

**COMUNE DI VENEZIA**

N. \_\_\_\_\_ di Repertorio del

**CONTRATTO DI COMODATO D'USO DI BENE IMMOBILE**

L'anno duemilaventidue, il giorno \_\_ del mese di \_\_\_\_\_, nella sede della Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali - Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili, Calle Cavalli n. 4084, San Marco Venezia,

TRA

1) il **COMUNE DI VENEZIA**, con sede legale in Venezia, Ca' Farsetti San Marco n. 4136, Codice Fiscale e Partita Iva 00339370272, rappresentato dal Dirigente del Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili, della Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali, Area Economia e Finanza, domiciliato per la carica nel Palazzo Municipale di Venezia, giusto incarico pg. 577989 del 23/12/2020;

2) il **Sig.** \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, di seguito denominato semplicemente "comodatario", in qualità di titolare dell'impresa individuale o legale rappresentante della società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ C.F/ P.I \_\_\_\_\_,

**PREMESSO:**

- che l'Amministrazione Comunale è proprietaria del bene immobile sito in Venezia - Sacca Fisola, Campo della Chiesa 18, identificato al N.C.E.U. Fg. 17, Mapp. 292, Sub. 11;
- che l'Amministrazione Comunale ha avviato il procedimento di gara pubblica per l'affidamento in comodato del locale di proprietà comunale

sito in Sacca Fisola, Campo della Chiesa 18, avente destinazione attività commerciale;

- che il bando pubblico era rivolto ai soggetti di cui all'art. 45, comma 2, del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 "Codice dei contratti pubblici", in possesso dei requisiti morali e professionali;
- che l'Amministrazione Comunale ha inteso riservare gli edifici a destinazione commerciale e artigianale risultanti liberi e sgomberi, che necessitano di lavori manutentivi per il loro utilizzo, in comodato per anni cinque, al fine di promuovere e sostenere l'avvio di attività che possano consolidarsi nel territorio comunale e creare opportunità di valore.

**Visto** il D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e ss.mm.i.i.;

**Vista** la deliberazione di Giunta Comunale n. 206 del 7 luglio 2020;

**Vista** la determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_ \_\_\_\_\_ 202\_.

#### **Tutto ciò premesso:**

si conviene e si stipula quanto segue:

#### **ART. 1 – Rinvio alle premesse**

La premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### **ART. 2 – Oggetto**

Il Comune di Venezia, come sopra rappresentato, nella sua qualità di proprietario, in esecuzione alla determinazione di aggiudicazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_ \_\_\_\_\_, esecutiva ai termini di legge, concede in comodato a \_\_\_\_\_ di seguito indicato quale comodatario, il bene immobile di proprietà comunale sito in Sacca Fisola, Campo della Chiesa n. 18, catastalmente identificato al foglio 17, mappale 291, sub. 11, meglio individuato nell'allegata planimetria, parte integrante del presente atto, alle condizioni e modalità di seguito esposte.

### **ART. 3 – Uso dei beni**

Il bene immobile viene concesso in comodato per essere adibito a \_\_\_\_\_così come da progetto presentato in sede di gara e assentito dalla Commissione di gara, come risulta dal relativo verbale, con divieto di modificarne la destinazione d'uso.

E' vietata qualsiasi variazione, anche parziale, della destinazione d'uso dell'unità immobiliare concessa in comodato e delle modalità di svolgimento dell'attività contrattualmente prevista; la violazione di tale divieto, così come il mancato uso dell'immobile, comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

### **ART. 4 - Durata**

Il comodato decorre dalla data di sottoscrizione del presente contratto ed ha una durata di anni 5 (cinque).

E' escluso il tacito rinnovo.

### **ART. 5 – Rimborso spese**

Il rimborso spese è pattuito nella misura di € \_\_\_\_\_ annuali, da pagarsi in due rate semestrali uguali e anticipate di € \_\_\_\_\_ entro il giorno 5 dei mesi di \_\_\_\_\_, con le modalità comunicate dall'Amministrazione Comunale.

La prima rata dovrà essere versata alla data di sottoscrizione del presente contratto.

Qualora il comodatario si rendesse moroso anche di una sola rata, a decorrere dal 21° giorno del mese di riferimento, l'ammontare della quota insoddisfatta verrà gravata degli interessi di mora nella misura degli interessi legali.

### **ART. 6 - Stato di consistenza e presa in consegna**

Il comodatario dichiara di essere a conoscenza dello stato dei locali e che gli stessi sono adatti o adattabili alle proprie esigenze e si obbliga ad osservare la

diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso stabilito ed a riconsegnarli al termine del comodato in buono stato, salvo il normale deperimento d'uso.

#### **ART. 7 – Destinazione e obblighi**

L'immobile che si concede in comodato è destinato ad uso attività di \_\_\_\_\_ . Qualsiasi altra destinazione è espressamente inibita.

Il comodatario è tenuto ad adempiere ai seguenti obblighi, prestazioni e servizi:

- munirsi di ogni autorizzazione necessaria per l'esercizio dell'attività commerciale o artigianale;
- rispettare le normative vigenti per la gestione dell'esercizio pubblico;
- corrispondere tutte le spese necessarie per il funzionamento e le attività di gestione, nonché tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, riscaldamento e tariffa raccolta rifiuti i cui contratti devono essere direttamente intestati al comodatario;
- provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e relativi impianti;
- provvedere alla quotidiana pulizia, all'ordine e al decoro del bene immobile, al fine di rendere i locali sempre accoglienti ai cittadini e rispondere a tutti i requisiti igienico – sanitari, nonché alla costante pulizia e manutenzione dell'area pubblica esterna adiacente all'attività esercitata;
- non installare gli apparecchi (i cc.dd. videogiochi) di cui all'art. 110, commi 6 e 7, del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza, approvato con il R.D. 18 giugno 1931, n. 773;
- dare esecuzione al progetto presentato ed assentito in sede di Bando e

dare conto all'Amministrazione Comunale delle attività svolte attraverso rendicontazione da presentarsi con cadenza annuale entro il 30 giugno di ogni anno.

#### **ART. 8 – Garanzia degli obblighi contrattuali**

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni tutte derivanti dal contratto di comodato, il comodatario consegna, alla sottoscrizione del presente contratto, idonea fideiussione bancaria o assicurativa per un importo pari ad € 1.000,00, a prima richiesta e con validità per la durata contrattuale, con le seguenti ulteriori principali caratteristiche:

- impegno incondizionato da parte dell'istituto di emissione a versare entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno o altra forma equipollente, qualsiasi somma compresa nel massimale previsto, ogni eccezione rimossa al riguardo e nonostante eventuali opposizioni del conduttore;
- formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 c.c.;
- preavviso di 6 (sei) mesi in caso di disdetta da parte dell'istituto bancario.

L'invalidità od inefficacia, totale o parziale e per qualsiasi ragione, della garanzia fideiussoria produrrà, ipso jure, la risoluzione del contratto di comodato.

Non saranno accettate polizze fideiussorie o fideiussioni bancarie che contengano clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico dell'Amministrazione Comunale.

#### **ART. 9 - Recesso del comodatario**

Il comodatario ha la facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto di comodato con un preavviso di trenta giorni, da comunicarsi con lettera

raccomandata con ricevuta di ritorno, o via posta elettronica certificata, all'Amministrazione Comunale, senza nulla pretendere.

Il comodatario ha l'obbligo di restituire il bene nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso.

Il recesso decorrerà dalla data di formale riconsegna del bene da effettuare mediante verbale ad hoc sottoscritto tra le parti.

#### **ART. 10 – Divieto di subcomodato**

E' fatto esplicito divieto al comodatario di sub concedere in comodato, in tutto o in parte, il bene immobile oggetto del presente contratto.

#### **ART. 11 – Obblighi di manutenzione del comodatario**

Sono a carico del comodatario tutti gli interventi di manutenzione ordinaria per la corretta conservazione del bene. Il comodatario ha l'obbligo di assumersi tutti gli oneri per la sistemazione dell'unità in oggetto ai fini dell'uso consentito, senza nulla pretendere dall'Amministrazione Comunale, precisando che tutti gli interventi di straordinaria manutenzione, gli adattamenti e le migliorie apportate al bene, che dovranno essere preventivamente autorizzati dal Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili, saranno gratuitamente acquisiti al Comune di Venezia, al termine del comodato d'uso, per qualsiasi motivo esso avvenga, senza che il comodatario abbia diritto ad alcun indennizzo, risarcimento o rimborso spese di qualsiasi natura.

Il comodatario è tenuto a vigilare affinché le imprese esecutrici degli interventi siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia e ad esibire al Comune la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli interventi.

Per l'esecuzione di qualsiasi intervento il comodatario è altresì tenuto ad acquisire tutte le autorizzazioni e le certificazioni previste dalla legge.

## **ART. 12 – Utenze**

Il comodatario, all'atto della consegna del bene, deve intestare a proprio nome, conservandone l'uso esclusivo, i contratti di fornitura di acqua, gas, energia elettrica, rifiuti e telefono; i consumi così segnati sono a carico del comodatario medesimo.

## **Art. 13 – Assicurazione**

Il comodatario risponde di ogni danno che possa essere arrecato, per propria responsabilità e/o delle persone delle quali deve rispondere a norma di legge, all'immobile concesso in uso, nonché a persone e/o cose di proprietà e di terzi. Il comodatario altresì risponde per i danni tutti a norma delle disposizioni del Codice Civile. Allo scopo il comodatario dovrà essere garantito da idonea polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi che si impegna a depositare in copia, entro il termine di giorni 30 dalla data di fine lavori, agli atti del Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili.

## **ART. 14 – Visita ai locali**

Il comodante ha la facoltà di accedere ai locali nel corso del rapporto contrattuale, anche per l'esecuzione di lavori, previo avviso al comodatario.

Il Comune, in qualità di proprietario dell'immobile, potrà effettuare, in ogni tempo, ispezioni periodiche o saltuarie per accertare l'osservanza degli obblighi posti a carico del comodatario.

Si potrà, altresì, prescrivere l'esecuzione di interventi e/o prestazioni che si ritengano necessarie per il buon funzionamento del comodato qualora si riscontrino manchevolezze.

E' fatto obbligo al gestore di notificare con urgenza al Comune di Venezia eventuali carenze, guasti e inconvenienti di carattere straordinario.

## **ART. 15 – Riconsegna dei locali**



Alla data di cessazione del contratto, il comodatario consegnerà puntualmente al Comune tutti i locali in buono stato, sotto pena del risarcimento dei danni. salvo il normale degrado d'uso

#### **Art. 16 – Restituzione del bene**

Il comodatario si impegna a restituire alla scadenza del comodato d'uso il bene nelle stesse condizioni in cui è stato consegnato,.

#### **Art. 17 – Risoluzione del contratto**

Il presente contratto di comodato d'uso si risolve qualora si ravvisi un uso del bene concesso incompatibile con la sua destinazione o in caso di inosservanza anche solo di uno degli obblighi che il comodatario si assume mediante la sottoscrizione del presente contratto di comodato.

In particolare il presente contratto si risolve ai sensi dell'art. 1456 c.c. in caso di violazione da parte del comodatario:

- di una delle prescrizioni di cui all'art. 6;
- del divieto di cui all'art. 9;
- degli obblighi di manutenzione di cui all'art. 10.

#### **Art. 18 – Domicilio**

A tutti gli effetti del presente contratto il comodatario dichiara di essere domiciliato in \_\_\_\_\_ e che l'indirizzo di posta elettronica a cui inviare eventuali comunicazioni è \_\_\_\_\_. In caso di variazioni del domicilio dichiarato, il comodatario deve darne notizia al Comune di Venezia, Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, o via posta elettronica certificata.

#### **Art. 19 – Registrazione e oneri vari**



Sono a carico del comodatario tutte le spese del presente comodato d'uso, nonché quelle di bollo, di amministrazione, esazione, quietanza e diritti di segreteria.

È a carico dell'Amministrazione Comunale l'onere di provvedere alla registrazione del presente atto.

Copia dell'atto di comodato d'uso verrà consegnata al comodatario ad avvenuta registrazione.

#### **Art. 20 – Rinvio**

Per quanto espressamente non contemplato nel presente contratto di comodato d'uso si fa' riferimento alle vigenti disposizioni normative in materia di comodato.

#### **Art. 21 – Trattamento dei dati personali**

1. Le parti danno atto che è stato provveduto a fornire l'informativa per i dati personali trattati nell'ambito del presente procedimento o in ulteriori documenti ad esso collegati, esclusivamente ai fini della conclusione del presente contratto e per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione dello stesso.

2. Le parti si impegnano a non comunicare i predetti dati personali a soggetti terzi, se non ai fini dell'esecuzione del contratto o nei casi espressamente previsti dalla legge, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali. In particolare il trattamento si svolgerà nel rispetto dei principi normati dall'art. 5 del regolamento Ue 2016/679 e dei diritti dell'interessato disciplinati nel Capo III dello stesso regolamento, garantendo, ai sensi dell'art. 32 del regolamento UE 2016/679, la loro sicurezza con adeguate misure di protezione al fine di ridurre i rischi di distruzione o perdita dei dati, della modifica, della divulgazione non autorizzata o dell'accesso accidentale o illegale. I trattamenti sono effettuati a cura delle persone fisiche autorizzate allo svolgimento delle relative procedure.

3. L'Amministrazione Comunale tratta i dati ad essa forniti per la gestione del comodato e l'esecuzione economica ed amministrativa dello stesso, per l'adempimento degli obblighi legali ad esso connessi. Con la sottoscrizione del presente contratto, il comodatario acconsente espressamente alla diffusione dei dati conferiti, tramite il sito internet [www.comune.venezia.it](http://www.comune.venezia.it).

Letto, confermato e sottoscritto.

- Per il Comune di Venezia

il Dirigente del Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili

arch. Luca Barison

\_\_\_\_\_

Per \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Venezia, il

Allegato: planimetria bene immobile