

COMUNE DI RIVA DEL GARDA

Allegato alla delibera della Giunta Municipale

di data 12.12.2023 n. 739 e firmato digitalmente

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE

Cristina Santi

Anna Cattoi

COMUNE DI RIVA DEL GARDA

( Provincia di Trento )

schema CONTRATTO DI COMODATO DI BENE IMMOBILE

In Riva del Garda, nel Palazzo Pretorio – Residenza Municipale, tra:

- **COMUNE DI RIVA DEL GARDA** (C.F. 84001170228) con sede legale in

P.zza Tre Novembre 5 a Riva del Garda, rappresentato dal sig. \_\_\_\_\_

(C.F.: \_\_\_\_\_), domiciliato per la carica in Riva

del Garda presso la sede municipale, il quale interviene ed agisce in qualità di

Responsabile dell'Area Patrimonio e Qualità Urbana del Comune di Riva del

Garda ed a ciò autorizzato con deliberazione della Giunta comunale

n. \_\_\_\_\_ - di data \_\_\_\_\_ esecutiva (d'ora in poi chiamato anche

“Comodante”);

- **FAMIGLIA COOPERATIVA DEL TENNESE E CAMPI SOC. COOP.**

(C.F. 00105880223) avente sede legale in Tenno (TN) in Via dei Laghi 26

rappresentata da sig. \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_)

residente in via \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ il quale interviene nell'atto nella sua

qualità di legale rappresentante ed allo scopo autorizzato con verbale del

Consiglio di Amministrazione n. \_\_\_\_\_ di data \_\_\_\_\_ (d'ora in poi

denominato semplicemente “Comodatario”);

Premesso che:

- il Comune di Riva del Garda è proprietario di una porzione dell'immobile sito in Via Degasperi 1/C – Frazione di Campi – p.ed. 3706 p.m. 1 in P.T. 6307 C.C. Riva, acquistato dalla Parrocchia di S. Rocco con sede in Riva del Garda con contratto di compravendita n. 6578/Rep. di data 04.06.2010, dal quale ne ha ricavato un punto vendita di generi alimentari e di prima necessità con attività “multiservizi” secondo quanto previsto dall'allora vigente art. 24 della L.P. n. 4/2000 e relativi criteri di attuazione approvati con deliberazione della G.P. n. 2481 di data 26.11.2006, modificati ed integrati con deliberazione della G.P. n. 115 di data 25.01.2008;
- con determinazione del Dirigente del Servizio Commercio della Provincia Autonoma di Trento n. 2271 di data 12.12.2008, il Comune ha ottenuto un contributo in conto capitale a parziale copertura della spesa prevista per l'acquisto e la ristrutturazione dell'edificio di cui al punto precedente, con vincolo di destinazione per sei anni dalla data di attivazione per le finalità di cui alla citata legge e con l'obbligo di concedere i locali a titolo gratuito al soggetto gestore per tutto il periodo di attività dell'esercizio “multiservizi” e comunque per un periodo non inferiore a sei anni;
- in esecuzione della delibera della Giunta Municipale n. 485 di data 06/12/2011, il Comune di Riva del Garda con contratto protocollo n. 20110036720 di data 13.12.2011, ha concesso in comodato gratuito i sopra citati locali alla Famiglia Cooperativa Tennesse e Campi Soc. Coop., unico soggetto già insediato e storicamente operante nella frazione di Campi, nonché soggetto idoneo ed affidabile sotto il profilo imprenditoriale con maturata esperienza nel settore, il quale in questi anni si è impegnato a svolgere con serietà l'attività di vendita al minuto di generi alimentari e

“multiservizi” di cui all'allegato A) della delibera della Giunta Provinciale n. 2481 dd. 24.11.2006 e s.m.i. di attuazione della L.P. n. 4/2000;

- in vista della prossima scadenza del contratto di comodato, fissata per il 14 dicembre 2023, con nota assunta al protocollo comunale in data 4.12.2023 sub. 48133 il Presidente della Famiglia Cooperativa del Tennesse e Campi Soc. Coop., ha formulato la richiesta di rinnovo del contratto di comodato gratuito dell'immobile al fine di garantire la continuità del servizio prestato;
- con deliberazione della Giunta Municipale n. \_\_\_\_\_ di data \_\_\_\_\_ l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di accogliere tale richiesta, approvando il rinnovo del contratto di comodato d'uso della porzione di immobile – p.ed. 3076 sub. 1 C.C. Riva alla Famiglia Cooperativa del Tennesse e di Campi Soc. Coop.

Tutto ciò premesso ed in conformità alla deliberazione della Giunta Municipale di data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, le parti convengono e stipulano quanto segue:

## CONTRATTO DI COMODATO DI BENE IMMOBILE

### ART. 1 - OGGETTO

Il Comune di Riva del Garda, come sopra rappresentato, dà e concede in comodato a titolo gratuito, ai sensi degli artt. 1803 e segg. del C.C., alla Famiglia Cooperativa del Tennesse e Campi Soc. Coop. con sede legale in Tenno in Via dei Laghi 26, che a mezzo del suo legale rappresentante riceve ed accetta, la porzione dell'immobile individuato dalla p.ed. 3076 sub. 1 C.C. Riva in P.T. 6307 C.C. Riva sito in Via Degasperì 1/C – Frazione Campi, costituito da parte del seminterrato di mq. 250,00 comprendente mq. 158,00 per locali ad uso commerciale composti da superficie di vendita di mq.

112,36, magazzino lavorazioni di mq. 25,35, spogliatoio di mq. 6,69, bagno di mq. 4,10 e locale caldaia di mq. 9,50, oltre a mq. 22,00 per porticato esterno e mq. 70,00 per area scoperta di pertinenza in uso non esclusivo, il tutto come appare delimitato nell'allegata planimetria che, previa visione, verifica, riconoscimento in conformità e firma delle parti, viene allegata al presente contratto sotto la lettera alfabetica A).

Al Comodatario viene inoltre riconosciuta la facoltà di utilizzo del locale ad uso deposito catastalmente identificato dal sub. 2, pm.1, della p.ed. 3076 in C.C. Riva esclusivamente per il posizionamento dell'impianto di refrigerazione che non può trovare collocazione all'interno dei locali in comodato.

Il Comodatario dichiara, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1812 del Codice Civile che l'immobile, già nella sua disponibilità, è esente da vizi e del tutto idoneo alla funzione per la quale è assunto in comodato. Con la sottoscrizione del presente atto l'Amministrazione comodante consegna al Comodatario, che accetta, i locali nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. L'immobile viene consegnato senza arredamento, impianti di refrigerazione e attrezzature necessarie, che sono poste ad esclusive spese a carico del Comodatario, senza pretese e diritti di rivalsa nei confronti del Comune.

#### ART. 2 - DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE ED ATTIVITA'

Il Comodatario si servirà del bene sopra descritto con la dovuta diligenza, destinandolo esclusivamente all'esercizio di un punto vendita "multiservizi" secondo la definizione della L.P. n. 17/2010 "Disciplina dell'attività commerciale" ed impegnandosi a non destinare il bene a scopi differenti, in difetto il presente atto si intenderà risolto di diritto. Il Comodatario, come

sopra rappresentato, dichiara di essere in possesso di tutte le autorizzazioni/concessioni necessarie per svolgere nei locali dell'immobile l'attività di “multiservizi”, la quale dovrà essere svolta secondo le finalità e gli obiettivi di cui all'art. 61 della L.P. n. 17 di data 30 luglio 2010 e della deliberazione della Giunta Provinciale n. 1958 di data 28.10.2022 di approvazione dei relativi nuovi criteri e modalità di attuazione, come modificata dalla deliberazione della Giunta Provinciale n. 365 di data 3.03.2023.

Qualora fosse accertato dall'Amministrazione comodante, in qualsiasi momento, che la concessione oggetto del presente atto viene esercitata dal Comodatario in difformità alle Leggi o Regolamenti, a quanto contenuto nel presente atto o superando quanto consentito, il Comodatario potrà venire dichiarato decaduto, previa diffida con fissazione di congruo termine per il ripristino delle condizioni prescritte, salva ed impregiudicata ogni azione dell'Amministrazione comodante compresa l'eventuale denuncia all'Autorità Giudiziaria.

### ART. 3 VINCOLI DEL COMODATARIO

Il Comodatario si impegna a svolgere attività di vendita al dettaglio di generi alimentari e di prima necessità oltre a svolgere i seguenti servizi complementari utili alla comunità locale:

- a) vendita di prodotti trentini e del commercio equo e solidale;
- b) servizio di consegna a domicilio della spesa sulla base degli ordini effettuati telefonicamente, via telefax o via Internet;
- c) punto informazioni turistiche con distribuzione di materiale illustrativo;
- d) servizio telefax e fotocopie aperto al pubblico.

Le parti si riservano di integrare e/o modificare il presente elenco.

Il Comodatario si impegna inoltre a:

- tenere aperto l'esercizio per almeno 3 ore al giorno dal lunedì al sabato, comunicando l'orario prescelto e le sue eventuali variazioni al Comune ed esponendo apposito cartello visibile dall'esterno. E' ammessa la possibilità di effettuare la chiusura per un giorno alla settimana, purché per almeno una giornata l'esercizio rimanga aperto sia al mattino, sia al pomeriggio;
- trasmettere al Comune entro il 28 febbraio di ogni anno, una relazione contenente informazioni e valutazioni sull'andamento dell'attività. Si impegna inoltre a collaborare con il Comune per la diffusione di iniziative comunali e di valutazione del livello di soddisfazione dell'utenza locale dell'esercizio "multiservizi";
- esporre il segno distintivo che caratterizza e identifica l'attività "multiservizi" all'esterno dell'esercizio e utilizzarlo in tutte le comunicazioni;

#### ART. 4 - DURATA DEL COMODATO

Il presente contratto di comodato ha una durata di sei anni, con decorrenza il 15 dicembre 2023 e scadenza, senza necessità di disdetta ed escluso il rinnovo tacito, il 14 dicembre 2029. E' ammessa la proroga per ulteriori sei anni, in assenza di contestazioni per violazione delle norme di cui al presente atto, da esplicitare con apposito atto deliberativo del Comune, su richiesta del Comodatario prima della scadenza.

Alla scadenza contrattuale stabilita (o in caso di proroga alla successiva scadenza) il Comodatario s'impegna a restituire l'immobile comodato nella disponibilità del Comune, in perfetto stato di manutenzione, salvo il normale

deperimento d'uso.

In caso di fusione o trasformazione il subentro del nuovo soggetto nella titolarità del presente atto e purché lo stesso possieda i requisiti previsti dai criteri attuativi della L.P. 30 luglio 2010, n. 17, è subordinato a formale assenso dell'Amministrazione comodante.

L'Amministrazione comodante si riserva il diritto di modificare ed integrare il presente atto di comodato prima dello scadere del termine qualora ciò si rendesse necessario per assicurare un miglior utilizzo dell'immobile e/o per esigenze di pubblica utilità.

Alla scadenza il bene comodato verrà restituito, senza obbligo di formale richiesta da parte dell'Amministrazione comodante, nello stato in cui viene attualmente consegnato, salvo il normale deterioramento per effetto dell'uso.

#### ART. 5 - CONSERVAZIONE DEI LOCALI

Il Comodatario si obbliga a conservare e custodire il bene comodato con la dovuta diligenza del buon padre di famiglia, nei limiti e modalità di esercizio del presente atto, e dovrà costantemente aver cura di non arrecare danni o pregiudizi ai locali concessi in comodato, al verificarsi dei quali sarà tenuto a prestare idoneo risarcimento. Il Comodatario non potrà, senza il consenso scritto del Comodante, cedere il presente atto, nonché subconcedere o subaffittare in tutto o in parte i locali descritti sopra all'art. 1. Il comodato si intende accordato con il riconoscimento all'Amministrazione comunale della facoltà di imporre al Comodatario ulteriori condizioni che si rendessero necessarie. Il Comodatario è altresì tenuto responsabile di tutti i danni a persone o cose che potessero derivare a terzi, in dipendenza dell'esercizio del presente atto e pertanto solleva e rende indenne fin d'ora l'Amministrazione

da ogni reclamo o molestia, anche giudiziaria, che potesse pervenire da terzi i quali fossero o si ritenessero danneggiati.

#### ART. 6 - SPESE PER L'USO DEL BENE

Il presente comodato è a titolo gratuito. Il Comodatario assume a proprio carico tutte le spese per l'uso e il mantenimento dei locali in comodato comprese le spese di pulizia e la fornitura di servizi di energia elettrica, acqua e riscaldamento con l'intestazione diretta dei relativi contratti, ove possibile, mentre rimborserà al Comune, direttamente senza necessità di stipulare appositi atti aggiuntivi eventuali ulteriori spese, anche di natura condominiale sostenute dal Comune stesso e che dalle Leggi o dagli usi sono poste a carico del Comodatario, su presentazione di regolari rendiconti. Il Comodatario è inoltre tenuto a provvedere alla denuncia ed al pagamento della tassa rifiuti.

#### ART. 7 - MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE

Resta convenuto che le spese di manutenzione straordinaria (art. 1005 del C.C.), sono a carico dell'Amministrazione comodante mentre le spese di manutenzione ordinaria (art. 1621 C.C.) sono a carico del Comodatario. Non provvedendovi il Comodatario, vi provvederà il Comune con spese a carico del Comodatario. Il Comune si riserva di eseguire i lavori straordinari giudicati necessari dall'Amministrazione comunale, anche in relazione ad esigenze di altri usi dell'immobile.

Il Comodatario ha facoltà di assumere, pure a proprio esclusivo carico e senza diritto di rimborso, la manutenzione straordinaria che non rientra nelle immediate priorità esecutive della comodante, salvo chiederne di volta in volta assenso scritto. I lavori e le opere eseguiti dal Comodatario, a propria totale cura e spese, previo il consenso dell'Amministrazione comodante,

rimarranno acquisiti all'immobile in virtù del principio dell'accessione, ai sensi degli artt. 934 e segg. del C.C., né sarà dovuta alcuna indennità o compenso e ciò in deroga a quanto disposto dagli artt. 1592 e 1593 C.C..

Il Comodatario si obbliga a non fare impianti o lavori di qualsiasi entità o natura nei locali descritti all'articolo 1, se non espressamente autorizzati dall'Amministrazione comunale sulla base di preventiva richiesta di assenso scritto corredata dalla documentazione prevista da leggi e regolamenti. Se fossero apportate modifiche di qualsiasi natura o specie ai locali senza il permesso di cui sopra, l'Amministrazione comodante avrà diritto di ottenere il ripristino a spese del Comodatario ed il risarcimento di tutti i danni.

Gli incaricati del Comune di Riva del Garda avranno il libero accesso in qualunque tempo al complesso immobiliare per verificarne l'uso conforme al contratto da parte del Comodatario, per compiere lavori straordinari e i necessari sopralluoghi.

Sono a carico del Comodatario tutte le riparazioni dovute ad un non corretto utilizzo dell'immobile o degli impianti, indipendentemente dal fatto che esse possano configurarsi come manutenzione ordinaria o straordinaria.

Rimangono comunque a carico del Comodatario i danni subiti da soggetti terzi a causa della mancanza di interventi di manutenzione straordinaria della struttura qualora il Comodatario non abbia provveduto ad avvisare il Comune di imperfezioni, rotture e qualsiasi altro evento che possa determinare l'insorgere della necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Trattandosi di unità immobiliare dotata di impianto termico individuale il Comodatario subentra alla figura del proprietario nell'onere di adempiere agli obblighi previsti dal regolamento per la manutenzione degli impianti termici

approvato con DPR 26.8.1993 n. 412, come modificato ed integrato dal D.Lgs. 19/08/2005 n. 192, e nelle connesse responsabilità limitatamente all'esercizio, alla manutenzione dell'impianto termico ed alle verifiche periodiche. Il Comune si riserva di richiedere l'esibizione del "libretto di impianto" attestante l'effettuazione delle verifiche periodiche. Il "libretto di impianto" dovrà inoltre essere obbligatoriamente esibito nel caso venga richiesto al Comune comodante l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria agli impianti termici nonché consegnato al Comune al momento della restituzione dei locali alla fine del comodato. Tutti gli interventi di manutenzione, ivi compresa la sostituzione di componenti, sono a carico del Comodatario. Qualora si rendesse necessaria la sostituzione dell'apparecchiatura a causa di accertati deterioramenti dovuti ad un uso anomalo o ad una carente manutenzione, le relative spese resteranno ad esclusivo carico del Comodatario.

#### ART. 8 ASSICURAZIONE

Le parti prendono atto che i locali sono coperti da assicurazione per i rischi di incendio e R.C. comunale nell'ambito delle polizze globali che l'Amministrazione comunale ha in vigore per il proprio patrimonio. Spetta al Comodatario provvedere ad idonee coperture assicurative per i beni mobili e le attrezzature di sua proprietà sistemati all'interno dei locali. Il Comodatario è inoltre tenuto ad attivare per tutta la durata del presente contratto una polizza assicurativa relativa al rischio locativo da incendio ad integrale copertura per il valore a nuovo dell'immobile in comodato, per un valore pari a €. 320.000,00 (Euro trecentoventimila/00), oltre alla copertura per ricorso terzi da incendio per €. 500.000,00 (Euro cinquecento/00) e Responsabilità

civile contro terzi per un importo pari ad €. 2.000.000,00 (Euro duemilioni/00) per l'espletamento dell'attività svolta, con l'inclusione dei danni provocati da dipendenti, clienti, fornitori o comunque da qualunque persona o cosa coinvolta nello svolgimento dell'attività, con totale esonero dell'Amministrazione comodante da ogni responsabilità civile verso terzi, e considerando l'Amministrazione comodante e i dipendenti dell'impresa comodataria nonché ogni altre persona presente occasionalmente presso la struttura come terze. Copia della predetta polizza assicurativa n. \_\_\_\_\_ stipulata con la Compagnia di assicurazioni \_\_\_\_\_ Agenzia di \_\_\_\_\_ e sottoscritta in data \_\_\_\_\_ è stata prodotta all'Amministrazione comodante.

Il Comodatario risponde inoltre dei danni comunque e da chiunque causati agli immobili in comodato. Il Comune rimane esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dalle attività oggetto del presente comodato.

#### ART. 9 TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 le parti dichiarano di aver preso visione dell'informativa sul trattamento dei propri dati personali ai fini di attività finalizzate per l'assolvimento di obblighi di legge relativi al presente atto.

#### ART. 10 SPESE CONTRATTUALI

Le spese inerenti e conseguenti al presente atto stanno e si assumono a carico del Comodatario senza diritto di rivalsa.

#### ART. 11 NORME FISCALI

Agli effetti fiscali le parti dichiarano che il presente atto è soggetto a registrazione a termine fisso ai sensi dell'art. 5, Parte Prima, della tariffa

allegata al D.P.R. 26.04.1986 n. 131 e s.m.

Per tutto quanto non previsto dal presente contratto, valgono le norme del codice civile, delle leggi e degli usi in materia.


Il presente atto viene redatto in        copie                    e una depositata presso l'Agenzia delle Entrate per la registrazione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Riva del Garda, li

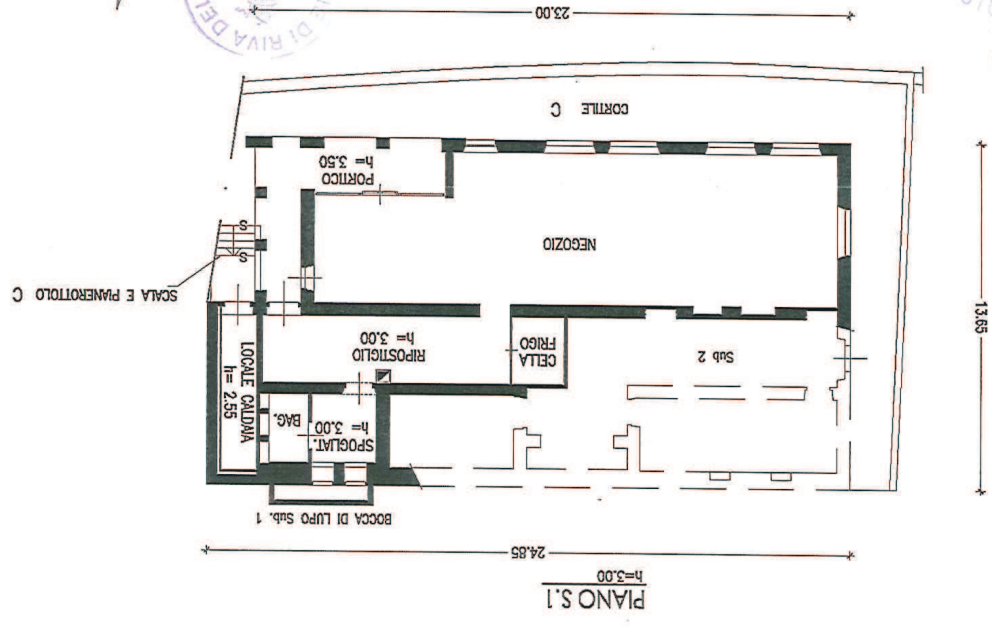
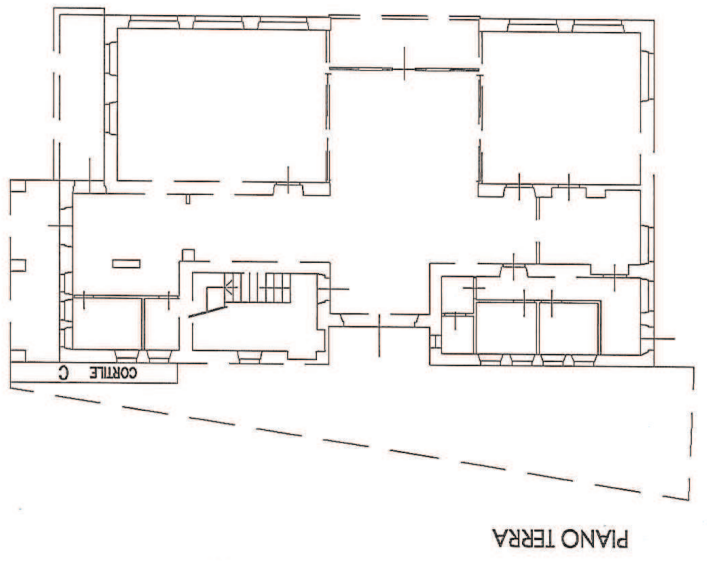
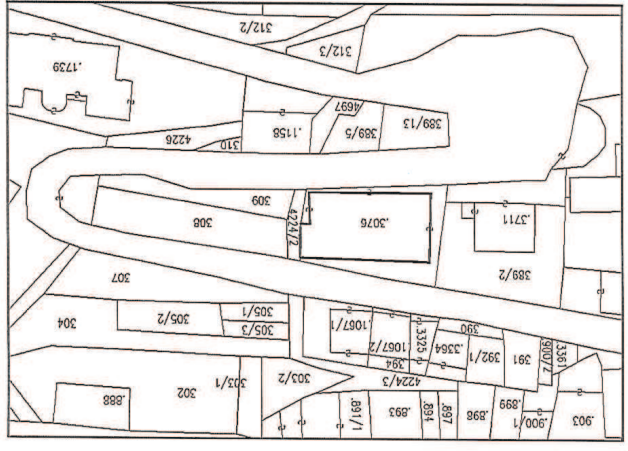
Per il Comodante

Per il Comodatario

**UFFICIO DEL CATASTO DI: RIVA DEL GARDA**  
**SERVIZIO CATASTO**  
  
**PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO**

---

**COMUNE AMMINISTRATIVO DI: RIVA**  
 C.C. RIVA P.ed. 3076 Sub. 1 p.m. 1 P.T. 6307  
 PROT. \_\_\_\_\_ (riservato all'ufficio) N. d'ord. \_\_\_\_\_ di N. fogli 1



ALLEGATO ALL'AUTO 20 DIC 2011  
 2012  
 3  
 2011

MARCA DA SOLLID  
 €1,00  
 UNO/DO  
 Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 IDENTIFICATIVO : 01092698023161  
 D001-00010 82764853470164C  
 D0064031 19/12/2011 12:36:17  
 D0019940 D0007180 M0078001

P.M.E. C.R.A. S.P.A.  
 RIVA DEL GARDA

Completato da **PATRICK LORENZI** iscritto all'albo COLLEGIO DEI GEOMETRI della Prov. di Trento N. 1841  
 Mod. Arn (Fabbricati)

Rilievo in conformità allo stato reale  
 Data 16/11/2011  
 Timbro e firma (\*)  
 (\*non dovuta per invio telematico)

Indicare le principali misure esterne  
 SCALA 1:100  
 orientamento



(dot. Marco Mosaner)  
 SINDACO