



COMUNE DI CAMPODIMELE

Il paese della Longevità

(PROVINCIA DI LATINA)

ALLEGATO D

SCHEMA DI CONTRATTO

COMODATO D'USO GRATUITO PER LA GESTIONE DEL CONVENTO DI SANT'ONOFRIO

L'anno....., il giorno,_____del mese di_____,

TRA

il **COMUNE DI CAMPODIMELE**, con sede in Campodimele (LT) alla Piazza Municipio n. 4 - c.a.p. 04020, Codice Fiscale 81003850591, per il quale agisce la Dott.ssa Avv. Vittoria Maggiarra (c.f. MGGVTR77S61D708Q), nata a Formia (LT) il 21.11.1977, domiciliata per la carica presso la Casa comunale di Campodimele, Piazza Municipio n. 4;

E

....., con sede legale in -, codice fiscale, rappresentato ai fini del presente atto da, nato/a ail, domiciliato/a per la carica presso la sede di, in qualità di legale rappresentante;

si conviene e si stipula quanto segue:

il Comune di Campodimele, come sopra rappresentato, giusta Determinazione n. --- del-----, esecutiva ai sensi di legge, affida a-----, come innanzi rappresentato, che accetta, la gestione, nei termini più espressamente precisati nei patti seguenti, del Convento di Sant'Onofrio, sito in Campodimele, censito in Catasto al Foglio 3, Mappale 17 del Catasto Urbano, particelle A e 17, da considerarsi come bene patrimoniale indisponibile, e di tutte le strutture e pertinenze annesso in dotazione all'immobile medesimo.

SONO PATTI E CONDIZIONI:

ART. 1 – DEFINIZIONI

Nel prosieguo del presente atto il soggetto convenzionato con l'Amministrazione comunale verrà definito anche "Gestore" o "Affidatario"; il Comune di Campodimele, "Comune di Campodimele", "Amministrazione comunale", "Concedente" o, semplicemente, "Comune".

AREA I – AFFARI GENERALI E SEGRETERIA GENERALE INTERCOMUNALE

Piazza Municipio 4 – Campodimele (LT) 04020

Tel:0771-598013 - P.IVA: 00297150591 – C.F.: 81003850591

PEC: info@pec.comune.campodimele.lt.it - Web site: www.comune.campodimele.lt.it

ART. 2 - OGGETTO E FINALITA'

2.1. Oggetto del presente contratto è il servizio di gestione del Convento di Sant'Onofrio e di tutte le strutture e pertinenze annesse o in dotazione all'immobile medesimo, sito in Campodimele, identificato in Catasto del Comune di Campodimele al Foglio 3, Mappale 17 del Catasto Urbano, particelle A e 17, mediante cessione gratuita in comodato d'uso al Comodatario/Affidatario.

2.2. La struttura comunale in questione riveste natura di bene patrimoniale indisponibile, in quanto strumentale all'esercizio di un pubblico servizio reso alla collettività, ragione per cui la natura del servizio di gestione dello stesso è caratterizzata da assenza di rilevanza economica, collocandosi al di fuori della logica del profitto d'impresa.

2.3. Al Convento di Sant'Onofrio è annessa la Chiesa di Sant'Onofrio, dedicata al culto pubblico e, pertanto, ai sensi dell'art. 831 c.c., non può essere sottratta alla sua destinazione.

2.4. Il Comune, proprietario della struttura, intende assicurare l'esercizio del culto a norma del diritto canonico per mezzo dell'ente ecclesiastico "Chiesa di Sant' Onofrio", nonché in forza del Decreto vescovile diocesano del 29.09.20226, che ne ha confermato la erezione canonica, disponendone la fruizione pastorale di accoglienza dei pellegrini e di centro di attività religiose ed educative.

2.5. Il Comodatario dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato conforme alle caratteristiche ed alle condizioni descritte in premessa ed idoneo all'uso pattuito.

2.6. La finalità è quella della gestione ottimale dell'intera struttura in un'ottica di efficienza, economicità, congruo e pieno utilizzo.

Segnatamente, il modello gestionale di cui trattasi sarà teso a realizzare le seguenti finalità di interesse pubblico:

- a) incoraggiare e favorire le tradizioni e le colture locali, il turismo sociale e religioso;
- b) ottenere una conduzione efficace ed efficiente della struttura;
- e) salvaguardare il patrimonio del Convento di Sant'Onofrio e dell'annessa Chiesa di Sant'Onofrio;
- f) concorrere alla realizzazione sul territorio di attività di coordinamento e connessione fra i progetti del Comune e le attività di enti ed associazioni del Terzo Settore;
- g) improntare l'uso del bene di cui trattasi alla massima fruibilità da parte di cittadini, pellegrini, viaggianti, turisti, studiosi, per la pratica di attività religiose, ricreative, culturali e sociali, al fine di raggiungere l'obiettivo di polivalenza e polifunzionalità della struttura.

ART. 3 – DURATA E RESTITUZIONE DEL BENE COMODATO

3.1. La durata è fissata in anni 5 (cinque) naturali e consecutivi, decorrenti dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna della struttura, eventualmente rinnovabili per ulteriori 5 (cinque) anni; rinnovo da attuarsi con atto scritto e motivato laddove il Comune lo ritenga conveniente ed opportuno e sulla base di apposita valutazione.

3.2. In caso di mancato atto di rinnovo entro la scadenza il contratto stipulato a titolo di comodato d'uso gratuito decadrà di fatto e di diritto senza necessità di preventiva disdetta.

3.3. Tutti gli oneri ed i diritti connessi e conseguenti all'affidamento in parola decorreranno dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna del bene di cui trattasi, se non diversamente pattuito nel medesimo.

3.4. Il rapporto di affidamento potrà essere sospeso o revocato in qualsiasi momento dal Comune di Campodimele, con adeguato preavviso, per sopravvenuti motivi di interesse pubblico o per necessità di utilizzo esclusivo del bene per pubblica utilità, senza che al soggetto assegnatario nulla sia dovuto; può comunque essere sospeso senza preavviso al verificarsi di eventi imprevedibili o per far fronte a situazioni di emergenza.

3.5. Il tempo dell'eventuale sospensione del rapporto contrattuale non viene di norma computato ai fini della durata complessiva dell'affidamento.

Qualora il comodatario intenda recedere dal rapporto contrattuale prima della scadenza dovrà darne preavviso scritto e motivato di 6 (sei) mesi a mezzo pec ovvero posta raccomandata A/R.

3.6. Alla scadenza del termine convenuto, ove non vi sia rinnovo contrattuale, il Comodatario si impegna a restituire il bene oggetto del presente atto nelle medesime condizioni in cui l'ha ricevuto, salvo il normale deperimento d'uso.

Art. 4 – OBBLIGHI DEL COMODATARIO

4.1. Il Comodatario si obbliga a conservare e custodire il bene in comodato con la dovuta diligenza e a servirsene solo per l'uso determinato dal contratto ed è direttamente responsabile verso il Comodante nei limiti e nelle forme previste dal Codice civile. In particolare, il comodatario si impegna a rispettare tutti gli obblighi a suo carico così come previsti dall'articolo 1804 del Codice civile.

4.2. L'immobile e le relative aree di pertinenza vengono assegnati in gestione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, perfettamente noti al soggetto assegnatario.

4.3. Il Concessionario/comodatario:

- ✓ è tenuto ad utilizzare il bene oggetto di concessione con le modalità e secondo le finalità previste dal presente contratto e a restituirlo al Comune di Campodimele alla scadenza stabilita, senza necessità di preventivo atto di disdetta;
- ✓ assume la qualità di custode dell'intero immobile ai sensi dell'articolo 2051 del Codice civile e adotta ogni precauzione possibile per evitare danni alle persone o alle cose cagionati da fatto od omissione del medesimo o dei suoi dipendenti o di imprese appaltatrici, tenendo perciò sollevato ed indenne il Comune di Campodimele da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- ✓ ogni variazione, innovazione, eliminazione o addizione su qualsiasi parte dell'immobile dovrà essere preliminarmente sottoposta all'Amministrazione comunale ed autorizzata dalla stessa. Il concessionario/comodatario non potrà avanzare pretese di qualunque tipo per eventuali interventi di ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria ed adeguamento tecnico che si rendessero necessari per tutta la durata del rapporto contrattuale; interventi che permangono a cura e spese del concessionario, con rinuncia ad ogni richiesta di rimborso o indennizzo per le opere effettuate e al relativo incremento di valore attribuito ai beni, anche in scadenza del contratto o in caso di rescissione unilaterale;
- ✓ i locali dovranno essere dotati, a cura e spese del concessionario, degli arredi, delle attrezzature e degli strumenti necessari ed idonei a garantire le attività ed iniziative proposte;
- ✓ il soggetto assegnatario dovrà utilizzare l'immobile e relative pertinenze entro i limiti compatibili con l'ambiente circostante, avendo riguardo all'ecosistema (fauna e flora esistenti), all'impatto acustico, alla viabilità, e curando in particolare di non arrecare molestia, danno o disturbo di alcun genere a persone e cose, nel rispetto delle normative e regolamenti vigenti e per finalità non commerciali e/o di lucro.

4.4. Il soggetto affidatario:

- è espressamente obbligato a tenere sollevato ed indenne il Comune da danni sia diretti che indiretti che possono comunque ed a chiunque (persone, cose, ecc.) derivare in dipendenza o connessione della concessione del bene e relative pertinenze ed accessori, manlevando il Comune stesso da ogni e qualsiasi azione e pretesa, richiesta sia in via giudiziale che stragiudiziale, che possa comunque e da chiunque promuoversi in relazione a quanto oggetto dell'affidamento, all'uso dell'immobile, delle pertinenze ed accessori;
- è tenuto a riconsegnare l'immobile comunale e relative aree di pertinenza in buono stato di consistenza e conservazione, salvo il normale deperimento conseguente all'uso secondo la diligenza del buon padre di famiglia, alla scadenza del contratto, o comunque al termine del periodo di eventuale rinnovo, o all'atto dell'eventuale cessazione anticipata del rapporto.

ART. 5 - ONERI, OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ IN CAPO ALL’AFFIDATARIO/ COMODATARIO

Sono a carico del comodatario i seguenti adempimenti:

- eventuali oneri e adempimenti fiscali connessi alla stipula del contratto;
- la pulizia, il decoro e la manutenzione ordinaria dei locali assegnati in comodato;
- gli interventi di “manutenzione ordinaria”, a titolo di esempio: riparazione di parti accessorie di infissi e serramenti interni (vetri, maniglie, ecc.) cambio lampade, riparazione apparecchi sanitari e relative rubinetterie quando non si configurino come interventi di manutenzione straordinaria; riparazione e rifacimento di parti diintonaci interni, tinteggiature interne, riparazione di rivestimenti e pavimenti interni, quando l'entità degli interventi sia modesta e comunque non si configuri come manutenzione straordinaria;
- la cura e la custodia di ogni elemento facente parte integrante dell’intero complesso, comprese le aree di pertinenza, al fine di mantenere nel tempo la fruibilità dei locali, degli spazi e degli impianti a livello della consegna e al fine di evitare che la mancata manutenzione ordinaria sfoci nella necessità di interventi straordinari;
- il comodatario è tenuto a garantire il libero e regolare svolgimento delle attività di culto e di libero accesso della “Chiesa di Sant’Onofrio”, pertinenza del Convento, con l’adozione di una specifica regolamentazione, includendo anche giorni ed orari, condivisa con il Comune di Campodimele e con il Parroco di Campodimele;
- sono a cura dell’aggiudicatario le spese di acquisizione di qualsiasi autorizzazione, licenza, nulla osta, permesso o altra forma di assenso necessario per lo svolgimento delle attività produttive, sociali, ricreative, culturali e turistiche, oltre che per l'acquisizione della strumentazione tecnica utile allo svolgimento delle attività medesime;
- l’aggiudicatario è tenuto al pagamento delle utenze (gas, luce, acqua, ecc) nonché delle imposte e i tributi comunali dovuti, ed è a propria cura e spese l’intestazione dei contatori per il consumo delle utenze medesime;
- l’affidatario converrà con il proprietario Comune di Campodimele le attività senza scopo di lucro e da considerarsi quale autofinanziamento dell’Associazione aggiudicataria, da espletarsi relativamente all’affidamento esterno del bene in questione.

ART. 6 – COPERTURA ASSICURATIVA

6.1. Il Concessionario/Comodatario, con effetto dalla data di decorrenza del presente contratto, si obbliga a stipulare con primaria compagnia assicurativa e a mantenere in vigore per tutta la durata del rapporto di comodato, suoi rinnovi e proroghe, un’adeguata copertura assicurativa, contro i rischi di:

A. Responsabilità civile verso terzi (RCT), per danni arrecati a terzi (tra cui il Comune e compresi i frequentatori anche occasionali) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all’attività svolta, comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata;

B. Polizza contro gli infortuni che possano colpire i frequentatori della struttura comunale data in comodato d'uso.

6.2. Gli importi dei relativi massimali di garanzia, sulla base della tipologia di attività svolta dall'associazione o ente aggiudicatario ed in funzione dell'uso dell'immobile, non potranno essere inferiori a quelli ex lege previsti.

6.3. Copia delle suddette polizze sono consegnate al Comune di Campodimele contestualmente alla stipula del presente contratto di comodato.

ART. 7 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Ai sensi dell'articolo 1456 Codice civile le parti convengono espressamente che il contratto di comodato si risolverà di diritto nel caso in cui il Comodatario violi gli accordi statuiti agli articoli 2, 3, 4, 5 e 6 del presente contratto.

ART. 8 - MIGLIORIE E ADDIZIONI

Le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal Comodatario resteranno acquisite al Comodante senza che vi sia alcun obbligo di indennizzo. Il Comodante può in ogni caso pretendere che il Comodatario ripristini l'immobile allo stato iniziale.

ARTICOLO 9 - FORO COMPETENTE

Ogni controversia in relazione alla validità, interpretazione, risoluzione ed esecuzione del presente contratto o al medesimo connesso, sarà sottoposta ad un tentativo di mediazione. Le parti si impegnano a ricorrere alla mediazione prima di iniziare qualsiasi procedimento giudiziale.

In caso di fallimento del tentativo di mediazione, le controversie verranno deferite in via esclusiva al Foro di Latina.

ART. 10 - DISCIPLINA DEL CONTRATTO

Il presente contratto è disciplinato, per tutto quanto in esso non previsto, dalle norme contenute nel Libro IV, Titolo III, Capo XIV del Codice civile (articoli 1803-1812).

ART. 11 - SPESE

Il presente atto sarà registrato solo in caso d'uso ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 26.04.86, n. 131.

Le spese inerenti al presente atto, comprese quelle di registrazione, gli oneri tributari, le imposte di bollo e di registro e quant'altro necessario per dare corso legale alla concessione, immediate e future, saranno a carico dell'Affidatario/Comodatario.

ART. 12 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali forniti e raccolti in formato elettronico e cartaceo necessari alla sottoscrizione del presente atto verranno trattati dall'Amministrazione Comunale nel rispetto della vigente normativa in materia di privacy e riservatezza, nei modi e nei termini indicati nell'informativa in calce alla domanda/dichiarazione presentata per la partecipazione al procedimento riguardante l'affidamento, mediante gestione esterna in comodato d'uso gratuito, del Convento di Sant'Onofrio e di tutte le strutture e pertinenze annesse o in dotazione all'immobile medesimo.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il GESTORE/COMODATARIO

Il legale rappresentante pro-tempore

.....

Per il COMUNE DI SPERLONGA

Dott.ssa Avv. Vittoria Maggiarra

.....

A norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo dalla n. 1 alla n. 12, dichiarano espressamente di approvarle, rigettando ogni eccezione ed istanza.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il GESTORE/COMODATARIO

Il legale rappresentante pro-tempore

.....

Per il COMUNE DI SPERLONGA

Dott.ssa Avv. Vittoria Maggiarra

.....