ALLEGATO D

Oggetto: Contratto di comodato d'uso gratuito tra il Comune di Catanzaro e l'Ente _____ relativo all'immobile patrimoniale ex casa del custode dell'acquedotto sito in Catanzaro - Via Stretto Cappuccini, 1 (primo piano ed area esterna pertinente), identificato al foglio 39, p.lla 14, sub. 2 al fine di adibirlo quale sede operativa per lo svolgimento di attività no-profit di interesse sociale

L'anno _____, il giorno ____ del mese di _____ presso la sede municipale di Palazzo de Nobili, sita in Catanzaro – Via Jannoni, 68

TRA

IL COMUNE DI CATANZARO (C.F. 00129520797), con sede legale in Catanzaro, Via Jannoni, 68, in persona del Dirigente del Settore Edilizia Privata, SUE e Patrimonio, _____, il quale agisce in nome, per conto e nell'esclusivo interesse dell'Ente che rappresenta, di seguito denominato per brevità **"Comodante"**;

E

L'ENTE / ASSOCIAZIONE _____ (C.F. _____), con sede legale in _____, Via _____ n. ___, iscritta al RUNTS al n. _____ / Registro delle Persone Giuridiche della Prefettura di _____ al n. _____, in persona del suo Legale Rappresentante pro tempore Sig./Dott. _____, nato a _____ il _____, C.F. _____, autorizzato alla stipula del presente atto in virtù dei poteri statutari, di seguito denominato per brevità **"Comodatario"**;

(di seguito congiuntamente denominate "Le Parti")

PREMESSO CHE:

- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 642 del 05/10/2026 è stato approvato l'atto di indirizzo politico per la valorizzazione sociale e l'affidamento in uso dell'immobile ex "Casa del custode dell'acquedotto" sito in Catanzaro - Via Stretto Cappuccini, 1;
- con Determinazione Dirigenziale n. ___ del ____ è stata indetta apposita procedura ad evidenza pubblica e approvato l'Avviso con i relativi allegati per l'assegnazione in comodato d'uso gratuito del predetto bene patrimoniale;
- all'esito della selezione espletata dalla Commissione Giudicatrice, le cui risultanze sono state approvate con Determinazione Dirigenziale n. ___ del ____, l'Ente _____ odierno firmatario è risultato collocato al primo posto della graduatoria di merito ed assegnatario del bene;
- Sono state effettuate con esito regolare tutte le verifiche sul possesso dei requisiti generali di moralità e antimafia di legge;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – Premesse e valore degli allegati

Le premesse narrative, l'Avviso Pubblico, il Disciplinare Tecnico-Esecutivo, la proposta tecnico-sociale e l'offerta manutentiva presentate in sede di gara dal Comodatario costituiscono parte integrante, sostanziale e pattizia del presente contratto, anche se non materialmente allegate.

Art. 2 – Oggetto e consistenza del bene

Il Comodante concede in **comodato d'uso gratuito** al Comodatario, che accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ("visto e piaciuto"), l'immobile di proprietà del Comune di Catanzaro

denominato ex "Casa del Custode dell'Acquedotto", sito in Catanzaro - Via Stretto Cappuccini, 1 (primo piano ed area esterna pertinente), censito al Catasto Fabbricati al Fg. 39, p.lla 14 sub. 2 (superficie di circa mq 137), come da planimetria allegata.

Il Comodatario dichiara di aver preso esatta visione del bene mediante il sopralluogo obbligatorio effettuato in fase di evidenza pubblica e di riconoscerlo pienamente idoneo all'uso pattuito.

Art. 3 – Destinazione d'uso ed esclusività

L'immobile dovrà essere utilizzato dal Comodatario esclusivamente quale sede operativa per lo svolgimento delle attività no-profit di interesse sociale, educativo e aggregativo dettagliate nel Progetto di Utilizzo approvato in sede di procedura ad evidenza pubblica, che forma parte integrante del presente contratto.

Qualsiasi attività svolta dal soggetto assegnatario all'interno del predetto immobile dovrà essere ad esclusivo beneficio della cittadinanza con divieto assoluto di svolgimento di attività commerciali o lucrative, attese le finalità del presente avviso.

E' fatto espresso divieto al Comodatario di mutare la destinazione d'uso del bene, nonché di cedere, subaffidare o concedere in godimento a terzi, sia in tutto che in parte, l'immobile o le sue pertinenze. Il Comodatario deve assicurare lo svolgimento delle attività progettuali principalmente con proprio personale e con i propri volontari, escludendo qualsiasi forma di cessione o delega gestionale totale o parziale del servizio a terzi, pena la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Art. 4 – Durata del rapporto contrattuale e recesso per esigenze istituzionali

Il presente comodato ha una durata stabilita in **anni 4 (quattro)**, con decorrenza fissa dalla data di sottoscrizione del presente atto.

Al termine del quadriennio, il contratto cesserà di produrre effetti senza necessità di preventiva disdetta. È espressamente escluso qualsiasi meccanismo di rinnovo tacito, implicito o automatico. L'eventuale rinnovo del rapporto resta disciplinato nei limiti e con le modalità tassative previste dall'Articolo 39 del Regolamento comunale per la gestione del patrimonio immobiliare, previa espressa e motivata istanza dell'Ente interessato presentata almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza naturale del contratto, nonché previo formale provvedimento autorizzativo dell'Amministrazione.

Qualora durante il periodo di vigenza del presente contratto dovesse sopravvenire una urgente, imprevista e motivata esigenza ai fini istituzionali o di pubblico interesse del Comodante, il Comune di Catanzaro potrà esigere, previo preavviso di almeno 3 (tre) mesi da comunicarsi tramite PEC, la restituzione immediata del bene, senza che il Comodatario possa avanzare alcuna pretesa economica, indennizzo o diritto di ritenzione.

Art. 5 – Regime degli oneri gestionali e utenze

Tutte le spese di manutenzione ordinaria e quelle necessarie per la gestione del bene, nessuna esclusa o eccettuata, sono a totale ed esclusivo carico del Comodatario.

Il Comodatario ha l'obbligo di provvedere, a proprio nome e spese, alla voltura di tutte le utenze attive (energia elettrica, acqua, gas) e all'iscrizione ai fini del pagamento dei tributi locali dovuti (TARI), trasmettendo copia formale al Comodante.

Art. 6 – Manutenzione Straordinaria e Adeguamento (Deroga espressa Art. 1808 c.c.)

Le opere di manutenzione straordinaria, edili, impiantistiche e di adeguamento normativo volte a rendere l'immobile sicuro, agibile e idoneo all'uso, saranno eseguite a **intero rischio, cura e spese esclusive del Comodatario**, **previo ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie**.

Ai sensi e per gli effetti dell'**art. 1808, comma 2, c.c.**, ed in linea con la consolidata giurisprudenza di legittimità (**Cass. Civ. n. 2188/2024**), le Parti concordano espressamente la totale irripetibilità delle spese sostenute dal Comodatario. Resta pertanto esclusa ogni forma di rimborso, scomputo, indennizzo, indennità o ristoro economico da parte del Comune di Catanzaro, riconoscendosi che tali interventi sono effettuati nel volontario ed esclusivo interesse del Comodatario per l'esercizio delle proprie attività.

Tutti gli interventi, le addizioni e le migliorie apportate rimarranno acquisiti gratuitamente e di pieno diritto al patrimonio del Comune di Catanzaro al termine del rapporto, senza che il Comodatario possa vantare alcuna pretesa economica, diritto di ritenzione, indennità, indennizzo o scomputo.

Art. 7 – Obblighi Assicurativi e Durata delle Coperture

Il Comodatario dà atto di aver già stipulato e prodotto al Comodante, prima della sottoscrizione del presente contratto, le seguenti coperture assicurative conformi alle prescrizioni dell'Avviso Pubblico e del Disciplinare Tecnico-Esecutivo:

- Polizza di Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) n. _____, emessa dalla Compagnia _____ in data _____, con un massimale non inferiore a € 2.000.000,00 (duemilioni/00) per sinistro e per anno;
- Polizza Incendio/Scoppio n. _____, emessa dalla Compagnia _____ in data _____, calcolata sul valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile.

Entrambe le polizze contengono espressa clausola di vincolo e di liquidazione dell'eventuale indennizzo in favore del Comune di Catanzaro.

Il Comodatario assume l'obbligo tassativo di mantenere costantemente attive, valide ed efficaci le predette polizze assicurative, con i medesimi massimali e vincoli a favore dell'Ente, per l'intera durata dei 4 (quattro) anni di comodato.

La quietanza annuale di avvenuto pagamento del premio di rinnovo deve essere trasmessa al Settore Edilizia Privata, SUE e Patrimonio entro 15 (quindici) giorni dalla rispettiva scadenza. Il mancato rinnovo annuale delle polizze, la loro perdita di efficacia nel corso del rapporto contrattuale o l'omessa trasmissione della quietanza costituiranno causa di decadenza immediata dall'assegnazione e risoluzione di diritto del contratto di comodato ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Art. 8 – Monitoraggio e Relazione Annuale

Il Comodatario ha l'obbligo di trasmettere al Settore Edilizia Privata, Sue e Patrimonio, entro il 31 dicembre di ogni anno di vigenza del contratto, una **dettagliata relazione/rendicontazione sull'attività sociale ed educativa svolta** durante l'anno, attestante le ore di effettiva apertura al pubblico, i servizi erogati gratuitamente alla collettività e il rispetto della destinazione no-profit. L'omessa trasmissione di tale rendicontazione o l'accertamento di una mancata o insufficiente ricaduta sociale delle attività costituisce causa di decadenza immediata e risoluzione del contratto.

Il Comodante si riserva il diritto di effettuare ispezioni e controlli periodici al fine di verificare lo stato di conservazione dell'immobile e l'effettiva rispondenza delle attività all'interesse pubblico.

Art. 9 – Clausola Risolutiva Espressa e Decadenza

Il presente contratto si risolverà di diritto, ai sensi e per gli effetti dell'**art. 1456 c.c.**, mediante semplice comunicazione scritta via PEC da parte del Comune di Catanzaro, qualora il Comodatario incorra in uno dei seguenti inadempimenti:

a) Mancato avvio dei lavori minimi di adeguamento o ingiustificato abbandono del cantiere o ritardo nell'ultimazione dei lavori superiore a 30 (trenta) giorni solari rispetto al termine offerto in sede di gara, tale da compromettere la messa in funzione dell'immobile secondo il cronoprogramma;

b) Mancata effettuazione delle volture delle utenze;

c) Mancata copertura, mancato rinnovo annuale o perdita di efficacia delle polizze assicurative (RCT/Incendio);

d) Destinazione dell'immobile ad attività commerciali o comunque diverse da quelle sociali pattuite, ovvero cessione del contratto, subaffidamento o delega gestionale totale o parziale a soggetti terzi della gestione del bene e dell'organizzazione delle attività;

e) Mancata trasmissione della relazione annuale sulle attività svolte, insufficiente ricaduta sociale o sopravvenuta perdita dei requisiti soggettivi di ammissione.

In caso di risoluzione, tutti i lavori eseguiti rimarranno acquisiti gratuitamente al patrimonio comunale (deroga art. 1808 c.c.), salvo il risarcimento del maggior danno patrimoniale.

ART. 10 – Riconsegna dell'immobile e penali

Per ogni giorno solare di ritardo nell'ultimazione degli interventi di riqualificazione rispetto al cronoprogramma offerto in sede di gara, il Comodatario è tenuto a corrispondere al Comune una penale giornaliera di € 20,00 (venti/00), fatte salve comprovate cause di forza maggiore formalmente accettate dall'Ente. Al superamento del trentesimo giorno di ritardo trova applicazione la risoluzione di diritto di cui al precedente Art. 9, lett. a).

Alla scadenza naturale del contratto, ovvero in ogni caso di anticipata risoluzione dello stesso, il Comodatario dovrà rilasciare l'immobile immediatamente libero da persone e da cose di sua proprietà, pienamente ripristinato, pulito e nello stato risultante dalle migliorie straordinarie apportate, consegnando le chiavi al Settore Edilizia Privata, SUE e Patrimonio. In caso di ritardo nella riconsegna, il Comodatario sarà tenuto al pagamento di una penale giornaliera pari a € 30,00 (trenta/00), fatto salvo il risarcimento del maggior danno subito dall'Ente.

Art. 11 – Registrazione e Spese

Le spese inerenti alla registrazione del presente atto, l'imposta di bollo e ogni altro onere accessorio sono a totale ed esclusivo carico del Comodatario.

Art. 12 – Foro Competente

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente contratto, le Parti riconoscono quale Foro competente in via esclusiva ed elettiva quello di Catanzaro.

Luogo e data: Catanzaro, lì _____

PER IL COMODANTE (Comune di Catanzaro)

Il Dirigente:

PER IL COMODATARIO (Ente/Associazione)

Il Legale Rappresentante:

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., il Comodatario dichiara di aver letto attentamente e di approvare specificamente le clausole previste agli Artt. 3 (Destinazione d'uso ed esclusività), 4 (Recesso per esigenze istituzionali), 6 (Manutenzione Straordinaria e Adeguamento - Deroga espressa Art. 1808 c.c.), 7 (Obblighi Assicurativi e Durata delle Coperture), 8 (Monitoraggio e Relazione Annuale), 9 (Clausola Risolutiva Espressa e Decadenza) e 10 (Riconsegna dell'immobile e penali) del presente contratto.

IL LEGALE RAPPRESENTANTE (Comodatario): _____