

Comune di Russi

(Provincia di Ravenna)

Prot. n. \_\_\_\_\_

**Rep. n. \_\_\_\_\_**

**CONTRATTO DI COMODATO PER L'UTILIZZO DI UN BOX DEL  
MERCATO COPERTO**

L'anno duemilaventisei (2026) il giorno ..... ( ) del mese di ..... in Russi presso la Sede Comunale;

*Tra*

- Comune di Russi – Piazza Farini n. 1 48026 Russi (Cod. Fiscale 00246880397) rappresentato dall'Arch. Fabrizio Sermonesi nato a Ravenna il 02.06.1968 in qualità di Responsabile dell'Area Lavori Pubblici e Patrimonio che interviene nel presente atto ai sensi del provvedimento ..... esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta (“PROPRIETARIO”);

*e*

- Associazione ..... con sede in .... Codice Fiscale ..... rappresentata dal Sig./a ..... nato/a a .....il ....., residente a ..... in Via ..... (“COMODATARIO”);

Premesso

- che il Comune di Russi è proprietario di un immobile sito in Russi, Piazza Gramsci, angolo Via Trieste, identificato al catasto fabbricati del Comune di Russi al Foglio n. 20, mappale 1924, di seguito definito “Mercato Coperto”;

- che il suddetto immobile è suddiviso in spazi di uso comune (corridoi, servizi igienici, locali tecnici) e n. 15 box da destinare a locazione ad uso diverso da abitazione, così come rappresentato nell'allegata planimetria;

- che, ai sensi di quanto previsto nella delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 28/4/2022, è consentita per il Comune la concessione di uno o più box del mercato Coperto alle locali Associazioni *no-profit*/ETS purché non utilizzati né richiesti da attività/ditte iscritte alla Camera di Commercio;

- che in adesione all'ultimo bando emesso dal Comune (Delibera della Giunta Comunale n. \_\_ del \_\_, Bando emesso con prot. \_\_ del \_\_/2026) per concedere i box ancora disponibili, è pervenuta specifica richiesta da parte del Sig. \_\_\_\_\_ in rappresentanza dell'Associazione/ETS \_\_\_\_\_;

Tutto ciò premesso tra il Comune di Russi, così come sopra rappresentato e il Sig. \_\_\_\_\_ si stipula e conviene quanto segue.

Quanto posto in premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente scrittura;

## **1. OGGETTO DEL CONTRATTO**

Il Comune di Russi, nella sua qualità di proprietario, concede in COMODATO all'Associazione \_\_\_\_\_ come sopra rappresentata la quale accetta la seguente porzione dell'unità immobiliare Mercato Coperto: box evidenziato nell'allegata planimetria e contrassegnato dalla lettera \_\_ di superficie pari a mq. \_\_\_\_\_ oltre a spazi di uso comune, ad uso commerciale, inteso come attività a margine della principale attività istituzionale prevista nello Statuto allegato alla domanda in sede di partecipazione al bando sopra richiamato. L'attività svolta è più compiutamente descritta nel progetto unito ~~la relazione unita~~ alla domanda ed è allegata al presente contratto a farne parte integrante. L'utilizzo diverso del box

costituisce motivo di risoluzione *ipso-iure* del contratto.

## **2. DURATA DEL CONTRATTO**

**Il COMODATO avrà inizio dalla data del verbale di consegna del box e termine il 31/3/2032.**

## **3. VALENZA SOCIALE – GRATUITA’**

Il box viene concesso in comodato gratuito in considerazione della valenza sociale ritenuta congrua e/o meritevole dall'Amministrazione Comunale.

## **4. SUBCOMODATO**

E’ vietato il subcomodato del box concesso.

## **5. DIVIETO CAMBIO DESTINAZIONE**

E’ fatto inoltre espresso divieto alla parte comodataria di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell’immobile di cui all’art. 1 pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C .

## **6. RESPONSABILITA’ E FORME ASSICURATIVE**

Il comodatario esonera il PROPRIETARIO da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti causati da fatti od omissioni di altri conduttori o di terzi.

Il Comune di Russi non può in ogni caso essere ritenuto responsabile dei rischi che possono occorrere al contenuto del box concesso in comodato.

Il comodatario deve garantire con apposita polizza assicurativa, singola la responsabilità civile per la conduzione del box.

La polizza deve inoltre prevedere espressamente la rinuncia alla rivalsa verso l’Amministrazione comunale. Tale polizza dovrà avere un massimale non inferiore

ad € 1.500.000,00 e prevedere la clausola danni a terzi da incendio con un sottolimito non inferiore ad € 200.000,00.

Il comodatario dovrà stipulare Polizza Incendio Rischio Locativo con somma assicurata pari al valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato oggetto del presente contratto.

Il comodatario si impegna a mantenere operante tutte le suddette polizze per tutta la durata del contratto.

#### **7. VISITE / ISPEZIONI**

Il PROPRIETARIO potrà in qualunque momento ispezionare o fare ispezionare i locali affittati, previa comunicazione, anche verbale al comodatario.

#### **8. ELEZIONE DOMICILIO**

Per tutti gli effetti del contratto il comodatario elegge domicilio presso il Mercato Coperto (Russi, Piazza Gramsci n.8).

#### **9. MODIFICHE**

Qualunque modifica al presente contratto ed in particolare all'uso convenuto, può avere luogo e può essere provato solo mediante atto scritto.

#### **10. ONERI A CARICO DEL COMODATARIO**

Il comodatario dichiara di avere esaminato gli spazi oggetto del presente contratto e di averli trovati idonei all'uso convenuto.

Il comodatario si obbliga ad usare diligentemente l'immobile concesso.

Sono a carico del comodatario:

- i lavori che si rendessero necessari all'interno degli spazi locati, afferenti all'attività del comodatario (migliorie) sia di manutenzione ordinaria sia straordinaria;

- le riparazioni di piccola manutenzione che si rendessero necessari all'interno degli spazi locati, quali ad esempio quelle da effettuarsi sugli impianti tecnologici, sulle serrature, sugli infissi esterni ed interni, sulla superficie delle pareti interne, sulle pavimentazioni e sui rivestimenti;
- le spese relative alle utenze a servizio della propria attività quali ad esempio fornitura di acqua, corrente elettrica, gas, igiene ambientale;
- quanto previsto, relativamente alla gestione delle parti comuni, dal successivo art. 11.

Il comodatario non potrà comunque apportare alcuna modifica o addizione anche agli impianti – anche se richieste da sopravvenute disposizioni normative o con provvedimenti della Pubblica Autorità connesse all'esercizio della propria attività – senza il preventivo consenso scritto del PROPRIETARIO che comunque sarà sempre esentato dal corrispondere qualsivoglia indennità o rimborso.

#### **11. RIPARTO SPESE SPAZI COMUNI**

Il comodatario si impegna, per la propria quota millesimale, calcolata con riferimento alla superficie del box, a rimborsare al Comune di Russi la quota parte di oneri e spese anticipate al Consorzio del Mercato Coperto relativamente alla manutenzione ordinaria e alla gestione degli spazi di uso comune (utenze, pulizie, ..) .

Il riparto delle spese relative alla manutenzione e alle utenze e spese degli spazi di uso comune (utenze, pulizie ...). avverrà sulla base dei millesimi calcolati con riferimento alla superficie in comodato in base ai conteggi fatti a consuntivo dal competente ufficio comunale.

#### **12. SPESE CONTRATTUALI**

Per il contratto di COMODATO l'imposta di Registro è di € 200,00 (tassa fissa) a carico del comodatario; l'imposta di bollo è esente.

L'eventuale tassa di Registro per recesso anticipato del comodatario e quella per risoluzione del contratto per inadempimento del comodatario o per morosità dello stesso, sono a totale carico del comodatario.

Le eventuali spese giudiziarie comprensive anche degli onorari di avvocato e procuratore, nell'eventuale sfratto per morosità saranno a carico del comodatario.

L'imposta di bollo è assolta mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate RLI con addebito su c/c bancario.

### **13. RECESSO DEL COMODATARIO**

Il comodatario potrà recedere in qualsiasi momento dal presente contratto dandone avviso al PROPRIETARIO mediante lettera raccomandata o PEC, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

### **14. RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL COMODATARIO**

Il contratto, oltre che nei casi di legge, sarà risolto:

- in caso di cessazione dell'attività a cui la presente locazione è strumentale;
- *ipso-jure*, in caso di inadempienza da parte del comodatario di uno dei patti contenuti nel presente contratto;
- in caso di mancato pagamento delle quote di spese condominiali previste dal precedente art. 11;

Il comodatario, una volta risolto il contratto, dovrà riconsegnare i locali sgomberi da ogni arredo entro 1 mese dalla richiesta.

Qualora i suddetti termini non vengano rispettati il Comune di Russi provvederà d'ufficio allo sgombero dei locali con spese a carico del comodatario.

I locali torneranno nella disponibilità del Comune di Russi.

**15. RISOLUZIONE PER RICHIESTA DEL BOX DA PARTE DI  
SOGGETTO AVENTE PIU' DIRITTO**

In ottemperanza ai criteri di cui alla Delibera CC n.16/2022 in premessa citata, in caso di richiesta del box da parte di un'attività commerciale, l'Associazione \_\_\_\_\_ si impegna a lasciar libero il box entro e non oltre 30 gg dal ricevimento della richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale.

**16. PENALI**

In caso di mancata riconsegna del box alla scadenza prevista in contratto, il comodatario si obbliga al versamento di una penale pari a €. 30,00 (trenta/00) per ogni giorno di ritardo, fino ad un massimo di 90 giorni.

**17. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Le parti danno atto che il locale è sprovvisto di impianto di riscaldamento e non comporta consumi energetici, pertanto non si procede alla redazione del certificato in ordine all'attestazione della prestazione energetica (APE) ai sensi del D. Lgs. n. 192/2005 e smi.

**18. RINVIO**

Per quanto non espressamente previsto in contratto, si applicano le norme del codice Civile, nonché usi e consuetudini locali.

IL comodatario  
*Associazione / ETS .....*

*F.to* \_\_\_\_\_

per IL COMUNE DI RUSSI

*Arch. Sermonesi Fabrizio*

*F.to Fabrizio Sermonesi*