

CONTRATTO DI COMODATO

TRA

- la società "**SOCIETA' PAULLESE MULTISERVIZI S.r.l.**", con unico socio, con sede in Paullo (MI), Piazza Fabrizio de André, n. 11, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 11679250156, iscritta al R.E.A. della Camera di Commercio di Milano al n. 1502197, in persona del suo Presidente, Luigi Agostino Gianolli, nato a Paullo (MI) il 20.10.1953, munito degli occorrenti poteri in forza di delibera di Consiglio in data 21.12.2016 (regolarmente iscritta nel Registro delle Imprese), in seguito denominata 'S.P.M. S.r.l.

– da una parte –

E

- la società con sede in (.....) Via codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di:, iscritta al R.E.A. della Camera di Commercio di al n., in persona di.... e Legale rappresentante nato/a a il....., in seguito denominato Aggiudicatario

– dall'altra parte –

(di seguito, congiuntamente, le "**Parti**" e singolarmente la "**Parte**").

PREMESSO CHE:

- a) S.P.M. S.r.l. intende affittare a terzi il ramo d'azienda funzionalmente organizzato per l'esercizio della somministrazione di alimenti e bevande nell'ambito dell'attività di bar posto nell'impianto della piscina esterna del proprio Centro Sportivo, sito in Via San Pedrino, n. 20 a Paullo;
- b) con delibera in data 21.12.2016 del Consiglio di Amministrazione la **CONCEDENTE** ha indetto pubblico incanto per la selezione e l'individuazione del contraente cui affidare la gestione del predetto ramo d'azienda;
- c) in esito alla procedura di scelta del contraente a pubblico incanto esperita da S.P.M. S.r.l. in data..... la gara è stata aggiudicata all'Aggiudicatario, classificatosi primo in graduatoria;
- d) per la miglior esecuzione del contratto oggetto di gara si rende necessario utilizzare spazi e locali di proprietà di S.P.M. S.r.l., meglio identificati nella planimetria infra allegata; e conseguentemente, contestualmente alla stipulazione del contratto di affitto d'azienda, concludere contratto di comodato per l'uso dei predetti spazi/locali

TUTTO CIO' PREMESSO, le Parti, stipulano e convengono quanto segue.

Articolo 1: PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto di comodato (l'“**Accordo**”).

Articolo 2: OGGETTO E SCOPO DELL'ACCORDO

2.1 S.P.M. S.r.l. concede in comodato all'Aggiudicatario, che a tale titolo accetta, i locali e gli spazi, come meglio identificati nella planimetria che si allega al presente Accordo all'Allegato 1 (i “**Locali**”). Le Parti convengono/si danno atto che la concessione in comodato dei Locali è esclusivamente e funzionalmente collegata all'affitto del ramo d'azienda di cui alle premesse.

2.2 L'Aggiudicatario dà atto di conoscere ubicazione, consistenza e condizioni dei Locali e che, dopo averli visitati, gli stessi sono consegnati in ottimo stato e sono del tutto idonei alla loro funzione (come risulta dal verbale di consegna, comprensivo di materiale fotografico, Allegato 2).

2.3 L'Aggiudicatario si obbliga a conservare, custodire ed utilizzare i Locali con la dovuta diligenza, e si impegna a riconsegnare i Locali nello stato medesimo in cui li ha ricevuti, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno e non potrà concedere a terzi il godimento, neppure temporaneo, sia a titolo gratuito che a titolo oneroso, di tali Locali; si impegna altresì ad esperire ogni azione necessaria per rimanere nella piena disponibilità dei Locali nella sua qualità di detentore-comodatario della cosa.

2.4 L'Aggiudicatario svolgerà la propria attività nei Locali con propria organizzazione aziendale e con gestione a proprio rischio con esclusione di qualsivoglia responsabilità in capo a S.P.M. S.r.l. relativamente all'attività prestata. E' vietato l'uso dei Locali per attività diverse da quelle indicate in premessa, pena facoltà di S.P.M. S.r.l. di risolvere l'Accordo ex articolo 1456 del Codice Civile.

2.5 La mutata destinazione d'uso dei Locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme edilizie ed urbanistiche, o comunque senza il permesso scritto di S.P.M. S.r.l., produrrà *ipso jure*, la risoluzione dell'Accordo per fatto e colpa dell'aggiudicatario.

2.6 L'Aggiudicatario si impegna a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari e/o in assenza di previa autorizzazione degli organi competenti e comunque senza il consenso scritto di S.P.M. S.r.l.

Articolo 3: MANUTENZIONE - SPESE – ADDIZIONI E VARIAZIONI

3.1 Sono a carico dell'Aggiudicatario tutte le spese relative alla manutenzione ordinaria dei Locali, mentre sono a carico di S.P.M. S.r.l. tutte le spese relative alla manutenzione straordinaria dei Locali, tra cui le spese per le verifiche periodiche degli impianti.

3.2 L'Aggiudicatario potrà eseguire a propria cura e spese gli allestimenti/adeguamenti, le opere, modifiche, integrazioni, innovazioni o migliorie (di seguito, collettivamente, le “**Addizioni**”) che riterrà necessarie per il migliore

utilizzo dei Locali solo previa autorizzazione scritta da parte di S.P.M. S.r.l., e in ogni caso nel rispetto della normativa vigente in materia. Le Addizioni effettuate dovranno essere rimosse a fine contratto a spese dell'Aggiudicatario e a richiesta di S.P.M. S.r.l.. Le Addizioni che non possano essere rimosse senza arrecare danno ai Locali saranno automaticamente acquisite dalla proprietà alla riconsegna dei Locali, fermo restando che S.P.M. S.r.l. non sarà tenuta a pagare alcuna somma, compenso o indennità all'Aggiudicatario.

3.3 Nel caso in cui le Addizioni siano state eseguite senza il consenso o in mancanza delle necessarie autorizzazioni o comunicazioni, l'Aggiudicatario, entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento di apposita richiesta di S.P.M. S.r.l., sarà tenuta a rimuoverle a proprie spese ed il suo inadempimento costituirà violazione del contratto, con facoltà di S.P.M. S.r.l. di risolvere l'Accordo ex articolo 1456 del Codice Civile, fermo restando il diritto di S.P.M. S.r.l. al risarcimento di tutti i danni patiti.

3.4 In ogni caso, responsabilità ed oneri relativi alle Addizioni resteranno ad esclusivo carico dell'Aggiudicatario.

Articolo 4: RESPONSABILITÀ

4.1 L'Aggiudicatario è direttamente responsabile verso S.P.M. S.r.l. e i terzi per i danni da essa causati, durante e in pendenza del presente Accordo, ai Locali oggetto di comodato, alle cose, ovvero a persone, qualora i suddetti danni siano conseguenza immediata e diretta del proprio comportamento colposo, tanto attivo che omissivo; o comunque dell'attività esercitata dall'Aggiudicatario nei Locali.

4.2 L'Aggiudicatario risponderà, nei confronti di S.P.M. S.r.l. e di terzi, anche per i danni causati da persone che abbia ammesso temporaneamente ai Locali e a tale riguardo si obbliga a tenere indenne S.P.M. S.r.l. da ogni pretesa o reclamo di terzi.

4.3 L'Aggiudicatario manleva S.P.M. S.r.l. da ogni e qualsiasi responsabilità, anche in relazione a danni a persone e/o cose che abbiano a verificarsi nei Locali, che siano dovuti a dolo o colpa di (aggiudicatario) stesso, o comunque riconducibili all'attività da esso svolta nei Locali.

4.5 L'Aggiudicatario rinuncia altresì a garanzie di S.P.M. S.r.l. per molestie di fatto o di diritto da parte di terzi.

4.6 L'Aggiudicatario si impegna a stipulare polizza assicurativa a copertura della propria responsabilità civile per il risarcimento di qualsivoglia danno causato a persone o cose nello svolgimento della propria attività ed a stipulare una polizza assicurativa per danni ai Locali con primaria compagnia e per congrui massimali a copertura del rischio locativo, come meglio descritte nel contratto di affitto di ramo d'azienda di cui alla Premessa d), .

Articolo 5: ESCLUSIONE DI COMPENSI E RIMBORSI

Fatto salvo quanto diversamente previsto nel presente Accordo, nulla è dovuto da una Parte all'altra per la gestione o l'utilizzo dei Locali.

Articolo 6: BENI ULTERIORI E UTENZE

6.1 Le Parti si danno atto che non ci sono ulteriori beni concessi in comodato unitamente ai Locali.

6.2 Per quanto attiene alle utenze, le Parti si danno atto che faranno installare nel più breve tempo possibile un contatore a defalco (*i.e.* con misuratore), al fine di misurare l'energia consumata da ciascuna Parte. Ciascuna Parte sosterrà i costi relativi ai propri consumi, quindi l'Aggiudicatario rimborserà a S.P.M. S.r.l. gli ammontari risultanti dalle bollette pagate da S.P.M. S.r.l. e relativi ai propri consumi.

Articolo 7: EFFICACIA - CONDIZIONI E DURATA DELL'ACCORDO

7.1 Il presente Accordo diverrà efficace al momento di avveramento della condizione sospensiva cui è sottoposto ai sensi del paragrafo che segue ("**Data di Efficacia**").

7.2 L'efficacia del presente Accordo è sospensivamente condizionata alla sottoscrizione tra l'Aggiudicatario e S.P.M. S.r.l. di un contratto definitivo di affitto del Ramo d'Azienda..

7.3 Stante il collegamento funzionale tra l'Accordo da una parte e il contratto di affitto di ramo d'azienda da parte di S.P.M. S.r.l. in favore dell'Aggiudicatario (il "**Contratto di Affitto di ramo d'Azienda**"), il presente Accordo avrà durata pari alla durata del Contratto di Affitto di Ramo d'Azienda e terminerà nel momento in cui il predetto Contratto cesserà di avere validità o efficacia, per qualsivoglia causa. Le Parti si danno quindi atto che il Contratto di Affitto di Ramo d'Azienda da una parte, e il presente Accordo dall'altra, preordinati ad uno scopo unitario, siano legati da un collegamento negoziale di tipo funzionale unilaterale nel senso che l'Accordo sarà influenzato dalle sorti del Contratto di Affitto di Ramo d'Azienda e non viceversa (*simul stabunt, simul cadent*).

7.4 Alla cessazione per qualsivoglia motivo del presente Accordo l'Aggiudicatario dovrà restituire i Locali nelle condizioni previste nel precedente articolo 2.2 liberi da persone o cose, puliti in ogni loro parte ed a rimuovere i propri eventuali arredi, beni e strutture entro un congruo termine dalla cessazione delle attività che in ogni caso non potrà essere superiore a 15 (quindici) giorni lavorativi (il "**Termine del Rilascio**").

7.5 S.P.M. S.r.l. e/o le società da quest'ultima indicate preventivamente potranno liberamente accedere ai Locali senza alcuna limitazione, e svolgere le proprie attività. Le Parti convengono che in nessun caso o per nessuna ragione o motivo l'Aggiudicatario potrà evitare o ritardare il rilascio dei Locali al Termine del Rilascio, dovendo ogni contestazione o eccezione essere effettuata successivamente al rilascio. Nell'ipotesi di inadempimento dell'Aggiudicatario ai propri obblighi di riconsegna ovvero di accesso ai Locali questa dovrà

corrispondere una penale pari ad Euro 500,00 (cinquecento/00) per ogni giorno di ritardo successivo al quinto, fatto salvo il risarcimento del maggior danno subito.

Articolo 8: SALUTE E SICUREZZA NEI LUOGHI DI LAVORO

8.1 L'Aggiudicatario sarà responsabile in via esclusiva di eventuali inadempimenti agli obblighi di cui al D.Lgs. n. 81/08 per quanto riguarda l'attività condotta dall'Aggiudicatario nei Locali e gestirà autonomamente ogni rapporto con gli enti ispettivi (Ispettorato del lavoro, ASL, ecc.) deputati al controllo del rispetto della predetta normativa.

8.2 L'Aggiudicatario esonera espressamente S.P.M. S.r.l. da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che possano derivare a sé, a propri dipendenti, collaboratori o incaricati o a terzi frequentatori dei Locali. L'Aggiudicatario si obbliga a non custodire materiali pericolosi, e neppure a destinare i Locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità ed al decoro dei Locali e dell'edificio in cui si trovano.

Articolo 9: DISCIPLINA DELL'ACCORDO

L'Accordo è disciplinato, per tutto quanto qui non previsto, dalle norme previste agli articoli 1803-1812 del Codice Civile.

Articolo 10: ONERI FISCALI E SPESE CONTRATTUALI DELL'ACCORDO

La registrazione dell'Accordo sarà eseguita a cura e spese dell'Aggiudicatario, in caso d'uso.

ARTICOLO 11: VARIE

11.1 Ciascuna Parte sopporterà tutti i costi e le spese (legali, contabili o per ogni altro scopo) di propria competenza sostenuti in relazione alla negoziazione, preparazione, sottoscrizione ed esecuzione dell'Accordo.

11.2 Il silenzio o l'acquiescenza di S.P.M. S.r.l. al mutamento dell'uso pattuito, a lavori non autorizzati, alla cessione o sub-comodato, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva perciò di qualsiasi effetto a favore dell'Aggiudicatario.

11.3 Tutte le comunicazioni qui previste dovranno essere effettuate a mezzo PEC ai seguenti indirizzi, ovvero al diverso recapito che sarà potrà essere comunicato da ciascuna Parte all'altra Parte con le modalità di cui al presente paragrafo:

se a Società Paullese Multiservizi S.r.l.:

PEC: spmpaullo@legalmail.it

All'attenzione del Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott Luigi Agostino Gianolli

Se all'Aggiudicatario:

PEC:

All'attenzione del Legale Rappresentante

Si allegano i seguenti documenti, che fanno parte integrante e sostanziale del presente Accordo:

ALLEGATO 1: PLANIMETRIA LOCALI

ALLEGATO 2: VERBALE DI CONSEGNA

Paullo, ... (data)

SOCIETA' PAULLESE MULTISERVIZI S.r.l.

Aggiudicatario

ALLEGATO 2

VERBALE DI CONSEGNA

L'anno duemiladiciassette nel giorno.... del mese di, alle ore presso il Centro Sportivo sito in via San Pedrino n. 20 Paullo (MI) per l'espletamento delle operazioni di consegna dei locali (i "Locali") secondo quanto previsto dall'articolo 2.2 del contratto di comodato sottoscritto in data odierna tra Società Paullese Multiservizi Srl e(il "Contratto"), sono presenti per la verbalizzazione di tali attività:

per Società Paullese Multiservizi Srl

- Flavio Arrigoni- Responsabile Tecnico

Per (l'aggiudicatario)

-

(S.P.M. Srl e (l'aggiudicatario) unitamente le "Parti" e singolarmente anche una "Parte")

Premesso che

- A. Le Parti, si incontrano in data odierna, 2017, per la consegna dei Locali.
- B. I termini con le iniziali maiuscole, ove non diversamente definiti nel presente verbale di consegna, avranno il significato di cui al Contratto.

Tutto ciò premesso, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente verbale di consegna, le Parti convengono quanto segue:

1. Consegna dei Locali

S.P.M. Srl consegna i Locali a (l'aggiudicatario) nella persona del Sig.all'uopo delegato. Con la sottoscrizione del presente verbale, (l'aggiudicatario)diviene custode dei Locali fino alla scadenza del Contratto, in conformità a quanto previsto nel Contratto.

2. Verifiche

Le Parti si danno atto di aver visitato i Locali, così come meglio identificati nell'Allegato A del contratto di affitto di ramo di azienda.(L'aggiudicatario) riconosce che i Locali sono consegnati in ottimo stato e sono idonei alla loro funzione.

3. Utenze

Alla data di consegna sono attive le sole utenze idriche ed elettriche, le cui letture sono:

Acqua (centralizzata):

Letture contatore:

Metano e combustibili(centralizzata):

Letture contatore:

Energia Elettrica:

Letture contatore:

Dalla data odierna viene immesso nel possesso dei Locali, dando atto di essere già in possesso delle chiavi di accesso agli stessi.

Alle ore, terminate le operazioni di consegna, viene redatto il presente verbale, composto di n° 2 pagine, che viene letto e sottoscritto in duplice copia dalle parti convenute, in segno di incondizionata accettazione.

Letto, confermato e sottoscritto in Paullo, in data

Per Società Paullese Multiservizi Srl

Flavio Arrigo – Responsabile Tecnico

Per (L'aggiudicatario)

.....