

**ALLEGATO 3**

**COMUNE DI CENTO**

**ASSOCIAZIONE XXX**

**BOZZA DI SCRITTURA PRIVATA**

**CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO DEI LOCALI**

**DELLA EX-SCUOLA PRIMARIA POSTI IN VIA DI RENAZZO 40 -**

**FRAZIONE DI RENAZZO DI CENTO (FE)**

**Rep. n. XXX**

Con la presente scrittura privata a valersi ad ogni effetto e ragione di legge tra i sottoscritti comparenti:

COMUNE DI CENTO, C.F. 81000520387, P.IVA 00152130381, con sede legale in Cento (FE), via Marcello Provenzali n. 15 - di seguito denominato anche "Comune" o "Comodante" - in persona del Dirigente del Settore II - Servizi, Dott. Mauro Zuntini, nato a Bologna, il 22/07/1962, C.F. ZNTMRA62L22A944C, che agisce in nome, per conto e nell'interesse dell'Ente che rappresenta, con i poteri di cui all'art. 107 TUEL, in esecuzione della Delibera di Giunta n. 99 del 13/06/2024 immediatamente eseguibile e in forza della Determinazione dirigenziale n. XXX del XXX, esecutiva,

e

il/la Sig./ra XXX, nato/a a XXX il XXX, il/la quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Presidente e Legale rappresentante dell'Associazione di volontariato/promozione sociale XXX, con sede in XXX, C.F.XXX, iscritta al RUNTS con n.XXX del XXX, agendo in nome e per conto di detta associazione;

PREMESSO CHE

- Con Delibera di Consiglio n. 31 del 20/03/2024, è stato sancito il principio di assegnazione dei beni immobili comunali in gestione in base alla loro destinazione d'uso alle strutture organizzative dell'Ente competenti per materia;
- Con Delibera di Giunta n. 72 del 16/05/2024, ad oggetto "*Macro organizzazione - Assegnazione dei beni immobili alle strutture organizzative dell'Ente e relativa disciplina*", in esecuzione alla succitata delibera consiliare n. 31/2024, è stata assegnata ai Settori dell'organizzazione comunale la gestione dei beni immobili del patrimonio comunale secondo un criterio di competenza per materia, stabilendo che i beni immobili assegnati possono essere utilizzati dai Settori assegnatari, in via diretta per lo svolgimento delle attività istituzionali o indiretta a seguito di assegnazione a favore di soggetti terzi, previo indirizzo della Giunta comunale;
- Con il succitato atto deliberativo n. 72/2024 è stata assegnata al Settore II - SERVIZI la gestione dell'immobile Ex-Scuola primaria di Renazzo, sito in via di Renazzo 40 - frazione Renazzo di Cento (FE);
- Con Delibera di Giunta n. 99 del 13/06/2024 il predetto immobile è stato dichiarato patrimonio disponibile dell'Amministrazione comunale, in quanto non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente, suscettibile, quindi, di valorizzazione anche attraverso forme di assegnazione a soggetti terzi, cui

l'Amministrazione può ricorrere avvalendosi necessariamente di istituti di diritto privato, segnatamente, il comodato e la locazione;

- Con la suddetta Delibera di Giunta n. 99/2024 è stato fornito

l'indirizzo in ordine all'indizione di una procedura selettiva pubblica

ispirata ai principi di imparzialità, pubblicità, trasparenza,

indirizzata ad Enti del Terzo Settore, che riguardi la stipula di

convenzione e la concessione in comodato d'uso gratuito

dell'immobile in parola per la realizzazione di attività con finalità

socio-culturali;

- Con Determinazione dirigenziale n. 616 del 24/06/2024, in

esecuzione alla Delibera di Giunta n. 99/2024, è stata indetta la

procedura selettiva pubblica sopra menzionata, indirizzata ad

organizzazioni di volontariato (O.D.V.) e associazioni di promozione

sociale (A.P.S.) che risultino iscritte nel RUNTS da almeno 6 mesi, in

possesso di consolidata esperienza di almeno 3 anni negli ambiti di

attività oggetto dell'avviso sul territorio comunale o territori

limitrofi;

- Con Determinazione dirigenziale n. XXX del XXX, a seguito degli esiti

della predetta procedura selettiva, è stata individuata la presente

Associazione XXX quale soggetto aggiudicatore;

- Con Prot. n. XXX del XXX è stata acquisita agli atti la sottoscrizione

della convenzione tra il Comune di Cento e l'Associazione XXX per lo

svolgimento di attività socio-culturali nella frazione di Renazzo di

cui all'art. 5, primo comma lett. d) e i) del Codice del Terzo Settore

(D.Lgs 3 luglio 2017, n. 117 e ss.mm.ii.), per la durata di anni 5,

rinnovabile con atto espresso per ulteriori anni 5;

Tutto ciò premesso, le Parti come sopra rappresentate e generalizzate

convengono e stipulano quanto segue:

#### **ART. 1 - Oggetto**

Il Comune di Cento proprietario concede in comodato d'uso gratuito alla Associazione XXX (di seguito Comodatario) gli spazi descritti in premessa ed individuati a mezzo di coloritura nelle n. 2 planimetrie allegate (n. piano terra e primo piano) al presente atto (Allegati 1 e 2) quale sua parte integrante e sostanziale, all'interno dell'immobile Ex-Scuola primaria comunale di Via Renazzo 40 - frazione Renazzo di Cento (FE) - censito al Catasto Fabbricati del Comune medesimo al cod. Comune C 469, Foglio 39, Mappale 1 - Sub 1, di superficie lorda complessiva di mq 1.468, per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2 della predetto accordo di convenzionamento.

Il valore locativo di riferimento, basato sulle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate è stimato in Euro 103.934,40 annui e sarà automaticamente rivalutato ogni anno in base alla variazione annuale dell'indice ISTAT.

I locali contrassegnati nelle allegate planimetrie con le lettere A-B-C-D-E-F-G sono stati individuati dall'Amministrazione comunale quali sede dei seggi elettorali n. 18-19-20-21-30 e delle Forze dell'Ordine, pertanto, chiunque avrà in uso l'edificio in parola o ne avrà disponibilità, dovrà, in occasione di consultazioni elettorali, mettere a disposizione detti spazi, sgombri da ogni materiale e attrezzatura, a partire dal lunedì della settimana di

svolgimento delle elezioni fino al termine della settimana post voto.

### **ART. 2 - Durata**

La durata del comodato decorre dalla data della sua sottoscrizione sino al 31/12/2029.

L'Amministrazione si riserva, alla scadenza del presente contratto di disporre il rinnovo per altri 5 (cinque) anni a fronte di motivazioni legate al buon esito delle attività svolte, alle condizioni di Legge e secondo gli accordi che saranno convenuti tra le Parti.

L'eventuale rinnovo sarà disposto con atto espresso.

### **ART. 3 - Oneri e obblighi del comodatario**

Sono posti in carico al Comodatario:

- la cura e le spese degli interventi di manutenzione ordinaria e degli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile; ai fini della corretta identificazione degli interventi, si applica l'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni (c.d. Testo Unico Edilizia). In particolare per interventi di manutenzione ordinaria si intendono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- la fornitura di tutti i materiali di consumo necessari al corretto utilizzo e gestione della struttura e della effettuazione delle operazioni di pulizia dei locali in modo da assicurare la costante

idoneità degli stessi allo svolgimento delle attività sociali;

- la copertura degli oneri relativi ai consumi di luce, gas, acqua e Tari e/o altre forme di tributo e/o corrispettivo inerenti la gestione rifiuti, provvedendo alla volturazione delle utenze;

Per ogni miglioramento al bene non concordato dalle parti, il Comune non è tenuto ad alcun rimborso.

Il Comodatario dovrà rispettare tutte le norme di sicurezza, di igiene, dei regolamenti comunali e delle disposizioni di legge vigenti, custodendo i locali assegnati con la diligenza del buon padre di famiglia, a norma dell'art. 1804 del Codice Civile.

Le iniziative all'interno dell'immobile dovranno essere svolte nel rispetto della normativa vigente e il Comodatario risponderà direttamente agli organi competenti in materia di sicurezza, SIAE, ENPALS, inquinamento acustico, licenze sanitarie e di quant'altro previsto e richiesto dalla normativa in vigore.

Il Comodatario potrà concedere l'uso temporaneo di alcuni locali, oggetto della presente convenzione, ad altre associazioni od a privati, ma solo se ciò si colloca nell'ambito del perseguimento delle proprie finalità statutarie e senza prevedere alcun corrispettivo, ma unicamente, ove occorra, un rimborso spese forfetario per i consumi delle utenze varie.

È espressamente vietato il rinnovo tacito e/o la cessione a terzi del contratto e/o il subentro nel contratto di comodato da parte di altri a qualsiasi titolo, compresa la locazione, sotto pena della restituzione immediata del bene oltre al risarcimento del danno.

Il Comodatario, in riferimento alle attività svolte all'interno dell'immobile dovrà presentare ai Servizi Sociale - Sportello Polifunzionale:

**entro il 15 gennaio di ogni anno**

a) rendiconto economico comprensivo delle spese sostenute e delle entrate percepite ed una relazione consuntiva dettagliata relativamente alle attività svolte sino al 31 dicembre dell'anno precedente, con indicazione del relativo numero di fruitori;

b) descrizione dettagliata delle attività programmate nell'anno in corso e relazione economico-finanziaria delle spese ed entrate previste.

**entro il 15 luglio di ogni anno**

c) il sito internet o la pagina *Facebook* dove, ai sensi del D.L. 30 aprile 2019. n. 34, il Comodatario ha provveduto alla pubblicazione delle informazioni relative a sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura che il medesimo ha ricevuto da Pubbliche Amministrazioni nell'esercizio finanziario precedente.

**ART. 4 - Facoltà ed obblighi del Comune**

Il Comune di Cento si impegna a consegnare i locali assegnati dotati di impianto elettrico, impianto di illuminazione, impianto di riscaldamento e dispositivi antincendio funzionanti.

Le spese di manutenzione straordinaria sono poste a carico del Comune proprietario, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 1808, comma 2 C.C. con l'obbligo di immediata informazione per queste spese.

Saranno inoltre a cura del Comune le verifiche periodiche antincendio e quelle di messa a terra.

Il Comune si rende disponibile a fornire attrezzatura e strumentazione in dotazione all'Ente utile alla realizzazione delle iniziative all'interno dell'immobile, previa regolare richiesta da inoltrare all'ufficio competente e previa disponibilità delle stesse. Il ritiro, la riconsegna e la gestione di eventuale strumentazione o attrezzatura concessa sarà a completo carico del Comodatario, secondo le modalità di volta in volta concordate con gli Uffici di competenza.

#### **ART.5 - Assicurazione**

Il Comodatario esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità diretta o indiretta per danni che dovessero derivare ad esso medesimo e/o a terzi in conseguenza delle attività di cui al presente contratto, ivi compreso l'uso proprio o improprio di beni mobili o immobili del Comune, ricevuti in consegna o comunque utilizzati per le attività programmate all'interno dell'immobile, e a tal fine dovrà presentare le necessarie polizze assicurative.

Il Comodatario, con effetto dalla data di decorrenza del presente contratto, si obbliga a stipulare con primario Assicuratore e a mantenere in vigore, per tutta la durata del presente contratti, suoi rinnovi e proroghe, le seguenti coperture assicurative:

**A) Responsabilità Civile verso Terzi (RCT):** per danni arrecati a terzi (tra i quali il Comune di Cento) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alle attività oggetto della presente convenzione, comprese tutte le operazioni ed attività necessarie, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata;

**B) Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO):** per



infortuni sofferti da prestatori di lavoro subordinati e parasubordinati addetti all'attività svolta ed oggetto della convenzione e, comunque, di tutti coloro dei quali l'Associazione si avvalga e per i quali la normativa vigente ponga a carico dell'Associazione l'iscrizione all'INAIL, comprese tutte le operazioni ed attività necessarie, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata;

**C) Idonea copertura assicurativa per il fabbricato in parola;** tale garanzia dovrà essere prestata nella forma rischio locativo, al fine di mantenere indenne il Comune da qualsiasi responsabilità connessa all'uso ed alla gestione dei locali/spazi medesimi e dovrà prevedere la rinuncia alla rivalsa ed il Ricorso Terzi, comprendendo il costo di ricostruzione a nuovo determinato dal competente ufficio Patrimonio in € 2.643.840,00, compreso spese tecniche e oneri relativi, escluso solo il valore dell'area.

L'operatività o meno delle polizze assicurative non libera il contraente dalle proprie responsabilità, avendo esse solo lo scopo di ulteriore garanzia.

Il Comune di Cento, in qualità di proprietario, è contraente di apposita polizza assicurativa per i fabbricati di proprietà, sottoscritta con compagnia assicuratrice UNIPOLSAI.

#### **ART. 6 Cause di risoluzione, decadenza**

Il presente contratto può essere sospeso o revocato in qualsiasi momento, con adeguato preavviso, per sopravvenuti motivi di interesse pubblico o per

necessità di utilizzo dei locali per pubblica utilità, senza che al Comodatario nulla sia dovuto; può comunque essere sospeso senza preavviso al verificarsi di eventi imprevedibili, o per far fronte a situazioni di emergenza.

Il Comune di Cento si riserva la facoltà di risolvere anticipatamente il contratto, previa comunicazione al Comodatario a mezzo PEC, in caso di:

- scioglimento dell'Associazione o del raggruppamento di associazioni;
- omessa presentazione della documentazione richiesta;
- mancata rendicontazione annuale dell'Attività svolta e del Bilancio comprensivo delle spese sostenute e delle entrate percepite, quando l'omissione si protrae oltre 30 giorni dalla richiesta formale effettuata da parte dell'Amministrazione;
- destinazione degli spazi ad usi diversi da quelli assegnati;
- mancata o inadeguata realizzazione di parti rilevanti del progetto oggetto di convenzione o introduzione di rilevanti e non concordate modifiche ai programmi delle iniziative;
- gravi e ripetute inottemperanze alle disposizioni pattuite in convenzione;
- mancata copertura assicurativa di cui all'art.5;
- frode dimostrata dall'Associazione assegnataria in danno agli utenti, all'Amministrazione o ad altre associazioni, nell'ambito dell'attività convenzionale;
- accertamento da parte delle competenti Autorità di reati o contravvenzioni di natura penale a carico di persone facenti parte delle associazioni o loro aventi causa per fatti occorsi nell'ambito

della conduzione dei locali;

- grave danno all'immagine dell'Amministrazione, determinato dalle

Associazioni assegnatarie o loro aventi causa, fatto salvo il diritto

del Comune al risarcimento dei danni subiti;

- grave violazione del Codice di Comportamento dei dipendenti del

Comune di Cento (approvato con Deliberazione di Giunta Comunale

n. 188 del 14/12/2023 e s.m.i. e reperibile sul sito internet

comunale - sezione "Amministrazione Trasparente - Disposizioni

generali - Atti generali").

Il Comodatario potrà recedere anticipatamente dal contratto con un

preavviso, comunicato con modalità che permetta la notifica dell'avvenuto

ricevimento, da inviarsi almeno 3 (tre) mesi prima della data in cui il

recesso dovrà avere esecuzione; in tale evenienza l'Amministrazione non è

tenuta ad alcun rimborso, indennizzo, risarcimento o somma a qualsiasi

altro titolo vantato.

#### **Art. 7 - Restituzione**

Al termine della scadenza del contratto o alla data della revoca di cui al

precedente articolo, i locali dovranno essere restituiti all'Amministrazione

Comunale liberi da beni e persone ed integri, salvo il normale

deterioramento per l'uso.

Alla restituzione dei locali, il Comune si riserva il diritto di essere risarcito

dei danni qualora il deterioramento riscontrato sia dovuto ad un uso non

conforme a quanto pattuito nel presente contratto, salvo che l'Associazione

provi o che il bene sarebbe comunque perito o la sua conformità dell'uso.

#### **Art. 8 Privacy**

Per quanto concerne il trattamento dei dati personali forniti ai fini della stipula del presente contratto, si rimanda all'informativa sul trattamento dei dati personali redatta ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 e pubblicata sul sito web istituzionale del Comune di Cento.

#### **Art. 9 - Rinunzia alla garanzia**

Il Comodatario dichiara di aver preso visione dei locali oggetto del presente comodato e di ritenerli idonei all'uso convenuto. Il Comodatario dichiara pertanto di rinunciare ad ogni garanzia per vizi occulti ad esclusione di quanto stabilito negli artt. 1812 e 1229 C.C.

#### **ART. 10 - Controversie e rinvio**

Per eventuali controversie che dovessero insorgere in relazione all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, le Parti si rimettono alla competenza del Foro di Ferrara.

Per quanto non previsto nel presente contratto si rimanda alle norme del Codice Civile in materia di comodato, artt. 1803 e seguenti.

#### **ART. 11 - Spese contrattuali**

Il presente atto è soggetto all'esenzione dell'imposta di bollo ai sensi dell'art. 82, comma 5, del D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117.

Il presente atto è soggetto a registrazione in termine e tassa fissa ai sensi dell'art. 5, n. 4, della Tariffa Parte I allegata al D.P.R. n. 131/1986 e ss.mm.ii.

Le spese contrattuali per l'imposta di registro sono a carico del

Comodatario.

Il presente atto è redatto in un unico originale informatico e sottoscritto  
con modalità digitale dalle Parti contraenti.

La data di stipula coincide con la data di apposizione dell'ultima firma  
digitale.

*Allegati:*

*n. 2 planimetrie dell'immobile Ex-Scuola primaria di Renazzo (piano terra e primo piano)*

Per l'Associazione XXX

Per il Comune di Cento

Sig./ra XXX

Dott. Mauro Zuntini

*(firmato digitalmente  
secondo le norme vigenti)*

*(firmato digitalmente  
secondo le norme vigenti)*