

## **CONTRATTO DI COMODATO**

Con la presente scrittura privata fra:

Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa n.1, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Roma 01585570581, iscritta al Repertorio Economico Amministrativo di Roma al n. 758300 (società per azioni con socio unico soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato S.p.A. a norma dell'art. 2497 sexies del codice civile, tenuto conto del d. lgs. n. 188/2003 e relativa decretazione applicativa), Partita IVA 01008081000, di seguito più brevemente denominata "RFI" ovvero "Comodante" - per la quale interviene FERSERVIZI S.p.A con sede in Roma-Piazza della Croce Rossa n.1, iscritta al Registro delle Imprese di Roma- codice fiscale e partita IVA n° 04207001001 R.E.A.: 741956 (società per azioni con socio unico soggetta alla direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato S.p.A.), nella sua qualità di mandataria con rappresentanza di RFI in virtù del contratto per Servizi immobiliari N° 83/2005, il responsabile della sede di Milano della Zona nord-ovest, ing. Giandomenico Cassano", nato a .....il ..... giusti i poteri allo stesso conferiti con procura n.....

e

il Comune di Crema con sede in Piazza Duomo,25, partita Iva n° 00111540191 di seguito denominato anche "comodatario", rappresentato nel presente atto dal ..... in qualità di ....., in attuazione della delibera n° .....della Giunta Comunale nella seduta del ....

### **PREMESSO:**

- che alcuni locali della stazione ferroviaria di Crema sono attualmente inutilizzati;
- che il Comune di Crema ha interesse ad evitare che la perdurante inutilizzazione della stazione di Crema determini nel tempo un suo inevitabile degrado architettonico ed ambientale, ed intende quindi riqualificarne la presenza nel

territorio, anche mediante l'impegno di assicurare il collegamento tra stazione ed il trasporto urbano ed extraurbano;

- che il Comune di Crema, con nota ....del.... ha chiesto l'utilizzo in comodato di alcuni immobili situati in stazione per svolgere attività sociali e di pubblico interesse;
- che RFI è interessata ad incentivare iniziative sul territorio mirate ad una maggiore fruibilità ed alla riqualificazione degli spazi nelle stazioni ferroviarie, nell'ambito degli accordi sottoscritti con la regione Lombardia
- che R.F.I. SpA con nota della Direzione Territoriale Produzione Milano con nota n°.....del ..... ha richiesto la stipulazione del presente atto;

Tutto ciò premesso

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

**Articolo 1 – (Premesse)**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

**Articolo 2 - (Oggetto)**

R.F.I. S.p.A. concede in comodato al Comune di Crema che accetta, al fine di svolgervi esclusivamente attività sociali e di pubblico interesse, i seguenti immobili:

- Locali ubicati al primo piano del Fabbricato Viaggiatori di complessivi mq 122,38 circa individuati in banca dati con il codice.....;
- Locali ubicati nel Magazzino Merci , destinati a magazzino-deposito-uffici, di complessivi mq. 317,38 circa individuati in banca dati con il codice.....

meglio evidenziati in colore giallo nelle planimetrie che, sottoscritte dalle parti, si allegano al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale (all. 1-2-3-4-5).

**Articolo 3 – (Durata)**

Il contratto ha la durata di nove anni, decorrenti dalla data di stipula del contratto e scadrà il .....

Il contratto non è rinnovabile alla scadenza, salvo che le parti non abbiano concordato il suo rinnovo per iscritto almeno tre mesi prima della suddetta data.

#### **Articolo 4 – (Oneri del comodatario)**

Il comodatario è tenuto a custodire e conservare la cosa con la diligenza del buon padre di famiglia e non può servirsene che per l'uso determinato dal contratto.

Al fine di una migliore conservazione dei beni, il comodatario si obbliga a svolgere le seguenti attività sulle aree evidenziate in rosso negli allegati al presente contratto:

- a) effettuazione giornaliera delle pulizie della sala d'attesa/atrio, dei servizi igienici, delle aree aperte al pubblico, dei marciapiedi interni ed esterni del fabbricato viaggiatori, con assoluto divieto di eseguire le pulizie di binari e interbinari;
- b) piccola manutenzione delle aree e dei locali aperti al pubblico, manutenzione delle aree verdi, manutenzione dei marciapiedi interni ed esterni e dei passaggi pedonali, anche in caso di neve, per assicurarne l'agibilità;
- c) raccolta e smaltimento dei rifiuti e dell'erba prodotti dall'effettuazione delle pulizie e dalla manutenzione delle suddette aree, secondo le disposizioni delle competenti strutture sanitarie o comunali;
- d) apertura della sala d'attesa e dei servizi igienici quindici minuti prima del passaggio del primo treno e chiusura quindici minuti dopo del passaggio dell'ultimo treno della giornata, sempreché effettuino servizio presso la Stazione ferroviaria di cui al presente contratto. Il comodatario ha inoltre l'obbligo di consentire ed agevolare il passaggio e la sosta dei clienti FS nelle aree aperte al pubblico;
- e) l'onere della tassa / tariffa raccolta e smaltimento rifiuti..

#### **Articolo 5 – (Presa in consegna)**

Il comodatario dichiara di aver visitato gli immobili concessi in comodato e di ritenerli idonei allo svolgimento delle predette attività e si obbliga a riconsegnarli alla

scadenza del contratto liberi da persone e da cose e con gli impianti in condizioni di regolare funzionamento.

#### **Articolo 6 – (Spese per l’uso della cosa)**

Il comodatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla manutenzione ordinaria dei locali ricevuti in comodato, ivi compresa quella degli impianti elettrici.

Il comodatario, nei limiti della destinazione di cui all’art. 2 del presente contratto, provvederà, ove necessario, ad adeguare i locali ed i relativi impianti concessi in comodato alle proprie specifiche esigenze d’uso nel rispetto delle vigenti normative, con particolare riguardo a quelle in materia antinfortunistica e di sicurezza del lavoro, previ accordi di dettaglio e comunicazione scritta al comodante.

Sono a carico del comodatario le spese relative alle utenze dell’ immobile.

Il comodatario ha inoltre la facoltà di fruire, per un periodo di novanta giorni dalla data di consegna dei locali e nei limiti richiesti dalla loro destinazione d’uso, delle utenze e dei servizi FS per la fornitura dell’energia elettrica e dell’acqua. Entro il citato termine di novanta giorni, il comodatario ha l’obbligo di stipulare direttamente con i fornitori tutti i contratti necessari di fornitura di energia elettrica ed acqua.

#### **Articolo 7 - (Modifiche ed addizioni)**

Il comodatario non può apportare, anche se a proprie spese, alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali ricevuti in comodato senza il preventivo consenso scritto e l’approvazione del relativo progetto da parte del comodante. Le migliorie ed addizioni che venissero eseguite, anche con la tolleranza del comodante, resteranno di proprietà del comodante senza che questi abbia l’obbligo di corrispondere alcun indennizzo o compenso.

Negli altri casi, il comodatario avrà l’obbligo della rimessa in pristino, a proprie spese, a semplice richiesta del comodante anche nel corso del comodato.

Il comodatario ha l’obbligo di richiedere, a propria cura e spese, ai competenti organi amministrativi ogni eventuale autorizzazione o permesso prescritto dalla normativa vigente per l’esecuzione dei lavori di cui sopra.

### **Articolo 8 – (Divieto di cessione e subcomodato)**

Il comodatario non può cedere il presente contratto, mentre ha la facoltà di subcomodare i locali, anche parzialmente, purché ne venga mantenuta la destinazione d'uso, salva comunque la propria responsabilità per l'adempimento da parte del subcomodatario di tutto quanto stabilito dal presente contratto. Il comodatario deve comunicare per iscritto al comodante il nominativo/ragione sociale del soggetto subcomodatario dei locali.

Il comodatario deve prevedere il divieto assoluto per il subcomodatario di subcomodare a sua volta a terzi.

### **Articolo 9 – (Accesso ed ispezione)**

Il comodante ha il diritto di accedere in qualsiasi momento ai locali concessi in comodato con il proprio personale, o con il personale appositamente autorizzato, per ogni accertamento e/o verifica ritenuti opportuni ad assicurare le esigenze connesse all'esercizio ferroviario.

Il comodante ha altresì il diritto di occupare parzialmente e temporaneamente i locali concessi in comodato per esigenze connesse all'esercizio ferroviario e realizzare sui locali oggetto del presente contratto ogni intervento ritenuto funzionale al soddisfacimento delle esigenze dei clienti del servizio ferroviario.

Al comodante spetta in via esclusiva lo sfruttamento commerciale e pubblicitario degli immobili oggetto del presente contratto.

### **Articolo 10 – (Responsabilità)**

Il comodatario esonera espressamente il comodante da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli per qualsiasi titolo o ragione, anche per fatti dolosi o colposi di terzi, ivi compresi i fatti del personale addetto all'uso dei locali ed all'esecuzione degli oneri di cui all'art. 4 del presente contratto.

Il comodatario esonera espressamente il comodante da ogni responsabilità per danni od infortuni che possano derivare a terzi, ivi compreso al personale addetto all'uso dei locali ed alla prestazione dei servizi di cui all'art. 4 del presente contratto, per

l'uso dei locali concessi in comodato, o comunque verificatisi nei locali stessi, anche a causa di terzi.

Ai fini del presente articolo è considerato terzo anche il subcomodatario ed il personale da esso incaricato.

#### **Articolo 11 – (Prescrizioni di sicurezza)**

Il comodatario si obbliga a rispettare, e a far rispettare al personale addetto all'uso dei locali ed all'esecuzione degli oneri di cui all'art. 4 del presente contratto, le prescrizioni ed i divieti per la sicurezza contenuti nel D.P.R. 753/80, di cui dichiara di aver preso piena conoscenza e/o eventuali condizioni e/o prescrizioni in relazione alla specifica situazione dei luoghi e agli spazi o locali concessi ai fini della sicurezza dell'esercizio ferroviario riportati nelle "Istruzioni di cui al DPR n° 753 11 luglio 1980" ricevuto dal comodante.

Resta inteso che la Dirigenza ferroviaria avrà comunque il potere di impartire eventuali prescrizioni in ragione di particolari circostanze.

#### **Articolo 12 – (Recesso)**

Il comodatario ha la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto che si intenderà risolto decorsi 90 giorni dalla data della comunicazione del recesso a mezzo di lettera raccomandata A.R..

#### **Articolo 13 – (Clausola risolutiva espressa)**

Costituisce causa di risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art.1456 c.c. per fatto e colpa del comodatario, salvo il diritto al risarcimento, la violazione degli obblighi ed oneri di cui agli artt. 2, 4, 6, 8 e 11 del presente contratto.

#### **Articolo 14 - (Clausola fiscale)**

Il presente atto è soggetto a registrazione in termine fisso ai sensi dell'art. 5 punto 4 della tariffa allegata al D.P.R. n. 131/86.

Le imposte di bollo e di registro sono a carico del comodatario.

#### **Articolo 15 (Domicilio e Risoluzione delle controversie)**

Per ogni effetto dipendente dal presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, le parti eleggono i seguenti domicili anche fiscali:

- Ferservizi S.p.A. in Milano – Via Breda, 28 – cap 20126;

- Comune di Crema .....

Resta convenuto che qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le parti, in relazione al presente contratto, sarà deferita in via esclusiva alla cognizione del Foro nella cui giurisdizione è ubicato l'immobile.

#### **Articolo 16 - Modifiche al contratto**

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

#### **Articolo 17 - Applicazione delle norme**

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso riferimento alle leggi vigenti, alle consuetudini ed usi locali.

Il presente atto viene stipulato in triplice originale.

#### **Articolo 18 - Affissioni**

Il Comodatario si impegna ad affiggere negli spazi aperti al pubblico un cartello informativo che evidenzia che la stazione risulta consegnata in comodato all'amministrazione locale che ne cura il decoro e la pulizia.

Milano,

per Ferservizi S.p.A.

per il Comune di Crema

Zona Nord-Ovest sede di Milano