rispetti anche una sola delle clausole del presente contratto. In tal caso, il Sub Comodante provvederà alla contestazione scritta dell'addebito riconoscendo al Sub Comodatario un termine di 10 giorni dal ricevimento di detta contestazione per presentare eventuali formali giustificazioni e per provvedere all'osservanza delle clausole disattese.

In caso di persistente inadempienza, dopo il primo avvertimento scritto il Comune potrà dichiarare, a suo insindacabile giudizio, la decadenza del presente atto con effetto immediato, fatto salvo comunque il diritto al risarcimento dei danni.

Il Sub Comodante inoltre ha il diritto di procedere alla immediata risoluzione del contratto per inadempimento, con semplice comunicazione a mezzo di posta elettronica certificata o raccomandata con ricevuta di ritorno, in caso di mancata attuazione dell'offerta tecnica presentata in sede di gara.

ART. 20 LEGGI E NORME DA OSSERVARE

Per tutto quanto non espressamente previsto nella presente scrittura i contraenti si rimettono integralmente alla vigente normativa in materia ed in particolare agli artt. 1803 e seguenti del codice civile.

ART 21 CONTROVERSIE

Ogni controversia, comunque inerente all'interpretazione o all'esecuzione del presente contratto, è risolta con spirito di amichevole conciliazione. Qualora ciò non fosse possibile, è competente il Foro di Ravenna.

ART. 22 SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Sub Comodatario.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SUB COMODANTE

.....

IL SUB COMODATARIO

.....

ALLEGATI

ALLEGATO A: PLANIMETRIA