

COMUNE DI MIRANDOLA

Provincia di Modena

Rep. n.

**CONTRATTO DI COMODATO D'USO DELL'IMMOBILE "CASA ARGINONE" SITO IN
MIRANDOLA – FRAZIONE SAN MARTINO SPINO – IN VIA DELLE PARTITE 4**

Omissis parte introduttiva

ART. 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Comune di Mirandola (d'ora in avanti definito Comodante) cede in comodato d'uso, ai sensi dell'art. 1803 ss. del Codice Civile, a, Via n....., Comune..... (.....), C.F.e P.Iva, (d'ora in avanti definito Comodatario) l'immobile denominato "Casa Arginone" sito in Via delle Partite 4, San Martino Spino, Mirandola, concessa in affitto al Comune di Mirandola dall'ente proprietario Società Coop Agricola e di Lavoro "O. Focherini" con contratto rep. 30953/2022, il cui art.4 autorizza il Comune stesso a sublocare a terzi (il comodato, in tal senso, è equiparabile alla locazione). Il comodato è finalizzato alla gestione ed all'utilizzo dell'immobile per l'accoglienza turistica come B&B e ristorazione. L'edificio si presenta come da planimetria allegata (allegato 1) al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso (piano T-1 con estremi catastali identificati da foglio 85 mp 12 sub 1 cat d 10) ed è strutturato per l'accoglienza come B&B in seguito ad una ristrutturazione che lo ha reso conforme a questa nuova funzionalità. L'edificio infatti è dotato nel piano terra di entrata/sala reception, cucina attrezzata, sala da pranzo, due camere e relativi bagni (di cui una attrezzata per disabili), mentre al piano superiore accoglie altre 4 stanze con relativi bagni. L'edificio inoltre nell'area esterna è dotato di ampio parcheggio, anche per camper, e spazio verde con bagni e docce esterne.

ART. 2 - DURATA DEL CONTRATTO DI COMODATO

1. Il presente contratto ha durata dal 1° gennaio 2024 e fino al 31 dicembre 2026.
2. Al termine del contratto, la struttura dovrà essere restituita al Comune nelle stesse condizioni in cui si trovava all'inizio del rapporto, salvo il normale deterioramento dovuto al corretto uso e alla vetustà.
3. Sarà facoltà del Comune di Mirandola proporre il prolungamento del presente contratto di comodato d'uso fino ad un massimo di ulteriori due anni ossia sino 31/12/2028 (data di scadenza del contratto in essere con la proprietà).

ART. 3 - STATO DEI LOCALI CONCESSI

1. I locali di cui all'art. 1 sono concessi nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, perfettamente noto al Comodatario, che li prende in consegna.
2. Al momento della sottoscrizione del presente atto le parti redigono un verbale di consistenza dei beni mobili e delle attrezzature e del relativo stato, nonché dello stato dell'impiantistica e delle tecnologie.
3. Gli impianti vengono concessi nelle condizioni in essere. Sarà cura del Comodatario adeguarli in base alle tipologie di attività e servizi svolti, come previsto dalle norme in materia di omologazione e sicurezza vigenti.

ART. 4 - SCOPO DEL COMODATO D'USO

1. Lo scopo del presente contratto riguarda la gestione, l'utilizzo, la custodia, la conservazione e la qualificazione della struttura Casa Arginone, al fine di continuare a promuovere il territorio delle Valli Mirandolesi con finalità ricreative e di accoglienza, dando rilievo alle opportunità turistiche dell'area.
2. Al Comodatario viene data la facoltà di utilizzare gli spazi concessi per lo svolgimento delle proprie attività di carattere ricreativo e di accoglienza nel rispetto degli scopi sociali, culturali ed ambientali del Comune di Mirandola. Ad esso è altresì data la facoltà di

concedere a terzi l'utilizzo degli spazi per lo svolgimento di attività, secondo quanto regolato nel presente atto.

ART. 5 IMPEGNI DEL COMODATARIO

1. L'utilizzo della struttura Casa Arginone di cui al presente contratto si ispira al principio del libero accesso ad esso, senza restrizioni e limitazioni, e dell'opportunità di utilizzare questo stesso spazio per favorire momenti culturali, di aggregazione e d'intrattenimento per un pubblico circoscritto alla disponibilità dello stesso. Le attività, i servizi ed i momenti proposti dovranno abbinarsi ed affiancarsi alle attività/iniziativa realizzate e promosse dal Comune di Mirandola, nell'ambito della complessiva proposta di ulteriore valorizzazione del territorio delle Valli Mirandolesi denominata "Nuove prospettive di sviluppo sostenibile per il progetto Valli" (rif. deliberazione di Giunta comunale n. 30 del 14/03/2022).

2. Il Comodatario s'impegna a seguire la gestione della struttura affidata ed a realizzare tutte le proposte progettuali presentate in sede di manifestazione d'interesse, di cui all'allegato 2.

3. Le entrate ed i corrispettivi per i servizi svolti presso Casa Arginone sono di esclusiva competenza del Comodatario, su cui gravano i relativi obblighi contabili e fiscali.

4. Il Comodatario dovrà mantenere ed applicare la percentuale di sconto inserita nella proposta progettuale presentata, come da Allegato 2, per i servizi resi al Comune di Mirandola in occasione di iniziative pubbliche dallo stesso promosse. Tale percentuale di sconto dovrà essere applicata anche agli Enti di ricerca (Es. Università, CNR ecc.) che realizzeranno attività di studio e monitoraggio nelle Valli mirandolesi.

5. Il Comune si riserva la possibilità di usufruire dei servizi resi presso la struttura in modo gratuito per n. 3 iniziative annuali svolte in collaborazione e per un numero massimo di 25 persone ad evento (es. colazione a tema, degustazione di prodotti tipici, laboratorio di cucina).

6. Per favorire la piena fruibilità turistica della struttura il Comodatario dovrà garantire la

copertura wi-fi dell'intero edificio ed una colonnina attrezzata per la riparazione e la ricarica delle biciclette, sia muscolari che elettriche.

ART. 6 - ONERI A CARICO DEL COMODATARIO

1. Il Comodatario ha l'obbligo di mantenere presso la struttura concessa durante gli orari di utilizzo il personale qualitativamente e quantitativamente necessario all'adempimento degli obblighi inerenti alla gestione, secondo quanto previsto dal presente contratto, dalle leggi e dalle prescrizioni in materia di sicurezza, igiene, sanità, affluenza di pubblico o che siano richieste dalla natura dei servizi prestati.

2. Per l'esecuzione delle prestazioni oggetto del presente contratto, il Comodatario può avvalersi del lavoro di apposito personale, sostenendo i relativi oneri ed esonerando nel contempo il Comune di Mirandola da ogni responsabilità in merito.

3. Qualora si avvalga di lavoro subordinato, devono essere rispettate le norme di legge e regolamentari e le disposizioni dei contratti collettivi nazionali e territoriali in vigore, sia per quanto riguarda gli aspetti normativi e salariali, sia per quanto riguarda gli obblighi ed oneri previdenziali ed assicurativi, sollevando comunque il Comune da ogni responsabilità in merito.

4. Il Comodatario ha pure l'obbligo dell'osservanza delle disposizioni in materia di sicurezza e salute dei lavoratori, curando la formazione degli stessi ai fini della prevenzione antincendio e della corretta attivazione degli impianti elettrici, elettronici ed idraulici, in base alla normativa vigente, con particolare riferimento al D.Lgs. n. 81/08 Testo Unico sulla Sicurezza sul Lavoro e successive integrazioni, nonché alle norme di sicurezza sulla prevenzione degli infortuni e di tutte quelle che, se inapplicate, possono determinare l'insorgenza di responsabilità civile. Il Comodatario dovrà inoltre disporre adeguati controlli sanitari sul personale.

5. Il Comodatario individua per la struttura affidata un referente per i rapporti tecnici con il Comune di Mirandola ed è obbligato a comunicare con la massima sollecitudine al

Comune ogni problema o questione od ogni altro aspetto critico che dovesse insorgere e verificarsi nel corso dell'espletamento della gestione.

6. Il Comune di Mirandola può richiedere la sostituzione di unità lavorative o in servizio presso la struttura che abbiano suscitato problemi sul piano comportamentale.

7. Il Comodatario dovrà altresì:

- garantire la pulizia dell'area esterna di propria pertinenza (gli sfalci e potature dell'area esterna rimangono a carico della proprietà Società Coop Agricola e di Lavoro "O. Focherini", in numero necessario da garantire la fruizione di tali spazi, come da contratto tra Società e Comune rep. 30953/2022);
- attivare forme di gestione idonee al contenimento dei consumi energetici;
- effettuare la raccolta rifiuti differenziata come da ordinanza n. 3 del 7 aprile 2017 ed in base al Regolamento comunale per la disciplina delle tariffe rifiuti corrispettiva 2022, la cui organizzazione deve essere concordata con il gestore di igiene della città (AIMAG spa) con attivazione di regolare e relativa posizione.

8. Sono inoltre totalmente a carico del Comodatario:

- le spese per l'acquisto dei materiali per l'igiene dei servizi e di ogni altro locale di pertinenza;
- le spese per l'acquisto dei materiali per l'assistenza sanitaria (primo soccorso);
- le spese per disinfestazioni generali con appositi disinfettanti, come previsto dalla normativa sanitaria relativa al numero degli interventi ed al tipo di materiale da utilizzare;
- ogni altra spesa riconducibile agli obblighi assunti dal gestore a mezzo della presente contratto.

9. Il Comodatario dovrà inoltre provvedere a proprie spese:

- all'apertura, chiusura, custodia e vigilanza della struttura continuativamente in tutti i casi di utilizzo della stessa;
- al riordino ed alle pulizie di tutti i locali interni e delle aree esterne di pertinenza, finalizzate a mantenere una buona condizione igienica o a ripristinarla in tutti i casi di

utilizzo;

- alla segnalazione tempestiva al Comune di eventuali danni alla struttura ed agli impianti; in mancanza di tale comunicazione, il Comodatario sarà tenuto al risarcimento danni.

10. Il Comodatario ha l'obbligo di rispettare in maniera puntuale e rigorosa le norme di legge o i regolamenti in ordine all'affluenza di pubblico e al numero di personale utilizzato.

11. Sono a carico del Comodatario le imposte, tasse e tributi dovuti per l'esercizio dell'attività, compresa la tariffa rifiuti e la tassa di pubblicità relativamente alle iniziative pubblicitarie effettuate dal gestore.

ART. 7 - UTENZE

Sono a carico del Comodatario le spese per i consumi di energia elettrica, acqua, riscaldamento, comunicazioni telefoniche e quant'altro necessari alla normale attività della struttura Casa Arginone. Il Comodatario provvede, a sua cura e spese, ad intestare a suo nome i relativi contratti di utenza per tutta la durata del presente contratto. Qualora, a rapporto contrattuale avviato, la volturazione delle utenze non fosse stata ancora completata, il Comodatario s'impegna a rimborsare alla proprietà Società Coop Agricola e di Lavoro "O. Focherini" l'importo delle spese dei consumi delle utenze della struttura Casa Arginone adeguatamente documentate.

ART. 8 - MANUTENZIONI ORDINARIE SULLA STRUTTURA

1. Sono a carico del Comodatario tutti gli interventi e le relative spese per le manutenzioni ordinarie, programmate ed impreviste, relative alla struttura ed alle aree di sua pertinenza, atte a conservare l'immobile in buono stato. Il Comodatario è costituito custode della struttura Casa Arginone e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Esso è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso del bene concesso e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art.1609 C.C..

2. In caso di manutenzioni ordinarie di maggior rilevanza, il Comodatario è obbligato a trasmettere preventivamente, tranne i casi di comprovata urgenza, alla proprietà Società Coop Agricola e di Lavoro "O. Focherini" ed al Comune di Mirandola la richiesta di autorizzazione all'intervento. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria, secondo una descrizione tipologica esemplificativa e non esaustiva:

- > riparazione di parti di intonaci interni, tinteggiature interne, riparazioni di rivestimenti e pavimenti interni;
- > riparazione e sostituzione di parti accessorie di infissi e serramenti interni (maniglie, serrature, battiscopa, cornici, ecc.);
- > riparazioni e sostituzioni di parti accessorie di tutte le apparecchiature e tubazioni, in conseguenza dell'uso;
- > cambio lampade, interruttori, punti presa, valvole, apparecchi di illuminazione;
- > riparazioni e sostituzioni di apparecchi sanitari e relative rubinetterie;
- > sistemazione delle reti e recinzioni;
- > sostituzione di segnaletiche di percorso per il pubblico;
- > verniciatura periodica degli arredi fissi deteriorati dall'uso;
- > pulizia delle grondaie per scolo dell'acqua piovana;
- > manutenzione e revisione di ogni estintore presente nella struttura;
- > pulizia e disinfezione generale ed approfondita;
- > revisione generale di tutte le attrezzature fisse e mobili;
- > le opere per il mantenimento in efficienza degli impianti tecnologici; a tale proposito il Comodatario è tenuto ad utilizzare personale in possesso di adeguata esperienza professionale maturata nella conduzione di impianti analoghi;
- > le riparazioni e gli interventi di qualsiasi genere per danni dovuti ad atti vandalici ed azioni dolose perpetrati dall'interno e dall'esterno della struttura;
- > mantenimento in buono stato dell'area esterna di propria pertinenza, e in particolare, per quanto riguarda tale area, pulizia regolare da rifiuti, terra, foglie e materiale organico,

manutenzione del lastricato.

4. Il materiale e le attrezzature per gli interventi di manutenzione ordinaria sopra indicati sono acquistati direttamente dal Comodatario a proprie spese.

5. Nei casi di particolari difficoltà tecnologiche, per la realizzazione di detti interventi manutentivi si dovrà far ricorso all'operato di tecnici specializzati. Spetta inoltre al Comodatario recarsi presso le ditte che forniscono i ricambi necessari.

6. Gli interventi di manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti della struttura dovranno essere effettuati nel rispetto delle norme CEI e di quelle antincendio.

ART. 9 - MANUTENZIONI STRAORDINARIE SULLA STRUTTURA

1. Sono a carico della proprietà Società Coop Agricola e di Lavoro "O. Focherini" tutti gli interventi e le relative spese per la programmazione, la progettazione e l'attuazione delle manutenzioni straordinarie della struttura e dell'area compresa, come da contratto d'affitto in essere tra Società e Comune rep. 30953/2022.

2. Sono esclusi, perché a carico del Comodatario, gli interventi classificabili di manutenzione straordinaria derivanti da incuria o trascuratezza nella manutenzione ordinaria, oppure necessari per sopperire a danni provocati da utenti o dal cattivo uso della struttura.

3. Sono altresì esclusi gli interventi di manutenzione straordinaria proposti dal Comodatario e funzionali al miglioramento della gestione delle attività di cui all'art. 4. In tale ipotesi gli interventi dovranno essere autorizzati preventivamente sia dalla Società Coop Agricola e di Lavoro "O. Focherini" che dal Comune di Mirandola e saranno ad esclusivo carico e responsabilità del Comodatario, il quale non potrà richiedere alcun rimborso, risarcimento o indennizzo al termine del rapporto contrattuale a fronte della realizzazione di detti interventi.

ART. 10 - CONTROLLI E VERIFICHE

1. Fatte salve le competenze degli organi statali, regionali e provinciali in relazione ai controlli di legge, la gestione della struttura e dello spazio ceduto in comodato e l'erogazione dei servizi ad esso riconducibili sono soggetti al controllo del Comune di Mirandola.

2. Il Comodatario provvederà a segnalare all'Amministrazione concedente quelle circostanze e fatti, non direttamente riconducibili al presente rapporto contrattuale, che possono impedire, ostacolare o rallentare il regolare svolgimento dei servizi, adoperandosi, nello stesso tempo ed entro gli ambiti di pertinenza, all'eliminazione degli stessi.

3. Il Comune potrà verificare, in qualsiasi momento, la rispondenza dell'attività svolta dal Comodatario e l'osservanza delle clausole contenute nel presente contratto.

4. Il Comune di Mirandola può indire in qualunque momento, anche per vie informali e previa comunicazione verbale, appositi incontri a cui il Comodatario è tenuto a partecipare con propri incaricati in relazione all'andamento della gestione della struttura affidata.

5. Il Comune ha diritto in ogni tempo e momento, a mezzo di propri incaricati, senza obbligo di preavviso e senza che ciò comporti interruzione di attività, di accedere ed ispezionare lo spazio affidato (locali, impianti, attrezzature, ecc.), di verificarne lo stato d'uso, di valutare gli interventi manutentivi e di rinnovamento effettuati dal Comodatario e gli eventuali danni causati ai beni mobili ed immobili presi in consegna dallo stesso, nonché di controllarne la conduzione sia dal lato tecnico che da quello operativo e qualitativo, in linea con gli standard di categoria e nel rispetto delle disposizioni di legge e di contratto.

6. Le eventuali anomalie, disfunzioni o deficienze saranno notificate per iscritto al Comodatario, il quale sarà obbligato a porre adeguato rimedio entro 30 giorni dalla data di ricezione della notifica, fermo restando ogni responsabilità amministrativa, civile e penale a carico del Comodatario stesso per le inadempienze che fossero riscontrate da organismi pubblici di controllo in contravvenzione a norme di leggi e regolamentari e per

ogni altro e maggiore danno arrecato al Comune di Mirandola.

7. In caso di accertato inadempimento a quanto notificato, al Comodatario verrà assegnata un ulteriore termine perentorio, trascorso inutilmente il quale il Comune avrà diritto, a suo insindacabile giudizio in ordine a quanto riscontrato, di risolvere il contratto in danno ed a spese del Comodatario, senza altre formalità, ovvero di sostituirsi al Comodatario stesso nell'espletamento delle proprie incombenze, addebitandogli le conseguenti spese con obbligo di rimborso dal gestore al Comune stesso nel termine perentorio di giorni 30 dalla data di ricezione della relativa comunicazione.

ART. 11- RESPONSABILITA' E OBBLIGHI

1. Il Comodatario sarà ritenuto direttamente responsabile, a termini di legge e senza riserve ed eccezioni, sia sotto il profilo civile che penale, dei danni che dovessero derivare a terzi, alla proprietà ed al Comune in dipendenza della conduzione della struttura e dei beni in genere in concessione, con esclusione di fatti o eventi causati da forza maggiore. Il Comodatario esonera espressamente il Comune di Mirandola e la proprietà da ogni responsabilità ed onere derivante dall'utilizzo dello spazio affidato in gestione, restando in capo alla Società Focherini la sola responsabilità per danni ad esso riconducibili in quanto proprietaria della struttura. È altresì a carico del Comodatario l'adozione, nell'esecuzione dei lavori di sua competenza, di tutte le cautele necessarie per garantire l'incolumità delle persone addette ai lavori e di terzi, in conformità a quanto previsto dal D.Lgs. n. 81/08 e successive modificazioni.

2. Il Comodatario è tenuto ad assicurare la rifusione completa, senza eccezione e senza riserva alcuna, anche dei danni causati da terzi nell'esercizio di attività svolte presso la struttura, qualora autorizzate dal Comodatario. L'accertamento e la quantificazione dei danni sono demandati al Comune di Mirandola ed alla proprietà stessa, sentito il Comodatario.

3. Il Comodatario dovrà provvedere senza indugio e a proprie spese alla riparazione o

sostituzione di parti e oggetti danneggiati, nonché alla rifusione di danni arrecati a terzi o alla sparizione di valori avvenuti a causa di incuria o imperizia del personale incaricato dal Comodatario medesimo.

4. A tale scopo il Comodatario stipulerà, a proprie spese, una polizza assicurativa per la copertura della responsabilità civile per danni a terzi (R.c.t.) derivanti dalla conduzione della struttura e dei beni in genere oggetto della concessione, nonché di ogni attività svolta nell'ambito della stessa, senza eccezioni, compresi i rischi derivanti dall'utilizzo di ogni bene necessario all'esercizio delle attività in parola; l'anzidetta polizza dovrà prevedere, se del caso, la copertura della responsabilità civile verso i prestatori di lavoro (assicurazione R.c.o) - subordinati e parasubordinati - per i danni da questi subiti, per morte o lesioni, in conseguenza dell'attività prestata per conto del Comodatario, la cui copia dovrà essere depositata presso il Comune di Mirandola.

La menzionata assicurazione dovrà in ogni caso prevedere:

- a) l'estensione della garanzia ai danni provocati a terzi dalle persone che, indipendentemente dalla natura del loro rapporto con il Comodatario, collaborano alla gestione dell'attività da questi svolta;
- b) l'inclusione nel novero dei terzi delle persone indicate alla precedente lettera a), salvo i soggetti assicurabili con la sopra richiamata assicurazione Rco (prestatori d'opera subordinati e parasubordinati);
- c) l'estensione della garanzia ai rischi derivanti dall'esecuzione di lavori di ordinaria manutenzione e, se del caso, di straordinaria manutenzione della struttura e dei beni in genere oggetto della concessione;
- d) l'espressa rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Mirandola e della proprietà e relativi amministratori, dipendenti e/o collaboratori a qualunque titolo;
- e) l'estensione della garanzia alla responsabilità civile derivante al Comodatario quale committente di lavori la cui esecuzione sia, nel rispetto delle prescrizioni del presente contratto, affidata a terzi.

La stessa assicurazione dovrà altresì comprendere i danni derivanti da incendio di cose dell'assicurata o dalla stessa detenute con un massimale non inferiore a 250.000,00 euro.

I massimali dell'anzidetta assicurazione non potranno essere inferiori ad euro 1.500.000,00 unico per la sezione Rct ed euro 1.500.000,00 unico per l'eventuale sezione Rco.

5. Il Comodatario è tenuto a segnalare al Comune di Mirandola e alla proprietà, senza alcun indugio, non appena venutone a conoscenza, furti o danneggiamenti agli impianti in gestione, di cui possono essere responsabili utenti, operatori e semplici soggetti occasionali ammessi alla struttura, provvedendo altresì ad identificarne i responsabili. In difetto di tale segnalazione sarà considerato responsabile il Comodatario stesso.

6. Il Comodatario esonera il Comune di Mirandola da qualsiasi responsabilità per tutti gli eventuali rapporti di natura contrattuale che il Comodatario stesso dovesse instaurare per l'esecuzione di quanto previsto dal presente contratto.

ART. 12 - IMPEGNI DEL COMUNE DI MIRANDOLA

Il Comune di Mirandola si impegna a promuovere annualmente un programma di aperture (sabato e domenica 15.30-19.30) del Barchessone Vecchio da primavera fino all'autunno, organizzando eventi, spettacoli, iniziative, biciclettate, laboratori ecc. presso la struttura medesima, la sede della SOM "Il Pettazzurro", il Barchessone Portovecchio, ecc., attivando i servizi di fruizione dell'area, come il noleggio gratuito delle biciclette, il "Fitomuseo delle Valli", il percorso audioguidato "Sulle Valli mirandolesi". Nell'ambito del calendario programmato annualmente il Comune di Mirandola si impegna a realizzare eventi ed iniziative a supporto della struttura Casa Arginone ed in collaborazione con il Comodatario, dandone visibilità a livello comunicativo.

ART. 13 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

1. Il Comune di Mirandola, fatto salvo quanto previsto dall'art. 10, commi 6 e 7, può

risolvere di diritto il contratto, ai sensi e con le modalità dell'art. 1456 del Codice Civile, salva ed impregiudicata ogni azione legale, nei casi di seguito indicati:

- mancato rispetto del periodo di avvio del progetto presentato e delle relative attività;
- chiusura ripetuta della struttura per cause non di forza maggiore;
- gestione e programmazione carente rispetto agli impegni presi, opportunamente e formalmente accertata;
- ripetuta mancata attività di pulizia e cattiva gestione della struttura (cattiva tenuta del bene e dei servizi proposti), opportunamente e formalmente accertata;
- mancato rispetto del progetto di gestione presentato dal soggetto aggiudicatario (allegato 2);
- mancato rispetto dei giorni e degli orari di apertura al pubblico proposti nel progetto.

La risoluzione non può divenire in alcun modo fonte di rivalsa a titolo oneroso e non da parte del Comodatario.

ART. 14 - RECESSO

1. Qualora il Comodatario intenda recedere dal presente contratto di comodato prima della scadenza deve darne preavviso a mezzo lettera raccomandata o PEC almeno 4 (quattro) mesi prima.

2. In caso di recesso il Comodatario si impegna a completare le iniziative o attività in corso od il cui avvio risulti già programmato con il Comune entro la scadenza del preavviso, provvedendo in merito.

ART. 15 - MODIFICHE

Le parti concordano che specifici punti del presente contratto potranno essere oggetto di puntuali e successivi accordi d'intesa, ad integrazione, completamento e/o modifica della stessa.

ART. 16 - DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

1. Il rapporto tra Comune di Mirandola e Comodatario è finalizzato allo svolgimento di un servizio socialmente utile.
2. Per quanto non regolamentato dal presente contratto, si fa riferimento alle disposizioni di legge in materia applicabili al presente atto.
3. Le parti definiranno amichevolmente qualsiasi controversia che possa nascere dal presente contratto. Qualora ciò non fosse possibile, le stesse rimettono la definizione della controversia al giudizio del foro di Modena.
4. Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente contratto sono a carico del Comodatario.

Fanno parte integrante e sostanziale al presente atto i seguenti allegati:

1. Planimetria della struttura Casa Arginone
2. Progetto di gestione presentato dal soggetto aggiudicatario

Letto, confermato e sottoscritto

Per il COMUNE DI MIRANDOLA – COMODANTE - _____

_____ - COMODATARIO

COMUNE DI MIRANDOLA

Provincia di Modena

Rep. n.

**CONTRATTO DI COMODATO D'USO DELL'IMMOBILE "CASA ARGINONE" SITO IN
MIRANDOLA – FRAZIONE SAN MARTINO SPINO – IN VIA DELLE PARTITE 4**

Omissis parte introduttiva

ART. 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Comune di Mirandola (d'ora in avanti definito Comodante) cede in comodato d'uso, ai sensi dell'art. 1803 ss. del Codice Civile, a, Via n....., Comune..... (.....), C.F.e P.Iva, (d'ora in avanti definito Comodatario) l'immobile denominato "Casa Arginone" sito in Via delle Partite 4, San Martino Spino, Mirandola, concessa in affitto al Comune di Mirandola dall'ente proprietario Società Coop Agricola e di Lavoro "O. Focherini" con contratto rep. 30953/2022, il cui art.4 autorizza il Comune stesso a sublocare a terzi (il comodato, in tal senso, è equiparabile alla locazione). Il comodato è finalizzato alla gestione ed all'utilizzo dell'immobile per l'accoglienza turistica come B&B e ristorazione. L'edificio si presenta come da planimetria allegata (allegato 1) al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso (piano T-1 con estremi catastali identificati da foglio 85 mp 12 sub 1 cat d 10) ed è strutturato per l'accoglienza come B&B in seguito ad una ristrutturazione che lo ha reso conforme a questa nuova funzionalità. L'edificio infatti è dotato nel piano terra di entrata/sala reception, cucina attrezzata, sala da pranzo, due camere e relativi bagni (di cui una attrezzata per disabili), mentre al piano superiore accoglie altre 4 stanze con relativi bagni. L'edificio inoltre nell'area esterna è dotato di ampio parcheggio, anche per camper, e spazio verde con bagni e docce esterne.

ART. 2 - DURATA DEL CONTRATTO DI COMODATO

1. Il presente contratto ha durata dal 1° gennaio 2024 e fino al 31 dicembre 2026.
2. Al termine del contratto, la struttura dovrà essere restituita al Comune nelle stesse condizioni in cui si trovava all'inizio del rapporto, salvo il normale deterioramento dovuto al corretto uso e alla vetustà.
3. Sarà facoltà del Comune di Mirandola proporre il prolungamento del presente contratto di comodato d'uso fino ad un massimo di ulteriori due anni ossia sino 31/12/2028 (data di scadenza del contratto in essere con la proprietà).

ART. 3 - STATO DEI LOCALI CONCESSI

1. I locali di cui all'art. 1 sono concessi nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, perfettamente noto al Comodatario, che li prende in consegna.
2. Al momento della sottoscrizione del presente atto le parti redigono un verbale di consistenza dei beni mobili e delle attrezzature e del relativo stato, nonché dello stato dell'impiantistica e delle tecnologie.
3. Gli impianti vengono concessi nelle condizioni in essere. Sarà cura del Comodatario adeguarli in base alle tipologie di attività e servizi svolti, come previsto dalle norme in materia di omologazione e sicurezza vigenti.

ART. 4 - SCOPO DEL COMODATO D'USO

1. Lo scopo del presente contratto riguarda la gestione, l'utilizzo, la custodia, la conservazione e la qualificazione della struttura Casa Arginone, al fine di continuare a promuovere il territorio delle Valli Mirandolesi con finalità ricreative e di accoglienza, dando rilievo alle opportunità turistiche dell'area.
2. Al Comodatario viene data la facoltà di utilizzare gli spazi concessi per lo svolgimento delle proprie attività di carattere ricreativo e di accoglienza nel rispetto degli scopi sociali, culturali ed ambientali del Comune di Mirandola. Ad esso è altresì data la facoltà di

concedere a terzi l'utilizzo degli spazi per lo svolgimento di attività, secondo quanto regolato nel presente atto.

ART. 5 IMPEGNI DEL COMODATARIO

1. L'utilizzo della struttura Casa Arginone di cui al presente contratto si ispira al principio del libero accesso ad esso, senza restrizioni e limitazioni, e dell'opportunità di utilizzare questo stesso spazio per favorire momenti culturali, di aggregazione e d'intrattenimento per un pubblico circoscritto alla disponibilità dello stesso. Le attività, i servizi ed i momenti proposti dovranno abbinarsi ed affiancarsi alle attività/iniziativa realizzate e promosse dal Comune di Mirandola, nell'ambito della complessiva proposta di ulteriore valorizzazione del territorio delle Valli Mirandolesi denominata "Nuove prospettive di sviluppo sostenibile per il progetto Valli" (rif. deliberazione di Giunta comunale n. 30 del 14/03/2022).

2. Il Comodatario s'impegna a seguire la gestione della struttura affidata ed a realizzare tutte le proposte progettuali presentate in sede di manifestazione d'interesse, di cui all'allegato 2.

3. Le entrate ed i corrispettivi per i servizi svolti presso Casa Arginone sono di esclusiva competenza del Comodatario, su cui gravano i relativi obblighi contabili e fiscali.

4. Il Comodatario dovrà mantenere ed applicare la percentuale di sconto inserita nella proposta progettuale presentata, come da Allegato 2, per i servizi resi al Comune di Mirandola in occasione di iniziative pubbliche dallo stesso promosse. Tale percentuale di sconto dovrà essere applicata anche agli Enti di ricerca (Es. Università, CNR ecc.) che realizzeranno attività di studio e monitoraggio nelle Valli mirandolesi.

5. Il Comune si riserva la possibilità di usufruire dei servizi resi presso la struttura in modo gratuito per n. 3 iniziative annuali svolte in collaborazione e per un numero massimo di 25 persone ad evento (es. colazione a tema, degustazione di prodotti tipici, laboratorio di cucina).

6. Per favorire la piena fruibilità turistica della struttura il Comodatario dovrà garantire la

copertura wi-fi dell'intero edificio ed una colonnina attrezzata per la riparazione e la ricarica delle biciclette, sia muscolari che elettriche.

ART. 6 - ONERI A CARICO DEL COMODATARIO

1. Il Comodatario ha l'obbligo di mantenere presso la struttura concessa durante gli orari di utilizzo il personale qualitativamente e quantitativamente necessario all'adempimento degli obblighi inerenti alla gestione, secondo quanto previsto dal presente contratto, dalle leggi e dalle prescrizioni in materia di sicurezza, igiene, sanità, affluenza di pubblico o che siano richieste dalla natura dei servizi prestati.

2. Per l'esecuzione delle prestazioni oggetto del presente contratto, il Comodatario può avvalersi del lavoro di apposito personale, sostenendo i relativi oneri ed esonerando nel contempo il Comune di Mirandola da ogni responsabilità in merito.

3. Qualora si avvalga di lavoro subordinato, devono essere rispettate le norme di legge e regolamentari e le disposizioni dei contratti collettivi nazionali e territoriali in vigore, sia per quanto riguarda gli aspetti normativi e salariali, sia per quanto riguarda gli obblighi ed oneri previdenziali ed assicurativi, sollevando comunque il Comune da ogni responsabilità in merito.

4. Il Comodatario ha pure l'obbligo dell'osservanza delle disposizioni in materia di sicurezza e salute dei lavoratori, curando la formazione degli stessi ai fini della prevenzione antincendio e della corretta attivazione degli impianti elettrici, elettronici ed idraulici, in base alla normativa vigente, con particolare riferimento al D.Lgs. n. 81/08 Testo Unico sulla Sicurezza sul Lavoro e successive integrazioni, nonché alle norme di sicurezza sulla prevenzione degli infortuni e di tutte quelle che, se inapplicate, possono determinare l'insorgenza di responsabilità civile. Il Comodatario dovrà inoltre disporre adeguati controlli sanitari sul personale.

5. Il Comodatario individua per la struttura affidata un referente per i rapporti tecnici con il Comune di Mirandola ed è obbligato a comunicare con la massima sollecitudine al

Comune ogni problema o questione od ogni altro aspetto critico che dovesse insorgere e verificarsi nel corso dell'espletamento della gestione.

6. Il Comune di Mirandola può richiedere la sostituzione di unità lavorative o in servizio presso la struttura che abbiano suscitato problemi sul piano comportamentale.

7. Il Comodatario dovrà altresì:

- garantire la pulizia dell'area esterna di propria pertinenza (gli sfalci e potature dell'area esterna rimangono a carico della proprietà Società Coop Agricola e di Lavoro "O. Focherini", in numero necessario da garantire la fruizione di tali spazi, come da contratto tra Società e Comune rep. 30953/2022);
- attivare forme di gestione idonee al contenimento dei consumi energetici;
- effettuare la raccolta rifiuti differenziata come da ordinanza n. 3 del 7 aprile 2017 ed in base al Regolamento comunale per la disciplina delle tariffe rifiuti corrispettiva 2022, la cui organizzazione deve essere concordata con il gestore di igiene della città (AIMAG spa) con attivazione di regolare e relativa posizione.

8. Sono inoltre totalmente a carico del Comodatario:

- le spese per l'acquisto dei materiali per l'igiene dei servizi e di ogni altro locale di pertinenza;
- le spese per l'acquisto dei materiali per l'assistenza sanitaria (primo soccorso);
- le spese per disinfestazioni generali con appositi disinfettanti, come previsto dalla normativa sanitaria relativa al numero degli interventi ed al tipo di materiale da utilizzare;
- ogni altra spesa riconducibile agli obblighi assunti dal gestore a mezzo della presente contratto.

9. Il Comodatario dovrà inoltre provvedere a proprie spese:

- all'apertura, chiusura, custodia e vigilanza della struttura continuativamente in tutti i casi di utilizzo della stessa;
- al riordino ed alle pulizie di tutti i locali interni e delle aree esterne di pertinenza, finalizzate a mantenere una buona condizione igienica o a ripristinarla in tutti i casi di

utilizzo;

- alla segnalazione tempestiva al Comune di eventuali danni alla struttura ed agli impianti; in mancanza di tale comunicazione, il Comodatario sarà tenuto al risarcimento danni.

10. Il Comodatario ha l'obbligo di rispettare in maniera puntuale e rigorosa le norme di legge o i regolamenti in ordine all'affluenza di pubblico e al numero di personale utilizzato.

11. Sono a carico del Comodatario le imposte, tasse e tributi dovuti per l'esercizio dell'attività, compresa la tariffa rifiuti e la tassa di pubblicità relativamente alle iniziative pubblicitarie effettuate dal gestore.

ART. 7 - UTENZE

Sono a carico del Comodatario le spese per i consumi di energia elettrica, acqua, riscaldamento, comunicazioni telefoniche e quant'altro necessari alla normale attività della struttura Casa Arginone. Il Comodatario provvede, a sua cura e spese, ad intestare a suo nome i relativi contratti di utenza per tutta la durata del presente contratto. Qualora, a rapporto contrattuale avviato, la volturazione delle utenze non fosse stata ancora completata, il Comodatario s'impegna a rimborsare alla proprietà Società Coop Agricola e di Lavoro "O. Focherini" l'importo delle spese dei consumi delle utenze della struttura Casa Arginone adeguatamente documentate.

ART. 8 - MANUTENZIONI ORDINARIE SULLA STRUTTURA

1. Sono a carico del Comodatario tutti gli interventi e le relative spese per le manutenzioni ordinarie, programmate ed impreviste, relative alla struttura ed alle aree di sua pertinenza, atte a conservare l'immobile in buono stato. Il Comodatario è costituito custode della struttura Casa Arginone e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Esso è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso del bene concesso e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art.1609 C.C..

2. In caso di manutenzioni ordinarie di maggior rilevanza, il Comodatario è obbligato a trasmettere preventivamente, tranne i casi di comprovata urgenza, alla proprietà Società Coop Agricola e di Lavoro "O. Focherini" ed al Comune di Mirandola la richiesta di autorizzazione all'intervento. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria, secondo una descrizione tipologica esemplificativa e non esaustiva:

- > riparazione di parti di intonaci interni, tinteggiature interne, riparazioni di rivestimenti e pavimenti interni;
- > riparazione e sostituzione di parti accessorie di infissi e serramenti interni (maniglie, serrature, battiscopa, cornici, ecc.);
- > riparazioni e sostituzioni di parti accessorie di tutte le apparecchiature e tubazioni, in conseguenza dell'uso;
- > cambio lampade, interruttori, punti presa, valvole, apparecchi di illuminazione;
- > riparazioni e sostituzioni di apparecchi sanitari e relative rubinetterie;
- > sistemazione delle reti e recinzioni;
- > sostituzione di segnaletiche di percorso per il pubblico;
- > verniciatura periodica degli arredi fissi deteriorati dall'uso;
- > pulizia delle grondaie per scolo dell'acqua piovana;
- > manutenzione e revisione di ogni estintore presente nella struttura;
- > pulizia e disinfezione generale ed approfondita;
- > revisione generale di tutte le attrezzature fisse e mobili;
- > le opere per il mantenimento in efficienza degli impianti tecnologici; a tale proposito il Comodatario è tenuto ad utilizzare personale in possesso di adeguata esperienza professionale maturata nella conduzione di impianti analoghi;
- > le riparazioni e gli interventi di qualsiasi genere per danni dovuti ad atti vandalici ed azioni dolose perpetrati dall'interno e dall'esterno della struttura;
- > mantenimento in buono stato dell'area esterna di propria pertinenza, e in particolare, per quanto riguarda tale area, pulizia regolare da rifiuti, terra, foglie e materiale organico,

manutenzione del lastricato.

4. Il materiale e le attrezzature per gli interventi di manutenzione ordinaria sopra indicati sono acquistati direttamente dal Comodatario a proprie spese.

5. Nei casi di particolari difficoltà tecnologiche, per la realizzazione di detti interventi manutentivi si dovrà far ricorso all'operato di tecnici specializzati. Spetta inoltre al Comodatario recarsi presso le ditte che forniscono i ricambi necessari.

6. Gli interventi di manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti della struttura dovranno essere effettuati nel rispetto delle norme CEI e di quelle antincendio.

ART. 9 - MANUTENZIONI STRAORDINARIE SULLA STRUTTURA

1. Sono a carico della proprietà Società Coop Agricola e di Lavoro "O. Focherini" tutti gli interventi e le relative spese per la programmazione, la progettazione e l'attuazione delle manutenzioni straordinarie della struttura e dell'area compresa, come da contratto d'affitto in essere tra Società e Comune rep. 30953/2022.

2. Sono esclusi, perché a carico del Comodatario, gli interventi classificabili di manutenzione straordinaria derivanti da incuria o trascuratezza nella manutenzione ordinaria, oppure necessari per sopperire a danni provocati da utenti o dal cattivo uso della struttura.

3. Sono altresì esclusi gli interventi di manutenzione straordinaria proposti dal Comodatario e funzionali al miglioramento della gestione delle attività di cui all'art. 4. In tale ipotesi gli interventi dovranno essere autorizzati preventivamente sia dalla Società Coop Agricola e di Lavoro "O. Focherini" che dal Comune di Mirandola e saranno ad esclusivo carico e responsabilità del Comodatario, il quale non potrà richiedere alcun rimborso, risarcimento o indennizzo al termine del rapporto contrattuale a fronte della realizzazione di detti interventi.

ART. 10 - CONTROLLI E VERIFICHE

1. Fatte salve le competenze degli organi statali, regionali e provinciali in relazione ai controlli di legge, la gestione della struttura e dello spazio ceduto in comodato e l'erogazione dei servizi ad esso riconducibili sono soggetti al controllo del Comune di Mirandola.

2. Il Comodatario provvederà a segnalare all'Amministrazione concedente quelle circostanze e fatti, non direttamente riconducibili al presente rapporto contrattuale, che possono impedire, ostacolare o rallentare il regolare svolgimento dei servizi, adoperandosi, nello stesso tempo ed entro gli ambiti di pertinenza, all'eliminazione degli stessi.

3. Il Comune potrà verificare, in qualsiasi momento, la rispondenza dell'attività svolta dal Comodatario e l'osservanza delle clausole contenute nel presente contratto.

4. Il Comune di Mirandola può indire in qualunque momento, anche per vie informali e previa comunicazione verbale, appositi incontri a cui il Comodatario è tenuto a partecipare con propri incaricati in relazione all'andamento della gestione della struttura affidata.

5. Il Comune ha diritto in ogni tempo e momento, a mezzo di propri incaricati, senza obbligo di preavviso e senza che ciò comporti interruzione di attività, di accedere ed ispezionare lo spazio affidato (locali, impianti, attrezzature, ecc.), di verificarne lo stato d'uso, di valutare gli interventi manutentivi e di rinnovamento effettuati dal Comodatario e gli eventuali danni causati ai beni mobili ed immobili presi in consegna dallo stesso, nonché di controllarne la conduzione sia dal lato tecnico che da quello operativo e qualitativo, in linea con gli standard di categoria e nel rispetto delle disposizioni di legge e di contratto.

6. Le eventuali anomalie, disfunzioni o deficienze saranno notificate per iscritto al Comodatario, il quale sarà obbligato a porre adeguato rimedio entro 30 giorni dalla data di ricezione della notifica, fermo restando ogni responsabilità amministrativa, civile e penale a carico del Comodatario stesso per le inadempienze che fossero riscontrate da organismi pubblici di controllo in contravvenzione a norme di leggi e regolamentari e per

ogni altro e maggiore danno arrecato al Comune di Mirandola.

7. In caso di accertato inadempimento a quanto notificato, al Comodatario verrà assegnata un ulteriore termine perentorio, trascorso inutilmente il quale il Comune avrà diritto, a suo insindacabile giudizio in ordine a quanto riscontrato, di risolvere il contratto in danno ed a spese del Comodatario, senza altre formalità, ovvero di sostituirsi al Comodatario stesso nell'espletamento delle proprie incombenze, addebitandogli le conseguenti spese con obbligo di rimborso dal gestore al Comune stesso nel termine perentorio di giorni 30 dalla data di ricezione della relativa comunicazione.

ART. 11- RESPONSABILITA' E OBBLIGHI

1. Il Comodatario sarà ritenuto direttamente responsabile, a termini di legge e senza riserve ed eccezioni, sia sotto il profilo civile che penale, dei danni che dovessero derivare a terzi, alla proprietà ed al Comune in dipendenza della conduzione della struttura e dei beni in genere in concessione, con esclusione di fatti o eventi causati da forza maggiore. Il Comodatario esonera espressamente il Comune di Mirandola e la proprietà da ogni responsabilità ed onere derivante dall'utilizzo dello spazio affidato in gestione, restando in capo alla Società Focherini la sola responsabilità per danni ad esso riconducibili in quanto proprietaria della struttura. È altresì a carico del Comodatario l'adozione, nell'esecuzione dei lavori di sua competenza, di tutte le cautele necessarie per garantire l'incolumità delle persone addette ai lavori e di terzi, in conformità a quanto previsto dal D.Lgs. n. 81/08 e successive modificazioni.

2. Il Comodatario è tenuto ad assicurare la rifusione completa, senza eccezione e senza riserva alcuna, anche dei danni causati da terzi nell'esercizio di attività svolte presso la struttura, qualora autorizzate dal Comodatario. L'accertamento e la quantificazione dei danni sono demandati al Comune di Mirandola ed alla proprietà stessa, sentito il Comodatario.

3. Il Comodatario dovrà provvedere senza indugio e a proprie spese alla riparazione o

sostituzione di parti e oggetti danneggiati, nonché alla rifusione di danni arrecati a terzi o alla sparizione di valori avvenuti a causa di incuria o imperizia del personale incaricato dal Comodatario medesimo.

4. A tale scopo il Comodatario stipulerà, a proprie spese, una polizza assicurativa per la copertura della responsabilità civile per danni a terzi (R.c.t.) derivanti dalla conduzione della struttura e dei beni in genere oggetto della concessione, nonché di ogni attività svolta nell'ambito della stessa, senza eccezioni, compresi i rischi derivanti dall'utilizzo di ogni bene necessario all'esercizio delle attività in parola; l'anzidetta polizza dovrà prevedere, se del caso, la copertura della responsabilità civile verso i prestatori di lavoro (assicurazione R.c.o) - subordinati e parasubordinati - per i danni da questi subiti, per morte o lesioni, in conseguenza dell'attività prestata per conto del Comodatario, la cui copia dovrà essere depositata presso il Comune di Mirandola.

La menzionata assicurazione dovrà in ogni caso prevedere:

- a) l'estensione della garanzia ai danni provocati a terzi dalle persone che, indipendentemente dalla natura del loro rapporto con il Comodatario, collaborano alla gestione dell'attività da questi svolta;
- b) l'inclusione nel novero dei terzi delle persone indicate alla precedente lettera a), salvo i soggetti assicurabili con la sopra richiamata assicurazione Rco (prestatori d'opera subordinati e parasubordinati);
- c) l'estensione della garanzia ai rischi derivanti dall'esecuzione di lavori di ordinaria manutenzione e, se del caso, di straordinaria manutenzione della struttura e dei beni in genere oggetto della concessione;
- d) l'espressa rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Mirandola e della proprietà e relativi amministratori, dipendenti e/o collaboratori a qualunque titolo;
- e) l'estensione della garanzia alla responsabilità civile derivante al Comodatario quale committente di lavori la cui esecuzione sia, nel rispetto delle prescrizioni del presente contratto, affidata a terzi.

La stessa assicurazione dovrà altresì comprendere i danni derivanti da incendio di cose dell'assicurata o dalla stessa detenute con un massimale non inferiore a 250.000,00 euro.

I massimali dell'anzidetta assicurazione non potranno essere inferiori ad euro 1.500.000,00 unico per la sezione Rct ed euro 1.500.000,00 unico per l'eventuale sezione Rco.

5. Il Comodatario è tenuto a segnalare al Comune di Mirandola e alla proprietà, senza alcun indugio, non appena venutone a conoscenza, furti o danneggiamenti agli impianti in gestione, di cui possono essere responsabili utenti, operatori e semplici soggetti occasionali ammessi alla struttura, provvedendo altresì ad identificarne i responsabili. In difetto di tale segnalazione sarà considerato responsabile il Comodatario stesso.

6. Il Comodatario esonera il Comune di Mirandola da qualsiasi responsabilità per tutti gli eventuali rapporti di natura contrattuale che il Comodatario stesso dovesse instaurare per l'esecuzione di quanto previsto dal presente contratto.

ART. 12 - IMPEGNI DEL COMUNE DI MIRANDOLA

Il Comune di Mirandola si impegna a promuovere annualmente un programma di aperture (sabato e domenica 15.30-19.30) del Barchessone Vecchio da primavera fino all'autunno, organizzando eventi, spettacoli, iniziative, biciclettate, laboratori ecc. presso la struttura medesima, la sede della SOM "Il Pettazzurro", il Barchessone Portovecchio, ecc., attivando i servizi di fruizione dell'area, come il noleggio gratuito delle biciclette, il "Fitomuseo delle Valli", il percorso audioguidato "Sulle Valli mirandolesi". Nell'ambito del calendario programmato annualmente il Comune di Mirandola si impegna a realizzare eventi ed iniziative a supporto della struttura Casa Arginone ed in collaborazione con il Comodatario, dandone visibilità a livello comunicativo.

ART. 13 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

1. Il Comune di Mirandola, fatto salvo quanto previsto dall'art. 10, commi 6 e 7, può

risolvere di diritto il contratto, ai sensi e con le modalità dell'art. 1456 del Codice Civile, salva ed impregiudicata ogni azione legale, nei casi di seguito indicati:

- mancato rispetto del periodo di avvio del progetto presentato e delle relative attività;
- chiusura ripetuta della struttura per cause non di forza maggiore;
- gestione e programmazione carente rispetto agli impegni presi, opportunamente e formalmente accertata;
- ripetuta mancata attività di pulizia e cattiva gestione della struttura (cattiva tenuta del bene e dei servizi proposti), opportunamente e formalmente accertata;
- mancato rispetto del progetto di gestione presentato dal soggetto aggiudicatario (allegato 2);
- mancato rispetto dei giorni e degli orari di apertura al pubblico proposti nel progetto.

La risoluzione non può divenire in alcun modo fonte di rivalsa a titolo oneroso e non da parte del Comodatario.

ART. 14 - RECESSO

1. Qualora il Comodatario intenda recedere dal presente contratto di comodato prima della scadenza deve darne preavviso a mezzo lettera raccomandata o PEC almeno 4 (quattro) mesi prima.

2. In caso di recesso il Comodatario si impegna a completare le iniziative o attività in corso od il cui avvio risulti già programmato con il Comune entro la scadenza del preavviso, provvedendo in merito.

ART. 15 - MODIFICHE

Le parti concordano che specifici punti del presente contratto potranno essere oggetto di puntuali e successivi accordi d'intesa, ad integrazione, completamento e/o modifica della stessa.

ART. 16 - DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

1. Il rapporto tra Comune di Mirandola e Comodatario è finalizzato allo svolgimento di un servizio socialmente utile.
2. Per quanto non regolamentato dal presente contratto, si fa riferimento alle disposizioni di legge in materia applicabili al presente atto.
3. Le parti definiranno amichevolmente qualsiasi controversia che possa nascere dal presente contratto. Qualora ciò non fosse possibile, le stesse rimettono la definizione della controversia al giudizio del foro di Modena.
4. Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente contratto sono a carico del Comodatario.

Fanno parte integrante e sostanziale al presente atto i seguenti allegati:

1. Planimetria della struttura Casa Arginone
2. Progetto di gestione presentato dal soggetto aggiudicatario

Letto, confermato e sottoscritto

Per il COMUNE DI MIRANDOLA – COMODANTE - _____

_____ - COMODATARIO