

Repubblica Italiana



COMUNE DI CASTELPIZZUTO

Provincia di Isernia

DELIBERAZIONE di GIUNTA MUNICIPALE

COPIA

n. 6 del 02-03-2021

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONCESSIONE IN COMODATO D'USO GRATUITO TRA IL COMUNE DI CASTELPIZZUTO E L'ASSOCIAZIONE C.A.I. – SEZIONE DI ISERNIA - PER L'UTILIZZO DELL'IMMOBILE "OSSERVATORIO ASTRONOMICO" SITO IN LOCALITA' MANDRILLI DEL COMUNE DI CASTELPIZZUTO

L'anno *duemilaventuno* il giorno *due* del mese di *Marzo* con inizio alle ore 18:00 nella sala adunanze del Comune, convocata, la Giunta Municipale si è riunita nelle persone seguenti:

n.	Cognome e Nome	Carica	Partecipazione
1	CARANCI CARLA	SINDACO	Presente
2	NAPOLETANO GIOVANNI	ASSESSORE	Assente
3	TOFINI MARCO	ASSESSORE	Presente

PRESENTI: 2 - ASSENTI: 1

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale **SASSO MAURIZIO**

Costatato il numero legale degli intervenuti il Sindaco **CARANCI CARLA** dichiara aperta la seduta invitando a deliberare in relazione all'oggetto.

LA GIUNTA MUNICIPALE

PREMESSO che il Comune di Castelpizzuto è proprietario di un immobile censito catastalmente al Foglio di mappa 6 del Comune di Castelpizzuto, in Località Mandrilli, già adibito ad osservatorio astronomico;

VISTO che l'immobile suddetto ha bisogno di lavori di manutenzione anche straordinaria, riguardanti soprattutto la sistemazione del manto di copertura e degli impianti interni, necessari per la fruizione dei locali;

VISTA la richiesta pervenuta dalla Sig.ra Matilde DI DOMENICO, Presidente p.t. della Sezione C.A.I. di Isernia, acquisita al protocollo dell'Ente n. 489 in data 24 febbraio 2021, con la quale si chiede la concessione a titolo gratuito del fabbricato, per un congruo periodo di utilizzo al fine di consentire un parziale ammortamento dei costi di ristrutturazione;

VALUTATO opportuno e meritevole concedere in comodato ad uso gratuito all'Associazione C.A.I. – Sezione di Isernia - il fabbricato di cui sopra al fine di renderlo fruibile quale rifugio per i frequentatori della montagna;

RITENUTO di porre a carico del comodatario le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria; a tal fine si richiama la pronuncia della Cassazione 27 gennaio 2012, n. 1216 secondo la quale «...il comodatario il quale, al fine di utilizzare la cosa, debba affrontare spese di manutenzione anche straordinarie, può scegliere se provvedervi o meno, ma, se decide di affrontarle, lo fa nel suo esclusivo interesse e non può, conseguentemente, pretenderne il rimborso dal comodante...»; inoltre secondo il Tribunale di Bergamo, 20 novembre 2001, ai sensi dell'articolo 1808, comma 1, del Codice civile, il comodante non ha l'obbligo di consegnare e mantenere la cosa in stato da servire all'uso convenuto con il comodatario, spettando a quest'ultimo sostenere tutte le spese necessarie per consentire detto uso, derivino esse da opere di manutenzione ordinaria o straordinaria;

RITENUTO, per quanto sopra, di prevedere nel futuro contratto di comodato la clausola per cui il comodatario assume l'obbligo di sostenere le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, condizione che non potrà mai essere considerata come pattuizione volta ad introdurre un corrispettivo del godimento, ai fini della qualificazione del negozio come locazione anziché come comodato.

RITENUTO di provvedere in merito stabilendo che:

- il contratto sarà in comodato d'uso gratuito;
- il contratto di comodato d'uso avrà una durata di anni 10 (dieci);
- la manutenzione ordinaria e straordinaria, le utenze, gli allacci e gli eventuali tributi saranno a carico dell'Associazione a cui verrà affidato l'immobile,

RICHIAMATA la vigente normativa in materia;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il Codice Civile;

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000;

ACQUISITO agli atti il parere favorevole del responsabile del servizio tecnico e finanziario, espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

A VOTI unanimi, favorevoli, espressi per alzata di mano;

DELIBERA

DI RICHIAMARE la premessa con quanto in essa contenuto quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

DI APPROVARE l'allegato schema di scrittura privata di concessione in comodato d'uso gratuito tra il Comune di Castelpizzuto (IS) e l'Associazione C.A.I. – Sezione di Isernia - avente ad oggetto la concessione in uso gratuito dell'immobile sito a Castelpizzuto, in Località Mandrilli;

DI STABILIRE che sono a carico del comodatario le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, le utenze, gli allacci e gli eventuali tributi;

DI DARE ATTO che il comodatario assume l'obbligo di sostenere le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, condizione che non potrà mai essere considerata come pattuizione volta ad introdurre un corrispettivo del godimento, ai fini della qualificazione del negozio come locazione anziché come comodato;

DI DARE ATTO che i locali in argomento sono stati costruiti con fondi regionali come struttura destinata ad Osservatorio astronomico, e pertanto il fabbricato viene concesso non a titolo esclusivo, in quanto dovrà essere comunque garantita l'attività di osservazione e studio legata alla destinazione d'uso iniziale;

DI DELEGARE l'Arch. Luca Cifelli, Responsabile del Servizio Tecnico, alla sottoscrizione della scrittura di comodato d'uso di cui in parola e all'espletamento di tutti gli atti consequenziali per dare attuazione alla presente deliberazione;

DI RENDERE, stante l'urgenza, con successiva e separata unanime votazione favorevole, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, u.c., del D.Leg.vo n. 267/20000 e s.m.i.

Parere di regolarità contabile:

Si attesta la regolarità contabile, ai sensi del T.U.E.L.18.08.2000 n. 267 art 49

IL RESP. DELL'UFFICIO FINANZIARIO
F.to DOTT.SSA CARANCI CARLA

Parere di regolarità tecnica:

Si attesta la regolarità tecnica, ai sensi del T.U.E.L.18.08.2000 n. 267 art 49

IL RESP. DEL SERVIZIO PROPONENTE
F.to ARCH. CIFELLI LUCA

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
F.TO DOTT.SSA CARLA CARANCI

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.TO DOTT.MAURIZIO SASSO

| X | - Si dichiara che la presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 02-03-2021 perchè dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma4, del D.Lgs. 267/2000

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.TO DOTT. MAURIZIO SASSO

| | - Si dichiara che la presente deliberazione diverrà esecutiva in data 02-03-2021 per il decorso termine di 10 giorni dall'ultimo di pubblicazione ai sensi dell'art. 134 comma3, del D.Lgs. 267/2000

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.TO DOTT. MAURIZIO SASSO

Si attesta che la presente deliberazione e' stata pubblicata all'albo pretorio in data 08-03-2021 nel sito web istituzionale di questo comune accessibile al pubblico (art. 32 comma 1 della legge 2009 n. 69) per la prescritta pubblicazione di quindici giorni consecutivi

Castelpizzuto, 08-03-2021

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.TO Bucci Domenica

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Castelpizzuto, 08-03-2021

IL RESPONSABILE
Bucci Domenica

CONTRATTO CONCESSIONE IN COMODATO D'USO GRATUITO DI LOCALI COMUNALI ALL'ASSOCIAZIONE CAI – SEZIONE DI ISERNIA

(SCRITTURA PRIVATA)

L'anno duemilaventuno (2021) addì _____ del mese di marzo, presso la Residenza Comunale tra le parti:

- 1) Sig _____, nato a _____ il _____, in qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelpizzuto, per conto e interesse del Comune di Castelpizzuto, C.F. n° , in esecuzione delle Delibere G.C. n. 6 del 2 marzo 2021, di seguito denominato **COMODANTE**;
- 2) Sig. _____, nato a _____ il _____, CI n° _____ il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Presidente Sezione C.A.I. di Isernia, agendo in nome e per conto di detta Associazione, di seguito denominato **COMODATARIO** ;

PREMESSO

PREMESSO

- che il Comune di Castelpizzuto è unico e legittimo proprietario dell'immobile sito in Castelpizzuto, e più precisamente in Località Mandrilli - censito catastalmente al Foglio di mappa n. 6 - e che è intenzione dello stesso di concedere in uso gratuito secondo le norme stabilite dal Codice Civile ex. artt. 1803 e seguenti, all'associazione CAI – Sezione di Isernia;
- che l'immobile ha bisogno di lavori di manutenzione riguardanti soprattutto la copertura, interventi anti-umidità e interventi sugli impianti;
- che l'Associazione C.A.I. – Sezione di Isernia - ha richiesto di poter utilizzare la struttura come rifugio per i frequentatori della montagna;
- che l'immobile di cui al punto precedente già adibito ad osservatorio astronomico, verrà utilizzato per l'attività istituzionale e operativa del comodatario nel rispetto di quanto disciplinato di seguito;

PRESO ATTO:

- che con deliberazione della giunta comunale n. 6, del 2 marzo 2021, è stato disposto di concedere i locali dell'immobile comunale, sito in località Mandrilli, in regime di comodato d'uso gratuito;
- che con la sopra citata deliberazione è stato approvato lo schema dello stipulando contratto di comodato d'uso gratuito;
- che da tempo il Comune non utilizza l'immobile per le proprie attività e che lo stesso versa in condizioni non ottimali, in quanto necessita di lavori di ristrutturazione necessari per consentirne l'utilizzazione;
- che il Cai – Sezione di Isernia - a seguito della concessione in comodato d'uso gratuito, si impegna a effettuare a proprie spese i lavori sull'immobile, al fine di consentirne l'utilizzo;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART.1 - Le premesse di cui sopra, gli atti e i documenti richiamati nelle medesime premesse e nella restante parte del presente atto, ancorché non materialmente allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART. 2 - Il Comune di Castelpizzuto, come sopra rappresentato, concede in comodato d'uso gratuito non esclusivo al CAI – Sezione di Isernia, che, come sopra rappresentato, accetta, l'uso del fabbricato composto di due vani, torretta e bagno già adibito ad Osservatorio astronomico, ubicato in località Mandrilli;

ART. 3 - Dalla data di sottoscrizione del presente atto il CAI – Sezione di Isernia (Comodatario) viene immesso nel possesso dell'immobile, che riceve, consapevole dei lavori di manutenzione di cui necessita la struttura, riguardanti soprattutto la sistemazione della la copertura, interventi anti-umidità e interventi sugli impianti. I lavori dovranno essere eseguiti nel rispetto delle procedure e della normativa vigente, ancorché eseguiti in economia.

Il locale oggetto del presente atto viene concesso in comodato per 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto, per le finalità esclusive proprie dell'associazione C.A.I.

All'atto della restituzione, il bene dovrà essere riconsegnato nello stesso stato di conservazione, salvo il normale deperimento d'uso, senza nulla a pretendere per le migliorie effettuate.

È espressamente escluso il rinnovo tacito; l'eventuale concessione in comodato dei medesimi locali all'associazione CAI – Sezione di Isernia - per un periodo successivo alla scadenza del presente atto sarà oggetto di un apposito nuovo contratto.

È altresì espressamente vietata la cessione a terzi del contratto e/o il subentro nel contratto di comodato da parte di altri a qualsiasi titolo, compresa la locazione, sotto pena della restituzione immediata del bene oltre al risarcimento del danno.

Al Proprietario, Ente comunale, e ad Associazioni. Enti ed organizzazioni dallo stesso autorizzate dovrà essere consentita l'utilizzazione del fabbricato dato in comodato d'uso in ogni momento, facendone semplice richiesta, per attività di osservazione astronomica.

ART. 4 - I locali dovranno essere utilizzati dall'associazione comodataria per l'uso consentito in relazione allo svolgimento delle proprie attività. L'associazione, a norma dell'art. 1804 del Codice Civile, è tenuta a custodire e conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, obbligandosi a non concederne il godimento a terzi senza il preventivo assenso del comodante; in nessun caso i beni sopra individuati dovranno essere destinati ad usi o attività diverse da quelle indicate.

ART. 5 - Il comodatario si fa carico delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali concessi, nonché della custodia e pulizia del suddetto locale in modo da assicurare la costante idoneità dello stesso allo svolgimento delle attività sociali.

Le eventuali lavorazioni sugli impianti dovranno essere corredate dalle certificazioni previste per legge.

Le eventuali opere e migliorie dovranno essere autorizzate dal Comune proprietario. Tali migliorie insieme ai lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione, alle opere e agli interventi realizzati diverranno di proprietà comunale senza che il concessionario possa avanzare alcuna richiesta.

Il comodatario assume l'obbligo di sostenere le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, condizione che non potrà mai essere considerata come pattuizione volta ad introdurre un corrispettivo del godimento, ai fini della qualificazione del negozio come locazione anziché come comodato.

ART. 6 - L'associazione C.A.I. – Sezione di Isernia - assegnataria potrà recedere dal contratto con preavviso scritto di mesi sei; l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di recedere dal contratto qualora il comodatario non adempia agli obblighi indicati nei punti precedenti.

Il concessionario sarà tenuto al rispetto dell'uso previsto, costituendo l'eventuale uso difforme come anche l'eventuale cessione o sub concessione a terzi degli spazi assegnati risoluzione contrattuale ipso iure.

Fatto salvo quanto espresso nei precedenti periodi del presente articolo, la revoca dell'assegnazione è disposta con provvedimento motivato qualora:

- a) l'Associazione assegnataria venga sciolta;
- b) in caso di cessione di locali, anche in parte, a terzi,
- c) i locali vengano usati per scopi diversi da quelli propri dell'associazione e/o preventivamente non autorizzati dal Comune;
- d) i locali in uso siano palesemente danneggiati e l'Associazione non abbia provveduto al ripristino degli stessi.

ART. 7 - Al termine della scadenza del Comodato o alla data del recesso, i locali dovranno essere restituiti all'Amministrazione Comunale liberi da beni e persone ed integri salvo il normale deterioramento per l'uso.

ART. 8 - L'assegnatario si assume ogni responsabilità patrimoniale, civile e penale per eventuali danni sopravvenuti a cose e/o a persone durante e/o a causa dello svolgimento dell'attività.

ART. 9 - Il comodatario dovrà attenersi alle disposizioni di cui al Decreto Legislativo 81/2008 (Testo unico per la sicurezza) con particolare riferimento al capo III del titolo I, nonché ai titoli II, II, V, VI, VIII e IX.

ART. 10 - Per quanto non espressamente previsto dal presente atto si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 1803 e seguenti del Codice Civile e ad ogni altra norma che disciplina la materia oggetto della presente scrittura privata.

ART. 11 - L'assegnataria dichiara di aver preso visione dei locali oggetto del presente atto, di essere a conoscenza che l'immobile necessita di lavori necessari per l'uso dei locali. Il comodatario dichiara pertanto di rinunciare ad ogni garanzia per vizi occulti ad esclusione di quanto stabilito negli articoli 1812 e 1229 del c.c.

ART. 12 - Tutte le controversie che possono sorgere per l'interpretazione ed esecuzione della presente convenzione saranno deferite al Tribunale di Isernia.

ART.15 Ai sensi di quanto previsto dal d.lgs. n. 196/2003 e s.m.i., il Comodatario dichiara di essere stato preventivamente informato prima della sottoscrizione del presente contratto circa le modalità e le finalità dei trattamenti di dati personali che verranno effettuati per l'esecuzione del contratto medesimo e, pertanto, autorizza il Comune al trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento europeo (UE) n.2016/679 e del D,Lgs.196/2003 come modificato dal D.Lgs.101/2018.

ART. 16 Tutte le spese presenti e future, inerenti e conseguenti a questo atto, comprese le tasse di registrazione, fanno carico al comodatario che le assume senza eccezioni e senza diritto di rivalsa.

Il presente contratto è disciplinato, per tutto quanto non è previsto nel presente atto, dalle norme degli artt. 1803- 1812 del Codice Civile, alle quali le parti si rimettono e alle leggi che disciplinano la materia.

Letto, confermato e sottoscritto.

....., li _____

Per il Comune di, Dott. _____

Per il comodatario, Sig..... _____

