

CONTRATTO CONCESSIONE IN COMODATO D'USO
DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ DI ANCOS APS
A FAVORE DEL CISS CUSIO

L'anno duemilaventidue, il giorno _____, il mese di dicembre, in _____ e nella sede _____,

con il presente atto, da valere ad ogni effetto di legge,

tra **Associazione Nazionale Comunità Sociali e Sportive - ANCoS A.P.S.**, con sede in Via di San Giovanni in Laterano, 152, 00184 Roma, pec: ancos.confartigianato@pec.it, C.F.: 07166871009 rappresentato nel presente atto dal Presidente pro tempore Enrico Inferrera, domiciliato per la carica presso la sede dell'ANCoS A.P.S. (nel proseguo anche Comodante);

ed il **Consorzio intercomunale dei servizi socio-assistenziali (CISS Cusio)**, Cod. fisc. e P. IVA: 01608900039, rappresentato nel presente atto dal Direttore Dr. Angelo Barbaglia, domiciliato per la carica presso la sede del Consorzio, sita in Omegna, via Mazzini 96, (nel proseguo anche Comodatario);

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1)

ANCOS APS, come sopra rappresentata, concede in comodato d'uso al CISS Cusio che, come sopra rappresentato, accetta, l'uso dell'immobile sito in Omegna, compreso tra via Boggiani, via Fratelli di Dio, via Trieste e piazza Nobili de Toma, unità catastalmente censita al Catasto Fabbricati di Omegna al Foglio 10, Particella 731, subalterni 286 e 287, come da mappe catastali allegate al presente contratto. Si precisa che le mappe catastali riportano la vecchia particella 396, variata in 731 a seguito di "bonifica identificativo catastale" presentata all'Agenzia delle Entrate di Verbanò - Cusio-Ossola, Servizi Catastali, in data 19 dicembre 2013 n. 28859.1/2013 protocollo VB0080433.

Art. 2)

L'immobile in oggetto viene concesso in comodato d'uso per anni 20 (venti) decorrenti dalla data del primo gennaio 2023. Qualora il Consorzio dovesse venire estinto prima di tale termine, subentrerà nel comodato l'ente competente nella gestione dei servizi socio-assistenziali e socio-sanitari.

L'eventuale concessione in comodato del medesimo immobile al CISS Cusio per un periodo successivo alla predetta data di scadenza dovrà essere oggetto di un apposito nuovo contratto.

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

Il comodante rinuncia espressamente a recedere dal presente contratto ed inoltre rinuncia espressamente a rescindere il contratto medesimo e ad esigere la restituzione dell'immobile concesso in comodato prima della scadenza del termine convenuto, salvo quanto disposto nel comma precedente.

Art. 3)

L'immobile dovrà essere utilizzato dal CISS Cusio, Comodatario, per l'uso consentito in relazione alla destinazione e, nello specifico, per essere destinato a sede di struttura residenziale socio-sanitaria consistente in "gruppo appartamento" per persone disabili. Il Consorzio potrà utilizzare la struttura anche per altre attività di propria competenza o per attività di rete a favore del territorio, purché compatibili con la destinazione principale di cui al periodo precedente e/o comunque dei servizi socio-assistenziali e socio-sanitari.

A norma dell'art. 1804 del Codice Civile il Comodatario è tenuto a custodire e conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia.

Art. 4)

Sono interamente a carico del CISS Cusio le spese, in quanto esistenti, relative a: manutenzioni ordinarie dovute al deperimento della cosa, servizio di pulizia, funzionamento e ordinaria manutenzione dell'ascensore, fornitura dell'acqua, fornitura dell'energia elettrica, riscaldamento, condizionamento dell'aria, spurgo dei pozzi neri e delle latrine, forniture degli altri servizi comuni, TARI e/o altre forme di tributo e/o corrispettivo inerenti la gestione rifiuti ecc.

Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno interamente a carico del Comodatario.

Le spese relative a straordinaria amministrazione sono a carico del Comodante.

Art. 5)

Le parti si danno atto che il comodatario intende eseguire una serie di opere volte al miglior godimento del bene finalizzato alla gestione dei servizi socio-assistenziali e sociosanitari di cui al comma 1, art. 2 del presente contratto e senza che ciò comporti un'obbligazione contrattuale.

L'intervento di ristrutturazione iniziale, necessario per adeguare l'immobile alla sua nuova funzione, sarà svolto dal Comodatario, a proprio carico, accollandosi tutte le spese necessarie comprese quelle attinenti i servizi di ingegneria ed architettura. Tali interventi consisteranno nella realizzazione, all'interno dell'immobile di una struttura residenziale socio-sanitaria denominata "gruppo appartamento" per persone con disabilità e più in particolare si provvederà a realizzare le pareti divisorie necessarie a delimitare camere, servizi igienici, locali di soggiorno, locali di servizio e cucine. Verranno altresì realizzati i relativi impianti idrici, elettrici, termici e antincendio nonché interventi volti a contenere i consumi energetici relativi a pavimenti, pareti perimetrali, infissi. Il Comodante, che dichiara di ben conoscere tali interventi, espressamente e senza riserve li accetta impegnandosi a sottoscrivere quanto necessario ai fini edilizi e/o per eventuali permessi o concessioni o scia o altro necessario.

In caso di restituzione anticipata dell'immobile o di mancato accordo alla scadenza dei 20 anni, il Comodante non è tenuto ad alcun rimborso nei confronti del Comodatario per le spese da esso sostenute.

I lavori di ristrutturazione dovranno essere svolti a regola d'arte, nel rispetto di tutte le normative vigenti, anche in termini di sicurezza sul lavoro. Al termine dei lavori il Comodatario trasmetterà al Comodante tutta la documentazione attinente gli interventi effettuati e le relative certificazioni di conformità nel rispetto della normativa vigente di settore.

Sarà cura del Comodatario curare tutte le relazioni necessarie con le Istituzioni competenti ai fini dei lavori di ristrutturazione di cui sopra.

Per ogni successiva miglioria all'immobile non concordata dalle parti, il Comodante non è tenuto ad alcun rimborso.

Le parti si danno atto che le opere oggetto del presente articolo verranno svolte dal comodatario in forza del "Avviso pubblico 1/2022 per la presentazione di Proposte di intervento da parte degli Ambiti Sociali Territoriali da finanziare nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), Missione 5 "Inclusione e coesione", Componente 2 "Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore", Sottocomponente 1 "Servizi sociali, disabilità e marginalità sociale", Investimento 1.2 - Percorsi di autonomia per persone con disabilità come da Decreto n. 5 del 15/02/2022 secondo il quale è necessario che il beneficiario abbia la disponibilità del bene per almeno anni 20.

Art. 6)

Il Comodatario è tenuto ad utilizzare l'immobile per attività prive di scopo di lucro, in caso contrario la violazione di tale vincolo d'uso costituisce motivo di risoluzione *ipso iure*. Si precisa che non costituisce cessione o sub concessione l'utilizzo della struttura da parte di organismi del Terzo settore, sotto il controllo giuridico e la responsabilità del Comodatario, per attività di natura socio-assistenziale o di animazione sociale territoriale, prive di scopo di lucro e/o comunque relative a servizi socio-assistenziali e socio-sanitari.

Art. 7)

Al termine della scadenza del Comodato o alla data di recesso del Comodatario, l'immobile dovrà essere restituito al Comodante, nello stato in cui si trova in quel momento, libero da beni e persone ed integro, fatto salvo il normale deterioramento per l'uso.

Alla restituzione dell'immobile il Comodante si riserva il diritto di essere risarcito dei danni qualora il deterioramento riscontrato sia dovuto ad un uso non conforme a quanto pattuito nel presente contratto, salvo che il Comodatario provi che il bene sarebbe comunque perito o la conformità dell'uso.

Al momento della cessazione del presente contratto di comodato, parte comodante accetta di lasciare l'immobile nello stato in cui si troverà a seguito delle opere e a non richiedere la rimessione in pristino. Parte comodataria nulla avrà a pretendere per le opere effettuate.

Art. 8)

Il Comodatario si obbliga ad utilizzare l'immobile assegnato in modo adeguato e decoroso, custodendolo nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, d'igiene, dei regolamenti comunali e delle disposizioni vigenti, applicabili e compatibili con la natura dello spazio e delle attività svolte.

Art. 9)

Il Comodatario si assume ogni e qualsiasi responsabilità patrimoniale, civile e penale per eventuali danni sopravvenuti a cose e/o a persone durante e/o a causa dello svolgimento dell'attività all'interno dell'immobile, esonerando da subito il Comodante da ogni e qualsiasi responsabilità in merito. Resta fatta salva la responsabilità del Comodante relativamente a danni riconducibili ad una carente manutenzione straordinaria dell'immobile.

Art. 10)

Il Comodatario dichiara di aver preso visione dell'immobile oggetto del presente contratto e di ritenerlo idoneo nel suo complesso all'uso convenuto, fatta salva la necessità di provvedere all'intervento di ristrutturazione iniziale, necessario per adeguare l'immobile alla sua nuova funzione; pertanto dichiara di rinunciare ad ogni garanzia per vizi occulti, ad esclusione di quanto stabilito negli artt. 1812 e 1292 del CC.

Art. 11)

Le parti eleggono espressamente domicilio legale come di seguito indicato:

- per ANCOS APS presso la propria sede sita in Roma, via San Giovanni in Laterano, 152;
- per CISS Cusio ai fini di questo contratto, presso la propria sede sita in Omegna, via Mazzini, 96.

In caso di controversie il Foro competente ed esclusivo è il Foro di Verbania.

Art. 12)

L'onere di registrazione del contratto è in capo al Comodatario.

Le spese di registrazione del contratto di affitto sono a carico del Comodante e del Comodatario in parti uguali, mentre le spese di bollo sono interamente a carico del Comodante.

Letto approvato e sottoscritto

Per ANCOS APS.....

Per CISS Cusio