

CONTRATTO DI COMODATO

Tra le sotto indicate parti signori

-, domiciliato per il presente atto presso la sede sociale, il quale interviene non in proprio, bensì in rappresentanza della società

"ZAFFIRO COSTRUZIONI S.R.L.", con sede legale in Martignacco (UD), Via della Vecchia Filatura n. 26/1, capitale sociale di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Udine con il numero di iscrizione e codice fiscale 02930570300, REA UD-298830, munito degli occorrenti poteri in forza di procura speciale autenticata dal notaio

di in data n.

di repertorio, (di seguito **"Comodante"**);

- **Architetto Ferruccio Migani**, nato a Schaffhausen (Svizzera) il 2 gennaio 1969, Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Pogliano Milanese, per la carica domiciliato presso il Municipio di Pogliano Milanese, il quale interviene al presente atto non in proprio, bensì in rappresentanza del

Comune di Pogliano Milanese (Codice Fiscale 86502140154 Partita IVA 04202630150), con sede in Pogliano Milanese (MI), Piazza Volontari Avis Aido n. 6, munito degli occorrenti poteri in forza di Decreto sindacale n. 12.743/CL rilasciato dal Sindaco

del Comune di Pogliano Milanese in data 26.11.2019 (di seguito "**Comodatario**") e (di seguito Comodante e Comodatario congiuntamente le "**Parti**");

premessso

a) che il Comodante ed il Comodatario hanno sottoscritto in data 07/06/2018 la *"Convenzione Urbanistica relativa a permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di 2 R.S.A., 1 centro diurno integrato, 4 ambulatori medici e parcheggio privato ad uso pubblico via Europa/Turati Comune di Pogliano Milanese"* (di seguito, "**Convenzione**");

b) che nella Convenzione sono espressamente indicate tutto il compendio immobiliare interessato dalla Convenzione, e le provenienze, in capo al Comodante, di detto compendio immobiliare;

c) che all'articolo 6 della Convenzione, e quindi trovando causa nella Convenzione, le Parti hanno convenuto quanto segue:

"6) COMODATO D'USO GRATUITO E REALIZZAZIONE PORZIONE DI FABBRICATO N. 4 AMBULATORI MEDICI

*Il Convenzionato, nell'ambito della finalità socio sanitaria di cui al precedente articolo 4, si impegna a predisporre e stipulare con il Comune di Pogliano Milanese, prima della presentazione della Segnalazione certificata di agibilità al Comune, un contratto di **COMODATO D'USO GRATUITO**, per la **durata***

di n. 20 (venti) anni dalla data di sua sottoscrizione, al fine di concedere in comodato d'uso gratuito al Comune una porzione dell'edificio che verrà realizzato sull'area identificata al Catasto terreni al fg. 4 mapp. 897 (parte) e fg, 4 mapp.901 (parte) e che ospiterà il centro diurno integrato e i quattro ambulatori medici e relativi servizi. A tale scopo, il Convenzionate, con la sottoscrizione della presente, si impegna a realizzare nella porzione di edificio che sarà concessa al Comune in comodato d'uso gratuito n. 4 ambulatori medici e relativi servizi, come meglio indicato negli elaborati di progetto allegati al Permesso di costruire convenzionato.

Detta porzione immobiliare oggetto di comodato d'uso gratuito avrà una Superficie lorda abitabile totale, inclusi i relativi servizi, pari a **mq. 140,00**.

La porzione di edificio che sarà concessa in comodato d'uso gratuito sarà dotata di un accesso dedicato e separato, oggetto anch'esso di comodato d'uso gratuito, a servizio esclusivo dei quattro ambulatori medici e relativi servizi, che avverrà direttamente dal parcheggio privato ad uso pubblico di cui alla presente convenzione, individuato nella Tav. 2.1.

Il Convenzionante si impegna, inoltre, fin da ora:

- a sostenere, per l'intera durata del contratto di comodato d'uso gratuito, le spese relative alle utenze (energia elettrica, gas, acqua, climatizzazione caldo/freddo) dei sud-

detti n. 4 ambulatori medici e relativi servizi;

- a provvedere alla predisposizione delle linee telefoniche e delle linee ADSL/fibra ottica a servizio dei suddetti n. 4 ambulatori medici e relativi servizi;*

- a garantire, a propria cura e spese, per l'intera durata del contratto di comodato d'uso gratuito, un adeguato servizio di pulizia dei suddetti n. 4 ambulatori medici e relativi servizi;*

- a sostenere, per l'intera durata del contratto di comodato d'uso gratuito, le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei quattro ambulatori medici e delle parti comuni, anche esterne, a servizio dei suddetti n. 4 ambulatori medici e relativi servizi;*

- a inserire i suddetti impegni, tutti nessuno escluso, nel contratto di comodato d'uso gratuito che verrà sottoscritto con il Comune nei tempi sopra descritti."*

d) che è intenzione delle Parti, in esecuzione degli obblighi portati dalla Convenzione, sottoscrivere il presente contratto di comodato, in specifico adempimento di quanto previsto dall'articolo 6 della Convenzione;

e) che con deliberazione di Giunta comunale n..... del il comodatario ha approvato il testo del presente contratto di comodato d'uso gratuito che rispetta le condizioni tutte indicate nella convenzione sottoscritta tra le parti;

f) che d'intesa tra le parti è stato deciso di far subordinare l'efficacia del presente contratto e pertanto la sua decorrenza ventennale solo a seguito di formale presa in carico da parte del comodatario dell'immobile in parola, decorrente dalla data di assegnazione dei locali a soggetti terzi che utilizzeranno i locali per le finalità socio sanitarie alle quali il comodatario intende destinare l'immobile oggetto del contratto. Il comodatario prevede che le formalità di assegnazione dei locali dovranno concludersi entro la data del 30.09.2020, fatto salvo eventuali proroghe legate ad effettive difficoltà che il comodatario potrebbero incontrare e che verranno prontamente comunicate al comodante;

g) che al fine della decorrenza del presente contratto terrà luogo la data comunicata, con Posta elettronica certificata, al comodante di avvenuta assegnazione da parte del comodatario di tutti gli ambulatori oggetto del contratto di comodato d'uso a soggetti terzi per le finalità infra riportate.

tutto ciò premesso,

da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto,

si conviene e si stipula quanto segue:

1) La società "ZAFFIRO COSTRUZIONI S.R.L.", in esecuzione degli obblighi portati dalla Convenzione e, più precisamente, in specifico adempimento di quanto previsto dall'articolo 6 della

Convenzione,

CONCEDE IN COMODATO

al Comune di Pogliano Milanese che, nel rispetto di quanto previsto dalla Convenzione, accetta,

la seguente porzione immobiliare

Porzione Immobiliare

in Comune di Pogliano Milanese, con accesso che avverrà direttamente dal parcheggio privato ad uso pubblico di cui alla Convenzione (parcheggio individuato nella Tav. 2.1 della Convenzione), porzione dell'edificio realizzata sull'area identificata al Catasto terreni al fg. 4 mapp. 925 sub. 6 parte immobiliare ex fg. 4 mapp. 897 (parte) e fg, 4 mapp.901 (parte) e che ospiterà oltre ai quattro ambulatori medici e relativi servizi anche il centro diurno integrato.

Il Comodante ed il Comodatario si danno reciprocamente atto che:

- nella porzione di edificio qui concessa al Comodatario in comodato d'uso gratuito, sono stati realizzati da parte del comodante n. 4 ambulatori medici e relativi servizi, come meglio indicato negli elaborati di progetto allegati al Permesso di costruire convenzionato PDCO/1/2018 rilasciato in data 19/06/2018 registrato al protocollo del Comune di Pogliano Milanese in pari data al n. 6948 e successiva variante presentata sotto forma

- di Segnalazione certificata di inizio attività SCALT/2/2020 in data 20/01/2020 registrata al protocollo del Comune di Pogliano Milanese in pari data al n. 692;
- è obbligo del comodante nei termini di legge richiamati nel Permesso di costruire PDCO/1/2018 presentare al protocollo del Comune di Pogliano Milanese la Segnalazione certificata di agibilità di tutto il compendio edilizio di cui è parte anche la porzione di immobiliare di cui al presente contratto;
 - la porzione immobiliare oggetto di comodato d'uso gratuito ha una Superficie lorda abitabile totale, inclusi i relativi servizi, pari a **mq. 140,00**;
 - la porzione di edificio qui concessa in comodato d'uso gratuito è dotata di un accesso dedicato e separato e di relativa area di pertinenza recintata, meglio rappresentata (con tratteggio rosso) nella planimetria qui unita sub "A", oggetto anch'esso di comodato d'uso gratuito, a servizio esclusivo dei quattro ambulatori medici e relativi servizi, accesso che avviene direttamente, come sopra precisato, dal parcheggio privato ad uso pubblico di cui alla presente Convenzione.

Il Comodante ed il Comodatario danno reciprocamente atto che la porzione immobiliare oggetto di comodato è censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 4, mappale 925,

subalterno 6, via Europa snc , Piano T, zona censuaria U, categoria D04, Superficie Catastale mq. 140, Superficie Catastale aree scoperte mq 276 Rendita Catastale Euro 1.864

Coerenze da nord in senso orario: 660,898, 925 sub.5, 925 sub.1, 925 sub.3, 77

Salvo errori e come meglio in fatto.

Per quanto indicato nelle premesse il Comodante consegnerà al Comodatario, entro la data del 30/09/2020, e comunque entro la data di presentazione ed efficacia della Segnalazione certificata di agibilità di tutto il compendio edilizio di cui è parte anche la porzione di immobiliare di cui al presente contratto, le chiavi dell'immobile suddetto, fatto salvo eventuali proroghe legate ad effettive difficoltà che il comodatario potrebbe incontrare e che verranno prontamente comunicate al comodante. Al fine della decorrenza del presente contratto terrà luogo la data comunicata, con Posta elettronica certificata, come indicato alla lett. g) delle premesse del presente contratto, intendendosi, nei termini e tempi anzidetti, adempiuta la consegna di cui all'art. 1803 del codice civile, e perfezionato il presente contratto. Ai fini qui indicati farà fede apposito verbale sottoscritto tra le parti.

2) Il comodato è convenuto senza corrispettivo a carico del Comodatario, in adempimento agli obblighi di cui alla Convenzione.

Il comodante, inoltre, si impegna per l'intera durata del presente contratto nei confronti del comodatario e per esso agli assegnatari degli ambulatori che verranno individuati dal comodante:

- a sostenere, per l'intera durata del contratto di comodato d'uso gratuito, le spese relative alle utenze (energia elettrica, gas, acqua, climatizzazione caldo/freddo) dei suddetti n. 4 ambulatori medici e relativi servizi;
- a garantire, a propria cura e spese, per l'intera durata del contratto di comodato d'uso gratuito, un adeguato servizio di pulizia dei suddetti n. 4 ambulatori medici e relativi servizi;
- a sostenere, per l'intera durata del contratto di comodato d'uso gratuito, le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei quattro ambulatori medici e delle parti comuni, anche esterne, a servizio dei suddetti n. 4 ambulatori medici e relativi servizi.

Il comodante inoltre attesta di aver proceduto nell'ambito dei lavori eseguiti alle predisposizioni per gli allacci delle linee telefoniche, ADSL/fibra ottica a servizio dei 4 ambulatori medici e relativi servizi;

3) il comodante prende atto e acconsente al comodatario, e per esso agli assegnatari degli ambulatori che verranno individuati dal comodatario, la realizzazione di opere e/o impianti,

solo fuori traccia delle murature interne ed esterne, per comprovate necessità degli occupanti gli ambulatori, atteso che qualsiasi opera che verrà realizzata dal comodatario o in suo luogo da soggetto terzo dovrà essere rimossa al cessare di validità del presente contratto in modo da ritornare l'immobile al comodante nella sua originaria consistenza, fatta salva la normale usura nell'uso dello stesso e del tempo trascorso;

4) Il contratto ha durata pari a **20 (venti) anni** a decorrere dal termine indicato al precedente punto 1 del presente contratto;

5) Il comodato è concesso per l'utilizzo indicato nella Convenzione; è vietato al comodatario di mutare tale uso senza permesso scritto del Comodante.

Il Comodatario dovrà custodire e conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, e mantenerlo in stato da servire all'uso convenuto; fermo quanto previsto al precedente articolo 2), saranno a carico del Comodante le spese di utilizzo dell'immobile.

Fatta eccezione per quanto stabilito e convenuto al punto 3) che precede, al comodatario è vietato effettuare addizioni e modifiche sull'immobile; in caso contrario, il Comodante potrà, a sua scelta, o ritenere le addizioni senza pagamento di alcun compenso, ovvero chiedere la rimessione in pristino. Il comodatario si obbliga con la sottoscrizione del presente con-

tratto a traslare tutte le obbligazioni qui assunte agli assegnatari degli ambulatori dando atto che qualsiasi addebito sia civile sia penale dovrà essere comunicato dal comodante oltreché al comodatario anche ai suddetti assegnatari quali utilizzatori degli immobili in parola;

6) Il Comodatario accetta i locali nello stato in cui si trovano al momento della consegna, e gli è fatta proibizione, salvo consenso scritto del Comodante, di eseguire o fare mutamenti nei locali e negli impianti esistenti, fatta eccezione per quanto stabilito e convenuto al punto 3) che precede;

7) Il Comodatario è direttamente responsabile verso il Comodante ed i terzi di eventuali danni imputabili a sua colpa per inosservanza delle normali cautele o trascuratezza nell'uso della cosa comodata. Il comodatario, come già indicato al precedente punto 5 del presente contratto, si obbliga con la sottoscrizione del presente contratto a traslare tutte le obbligazioni qui assunte agli assegnatari degli ambulatori dando atto che qualsiasi addebito sia civile sia penale dovrà essere comunicato dal comodante oltreché al comodatario anche ai suddetti assegnatari quali utilizzatori degli immobili in parola;

8) Il comodatario per l'intera validità del presente contratto comunicherà tempestivamente al comodante i nominativi degli assegnatari e loro domicili ai fini delle comunicazioni e/o addebiti di cui ai precedenti punti 5 e 7 del contratto, così

come tutte le variazioni durante l'intero periodo di validità del presente contratto;

9) Il Comodante potrà ispezionare o fare ispezionare i locali comodati quando lo ritenga obbiettivamente opportuno, allo scopo di constatarne il modo d'uso, ed il Comodatario e per esso i futuri assegnatari si obbligano a permettere tali visite.

10) Alla riconsegna, al termine del comodato, le condizioni generali delle porzioni concesse in comodato dovranno essere conformi a quelle riscontrate all'inizio del comodato stesso, salvo il normale logorio per l'uso e la vetustà dell'immobile. Ai fini qui indicati farà fede apposito verbale sottoscritto tra le parti.

11) Per quanto non espressamente convenuto in questa scrittura privata si farà riferimento alle leggi ed agli usi e consuetudini provinciali in materia di comodato immobiliare.

12) Spese, imposte e tasse del presente atto, ivi comprese le imposte e spese per la registrazione, ai sensi dell'art. 20 della convenzione urbanistica sottoscritta tra le parti convenute in data 07/06/2018, sono a totale ed esclusivo carico del comodante;

13) Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto si rimanda alle disposizioni in materia contenute nel Codice Civile;

14) Il foro competente per qualsiasi controversia che dovesse insorgere in relazione all'interpretazione o all'esecuzione del presente contratto è il Foro di Milano;

15) Il comodante ed il comodatario, ai sensi del Decreto Legislativo 196/2003, si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad ogni adempimento connesso col rapporto di comodato d'uso gratuito.

Letto, approvato e sottoscritto,

Pogliano Milanese,