

**CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO AL COMUNE DI VERCELLI DEL COMPLESSO
IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELLA REGIONE PIEMONTE DENOMINATO "EX
COLONIA ELIOTERAPICA" SITO IN VERCELLI, CORSO RIGOLA DAL N. 138 AL
N. 150**

TRA

la **REGIONE PIEMONTE**, con sede in Torino, Piazza Piemonte n. 1, C.F. 80087670016, rappresentata dall'ing. Alberto SILETTO, il quale interviene nel presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Responsabile del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale e Sicurezza ambienti di lavoro autorizzato alla sottoscrizione del presente contratto con D.G.R. n. 40-1164 del 26.05.2025

di seguito denominata anche "Regione" o "comodante"

E

Il **COMUNE DI VERCELLI**, con sede in Vercelli, *****, C.F. ***** , rappresentato da ***** , il/la quale interviene nel presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di ***** , autorizzat* alla sottoscrizione del presente contratto con *** n. **** del ****, di seguito denominato anche "Comune" o "comodatario",

congiuntamente "le Parti"

PREMESSO CHE

- la Regione Piemonte è proprietaria del complesso immobiliare denominato "ex Colonia Elioterapica" in Vercelli, corso Rigola dal n. 138 al n. 150, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Vercelli al Foglio 21, particella 53, subb 1 e 2, corrispondente al Catasto Terreni al Foglio 21, particelle 53 e 527;
- il complesso è composto da più edifici, più precisamente da un manufatto principale planimetricamente disposto a U,

dichiarato di interesse ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. con decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte in data 14 marzo 2006, che si eleva a due piani fuori terra e sul cui corpo principale si innalza una torretta belvedere di altri due piani con due vani, di pianta semicircolare e da un fabbricato rurale (ex Cascina Pescarina), composto da due piani fuori terra, cui sono annessi bassi fabbricati (alcuni in legno e lamiera) e terreni coltivati a orto;

- con atto di concessione rep. n. 8358 del 19.01.1988 e successivi atti aggiuntivi rep. n. 63 del 13.07.1990 e n. 14366 del 16.04.2009 il suddetto complesso immobiliare è stato concesso in uso al Comune di Vercelli, in esecuzione delle deliberazioni della Giunta regionale n. 151-13630 del 2.06.1987 e n. 141-37400 del 24.04.1990, sino alla data del 12.07.2015, al canone puramente ricognitorio di lire 100.000 annue;
- con D.G.R. n. 13-1666 del 6.07.2015, su richiesta del Comune di Vercelli, è stata autorizzata la proroga sino alla data del 31.12.2015 della concessione in essere, nelle more della definizione di un nuovo accordo fra le Amministrazioni;
- la proroga della concessione sino al 31.12.2015 è stata approvata con la determinazione dirigenziale n. 418 del 10.07.2015;
- nelle more della definizione del nuovo accordo tra le Amministrazioni, il Comune di Vercelli ha continuato ad occupare il bene, corrispondendo l'indennità di euro 309,88, rideterminata, a decorrere dall'1.01.2021, nell'importo di euro 315,78, parametrata al canone ricognitorio di cui al

- Regolamento regionale n. 7/2015 e ss.mm.ii.;
- il Comune di Vercelli con le note prot. n. 15063 del 29.02.2024 e n. 22129 del 28.03.2024, da ultimo inviate alla Regione, nel confermare il proprio impegno al perseguitamento della riqualificazione dell'area della Colonia ed esponendo di aver inserito nel DUP 2024/2026 e sul Bilancio di previsione 2024/2026 l'importo per il momento di euro 2.600.000,00 per i necessari interventi di recupero, ha richiesto alla Regione l'attribuzione in comodato almeno trentennale del bene, con la garanzia dell'immediata messa in sicurezza con risorse proprie e successiva esecuzione dei necessari interventi volti alla rifunzionalizzazione per la destinazione a uso ricreativo/sportivo dell'intera struttura, interventi illustrati nel Documento di indirizzo alla progettazione trasmesso alla Regione, attualmente al vaglio della Soprintendenza;
 - il bene in questione è inserito nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari della Regione approvato con D.G.R. n. 25-7789 del 27.11.2023 tra gli immobili oggetto di alienazione o di apporto a un Comparto di Fondo Immobiliare o di valorizzazione;
 - il combinato disposto dei commi 1 e 4 dell'art. 25 del Regolamento regionale n. 7/2015 e ss.mm.ii. prevede, fra l'altro, che gli immobili di proprietà regionale possano, previo provvedimento autorizzativo della Giunta regionale, essere oggetto di attribuzione in uso gratuito alle amministrazioni pubbliche di cui all'art. 1, comma 2, del d.lgs. n. 165/2001 per la realizzazione di progetti di valorizzazione del patrimonio e promozione del territorio o comunque di utilità sociale o culturale, sportiva e

ricreativa;

- appare necessario assicurare la realizzazione degli interventi di riqualificazione e di manutenzione del complesso immobiliare e l'attribuzione in comodato a titolo gratuito al Comune di Vercelli per finalità di carattere sportivo/ricreativo o comunque sociale e di pubblico interesse, con l'obbligo del Comune medesimo di provvedere, a propria cura ed onere, alla conservazione, al riuso e alla riqualificazione del cespite, appare lo strumento operativo idoneo al raggiungimento delle dette finalità, anche al fine di assicurare la fruizione pubblica del bene culturale in questione;
- il Segretariato regionale per il Piemonte, Commissione regionale per il patrimonio culturale del Piemonte, con provvedimento n. 2638 del 6.05.2025 ha autorizzato il comodato gratuito al Comune di Vercelli per la durata di anni trenta, con decorrenza dalla sua sottoscrizione, subordinatamente alla piena osservanza delle prescrizioni e condizioni di cui all'art. 8 del presente contratto;
- con D.G.R. n. 40-1164 del 26 maggio 2025 è stata autorizzata, nel rispetto delle prescrizioni e condizioni impartite dal Segretariato regionale per il Piemonte, Commissione regionale per il patrimonio culturale del Piemonte, l'attribuzione in comodato gratuito al Comune di Vercelli, alle condizioni tutte di cui al citato provvedimento deliberativo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, per una durata di trent'anni decorrente dalla sottoscrizione del contratto, del suddetto complesso immobiliare, da destinare ad uso sportivo/ricreativo o comunque sociale e di pubblico interesse, previa realizzazione a cura del Comune medesimo

- dei necessari interventi di messa in sicurezza, salvaguardia e rifunzionalizzazione;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. *** del *** è stata autorizzata l'assunzione in comodato da parte del Comune del complesso immobiliare di cui trattasi, alle condizioni di cui al presente schema di contratto;
 - con determinazione dirigenziale n. *** del *** la Regione, Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale e Sicurezza ambienti di lavoro ha approvato lo schema del presente contratto;
 - il Comune di Vercelli con il suddetto Documento di indirizzo alla progettazione ha prodotto alla Regione una Proposta progettuale degli interventi di riqualificazione, valorizzazione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, che s'impegna ad attuare, con il relativo Cronoprogramma, Proposta che, a un primo sommario esame, appare adeguata, fatte salve le approvazioni e autorizzazioni di cui infra;

TUTTO CIO' PREMESSO

le Parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1. PREMESSE, DOCUMENTI E ALLEGATI

1. Le premesse, i documenti richiamati nel presente contratto e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del contratto stesso.

Art. 2. OGGETTO DEL COMODATO

1. Alle condizioni di cui al presente contratto e della normativa vigente, la Regione Piemonte, come sopra rappresentata, concede in comodato al Comune di Vercelli che, come sopra rappresentato accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto al comodatario, il complesso immobiliare denominato "ex

Colonia elioterapica" (di seguito l'"Immobile" o il "bene"), sito in Vercelli, corso Rigola dal n. 138 al n. 150, come in premessa meglio descritto e come meglio rappresentato nell'estratto di mappa e nella planimetria che si allegano al presente contratto sotto **la lettera A)**, per valorizzarlo e destinarlo allo svolgimento delle attività di cui all'art. 3 del presente contratto, previa esecuzione dei necessari interventi di recupero, ristrutturazione e riqualificazione.

2. L'Immobile è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Vercelli al Foglio 21, particella 53, subalterni 1 e 2 e al Catasto Terreni al Foglio 21, particelle 53 e 527.
3. Il presente comodato è soggetto alle prescrizioni e condizioni dettagliate all'art. 8 di cui infra, apposte dal MiC - Segretariato Regionale per il Piemonte con l'atto autorizzativo di cui in premessa e la Regione si riserva la facoltà di verificarne l'osservanza da parte del comodatario.

Art. 3. DESTINAZIONE D'USO

1. L'Immobile dovrà essere destinato ad attività (di seguito le "Attività") sportivo/riconosciute o comunque di carattere sociale e di pubblico interesse, rimanendo in ogni caso la Regione sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del comodatario, che terrà sempre la Regione indenne da qualsiasi pretesa di terzi a qualsivoglia titolo.
2. Il comodatario, manlevando e tenendo espressamente ed integralmente indenne la Regione da ogni onere e/o responsabilità al riguardo o pretese di terzi a qualsiasi titolo, si obbliga, a pena di risoluzione del presente comodato, ad osservare e/o far osservare dai terzi, nello svolgimento delle predette Attività, tutte le norme e le

disposizioni vigenti in materia, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari.

Art. 4. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

1. Il Comune non potrà cedere a terzi il presente contratto, né mutare, anche solo in parte o solo temporaneamente, la destinazione d'uso dell'Immobile.
2. È fatto espresso divieto al comodatario di concedere il bene in uso a terzi per finalità non consentite dal presente contratto.
3. Il Comune potrà avvalersi nella gestione di Associazioni e di soggetti particolarmente qualificati nelle Attività cui l'Immobile è destinato.

Art. 5. DURATA DEL COMODATO, RECESSO ANTICIPATO

1. L'Immobile viene concesso in comodato al Comune di Vercelli per la durata di anni 30 (trenta), decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente contratto ed è esclusa ogni possibilità di rinnovo automatico. Al termine del comodato il presente contratto s'intenderà scaduto e risolto di diritto, senza necessità di comunicare disdetta alcuna.
2. La Regione potrà in ogni caso recedere anticipatamente dal presente comodato per sopravvenuti motivi di interesse pubblico da comunicarsi da parte della medesima al Comune con un preavviso di dodici mesi dalla data in cui il recesso sarà operativo, a mezzo di posta elettronica certificata.
3. Con la sottoscrizione del presente contratto il Comune dichiara espressamente fin d'ora di rinunciare a ogni eventuale indennizzo ai sensi dell'art. 21-quinquies della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. in materia di revoca di provvedimenti amministrativi a efficacia durevole e di rinunciare altresì a

chiedere e ottenere qualsiasi altra forma di indennizzo o rimborso spese dalla Regione.

4. Il presente comodato s'intenderà risolto di diritto per grave inadempimento contrattuale del Comune, secondo quanto stabilito al successivo art. 20.
5. E' consentito il recesso anticipato del Comune da comunicarsi da parte del medesimo alla Regione con un preavviso di dodici mesi dalla data in cui il recesso sarà operativo, a mezzo di posta elettronica certificata. In tal caso il Comune s'impegna a corrispondere alla Regione il pagamento degli interventi, delle opere e delle manutenzioni previsti nel Cronoprogramma degli interventi e delle opere sino al momento del recesso e non ancora eseguiti.

Art. 6. CANONE

In considerazione della destinazione d'uso dell'Immobile e degli oneri di riqualificazione e manutenzione posti a carico del comodatario, per l'utilizzo dello stesso non è dovuto da quest'ultimo alcun canone.

Art. 7. SPESE DI GESTIONE E ONERI FISCALI

1. Sono a carico del Comune tutte le spese di gestione dell'Immobile (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le spese per la fornitura e i consumi dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento, del condizionamento, dello spurgo delle fognature, dello smaltimento dei rifiuti solidi urbani, del servizio telefonico e di quant'altro occorrente in ragione delle tecnologie disponibili, sia per la realizzazione degli Interventi, che per il successivo utilizzo dell'Immobile).
2. Sono altresì a carico del comodatario le spese relative all'installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione dei contatori/misuratori, nonché la tassa relativa al servizio di

raccolta e smaltimento rifiuti.

3. Alla scadenza o in caso di cessazione del presente comodato il Comune dovrà provvedere alla disdetta dei suddetti contratti, fatta salva la facoltà della Regione di chiedere il subentro.
4. Il comodatario esonera la Regione da ogni imposta e tassa connessa alle Attività svolte presso l'immobile, che sarà assolta dal comodatario medesimo, come pure dal pagamento dell'imposta municipale propria, ai sensi dell'art. *** del Regolamento comunale approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. *** del **. Sono egualmente a carico del comodatario le tasse e imposte locali e nazionali di qualsiasi natura, pro tempore vigenti, gravanti sull'Immobile.

ART. 8. PRESCRIZIONI IMPARTITE DAL SEGRETIARIO REGIONALE PER IL PIEMONTE DEL MINISTERO DELLA CULTURA

Il Segretariato regionale per il Piemonte del Ministero della Cultura, Commissione regionale per il patrimonio culturale del piemonte, nell'autorizzare con il provvedimento citato in premessa il comodato gratuito al Comune di Vercelli per la durata di anni trenta dalla sua sottoscrizione, ha subordinato l'efficacia dell'autorizzazione alla piena osservanza delle seguenti prescrizioni e condizioni: a) dovrà essere garantita la conservazione del bene mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro, recupero, i cui progetti dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza ABAP Novara, ai sensi degli articoli 21 e 22 del Codice dei beni culturali; b) qualunque cambiamento d'uso del bene, anche se non comportante opere edilizie, dovrà essere comunicato e preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza sopra citata; c) dovrà essere garantita la fruizione pubblica del complesso: tale fruizione dovrà avvenire compatibilmente con le caratteristiche storiche e architettoniche

dei locali concessi e con le attività dei futuri concessionari, secondo appositi accordi che potranno essere sottoscritti unitamente al Comune di Vercelli, nell'ambito della programmazione delle attività sociali e culturali cittadine; d) eventuali subconcessioni da parte dell'Ente territoriale destinatario della presente autorizzazione, che dovessero intervenire durante il periodo di vigenza dell'atto di concessione, dovranno essere preventivamente autorizzate dal Ministero ai sensi dell'art. 106, comma 2bis, del Codice dei beni culturali.

Le condizioni e prescrizioni di cui al presente articolo costituiscono oggetto di clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 del codice civile per il caso di inosservanza da parte del Comune.

ART. 9. MODALITA' E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Nella fase di progettazione successiva alla stipula del presente contratto, il comodatario dovrà sottoporre i progetti all'autorizzazione/approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela, oltre che della Regione proprietaria e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi.
2. Il comodatario si obbliga a realizzare, a proprie integrali cure e spese, con risorse proprie o di terzi, e sotto la propria esclusiva responsabilità, a regola d'arte, nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni vigenti, anche urbanistiche, di quelle impartite dalla competente Soprintendenza e del Cronoprogramma presentato, tutti gli interventi di recupero, rifunzionalizzazione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, indicati nella Proposta presentata, nonché quanto necessario per adempiere ai propri obblighi di custodia,

vigilanza e sicurezza, dando tempestiva e formale comunicazione alla comodante dell'inizio dei lavori. La mancata osservanza da parte del comodatario delle prescrizioni connesse all'esecuzione di tali interventi determina la risoluzione del comodato, secondo quanto previsto all'art. 20.

3. Nel prosieguo del presente contratto ogni opera, lavoro, fornitura e quant'altro necessario per il recupero, la ristrutturazione e la riqualificazione dell'immobile, nulla escluso e compresa anche la predisposizione a cura e spese del comodatario della progettazione di fattibilità tecnica ed economica ed esecutiva, verranno, per brevità e complessivamente, indicati come gli "Interventi".

4. Rimane sempre ad esclusivo onere e cura del comodatario e s'intende far parte ad ogni effetto degli Interventi da realizzare, l'esecuzione di ogni adeguamento e intervento comunque necessitato:

- i) dallo stato dell'Immobile;
- ii) dalle scelte risultanti dalla progettazione;
- iii) dalle prescrizioni impartite dagli Organi competenti;
- iv) dalla più opportuna e migliore esecuzione degli Interventi stessi.

5. Il Comune assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica e del progetto esecutivo da parte dell'Autorità competente, nonché di ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli Interventi (ed eventuali varianti e modifiche), restando in ogni caso inibita al comodatario la possibilità di iniziare i lavori in assenza di tutte le suddette approvazioni e autorizzazioni occorrenti per legge o in forza del presente

contratto. Il Comune s'impegna altresì al rilascio del certificato di agibilità per la destinazione d'uso prevista.

6. Il comodatario si obbliga a trasmettere alla comodante copia dei progetti, debitamente approvati dagli organi competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie in corso d'opera, dei verbali di collaudo e di ogni altra documentazione che venisse richiesta dalla Regione.

7. Il comodatario s'impegna a predisporre gli aggiornamenti catastali che si rendessero necessari in base al progetto, provvedendo altresì all'aggiornamento della mappa catastale per le parti eventualmente non conformi, e a depositarli a proprie cure e spese, previa verifica da parte della Regione, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate territorialmente competente nonché a fornirne copia alla Regione medesima in formato digitale. Nel contempo il comodatario dovrà provvedere altresì alla rettifica delle eventuali incoerenze presenti negli atti catastali già depositati al momento della sottoscrizione del presente contratto.

8. Gli Interventi saranno realizzati dal comodatario avvalendosi di imprese terze, in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni normative, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente e interamente a carico del comodatario. Gli interventi dovranno concludersi secondo la tempistica illustrata in dettaglio nel Cronoprogramma presentato.

9. Laddove le autorizzazioni rilasciate per l'esecuzione degli Interventi contengano prescrizioni e condizioni atte a limitare o conformare i caratteri e le modalità di esecuzione degli Interventi stessi, tali prescrizioni dovranno essere rispettate

e attuate dal comodatario, pena la risoluzione del comodato, secondo quanto previsto agli artt. 8 e 20.

10. Eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie nella progettazione ed esecuzione degli Interventi o che il comodatario riterrà opportune al fine della migliore riuscita degli stessi potranno essere introdotte previo consenso formale della Regione e previa autorizzazione del MiC ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. e non potranno determinare, ad alcun titolo, variazioni nella durata del comodato. Resta inteso che le predette varianti e modifiche potranno essere realizzate solo in esito al conseguimento da parte del comodatario delle approvazioni ed autorizzazioni necessarie da parte degli Organi competenti.

11. Al progressivo realizzarsi degli Interventi l'oggetto del comodato, automaticamente e senza eccezioni, riguarderà anch'essi e pertanto ogni opera, addizione o miglioria realizzata o introdotta dal comodatario si intenderà oggetto del presente contratto.

12. Eseguiti gli Interventi, l'Immobile potrà e dovrà essere utilizzato dal comodatario, fino alla scadenza e/o alla cessazione del presente comodato, ai soli fini dello svolgimento delle Attività di cui al precedente art. 3.

Art. 10. RESPONSABILITA' DEL COMODATARIO NELL'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Il comodatario, manlevando espressamente la comodante da ogni onere e/o responsabilità al riguardo, si obbliga direttamente e in proprio, a pena di risoluzione del presente contratto, a osservare e/o a far osservare all'Impresa esecutrice degli Interventi tutte le norme e le disposizioni vigenti, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e

regolamentari, in materia di esecuzione e collaudo dei lavori, comprese quelle in materia ambientale e di sicurezza, tenuto conto della situazione dei luoghi interessati dai lavori stessi.

2. Per l'esecuzione dei lavori il comodatario si dovrà avvalere esclusivamente di imprese qualificate, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici.
3. La Regione rimarrà comunque estranea a ogni rapporto giuridico e di fatto intercorrente tra il comodatario e i terzi a qualsiasi titolo e in particolare ai rapporti con l'Impresa esecutrice degli interventi, con obbligo a carico del comodatario di manlevare e tenere integralmente indenne la Regione da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte dell'Impresa esecutrice o di terzi.
4. Il comodatario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a persone, animali e/o cose che dovessero eventualmente verificarsi nel corso dell'esecuzione degli Interventi, rimanendo in ogni caso la Regione sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del comodatario medesimo.

Art. 11. ULTIMAZIONE DEGLI INTERVENTI E VERIFICA DELLA LORO REGOLARITA'

1. Ad ultimazione degli Interventi, comprese le eventuali varianti e modifiche di cui al precedente art. 9 comma 10, il comodatario sarà tenuto a darne tempestiva comunicazione alla Regione, trasmettendo la documentazione attestante l'avvenuta conclusione dei lavori e le certificazioni necessarie, tra cui, a titolo meramente esemplificativo:

- a) le necessarie certificazioni di collaudo;

- b) tutte le certificazioni di conformità impiantistiche ed energetiche previste dalla normativa di settore;
- c) la scheda tecnica di "progetto as built", unitamente alle schede e alla documentazione tecnica relativa ai materiali impiegati e alle lavorazioni eseguite;
- d) le certificazioni relative all'agibilità dell'Immobile;
- e) la documentazione tecnico-amministrativa relativa all'aggiornamento catastale.

Tutte le responsabilità, gli oneri e i costi connessi ai predetti adempimenti restano a integrale ed esclusivo carico del comodatario.

2. La Regione si riserva, anche in contraddittorio con il comodatario, l'esame della documentazione di cui al comma precedente, verificando che gli Interventi siano conformi ai progetti presentati e funzionali allo svolgimento delle Attività di cui all'art. 3 che precede. Le operazioni di verifica e il relativo esito finale saranno attestati da apposita documentazione ("Verbale di Verifica").

3. In ogni caso il comodatario, per le opere realizzate, oltre alla custodia, è tenuto nei confronti della Regione alla garanzia e agli obblighi di cui agli articoli 1667, 1668 e 1669 del codice civile.

Art. 12. MANCATO OTTENIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI E INOSERVANZA DEI TERMINI E DELLE MODALITA' DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. In caso di mancato ottenimento da parte del comodatario delle approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti per la realizzazione degli Interventi o nel caso in cui gli Interventi stessi non risultino definitivamente realizzati e conclusi entro i termini previsti nel Cronoprogramma presentato o nell'ipotesi in cui, in esito alle verifiche di cui al

precedente art. 11, gli Interventi realizzati risultino non conformi al progetto approvato, troverà applicazione quanto previsto al successivo art. 20.

- 2.** E' fatto salvo per la Regione il diritto di pretendere il ripristino dello stato dei luoghi, nell'ipotesi di interventi eseguiti senza il preventivo consenso o in difformità del progetto o dei titoli abilitativi rilasciati dagli Organi competenti.

Art. 13. ACQUISIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE, ADDIZIONI E MIGLIORIE

1. Alla scadenza o alla cessazione anticipata per qualsiasi motivo del presente comodato, la Regione acquisirà "ipso iure" a titolo gratuito, senza dover corrispondere alcun compenso o rimborso, tutte le opere realizzate, migliorie e addizioni apportate senza che il comodatario o qualsiasi terzo, anche avente causa del medesimo, possa vantare alcuna pretesa, a qualsivoglia titolo, nei confronti della Regione.

Art. 14. VIGILANZA SULL'ANDAMENTO DEI LAVORI

1. L'esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi sono soggetti a verifiche da parte della Regione, ai fini dell'accertamento della loro conformità ai progetti presentati dal comodatario e del rispetto della tempistica illustrata nel Cronoprogramma presentato.
2. Il comodatario dovrà consentire e rendere agevoli i sopralluoghi da parte degli incaricati della Regione, nelle date concordate tra le Parti.

Art. 15. ESONERO DI RESPONSABILITA'

1. Il comodatario esonera la Regione da ogni responsabilità per eventuali danni a persone e/o animali e/o cose, derivanti da qualsiasi causa conseguente all'utilizzazione dell'Immobile.

2. Il comodatario è soggetto a tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza e quindi si obbliga espressamente a rilevare e tenere indenne la Regione da ogni conseguenza per l'inosservanza di essi.
3. Il comodatario s'impegna ad ottenere, in capo a sé o agli utilizzatori dell'Immobile, tutte le eventuali autorizzazioni pubbliche, restando esclusa ogni responsabilità della Regione per diniego di autorizzazione, sospensione o limitazione delle Attività, derivante da eventuali leggi o regolamenti, nonché da qualsiasi altra causa non imputabile alla Regione.
4. Il Comune esonera la Regione da ogni responsabilità in caso di interruzione di servizi e utenze per cause non imputabili alla Regione medesima.

Art. 16. MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

1. Il comodatario, oltre agli Interventi di cui alla Proposta presentata, assume l'obbligo di provvedere, a proprie esclusive cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso immobiliare pre e post realizzazione degli Interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità, all'uso e alla sicurezza delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel comodato, con tempestività ed accuratezza, anche in mancanza di segnalazioni da parte della Regione, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dovranno essere comunicati (quelli di manutenzione ordinaria) ovvero autorizzati preventivamente dalla Regione (quelli di manutenzione straordinaria) ad avvenuta acquisizione da parte del comodatario dei titoli abilitativi da parte degli Organi competenti.

3. Nel caso in cui la Regione rilevi la necessità dei citati interventi ne darà immediata segnalazione al comodatario il quale avrà l'obbligo di provvedere con tempestività. In caso di inadempimento, la Regione potrà eseguire direttamente tali interventi con addebito al comodatario dei relativi costi.
4. Qualora si rendano necessari lavori urgenti e indifferibili, il comodatario potrà intervenire direttamente, dandone preventiva immediata comunicazione a mezzo di posta elettronica certificata alla Regione.
5. Il comodatario non ha diritto a rimborsi o indennità di sorta da parte della Regione per l'esecuzione degli Interventi, per le attività di manutenzione, nonché per i miglioramenti apportati all'Immobile, ivi comprese le accessioni e addizioni che, a qualsiasi titolo eseguite, si riterranno comunque inseparabili dall'Immobile.
6. In caso di violazione degli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del comodatario trova applicazione quanto previsto al successivo art. 20.

Art. 17. CUSTODIA E VIGILANZA. RESPONSABILITÀ DEL COMODATARIO

1. Nello svolgimento delle Attività di cui all'art. 3 del presente contratto il comodatario, manlevando e tenendo espressamente ed integralmente indenne la Regione da ogni onere e/o responsabilità al riguardo o pretese di terzi a qualsiasi titolo, si obbliga, a pena di risoluzione del comodato, a osservare e/o far osservare dai terzi tutte le norme e le disposizioni vigenti in materia, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari.
2. Nello svolgimento delle predette Attività il comodatario si presenterà in modo da far sempre constare l'assoluta

estraneità della Regione alle stesse.

3. Il comodatario si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità in ordine agli eventi dannosi a persone e/o animali e/o cose che dovessero eventualmente verificarsi in occasione degli Interventi e/o delle Attività di cui all'art. 3, rimanendo in ogni caso la Regione sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del comodatario, che terrà sempre la Regione indenne da qualsiasi pretesa di terzi a qualsivoglia titolo.
4. Il comodatario dichiara di sollevare espressamente senza alcuna riserva la Regione da ogni e qualsiasi responsabilità di natura civile, amministrativa e fiscale connessa alle suddette Attività, poste in essere direttamente o indirettamente, alle quali, in ogni caso, la Regione è e rimarrà totalmente estranea, in fatto e in diritto.
5. Il comodatario s'impegna ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e la fruizione pubblica dell'Immobile.

ART. 18. OBBLIGHI DI CUSTODIA E COPERTURA ASSICURATIVA

1. Il Comune è costituito custode dell'Immobile attribuito in comodato e assume ogni responsabilità inherente e conseguente al corretto utilizzo in sicurezza del bene e dei suoi impianti, impegnandosi a mantenere completamente sollevata e indenne la Regione da ogni responsabilità che dovesse derivare per danni diretti e/o indiretti a persone e/o animali e/o cose in forza dell'utilizzo degli stessi nonché per ogni abuso o trascuratezza. La comodante sarà pertanto completamente indenne da qualsiasi responsabilità verso terzi per fatti o atti, anche omissivi, giuridicamente rilevanti, inherente e conseguente all'utilizzo dell'Immobile da parte del comodatario o di terzi, nonché dipendenti dall'accesso di

terzi.

2. A tal fine il Comune dichiara di essere in possesso di idonea polizza assicurativa a copertura dei rischi per la responsabilità civile e s'impegna ad estendere all'Immobile in comodato, con apposita appendice di polizza e adeguato massimale, la copertura assicurativa che ha in essere per i danni al patrimonio immobiliare proprio o posseduto a diverso titolo.
3. Il comodatario s'impegna a mantenere in essere le coperture assicurative sopra indicate per l'intera durata del presente comodato e comunque fino all'effettiva riconsegna del bene alla Regione, prevedendo la rinuncia al diritto di surrogazione derivante dall'art. 1916 del codice civile verso la Regione, salvo il caso di dolo.

Eventuali franchigie o scoperti rimarranno a carico del comodatario.

ART. 19. RICONSEGNA DELL' IMMOBILE

1. Alla scadenza e comunque alla cessazione a qualsiasi titolo del presente comodato, ivi comprese le ipotesi di risoluzione e recesso previste nel presente contratto, l'Immobile ritornerà nella giuridica disponibilità della Regione con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione a esso apportate, siano esse comprese o meno negli Interventi. In tale momento l'Immobile, sotto la responsabilità e l'obbligo del comodatario, dovrà risultare libero da persone e cose, in buono stato di manutenzione e di messa a norma e in perfetto stato d'uso.
2. All'atto della ripresa in consegna la Regione, redigendo verbale in contraddittorio con il comodatario, verificherà lo stato dell'Immobile e indicherà gli eventuali ripristini

necessari a carico del Comune, quantificandone anche il valore.

ART. 20. RISOLUZIONE

1. In caso di inadempimento da parte del comodatario anche di uno solo degli obblighi a suo carico derivanti dal presente contratto, la Regione , valutate le circostanze, avrà titolo a dichiarare la risoluzione del presente contratto, fatto salvo il risarcimento del danno.
2. Nelle ipotesi di cui al precedente comma 1, la Regione, valutate le circostanze, potrà fissare un congruo termine al comodatario per adempiere, trascorso infruttuosamente il quale il presente comodato s'intenderà risolto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.
3. E' fatto salvo quanto previsto al precedente art. 8.

ART. 21. CAUZIONE

1. Tenuto conto della natura pubblica del Comune, le Parti espressamente escludono la costituzione di un deposito cauzionale a garanzia del corretto e puntuale rispetto delle pattuizioni contrattuali.

AT. 22. ISPEZIONI

1. La Regione si riserva la facoltà di ispezionare o far ispezionare da propri incaricati l'Immobile attribuito in comodato per verifiche in ordine al corretto e buon uso dello stesso, nei giorni e nelle ore da concordarsi tra le Parti.

ART.23. ELEZIONI DI DOMICILIO

1. Ad ogni effetto del presente contratto, ivi compresa la notifica di eventuali atti giudiziari ed esecutivi, le Parti eleggono domicilio come segue:
 - la Regione Piemonte in Torino, piazza Piemonte n. 1;
 - il Comune di Vercelli in Vercelli, ****

2. Tutte le comunicazioni relative al presente contratto dovranno essere fatte per iscritto e inviate ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata:

- per la Regione Piemonte:

patrimonio.immobiliare@cert.regione.piemonte.it

- per il Comune di Vercelli:

3. Ogni eventuale variazione del domicilio, come sopra indicato, dovrà essere tempestivamente comunicata da ciascuna parte all'altra.

ART. 24. TRIBUNALE COMPETENTE

1. Per eventuali controversie relative al presente contratto che non si siano potute risolvere bonariamente tra le Parti sarà competente il Tribunale di Torino, escluso il ricorso ad arbitri.

ART. 25. MODIFICHE AL CONTRATTO

1. Qualunque modifica al presente contratto, fatta eccezione per quelle imposte per legge, dovrà essere disposta, a pena di nullità, in forma scritta. Eventuali acquiescenze o tolleranze della Regione non costituiranno, in alcun caso, modifiche contrattuali.

ART. 26. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le Parti fanno rinvio alla normativa vigente in materia.

ART. 27. SPESE DEL CONTRATTO

1. Del presente contratto si richiede l'esenzione dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 16 dell'allegato B al D.P.R. n. 642/1972, trattandosi di atto scambiato tra Enti pubblici territoriali e, ai sensi dell'art. 5, Tariffa Parte 1, del D.P.R. n. 131/1986, la registrazione a tassa fissa che è a

carico del comodatario.

ART. 28. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 13 del GDPR 2016/679 "Regolamento UE 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento Generale sulla Protezione dei dati, di seguito GDPR)", il comodatario dichiara di aver ricevuto l'informativa circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti previsti dagli artt. 15 e 22 del Regolamento stesso, il Titolare del trattamento, il Delegato al trattamento, il Responsabile del trattamento, i dati di contatto. In base a detta informativa il comodatario presta il proprio consenso al trattamento dei dati, nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto è stato oggetto di negoziazione in ogni sua clausola, non fa riferimento a condizioni generali di contratto e non è stato concluso mediante moduli o formulari; pertanto in relazione a esso non trovano applicazione le disposizioni degli artt. 1341 e 1342 del codice civile.

Letto, approvato e sottoscritto

PER LA COMODANTE

REGIONE PIEMONTE

Il Dirigente del Settore

Patrimonio Immobiliare, Beni mobili,
Economato, Cassa Economale e
Sicurezza ambienti di lavoro
ing. Alberto SILETTO
(Firmato digitalmente)

PER IL COMODATARIO

COMUNE DI VERCELLI

Il

.....
(Firmato digitalmente)