

PROVINCIA DI FERRARA

CRON. N.	
----------	--

OGGETTO: CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO DEI LOCALI

POSTI AL PRIMO PIANO DELL'IMMOBILE SITO IN MEZZOGORO VIA

MANZONI N. 30/C A FAVORE DELL'ASSOCIAZIONE KONTEMP MUSIK APS

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ... addì ... del mese di ... con questa scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge quale pubblico atto tra:

- il Comune di Codigoro con sede in Codigoro (FE) Piazza Matteotti n. 60, C.F. 00339040388, rappresentato da nato a ... il .././....., C.F. ... il quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di Dirigente del ... Settore – Area Tecnica del Comune di Codigoro, giusti i poteri attribuitigli dalla Decreto Sindacale n., domiciliato presso la sede municipale, (di seguito Comodante);

- Kontemp Musik APS con sede in località via, CF, rappresentata da nato a ... il ./././...., C.F. ... il quale dichiara di intervenire in qualità di Legale Rappresentante dell'associazione (di seguito Comodatario);

Si premette che:

- con nota acquisita al prot. n. 17684 del 02.10.2025, l'Associazione Kontemp
Musik APS richiedeva la disponibilità dei locali posti al primo piano dell'immobile
sito in Mezzogoro via Manzoni n. 30/C da destinare alla prosecuzione della
promozione di attività inerenti alla musica e alla cultura ai sensi di quanto

disposto dall'art. 20 della Legge Regionale n. 2/2023;

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. .. del .././2025, veniva deliberato di accogliere la suddetta richiesta concedendo in comodato d'uso gratuito i locali posti al primo piano dell'immobile sito in Mezzogoro via Manzoni n. 30/C;

Si conviene e stipula quanto segue.

ART. 1 - OGGETTO DEL COMODATO

Il Comodante, come sopra costituitosi, cede in comodato gratuito al Comodatario, come sopra costituitasi, che accetta i locali posti al primo piano dell'immobile sito in Mezzogoro via Manzoni n. 30/C, come meglio individuati nell'allegata sotto la lettera "A" per una superficie lorda complessiva pari a mq. L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati al foglio 16, mappale 1498, categoria B/5, classe unica, rendita pari a € ...

La porzione oggetto del presente comodato comprende l'atrio posto a piano terra da cui è possibile accedere al primo piano mediante scale o ascensore come da planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A".

I locali sono concessi in uso nello stato di fatto in cui si trovano. Il Comodante, in qualità di proprietario della struttura, ne assicura la conformità alla vigente normativa edilizia ed urbanistica.

ART. 2 - SCOPO DEL COMODATO

I locali di cui sopra sono destinati allo svolgimento di attività culturali, artistiche e ricreative di carattere musicale previste dallo statuto associativo.

ART. 3 – DURATA

La durata del contratto è stabilita in anni 5 (cinque) con decorrenza dalla data di stipulazione del contratto.

Il contratto potrà essere rinnovato, previa richiesta scritta da parte del

Comodatario, con deliberazione di Giunta Comunale.

Il Comodatario, alla scadenza del contratto, si obbliga alla restituzione dei locali in oggetto al Comodante.

È in facoltà del Comodatario recedere dal contratto in qualunque epoca, con preavviso di almeno 3 (tre) mesi. La comunicazione di recesso dovrà essere inviata al Comodante mediante posta elettronica certificata o posta raccomandata con a/r.

Il Comodante potrà recedere dal contratto per motivi di pubblica necessità con preavviso di almeno 3 (tre) mesi da inviare al Comodatario mediante posta elettronica certificata o posta raccomandata con a/r.

ART. 4 - MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE SUCCESSIVA ALLA CONSEGNA

Il Comodatario si impegna a fare buon uso dei beni (locali ed impianti fissi) ricevuti ed a restituirli, al termine del comodato, nello stato risultante dal verbale di riconsegna, salvo la normale usura degli impianti dovuta dall'uso ordinario e le ulteriori modificazioni eventualmente intervenute nel corso del contratto, soggette ad autorizzazione da parte del Comodante come di seguito specificato. In ogni caso, alla riconsegna dell'immobile, i locali dovranno essere liberi da persone e cose.

I locali concessi in uso si intendono destinati all'attività di cui al presente contratto, con divieto del Comodatario di mutamento della destinazione, pena la risoluzione immediata del contratto.

Per tutta la durata del contratto il Comodatario dovrà provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti come definito dagli articoli del codice civile.

Per manutenzione ordinaria si intendono tutti quegli interventi che riguardano le opere e le riparazioni, inerenti alla conservazione delle strutture e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici presenti.

In particolare, a titolo non esaustivo, la manutenzione ordinaria comprende:

- Riparazione degli impianti elettrici, idrici, termici e igienico sanitari con sostituzione dei componenti deteriorati a causa dell'uso degli stessi, comprese tutte le opere necessarie a mantenerli in piena efficienza nel rispetto delle normative vigenti durante il periodo contrattuale;
- Riparazioni e sostituzioni di sanitari e relative rubinetterie, ove ciò dipenda dall'uso degli stessi;
- Riparazione delle opere in ferro e in legno esistenti ove ciò dipenda dall'uso dei locali, nonché applicazione di trattamenti protettivi e verniciature al fine del mantenimento in efficienza di tali componenti, ove ritenuto necessario dall'Amministrazione comodataria;
- Riparazioni degli intonaci e rivestimenti, ove ciò dipenda da circostanze incidentali dovute all'uso dei locali;
- Riparazione e mantenimento delle stuccature con eventuali sostituzioni parziali dei pavimenti e dei rivestimenti in materiale ceramico, ove ciò dipenda dall'uso dei locali;
- Riparazione e sostituzione di vetri ed altre parti accessorie (congegni di chiusura, cerniere, guarnizioni, congegni di scorrimento, ecc) di infissi e serramenti interni ed esterni ove ciò dipenda dall'uso dei locali;
- Cambio di lampade, interruttori, punti presa, valvole, apparecchi di illuminazione per intervenuti guasti ai medesimi o per il normale

deperimento;

- Manutenzione ordinaria dei impianti termici e di aerazione;
- Pulitura e controllo delle canalizzazioni e manufatti di scolo delle acque piovane e condotte fognarie in quota parte;
- Riparazioni di cancelli, recinzioni, ringhiere, corrimani ed opere in ferro ove ciò dipenda da circostanze incidentali dovute all'uso dei locali;
- Ritinteggiatura delle pareti interne, ove ciò si renda necessario in relazione a circostanze incidentali dovute all'uso dei locali, escluso il normale uso da parte del Comodatario;
- Controllo periodico di tutti gli automatismi e dei collegamenti elettrici da terra;
- Controllo periodico dell'efficienza degli scarichi dei servizi, dei rubinetti e degli scarichi di pavimento.

Le azioni di manutenzione ordinaria indicate nel presente articolo sono da intendersi quale elenco puramente esemplificativo e non esaustivo degli interventi manutentivi e dei controlli periodici minimi che il Comodatario deve eseguire.

La manutenzione straordinaria dei locali, anche a seguito di eventi imprevisi che pregiudichino la sicurezza e/o la salubrità nei luoghi di lavoro, non imputabili al Comodatario, salvo quanto disposto al successivo capoverso, è a totale carico del Comodante che provvederà in via diretta ad effettuare gli interventi necessari.

Il Comodatario dovrà provvedere anche alla manutenzione straordinaria qualora la stessa sia necessaria in conseguenza alla trascuratezza delle suddette manutenzioni ordinarie o ad un non corretto utilizzo dei locali e degli impianti

presenti.

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Il Comodatario ha l'obbligo di segnalare tempestivamente al Comodante ogni anomalia e/o problema inerente la struttura che richieda un intervento di manutenzione straordinaria; ciò anche al fine di escludere che tali anomalie e/o problemi possano divenire fonte di pericolo, di danno per cose e/o persone o comunque siano tali da ostacolare il regolare svolgimento del servizio.

Qualora per la durata della concessione, il Comodatario rappresentasse la necessità di eseguire, per le proprie finalità, interventi di modifica dei locali che comportino l'ottenimento di titoli abilitativi, è data facoltà alla stessa di richiedere in via diretta detti titoli, previa autorizzazione scritta da parte del Comodante.

E' fatto assoluto divieto al Comodatario di sub-locare, cedere o concedere in alcun modo e forma tutto o parte degli immobili qui concessi.

Il Comodatario non può apportare, anche se a proprie spese, alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali concessi in uso senza il preventivo consenso scritto e l'approvazione del relativo progetto da parte del Comodante.

Il Comodatario ha l'obbligo di richiedere a propria cura e spese, ai competenti organi amministrativi ogni eventuale autorizzazione o permesso prescritto dalla normativa vigente per l'esecuzione dei lavori di cui al comma precedente.

Alla scadenza del contratto, ovvero in caso di recesso a norma dell'art. 3, le addizioni, migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal Comodatario sui locali

concessi in uso resteranno acquisite all'immobile senza obbligo di compenso o indennizzo da parte del Comodante, anche se eseguite con il suo consenso.

Qualsivoglia addizione o miglioria anche agli impianti, eseguita dal Comodatario previo consenso scritto del Comodante, non comporterà alcun onere da parte di quest'ultimo, né l'obbligo di ripristino dei locali nello stato originario al termine del contratto.

ART. 5 – ONERI PER LE UTENZE

Per la fornitura delle utenze dei locali concessi in uso (riscaldamento, acqua, energia elettrica) ed ogni manutenzione ordinaria eseguita sulle pertinenze comuni il Comodatario corrisponderà al Comune di Codigoro la somma forfettaria di € 99,00 (novantanove/00) annui.

È a carico del Comodatario la tassa rifiuti urbani per i locali concessi in uso.

Il Comodatario si obbliga a provvedere a propria cura e spese alla pulizia dei locali in uso esclusivo.

ART. 6 - RESPONSABILITÀ, CUSTODIA LOCALI, POLIZZA ASSICURATIVA

Il Comodatario solleva il Comodante da ogni responsabilità per danni arrecati a terzi durante l'uso dell'immobile oggetto del presente contratto, ivi compresi i danni subiti dai volontari che operano presso i locali concessi in uso o nelle pertinenze.

Per tutta la durata del presente contratto, il Comodatario si assume la responsabilità esclusiva per la custodia dei locali, delle attrezzature e di tutti i beni in essi presenti.

Il Comodante prende atto che il Comodatario ha stipulato idonea polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi per la copertura dei rischi derivanti dall'attività associativa, compreso l'uso dei locali oggetto del comodato.

Costituirà onere a carico del Comodatario il risarcimento degli importi dei danni - o di parte di essi - che non risultino risarcibili dall'Assicuratore in relazione alla eventuale pattuizione di scoperti e/o franchigie contrattuali ovvero in ragione dell'insufficienza della prescritta assicurazione, la cui stipula non esonera il Comodatario stesso dalle responsabilità su di esso incombenti a termini di legge, ivi compresa la responsabilità per eventuali danni cagionati ai locali concessi in uso, né dal rispondere di quanto non coperto - totalmente o parzialmente - dalla richiamata copertura assicurativa.

ART. 7 - CONTROVERSIE

Le parti espressamente convengono che, in caso di controversia, prima di poter adire l'Autorità Giudiziaria, dovrà inderogabilmente esperirsi un tentativo di conciliazione del quale sarà redatto apposito verbale sottoscritto delle stesse.

ART. 8 – SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese del presente atto, oneri di registrazione compresi, sono a carico del Comodatario.

Il presente atto è esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 82, comma 5, del D.Lgs. n. 117/2017 (Codice del Terzo Settore) in quanto l'associazione Kontemp Musik APS è iscritta nel Registro della Regione Emilia-Romagna delle Associazioni di Promozione Sociale (APS) con numero d'iscrizione n. 6668 per il settore prevalente "i) attività culturali artistiche o ricreative" (atto di iscrizione n. 14407 del 25/08/2020).

ART. 9 - PRIVACY

Le parti, ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento UE 679/2016 (GDPR) e della Legge 196/2003 dichiarano che tratteranno i dati contenuti nel presente contratto esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per

l'assolvimento degli obblighi previsti dalle Leggi e dai Regolamenti in materia.

ART. 10 - RINVIO

Per quanto non è previsto nel presente contratto, le parti si riferiscono alle vigenti disposizioni del Codice Civile.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il Comune

Il Dirigente del Settore Terzo – Area Tecnica

...

Per Kontemp Musik APS

...