

N. __/2025

COMUNE DI CASTRIGNANO DEI GRECI

PROVINCIA DI LECCE

SCHEMA DI CONTRATTO DI COMODATO

L'anno __, il giorno __ del mese di __, in Castrignano dei Greci e nella sede municipale, tra i costituiti signori:

- 1) __ nato a __ () il __/__/__, in qualità di Responsabile del Settore V – Servizi tecnico-manutentivi del Comune di Castrignano dei Greci, domiciliato per la Sua carica presso la Casa Comunale, il quale interviene in questo atto, in nome e per conto del Comune che rappresenta, in ragione dell'art. 107 del T.U. dell'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e dell'organizzazione comunale - *Comodante*;

- 2) Sig. __, nato ad __ () il __/__/__ (Codice Fiscale: __) in qualità di __ dell'impresa __ con sede in __ () alla via __ n. __ (P. IVA __ e C.F. __) *Comodatario*;

Premesso che:

- con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 30 settembre 2021 sono stati assegnati a questo ente €.131.017,40, da destinarsi, ai sensi dell'art.2 comma 2, a:

- a) adeguamento di immobili appartenenti al patrimonio disponibile del comune da concedere in comodato d'uso gratuito a persone fisiche o giuridiche, con bando pubblico, per l'apertura di attività commerciali, artigianali o professionali per un periodo di cinque anni dalla data risultante dalla dichiarazione di inizio attività;
- b) concessione di contributi per l'avvio delle attività commerciali, artigianali e agricole attraverso un'unità operativa ubicata nei territori dei comuni, ovvero intraprendano nuove attività economiche nei suddetti territori comunali e sono regolarmente costituite e iscritte al registro delle imprese;
- c) concessione di contributi a favore di coloro che trasferiscono la propria residenza e dimora abituale nei comuni delle aree interne, a titolo di concorso per le spese di acquisto e di ristrutturazione di immobili da destinare ad abitazione principale del beneficiario nel limite di 5.000,00 euro a beneficiario;

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 112 del 14 novembre 2025, l'Amministrazione Comunale ha stabilito di destinare parte della somma assegnata, pari a complessivi €.97.498,10, alla concessione in comodato d'uso gratuito, per la durata di cinque anni, del primo piano dell'immobile di proprietà comunale censito al foglio di mappa n. 7, particella n. 753, sito in

Via A. De Mitri (ex scuola Don Gnocchi). Tale utilizzo è disposto in conformità a quanto previsto dall'art. 2, comma 2, lettera a) del D.P.C.M. 30 settembre 2021, con riferimento alla categoria di intervento di cui all'art. 2, comma 2, lettera a) del medesimo decreto.

- con determinazione n. ____ del ____ / ____ / ____ del Responsabile del Settore V veniva avviata la procedura di evidenza pubblica, nonché approvato l'avviso e tutta la documentazione allegata;

- che in data ____ / ____ / ____, veniva pubblicato l'Avviso pubblico per concessione di contributi per l'adeguamento di un immobile appartenente al patrimonio comunale, da concedere in comodato d'uso gratuito per l'apertura di attività commerciali, artigianali o professionali;

- con determinazione n. ____ del ____ / ____ / ____ del Responsabile del Settore V si assegnava a ____ il contributo, fino all'importo massimo di €.97.498,10, destinato all'adeguamento del piano primo dell'immobile di proprietà comunale censito al foglio di mappa n. 7, particella n. 753, sub 1, sito in Via A. De Mitri (ex scuola Don Gnocchi), che contestualmente si concedeva in comodato d'uso gratuito per un periodo di cinque anni decorrente dalla data risultante dalla dichiarazione di inizio attività;

Premesso tutto ciò tra le parti si stabilisce e pattuisce quanto segue:

Art. 1 – Oggetto del comodato

Il Comune di Castrignano dei Greci concede in comodato d'uso gratuito a ____, come sopra generalizzato, che a tale titolo accetta, il piano primo dell'immobile di proprietà comunale sito in Via A. De Mitri (ex Scuola Don Gnocchi) in Castrignano dei Greci, censito catastalmente al Foglio 7, Particella 753, Sub 1, appartenente al patrimonio disponibile del Comune di Castrignano dei Greci, affinché se ne serva esclusivamente per adibirlo allo svolgimento dell'attività identificata dal codice ATECO 55.20.10 "Ostelli".

Art. 2 – Durata del contratto

Il presente contratto di comodato gratuito ha durata di anni cinque con decorrenza dalla data risultante dalla dichiarazione di inizio attività.

Il comodatario, alla scadenza del termine pattuito si obbliga alla restituzione dei locali oggetto del presente contratto. È fatta salva la facoltà del comodatario di restituire l'immobile anche prima della scadenza fissata.

Art. 3 – Impegni e oneri del comodatario

Il comodatario si impegna a:

- gestire l'attività oggetto del presente comodato in conformità alla proposta presentata in sede di partecipazione all'Avviso pubblico, così come approvata in sede di aggiudicazione, nel rispetto della Relazione generale e del computo metrico presentati e delle prescrizioni impartite dal Comune;
- utilizzare in modo adeguato i locali posti a sua disposizione con il presente contratto per lo svolgimento delle proprie attività e per quelle ad esse correlate custodendo e conservando gli stessi con la diligenza

del buon padre di famiglia ed esonera espressamente il Comodante facendo osservare all'utenza, al proprio personale, soci e collaboratori ogni disposizione in vigore per la sicurezza, la prevenzione rischi, incendi, l'igiene, la salute e tutte le norme applicabili in materia, esonerando il comodante e la proprietà da qualsiasi conseguenza pregiudizievole o comunque derivante dall'uso medesimo;

- utilizzare le strumentazioni presenti all'interno dei locali e quelli che saranno forniti e/o acquistati esclusivamente per gli scopi inerenti alle attività progettuali da realizzarsi;
- farsi carico della pulizia, sanificazione, custodia e manutenzione ordinaria dei locali e degli spazi ricevuti in comodato, compresi i servizi igienici, nonché della fornitura di tutti i materiali di consumo necessari al corretto utilizzo della struttura;
- acquisire a propria cura e spese eventuali autorizzazioni, licenze, nullaosta, permessi o altre forme di assenso necessarie per lo svolgimento delle attività previste negli spazi e locali concessi in comodato;
- farsi carico dell'installazione, manutenzione e del corretto funzionamento dei contatori di sottrazione relativi ai consumi idrici ed elettrici dei locali concessi, assicurandone in ogni momento accessibilità e integrità. I contatori di sottrazione sono installati al fine di misurare in modo puntuale i consumi riferibili all'attività svolta dal beneficiario, così da consentire al Comune, con cadenza annuale o comunque periodica, la ricostruzione e il ribaltamento dei costi effettivamente sostenuti per le utenze.
- adempiere ad ogni eventuale onere fiscale e tributario connesso allo svolgimento della propria attività;
- la vigilanza sugli spazi e sui locali affinché non venga superata la capienza massima consentita in funzione degli eventi e delle attività da svolgersi;
- la riparazione di eventuali danni causati agli spazi ed ai locali utilizzati, ad apparecchiature, attrezzature, impianti e ad oggetti di qualsiasi genere ivi esistenti, durante od in conseguenza dell'uso degli spazi e dei locali;
- l'apertura e la chiusura degli spazi utilizzati assumendosene la totale responsabilità;
- la stipula, a proprio carico e spese, prima dell'avvio dell'attività, delle polizze assicurative obbligatorie, vale a dire una polizza di Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) con massimale non inferiore a € 1.000.000,00 per sinistro, una polizza di Responsabilità Civile verso i Dipendenti e Prestatori d'opera (RCO) con massimale non inferiore a € 1.000.000,00 per sinistro, nonché una polizza a copertura dell'immobile per i rischi incendio, scoppio, eventi atmosferici, alluvionali e ricorso terzi da incendio, con massimale non inferiore a € 1.000.000,00 per sinistro e massimale per ricorso terzi da incendio non inferiore a € 500.000,00;

Il comodatario è tenuto a segnalare tempestivamente al Comune di Castrignano dei Greci ogni eventuale esigenza di interventi straordinari necessari, nonché l'eventuale presenza di rischi negli spazi e locali concessi.

Se durante o in occasione o in conseguenza dello svolgimento delle attività del comodatario, o di suoi soci o collaboratori o personale comunque a lui riconducibile, dovessero verificarsi danni ai locali, agli spazi, ad apparecchiature, attrezzature, impianti e ad oggetti di qualsiasi genere ivi presenti, non di proprietà del comodatario ma di terzi (incluso tra questi il Comune di Castrignano dei Greci), il comodatario se ne assumerà ogni responsabilità, provvedendo a proprio carico e spese alla riparazione od alla sostituzione di quanto danneggiato e risarcendo il relativo danno, attivando eventualmente la suddetta polizza R.C.T. Nel caso in cui il danno da risarcire, o parte di esso, ecceda i massimali previsti dalla polizza assicurativa, risponderà direttamente, esclusivamente ed interamente il comodatario, mantenendo indenne e manlevando il Comune da ogni responsabilità al riguardo, così come per eventuali scoperti o franchigie previste dalla polizza.

La mancata riparazione o sostituzione di quanto danneggiato o il mancato risarcimento del danno da parte del comodatario potrà costituire causa di risoluzione contrattuale.

Art. 4 – Aiuti di Stato “de minimis”

Il contributo concesso al comodatario per la realizzazione degli interventi di adeguamento edilizio, impiantistico e funzionale dell'immobile, nonché il vantaggio economico derivante dalla concessione in comodato d'uso gratuito dell'immobile comunale, costituiscono aiuti di Stato rientranti nel regime “de minimis”, ai sensi del Regolamento (UE) n. 2023/2831 della Commissione, del 13 dicembre 2023, che ha sostituito il Regolamento (UE) n. 1407/2013. Ai fini della determinazione dell'aiuto indiretto derivante dal comodato gratuito, il Comune si è avvalso della Relazione tecnica di stima preventiva redatta da tecnico abilitato, depositata agli atti dell'Ente, dalla quale risulta un valore economico pari ad euro 9.000,00 annui e, pertanto, un valore complessivo di euro 45.000,00 per l'intera durata quinquennale del comodato.

L'aiuto complessivo imputato al comodatario è costituito:

- dal valore dell'aiuto indiretto derivante dal comodato gratuito, come sopra determinato;
- dall'importo del contributo comunale riconosciuto per la realizzazione degli interventi previsti in sede di aggiudicazione, entro il limite massimo stabilito nell'Avviso pubblico.

Il comodatario, avendo già reso in sede di presentazione della domanda le dichiarazioni sostitutive relative al possesso dei requisiti richiesti per l'accesso al regime “de minimis”, prende atto che il Comune provvederà alle verifiche di competenza tramite il Registro Nazionale degli Aiuti di Stato (RNA). Il comodatario si impegna a mantenere per tutta la durata del rapporto i requisiti richiesti dal Regolamento (UE) n. 2023/2831 e a comunicare tempestivamente al Comune ogni variazione rilevante ai fini del rispetto del massimale previsto.

Il comodatario si impegna altresì a mantenere per tutta la durata del comodato i requisiti richiesti dalla normativa sugli aiuti di Stato, a comunicare tempestivamente al Comune ogni variazione rilevante ai fini del rispetto dei limiti “de minimis” e a fornire all’Ente, su richiesta, ogni ulteriore informazione e documentazione necessaria alla verifica e al monitoraggio degli aiuti concessi.

Il Comune provvede alla registrazione dell’aiuto nel Registro Nazionale degli Aiuti di Stato (RNA), ai sensi dell’art. 52 della Legge n. 234/2012 e della normativa vigente. La perdita dei requisiti “de minimis” o la non veridicità delle dichiarazioni rese costituiscono causa di revoca del contributo e di risoluzione del presente contratto.

Art. 5 – Collegamento funzionale con l’Avviso pubblico e con la Convenzione di finanziamento

La stipula e l’efficacia del presente contratto di comodato sono inscindibilmente collegate all’Avviso pubblico approvato con Determinazione del Responsabile del Settore V n. XXX/XXXX e alla Convenzione di finanziamento sottoscritta tra le parti.

In particolare, il comodatario prende atto che:

- il rapporto di comodato trae origine dalla procedura selettiva disciplinata dall’Avviso pubblico;
- la realizzazione degli interventi di adeguamento edilizio, impiantistico e funzionale dell’immobile, nonché le modalità di erogazione e rendicontazione del contributo, sono disciplinate dalla Convenzione di finanziamento, che costituisce parte integrante del presente atto;
- la perdita dei requisiti previsti dall’Avviso pubblico o il mancato rispetto degli obblighi stabiliti dalla Convenzione comportano la risoluzione automatica del presente comodato, fatto salvo il risarcimento di eventuali danni.

In caso di contrasto tra le previsioni del presente contratto e quelle della Convenzione di finanziamento, prevalgono le disposizioni della Convenzione limitatamente agli aspetti inerenti alla gestione del contributo pubblico.

La gestione del contributo economico concesso per gli interventi di adeguamento dell’immobile, comprese le modalità di erogazione, i tempi di realizzazione, la rendicontazione delle spese, i controlli, gli Stati di Avanzamento dei Lavori (SAL), le cause di revoca e ogni ulteriore adempimento connesso, è disciplinata dall’apposita Convenzione regolante il rapporto di finanziamento, sottoscritta separatamente tra le parti.

Art. 6 – Utenze e contatori di sottrazione

Le utenze idriche ed elettriche dell’immobile oggetto del presente contratto restano intestate al Comune di Castrignano dei Greci, il quale provvede al pagamento dei relativi canoni di base. Il comodatario è tenuto, prima dell’avvio dell’attività, a propria cura e spese, ad installare idonei contatori di sottrazione per la rilevazione puntuale dei consumi di acqua ed energia elettrica riferibili esclusivamente ai locali concessi.

Il comodatario si impegna a mantenere i contatori in condizioni di perfetto funzionamento, garantendone la leggibilità, l'accessibilità e l'integrità per tutta la durata del comodato, nonché a comunicare tempestivamente al Comune qualsiasi guasto, anomalia o interruzione del funzionamento.

Il Comune potrà richiedere in qualsiasi momento la trasmissione delle letture dei contatori, ovvero procedere direttamente alla loro verifica mediante sopralluogo. Il comodatario è tenuto a versare annualmente al Comune le spese relative alle utenze idriche ed elettriche, calcolate sulla base dei consumi effettivi rilevati dai contatori di sottrazione. Il pagamento dovrà avvenire entro trenta giorni dalla comunicazione dell'importo da parte dell'Amministrazione, secondo le modalità da questa indicate. L'eventuale mancato pagamento entro i termini stabiliti costituisce grave inadempimento e comporta la risoluzione del contratto, nonché il recupero delle somme dovute. L'omessa installazione dei contatori, il mancato funzionamento non tempestivamente segnalato, la rimozione, la manomissione o l'alterazione degli strumenti di misura costituiscono inadempimento grave e possono comportare la risoluzione del presente contratto, fatto salvo il risarcimento di eventuali danni derivanti da condotte dolose o gravemente negligenti.

Art. 7 – Divieti

Ai sensi dell'art. 1803 c.c., il bene immobile è concesso in comodato gratuito per un uso determinato, id est per lo svolgimento dell'attività professionale identificata dal codice ATECO 55.20.10 "Ostelli", secondo quanto presentato in sede di Avviso pubblico, ergo:

- i locali e gli spazi saranno utilizzati per l'espletamento e lo svolgimento esclusivo delle attività come indicate in sede di avviso pubblico;
- è fatto divieto al comodatario utilizzare il bene per fini diversi, pena la risoluzione del contratto di comodato.

È inoltre fatto espresso divieto al comodatario di sub-concedere in uso i locali o spazi ricevuti in comodato a soggetti terzi, a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte e/o anche in via occasionale, senza previa autorizzazione del Comune di Castrignano dei Greci e, in ogni caso, senza rispettare le condizioni impartite da quest'ultimo.

Art. 8 – Riserve d'uso del Comune

Al comodante è riservata la possibilità di utilizzare l'immobile in casi d'emergenza, di protezione civile, e per ogni altra urgenza per finalità istituzionali, senza nulla dover dare o rimborsare o rifondere al comodatario.

Il Comune di Castrignano dei Greci, soggetto comodante, si riserva comunque la facoltà di richiedere la restituzione immediata del bene anche prima della scadenza del termine di cui sopra qualora dovesse sopravvenire un'urgente ed imprevista necessità di riottenere la disponibilità del cespite.

Art. 9 - Recesso

Il Comune di Castrignano dei Greci potrà effettuare in ogni momento, ed a propria discrezione, sopralluoghi, ispezioni e controlli per la verifica della corretta gestione e sul rispetto delle norme contrattuali.

Il comodatario ha facoltà di recedere dal contratto con obbligo di preavviso formale di almeno 30 (trenta) giorni, da comunicarsi a mezzo PEC o a mezzo raccomandata a/r al Comune di Castrignano dei Greci.

L'Amministrazione comunale potrà procedere alla risoluzione del contratto in caso di:

- mancata ultimazione, da parte del comodatario, dei lavori di adeguamento e degli interventi previsti nel progetto approvato entro il termine perentorio di 180 (centottanta) giorni dalla data di sottoscrizione della convenzione, salvo proroga espressamente autorizzata dal Comune per comprovate e motivate ragioni non imputabili al comodatario.
- gravi o ripetute inottemperanze o inadempienze rispetto agli obblighi contenuti nel presente atto o rispetto allo svolgimento delle attività previste dall'avviso pubblico;
- sub concessione in uso del bene a soggetti terzi senza preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- destinazione dei locali ad un uso diverso da quello oggetto del comodato;
- mancata o parziale realizzazione degli interventi di adeguamento edilizio, impiantistico e funzionale dichiarati ai fini della partecipazione all'Avviso pubblico;
- mancata presentazione delle polizze assicurative;
- mancato rispetto delle disposizioni d'ordine pubblico, delle norme igienicosanitarie vigenti in materia, delle norme regolamentari in materia di inquinamento acustico e per gravi motivi di ordine morale e di decoro;
- reiterati ed accertati inadempimenti o gravi negligenze nella manutenzione ordinaria del bene;
- danni arrecati dal comodatario (o da suoi soci o collaboratori o personale comunque a lui riconducibile) ai locali, agli spazi, ad apparecchiature, attrezzature, impianti e ad oggetti di qualsiasi genere ivi presenti, non di proprietà del comodatario ma di terzi (incluso tra questi il Comune di Castrignano dei Greci), durante o in occasione o in conseguenza dello svolgimento delle attività del comodatario, qualora il comodatario non provveda alla riparazione o sostituzione di quanto danneggiato e/o al risarcimento del danno arrecato.

Al verificarsi di una delle suddette ipotesi, il Comune provvederà a formalizzare per iscritto al comodatario la relativa contestazione, con l'indicazione del comportamento, anche omissivo, del medesimo, che legittima la risoluzione del contratto. Formalizzata la contestazione e costituito in mora il comodatario, qualora questi non adduca fondate motivazioni e non ponga rimedio alle proprie negligenze nei modi e nei termini indicati dall'Ente, il contratto verrà risolto.

Art. 10 - Registrazione

La presente scrittura privata è soggetta a registrazione obbligatoria. Le relative spese di registrazione saranno integralmente a carico del comodatario.

Art. 11 - Modifiche al contratto e controversie

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere, a pena di nullità, apportata con atto sottoscritto da entrambe le parti. Per qualsiasi azione o controversia derivante e/sussequente dal presente contratto sarà competente esclusivamente il foro di Lecce;

Art. 12 – Disciplina applicabile

Per quanto non previsto nel presente contratto le parti si richiamano *ope legis* alle norme contenute negli art. 1803 e seg. del Codice civile e nella normativa vigente.

Letto, approvato, confermato e sottoscritto

P. il Comodante Comune di Castrignano dei Greci

Il Responsabile del Settore V – Tecnico Manutentivo

Ing. Armando Del Grosso

P. il Comodatario

Ai sensi dell'art. 1341 del c.c. si approvano espressamente le clausole di cui agli art. 6,7,8, 9 e 11 del presente contratto.

Letto, approvato, confermato e sottoscritto

P. il Comodante Comune di Castrignano dei Greci

Il Responsabile del Settore Tecnico-Manutentivo

Ing. Armando Del Grosso

P. il Comodatario
