



## CONTRATTO DI COMODATO DI BENI IMMOBILI

**concernente l'uso di spazi situati all'interno della sede del Polo Scientifico F. Ferrari – Blocco 1, in Via Sommarive 5 a Povo (TN).**

Imposta di bollo assolta in modo virtuale  
Autorizzazione n. 106668/14 d.d. 23.12.2014

Tra le Parti:

(1) **UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRENTO**, con sede in Trento, Via Calepina, n. 14, codice fiscale n. 00340520220 rappresentata da:

- arch. Giancarlo Buiatti nato a Mirano (VE) il 27 settembre 1965, che interviene ed agisce nella sua qualità di Dirigente della Direzione Patrimonio Immobiliare, il quale interviene e agisce in rappresentanza dello stesso Ente;

(2) **OPERA UNIVERSITARIA DI TRENTO**, con sede a Trento (TN), in Via della Malpensada, n. 82/A, codice fiscale n. 80003390228, rappresentata da:

- dott. Paolo Fontana nato a Levico Terme (TN) il 9 dicembre 1957, il quale interviene e agisce in rappresentanza dello stesso Ente, nella sua qualità di Direttore;

in conformità al decreto del Direttore Generale dell'Università degli Studi di Trento n° DG-28 di data 12 dicembre 2017, che ha autorizzato la stipulazione del presente contratto di comodato;

## CONTRATTO DI COMODATO DI BENI IMMOBILI

### ART. 1 OGGETTO

L'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TRENTO, di seguito denominata anche "*parte comodante*", concede in comodato gratuito all'OPERA UNIVERSITARIA DI TRENTO, di seguito denominata anche "*parte comodataria*", che a tale titolo accetta, gli spazi "assegnati a zona mensa e



bar” situati all’interno dell’Edificio denominato Polo Scientifico F. Ferrari –  
Blocco 1, in Via Sommarive 5 a Povo (TN), contraddistinto catastalmente  
dalla p.ed. 1327 C.C. Povo sub. 2, per la superficie netta di circa mq 1.090.

Gli spazi sono così costituiti:

- Piano terra: “zona MENSA” e Bar, al piano terra locali di servizio, lavaggio stoviglie, preparazione cibi, depositi, cucina, sala ristorazione, sal bar, spazi comuni, scale, ingresso, atrio per la superficie netta di circa mq 670;
- Piano primo: sala ristorazione da 124 posti, locali di servizio, spazi comuni, vano scala e servizi igienici per la superficie netta di circa mq 420.

Gli spazi inseriti nell’edificio, come individuato nelle planimetrie che, previa verifica e sottoscrizione delle parti, vengono allegati al presente contratto quale sua parte integrante, vengono destinati all’esercizio delle funzioni istituzionali della parte comodataria, quali l’organizzazione della ristorazione in gestione a terzi;

I locali sono dotati di certificazione di agibilità, sono conformi alle norme di prevenzione incendi e di sicurezza, comprese quelle nei luoghi di lavoro e rispettano i requisiti di sorvegliabilità ai sensi del D.M. 17 dicembre 1992, n. 564; gli impianti annessi sono rispondenti e conformi alle norme vigenti.

## **ART. 2 – DESTINAZIONE D’USO**

La parte comodataria si obbliga a destinare gli spazi di cui trattasi al fine dell’attività di servizi di ristorazione, sollevando e rendendo indenne la parte comodante da ogni responsabilità derivante da tale attività, si obbliga inoltre a riconsegnarli alla scadenza del contratto, liberi da cose e persone,



in buono stato di conservazione.

Con sopralluogo congiunto, corredato da verbale, saranno esaminati i beni immobili al fine di verificare la loro idoneità.

### **ART. 3 - DURATA**

La durata del presente contratto di comodato viene concordata con inizio a decorrere dal 1° settembre 2020 e con scadenza il 31 agosto 2029. Il contratto s'intende tacitamente rinnovato per un uguale periodo di tempo qualora non intervenga disdetta da inviarsi a cura delle parti tramite PEC con preavviso di almeno sei (6) mesi. Le parti potranno recedere anticipatamente dal presente contratto di comodato con preavviso di almeno 6 (sei) mesi da inviarsi mediante PEC.

La riconsegna dei beni di cui al precedente Art. 1, sarà eseguita con la sottoscrizione tra le parti di un apposito verbale.

### **ART. 4 – CESSIONE GRATUITA LOCALI**

È concessa alla parte comodataria l'utilizzo gratuito degli spazi in oggetto, esclusivamente all'aggiudicatario dell'appalto, per lo svolgimento dell'attività di servizi di ristorazione e bar, nel rispetto dei vincoli e obblighi contenuti nel presente contratto di comodato gratuito e dalla vigente normativa. La parte comodataria, avrà cura di trasmettere i dati relativi all'appalto (decorrenza / scadenza), ragione sociale dell'impresa affidataria.

### **ART. 5 - OBBLIGHI DELLA PARTE COMODATARIA**

La parte comodataria, si obbliga a sorvegliare e verificare affinché gli spazi vengano custoditi e conservati con la diligenza del buon padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1804 del Codice Civile, a garantire il buon mantenimento



dei locali e delle attrezzature presenti negli stessi, ad eseguire tutte le opere di manutenzione ordinaria ed a restituire gli spazi alla parte comodante alla scadenza del contratto, nelle condizioni in cui sono stati consegnati, salvo il deterioramento derivante dal loro uso in conformità alle condizioni contrattuali.

La parte comodataria si obbliga:

- a sostenere le spese inerenti i consumi delle varie utenze (la fornitura di energia elettrica, gas, acqua, telefono, riscaldamento ecc..), ove possibile procedere con l'allacciamento diretto delle utenze ad uso esclusivo del gestore incaricato o a rimborsare alla parte comodante tutti gli oneri di gestione, secondo le modalità stabilite al successivo Art. 9 del presente contratto;
- a provvedere a propria cura, o a cura del gestore del servizio di ristorazione, alla stipulazione di una polizza assicurativa inerente la responsabilità civile verso terzi in relazione all'attività di ristorazione, inclusa l'attrezzatura presente, nonché della polizza infortuni;
- ad eseguire le tinteggiature nei vani concessi dal contratto di comodato, prima della riconsegna degli spazi stabilita tra le parti (Art.3, durata). In ogni caso la parte comodataria dovrà eseguire una tinteggiatura complessiva di tutti i locali con cadenza biennale.

La parte comodataria potrà introdurre, detenere o utilizzare all'interno dei locali attribuiti in comodato, attrezzature o beni mobili necessari per l'esercizio delle proprie attività istituzionali, obbligandosi a eseguire la sostituzione, a propria cura e spese, delle attrezzature che si dovessero, per qualsiasi ragione, deteriorare.



Tali beni rimarranno di proprietà della parte comodataria che potrà prelevarli alla scadenza contrattuale a propria cura e spese obbligandosi a prestare idoneo risarcimento per eventuali danni arrecati, nel corso di tali operazioni, all'immobile di proprietà della parte comodante.

#### **ART. 6 - OBBLIGHI DELLA PARTE COMODANTE**

Rimangono in carico alla parte comodante le seguenti responsabilità:

- adempimenti in materia di sicurezza ed antincendio (incluso il rinnovo C.P.I.);
- l'ordinaria e la straordinaria manutenzione su tutti gli impianti e attrezzature antincendio ad esempio impianto rilevazione incendi, luci di emergenza, estintori, manichette, uscite emergenza e porte tagliafuoco;
- l'ordinaria e la straordinaria manutenzione degli impianti termici e di trattamento aria;
- la straordinaria manutenzione delle attrezzature e dei beni mobili di proprietà di parte comodante il cui elenco viene allegato al presente contratto;
- le spese di manutenzione straordinaria sugli immobili;

Resta inteso che tutti i costi sostenuti relativi alla manutenzione ordinaria e di gestione degli spazi di cui trattasi, dovranno essere rimborsati dalla parte comodataria con le modalità previste all'Articolo 9, tramite semplice richiesta, corredata di copia dei documenti contabili concernenti le spese sostenute.

Le imprese incaricate della manutenzione ordinaria da parte della parte comodante dovranno essere individuate nel rispetto della normativa



provinciale e statale vigente in materia di appalti.

#### **ART. 7 – INNOVAZIONI E MIGLIORIE**

La parte comodataria a sua cura, spese e previa comunicazione via PEC ed accettazione del comodante, potrà eseguire negli spazi concessi in comodato tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito, nel rispetto delle previsioni di legge e delle preventive autorizzazioni scritte da parte delle autorità competenti e da parte comodante.

Resta espressamente convenuto che tutte le migliorie e innovazioni e quant'altro effettuato dal comodatario o da chi per esso, resteranno nella disponibilità del comodante alla restituzione degli spazi, senza che alcuno possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi.

#### **ART. 8 - RESPONSABILITÀ**

La parte comodataria dovrà assicurarsi costantemente ed aver cura di non arrecare danni o pregiudizi agli spazi attribuiti in comodato gratuito ed al verificarsi dei quali sarà tenuta a prestare idoneo risarcimento.

La parte comodataria è pertanto ritenuta responsabile di tutti i danni a persone e/o cose che potessero derivare a terzi, privati cittadini ed Enti, in dipendenza dell'esercizio delle proprie attività, assumendo i rischi derivanti da infortuni o danni e pertanto solleva e rende indenne fin d'ora la parte comodante da ogni reclamo o molestia, anche giudiziaria, che potesse pervenire da terzi i quali fossero o si ritenessero danneggiati.

Le parti prendono atto che l'immobile e gli spazi in oggetto sono coperti da assicurazione R.C. e Incendio nell'ambito delle polizze globali che la parte comodante ha in essere per il proprio patrimonio.



Restano a cura della parte comodataria gli oneri per le coperture assicurative dei beni mobili e attrezzature in uso per l'attività svolta negli spazi oggetto del presente contratto di comodato.

#### **ART. 9 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE**

Le **spese ordinarie**, al di fuori di quelle descritte nell'Art. 6, sostenute per il godimento dell'immobile ad uso esclusivo e relative agli spazi adibiti a mensa, sono a cura del comodatario che nell'ambito dell'attività istituzionale, potrà richiedere il rimborso al gestore del servizio. Le utenze, ove possibile, sono intestate a nome del gestore del medesimo affidatario del servizio di ristorazione.

Eventuali **spese straordinarie**, necessarie od urgenti, sono invece a carico del comodante. Se dovesse essere il comodatario a sostenerle, questi ha diritto di essere rimborsato qualora concordato tra le parti in forma scritta.

Per quanto riguarda le utenze di utilizzo non esclusivo e non misurabili attraverso appositi sistemi di rilevamento dei consumi, le relative spese dovranno essere ripartite in proporzione all'uso dei beni immobili, utilizzando come parametro di ripartizione i mq in uso (es: manutenzioni ordinarie), o i mc riscaldati (es: consumo gas); ove possibile, la parte comodante si impegna ad installare dei contatori / conta calorie per la corretta attribuzione dei consumi e l'esatta ripartizione dei costi.

Per l'ottenimento dei rimborsi la parte comodante presenterà l'adeguata documentazione contabile attestante l'esborso delle spese sostenute, a cadenza quadrimestrale (aprile, agosto, dicembre).

#### **ART. - 10 NORMA FINALE**

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti



fanno riferimento agli articoli 1803 e seguenti del Codice Civile in materia di comodato.

#### **ART. 11 – FORO COMPETENTE**

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere in merito all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto di comodato, le Parti dichiarano quale foro competente il Foro di Trento.

#### **ART. 12 – A.P.E.**

Le parti si danno reciprocamente atto che, trattandosi di contratto di comodato, non vi è obbligo di consegna di attestato di prestazione energetica.

#### **ART. 13 – IMPOSTE**

Le parti concordano che l'imposta di bollo e gli oneri di registrazione saranno ripartiti in egual misura.

La parte comodante si impegna a provvedere alla registrazione del presente contratto, al versamento degli oneri di registrazione del contratto e all'assolvimento dell'imposta di bollo in modo virtuale (autorizzazione n. 106668/14 d.d. 23/12/2014) e provvederà a richiedere il rimborso del 50% alla parte comodataria.

Agli effetti fiscali le parti dichiarano:

che il presente contratto è soggetto a sottoscrizione con firma digitale;

che il presente contratto, avente oggetto il comodato di beni immobili, è da considerarsi soggetto all'imposta di bollo e di registro in misura fissa, ai sensi dell'art. 5 comma 4, della parte prima della Tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 e successive modifiche;

che tutte le incombenze relative alla registrazione del contratto ed al



pagamento delle imposte provvederà la parte comodante.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 19, comma 15 del D.L. 78/2010, come convertito dalla Legge n. 122/2010, la parte comodante ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e consapevole della responsabilità anche penale cui può incorrere in caso di dichiarazioni mendaci, ai fini della registrazione del presente atto, dichiara che i dati catastali dell'immobile in oggetto sono i seguenti:

- in P.T. 2039, C.C. Povo, p.ed. 1327, L 378 C.C. 285, Foglio 5, sub 2, zona 2, categoria C/1 classe 2.

Trento, (la data della stipula del presente contratto firmato digitalmente corrisponde alla data di sottoscrizione da parte dell'Università degli Studi di Trento).

LA PARTE COMODATARIA

LA PARTE COMODANTE

Opera universitaria di Trento

Università degli Studi di Trento

Il Direttore

Il Dirigente

- dott. Paolo Fontana -

- arch. Giancarlo Buiatti -

Allegati: planimetrie ed estremi catastali