



PROVINCIA DI RAVENNA

C.F. 00356680397

CONTRATTO DI COMODATO ONEROSO DI BENE IMMOBILE

Con la presente scrittura privata non autenticata, da valere ad ogni effetto di legge,

TRA

La PROVINCIA DI RAVENNA, di seguito denominata “comodante” o “Provincia”, con sede in Ravenna (RA) piazza Caduti per la Libertà n. 2, in questo atto rappresentata da _____, nata a _____ il _____, domiciliata per la carica in Ravenna presso la Residenza Provinciale, nella sua qualità di _____ dell’Ente, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 107 del D. Lgs n. 267/2000 e successive modificazioni ed in esecuzione dell’atto del Presidente della Provincia n. _____ del _____;

E

AMR Agenzia Mobilità Romagnola s.r.l. consortile, con sede in Cesena (FC) piazza L. Sciascia, 111, c.f./p.iva 02143780399, di seguito denominata “comodatario” o “AMR”, in questo atto rappresentata da _____ domiciliato per la carica presso _____, nella sua qualità di _____,

Premesso che:

- la Provincia di Ravenna è proprietaria di alcuni locali posti al 1° piano dell’immobile sito in Ravenna – via della Lirica n. 21 e distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna alla sezione

Ravenna, Foglio 124, mapp. 420 sub 129 e 130;

- A.M.R. Agenzia Mobilità Romagnola è una Srl consortile di diritto speciale, a partecipazione pubblica necessaria ed esclusiva, di proprietà degli Enti Locali delle Province di Ravenna (tra cui la comodante PROVINCIA DI RAVENNA), Forlì-Cesena e Rimini, nata dalla fusione delle precedenti Agenzie a dimensione provinciale, con il ruolo di progettare, sviluppare e coordinare i servizi di mobilità collettiva coniugando le esigenze di chi stabilisce le strategie di mobilità (Enti locali), chi usufruisce dei servizi (i cittadini) e chi li eroga (gli operatori), in un'ottica di maggior vivibilità ambientale;
- AMR, vista la situazione di "inutilizzabilità" degli uffici ubicati presso la propria sede legale in Cesena causa l'alluvione del mese del maggio u.s., ha richiesto, con comunicazioni del 25/09/2023 e 24/10/2023, l'uso temporaneo degli uffici siti in Ravenna in viale della Lirica n. 21 (primo piano) sopra meglio individuati;
- la Provincia di Ravenna, visto che le procedure avviate per l'alienazione della porzione di immobile sopra dettagliata non sono andate a buon fine e, per tale motivo, i locali di cui al presente accordo risultano tuttora nella piena disponibilità della Provincia di Ravenna ma inutilizzati, ritiene opportuno formalizzare un contratto di comodato oneroso per l'uso delle unità immobiliari sopracitate.

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Premesse

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 – Oggetto del contratto

La Provincia, come sopra rappresentata, concede in comodato a titolo oneroso ad AMR Agenzia Mobilità Romagnola s.r.l. consortile i locali posti al primo piano dell'immobile sito in Comune di Ravenna – Viale della Lirica n. 21, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, foglio RA/124, particella 420 sub 129 (mq. 60) e sub. 130 (mq. 90) come risulta dalla planimetria allegato A al presente contratto.

Dall'oggetto del presente contratto di comodato risulta escluso il locale facente parte della particella n. 420 sub. 129 identificato, nella medesima planimetria, mediante tratteggio; tale locale, pertanto, resta nella piena disponibilità della Provincia di Ravenna la quale potrà continuare ad utilizzarlo concordando anticipatamente l'accesso con il personale di AMR.

I predetti locali sono ceduti in comodato comprensivi di arredi dettagliatamente individuati dall'allegato B al presente contratto. Ogni variazione degli arredi assegnati, che dovesse intervenire durante il periodo di validità del contratto, dovrà essere registrata mediante specifico verbale di consistenza sottoscritto dalle parti, nei quali dovrà essere dettagliatamente indicato quanto conferito e/o restituito. Gli arredi assegnati potranno essere utilizzati dal comodatario esclusivamente per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali.

Art. 3 – Durata e diritto di recesso

Il comodato ha durata di 1 anno con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto. Alla scadenza del periodo sopra indicato il presente comodato scadrà di pieno diritto ed inderogabilmente senza necessità di disdetta alcuna, diffida o costituzione in mora.

Il comodatario ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto in qualsiasi momento e con effetto immediato con comunicazione di disdetta da inoltrarsi alla controparte con raccomandata A.R. o a mezzo PEC, senza che tale cessazione anticipata costituisca titolo per eventuali richieste di danno. AMR si impegna ad utilizzare i locali di cui al sub. 130 sopra meglio identificati per un periodo minimo di 7 mesi; con specifico riferimento a tali locali, quindi, il diritto di recesso, disciplinato al precedente periodo, potrà essere esercitato dal comodatario solo ed esclusivamente una volta decorso tale periodo minimo.

La Provincia di Ravenna si riserva comunque la facoltà di recedere dal contratto per ragioni di interesse pubblico con preavviso di almeno 30 gg senza che tale cessazione anticipata costituisca titolo per eventuali richieste di danno.

Art. 4 – Canone di occupazione e spese

Quale canone d'occupazione dei locali oggetto del presente comodato AMR riconosce alla Provincia di Ravenna un corrispettivo pari ad **€ 10.380,00** annuo (+ Iva se dovuta). Tale contributo, calcolato applicando alla superficie occupata il valore minimo del canone di mercato risultante nella banca dati delle quotazioni OMI dell'agenzia delle Entrate, dovrà essere corrisposto in due rate, rispettivamente al 28 febbraio e alla data di scadenza del contratto.

Sono a carico del comodatario le riparazioni di piccola manutenzione ordinaria ed espressamente quelle da farsi agli impianti di gas, luce, acqua, alle superfici dei muri, soffitti, infissi e rivestimenti, qualora rese necessarie da deterioramenti prodotti dall'uso. Sono a carico del proprietario comodante le spese di manutenzione straordinaria ex art. 1808 del Codice Civile.

Sono a carico del comodatario tutte le spese di gestione delle unità immobiliari oggetto del presente contratto, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese di pulizia locali, le spese di manutenzione ordinaria (edile, elettrica, idraulica), le spese per allacciamento, installazione e canoni relativi a reti telefoniche e connessione dati.

Le spese della consegna e riconsegna dei locali, comprese le eventuali spese di facchinaggio e trasloco sono tutte a carico di AMR.

Sono altresì a carico del comodatario le spese per utenze, le spese condominiali nonché la TARI. Per tali tipologie di spese, in ragione della durata del comodato, non si procederà alla voltura dei rispettivi contratti, dunque le spese saranno anticipate dalla Provincia e rimborsate a consuntivo da AMR al termine del contratto in una unica rata da versare entro 30 giorni dalla data di ricevimento della documentazione inviata dalla medesima Provincia di Ravenna.

In particolare:

- energia elettrica: i locali sono dotati di allacciamento autonomo POD IT001E04586026 per il quale le bollette saranno interamente rimborsate da AMR;
- gas / riscaldamento: i locali sono dotati di 2 allacciamenti autonomi (con relativi contatori n.

34019058035 e 34019058045); gli interventi di pulizia e gestione caldaie saranno gestiti dalla Provincia. Tutte le spese saranno anticipate dalla Provincia e saranno rimborsate interamente da AMR;

- spese condominiali (comprehensive dei consumi di acqua sanitaria): il bilancio condominiale definisce analiticamente le spese ripartite per unità immobiliare; per il sub 129 (parzialmente in uso alla Provincia) le spese saranno ripartite in base alla superficie occupata (AMR 60 mq – Provincia 15 mq);
- TARI: Le spese anticipate interamente dalla Provincia saranno rimborsate da AMR totalmente per quanto riguarda il sub 130 (n. utenza 64065) mentre per il sub 129 (utenza n. 64067) la spesa sarà ripartita in base alla superficie occupata soggetta a tributo (AMR 60 mq – Provincia 15 mq).

Art. 5 – Destinazione d'uso

Il comodatario dovrà servirsi dell'immobile al fine di utilizzarlo esclusivamente nell'ambito di attività conformi ai propri fini istituzionali.

Il comodatario non può concedere ad altri in sub-comodato, nemmeno in parte, l'immobile oggetto del presente contratto, senza il consenso scritto della proprietà del complesso immobiliare.

Resta altresì convenuto che l'inadempimento circa la destinazione produrrà la risoluzione di diritto del presente contratto.

Art. 6 - Stato di conservazione dell'immobile

Il comodatario dichiara che i locali ceduti sono in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti o situazioni edilizie che possano costituire pericolo o pregiudizio per la salute e la sicurezza degli utilizzatori.

Il locale dovrà risultare ottemperante a quanto previsto all'interno del D.Lgs. 81/2008 e nello specifico secondo quanto previsto dall' Allegato IV – Requisiti dei luoghi di lavoro, punti 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10.

Il comodatario dà atto di aver ricevuto la necessaria documentazione amministrativa e tecnica attestante la conformità alle normative vigenti degli impianti elettrico, termico, idrico, condizionamento, antincendio e sanitario.

L'immobile si intende dato in comodato nello stato in cui si trova attualmente. Pertanto, alla scadenza del comodato, si dovrà riconsegnare l'immobile in tale stato, salvo il normale deterioramento per effetto dell'uso.

Il comodatario dovrà però rispondere delle deficienze e dei deterioramenti che alla consegna dell'immobile vi si rinvenissero.

Art. 7 – Modifiche e migliorie

Il comodatario si obbliga a non apportare modifica, innovazione, addizione o trasformazione ai locali, alle pareti, ai soffitti, ai pavimenti, ai serramenti nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto del comodante. Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza della parte comodante, questa avrà la facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno alla parte conduttrice che vi rinuncia espressamente fin da ora. In caso contrario, la parte comodataria avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore al termine della locazione, della remissione in pristino, a proprie spese. Il locatore autorizza il conduttore all'esecuzione di alcuni interventi minori per il collegamento dell'unità locata alle reti fonica e di trasmissione dati.

Art. 8 – Responsabilità e Assicurazione

Il comodatario è costituito custode del bene dato in comodato, ed esonera espressamente il comodante da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di terzi, e del personale di servizio.

Il comodatario, prima della decorrenza del contratto, si impegna a stipulare – qualora non già in essere - con primaria compagnia assicurativa, a sua cura e spese, una adeguata polizza a copertura dei rischi di:

- a. Incendio e garanzie accessorie per i beni di sua proprietà (merci arredi macchinari), comprensiva di clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore ai sensi dell'Art. 1916 del Codice Civile nei confronti del comodante.
- b. Responsabilità Civile verso Terzi e prestatori d'opera (RCT/O) per danni arrecati a terzi (tra i quali il comodante) e a propri prestatori d'opera, in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alla conduzione dell'immobile oggetto del presente contratto di comodato ed all'attività in esso svolta. Tale copertura dovrà prevedere massimali non inferiori ai seguenti:
 - RCT Euro 3.000.000,00 per sinistro, con il sotto-limite di Euro 2.000.000,00 per persona e di € 1.000.000,00 per danni a cose;
 - RCO Euro 2.000.000,00 per sinistro, con il sotto-limite di Euro 1.000.000,00 per persona.

Il comodante prima della decorrenza del contratto, si impegna a stipulare – qualora non già in essere - con primaria compagnia assicurativa a sua cura e spese, una adeguata polizza a copertura dei rischi di:

- a. Incendio e garanzie accessorie per i beni oggetto del presente contratto di comodato, comprensiva di clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore ai sensi dell'Art. 1916 del Codice Civile nei confronti del comodatario, compresi suoi Amministratori, dipendenti e collaboratori;
- b. Responsabilità Civile verso Terzi e prestatori d'opera (RCT/O) per danni arrecati a terzi e propri prestatori d'opera, in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alla proprietà dell'immobile oggetto del presente contratto di locazione.

Le polizze dovranno essere mantenute in vigore per tutta la durata del presente contratto di comodato.

L'operatività o meno delle coperture assicurative tutte sopra richiamate, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività di polizze RCT o delle coperture a garanzia dei beni non esonerano il Comodatario stesso 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.

Art. 9 – Spese di bollo e registrazione

Le spese di registrazione del presente atto sono integralmente a carico di AMR. Il presente atto è esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 16 della tabella Allegato B) del D.P.R. 642/1972.

Art. 10 – Modifiche contrattuali

Per quanto non previsto nel presente contratto, le parti si riportano alle disposizioni del Codice Civile in materia di comodato ed espressamente si fa riferimento agli artt. 1805 – 1808 - 1809 - 1812.

Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo e non può essere approvata che mediante atto scritto.

Art. 11 – Foro competente

Per qualunque eventuale controversia inerente al presente contratto, Foro competente sarà quello di Ravenna.

Art. 12 - Domicilio

A tutti gli effetti di legge, le parti contraenti eleggono il loro domicilio come appresso:

- il comodante in Ravenna, piazza Caduti per la Libertà, 2- sede Ente Provincia;
- il comodatario presso la sede legale in Cesena (FC) piazza L. Sciascia, 111.

Allegati:

A – Planimetrie locali dell'immobile sito in Comune di Ravenna – Viale della Lirica, 21;

B – beni ed attrezzature strumentali;

C – Clausole Vessatorie

Letto approvato e sottoscritto.

PER IL COMODANTE

PER IL COMODATARIO
