

SCHEMA DI CONTRATTO TRA REGIONE LOMBARDIA E COMUNE DI CREMA PER LA CONCESSIONE IN COMODATO D'USO GRATUITO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE REGIONALE SITO A CREMA DENOMINATO "EX STALLONI" E DELL' EDIFICIO "EX TRIBUNALE" DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI CREMA

TRA

Regione Lombardia con sede legale in Milano, Piazza Città di Lombardia, n. 1 C.F. 80050050154 e Partita IVA 12874720159, nella persona di _____, in qualità di _____ munita degli occorrenti poteri

E

Comune di Crema, con sede in Piazza del Duomo, 25, 26013 Crema (CR), nella persona di _____ in qualità di _____, munita degli occorrenti poteri

Regione Lombardia e il Comune di Crema di seguito congiuntamente definiti le "**Parti**"

PREMESSO CHE:

- Regione Lombardia è proprietaria dell'immobile ex Centro per l'incremento Ippico, sito in Crema, via Verdi 16, identificato catastalmente presso la Banca Dati Informatizzata al Catasto Urbano al foglio 31 particelle 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 96, 115, 848 (di seguito "**Ex Stalloni**"). All'interno dell'immobile sono custoditi 24 veicoli tra carrozze e carri appartenuti all'ex Centro per l'incremento Ippico e attualmente di proprietà di Regione Lombardia, oltre ad una dotazione di accessori costituita da finimenti, fanali e selle.
- il Comune di Crema è proprietario dell'immobile ex Tribunale, sito in Crema, via Macallè 11/c, identificato catastalmente presso la Banca Dati Informatizzata al Catasto Urbano al foglio 45 particella 138 parte, come meglio identificata nell'allegato cartografico, in calce alla Convenzione;
- le Parti (con DGR n. XII/___ del ___ 2025 la Giunta di Regione Lombardia e con Deliberazione del Consiglio Comunale n. ___ del ___ 2025 il Comune di Crema) hanno approvato una Convenzione ex art.15 L. 241/1990 con la quale si concede, all'altra Parte, in comodato d'uso gratuito, gli immobili sopra descritti con decorrenza 10 marzo 2025. Con la stessa Convenzione, ex art. 3.3, le Parti si sono impegnate a sottoscrivere un contratto volto a disciplinare gli aspetti connessi al comodato d'uso gratuito.
- nell'ambito del presente contratto entrambe le parti rivestono il ruolo di comodante per l'immobile di rispettiva proprietà e di comodatario per l'immobile ricevuto in comodato d'uso gratuito;
- Regione Lombardia: comodante in quanto proprietaria dell'immobile Ex Stalloni, comodataria in quanto ricevente in comodato d'uso gratuito l'immobile Ex Tribunale;

- Comune di Crema: comodante in quanto proprietaria dell'immobile Ex Tribunale, comodataria in quanto ricevente in comodato d'uso gratuito l'immobile Ex Stalloni;

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

Art.1 - OGGETTO E FINALITÀ

Il presente contratto disciplina gli aspetti connessi alla concessione in comodato d'uso gratuito al Comune di Crema del complesso immobiliare denominato "Ex Stalloni" situato nel Comune di Crema di proprietà di Regione Lombardia e alla concessione in comodato d'uso gratuito a Regione Lombardia dell'edificio "Ex Tribunale" di proprietà del Comune di Crema.

Tale contratto è finalizzato al perseguimento del comune interesse pubblico di favorire migliori condizioni di utilizzo e di destinazione degli immobili pubblici parzialmente inutilizzati o in disuso, in un contesto di promozione del benessere sociale e culturale favorendo, da un lato, il miglioramento della qualità dell'offerta di servizi pubblici per la comunità, dall'altro, l'uso ottimale delle risorse pubbliche, delle competenze e progettualità condivise nel territorio.

Il presente contratto è esclusivamente disciplinato dalle presenti disposizioni e, per quanto non previsto, dagli artt. 1803 e seguenti del Codice civile e dalle leggi vigenti in materia di comodato.

Art.2 - DURATA E CONSEGNA

Ciascun comodato d'uso gratuito decorre dal 10 marzo 2025 e con scadenza alla data di stipula del contratto di permuta.

Dalla data di decorrenza, cioè dal 10 marzo 2025, i comodatari entrano nella disponibilità e diventano custodi degli immobili ai sensi e per gli effetti del presente contratto, con conseguente assunzione di ogni responsabilità a tal proposito. I comodatari saranno pertanto direttamente responsabili, sia verso il comodante che verso terzi, per qualsiasi danno cagionato, agli immobili e/o ad altri soggetti terzi, derivante da fatti imputabili ai comodatari, nonché di ogni abuso o trascuratezza nell'uso degli immobili e dei suoi impianti.

La consegna degli immobili deve risultare da apposito verbale redatto da ciascun comodante a seguito di sopralluogo congiunto.

Art. 3 - RAPPORTI ECONOMICI

Il presente contratto non prevede la corresponsione di alcun canone a carico delle Parti.

Il Comune di Crema subentra dal 10 marzo 2025 nel contratto con il Consorzio di Bonifica Dugali-Naviglio-Adda Serio e che il comodato d'uso gratuito riferito all'immobile ex Stalloni riguarda gli spazi non già oggetto dei contratti di concessione

d'uso gratuito in corso con il Centro di Riabilitazione Equestre A.P.S (CRE), di cui viene mantenuta l'efficacia.

Il comodato d'uso gratuito riferito all'immobile ex Tribunale, invece, riguarda gli spazi non già oggetto dei contratti di locazione in corso con l'ASST Crema. È inoltre esclusa l'area adibita a parcheggio pubblico.

Art.4 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE E MIGLIORIA

Il Comune di Crema e Regione Lombardia sono tenuti alla manutenzione ordinaria dell'immobile ricevuti in comodato d'uso gratuito con oneri a proprio carico. La manutenzione ordinaria comprende gli interventi necessari a conservare la normale condizione di efficienza esistente al momento della consegna, fatto salvo il normale uso, deperimento e vetustà.

Il Comune di Crema si dichiara edotto ed accetta che l'immobile Ex Stalloni è vincolato ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e si impegna ad astenersi dall' eseguire qualsiasi modifica che il citato provvedimento subordini ad autorizzazione dei competenti Enti. La legittimazione ad esperire qualsiasi richiesta ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. resta esclusivamente in capo a Regione Lombardia.

Art.5 VISITE E SOPRALLUOGHI

Per tutta la durata del presente contratto i comodatari o i soggetti terzi da questi incaricati potranno accedere, visitare ed ispezionare gli immobili per constatarne lo stato manutentivo e le modalità d'uso, previa comunicazione da trasmettere all'altra parte con un preavviso di almeno 48 ore, fatti salvi i casi di straordinaria necessità e urgenza.

Art.6 - CARATTERISTICHE ED UTILIZZO

Le Parti garantiscono l'agibilità degli immobili per tutta la durata del presente contratto.

Gli immobili, comprensivi degli impianti, delle attrezzature e degli altri beni mobili esistenti al momento della consegna, sono concesse ai comodatari nello stato in cui si trovano.

I comodatari sono tenuti ad osservare la massima diligenza nell'utilizzo degli immobili.

Nessun impianto, attrezzatura, arredo o altro bene mobile consegnato dalle controparti potrà essere dai comodatari alienato o distrutto.

Art. 7 - UTENZE

I comodatari sosterranno direttamente tutte le spese, costi ed oneri di qualsiasi specie e natura inerenti alla conduzione degli immobili ed al loro utilizzo (energia elettrica, connessioni telefoniche e dati, TARI ecc.).

I comodatari provvederanno, a propria cura e spese, all'allacciamento/volture delle utenze di qualsiasi natura a servizio esclusivo di ciascun immobile necessarie per l'esercizio della propria attività e, a tale scopo, stipuleranno direttamente a proprio nome tutti i relativi contratti di utenza sostenendo a proprio carico i relativi costi e oneri. Alla cessazione del contratto, per casi diversi dalla permuta, i comodatari presteranno tutta la necessaria collaborazione affinché le utenze vengano volturate a favore di ciascuna parte proprietaria o del soggetto da esse designato.

Art.8 - CESSAZIONE E RICONSEGNA

In caso di cessazione del contratto, per qualsiasi ragione diversa dal perfezionamento del contratto di permuta, i comodatari sono tenuti a riconsegnare immediatamente alla controparte le strutture libere da impianti, attrezzature, arredi o altri beni non di proprietà della controparte.

La riconsegna deve risultare da apposito verbale redatto a seguito di sopralluogo congiunto entro e non oltre otto giorni dalla cessazione del presente contratto.

La custodia rimane a carico del comodatario sino al sopralluogo congiunto.

Art.9 - RESPONSABILITÀ

I comodatari si assumono la responsabilità della concessione, impegnandosi ad adottare tutti gli accorgimenti, le cautele e/o le provvidenze necessarie a garantire la sicurezza e incolumità del personale addetto e/o dei terzi, nonché ad evitare danni alle persone e/o ai beni pubblici e/o privati della controparte e/o di terzi, nel pieno rispetto della normativa vigente. I danni alla struttura cagionati da forza maggiore devono essere denunciati dal comodatario alla controparte immediatamente ed in nessun caso oltre i cinque giorni dall'avvenimento.

Art.10 - ASSICURAZIONI

Le parti dichiarano di aver stipulato con una primaria compagnia assicuratrice con riferimento all'Immobile una polizza assicurativa "All Risks", che comprende ... (a titolo esemplificativo: ... rischio *locativo per tutti i danni all'immobile imputabili alla responsabilità del comodatario, una garanzia ricorso terzi per eventuali danni ai vicini, in conseguenza di eventi dannosi direttamente imputabili alla attività svolte nell'Immobile, con espressa estensione ai danni provocati a terzi da incendio e con rinuncia dell'assicuratore alla rivalsa nei confronti del Comodante. La polizza prevede dei congrui massimali di risarcimento...*).

I comodatari si impegnano inoltre a stipulare e mantenere in vigore per tutta la durata del contratto:

- una polizza a garanzia della Responsabilità Civile verso Terzi ("RCT") per danni (morte, lesioni personali e danni a cose) a Terzi;

- una polizza a garanzia della Responsabilità civile prestatori d'Opera ("RCO") per infortuni e le malattie professionali subiti dai prestatori di lavoro di cui i comodatari si avvarranno nell'esercizio della attività svolte oggetto del presente accordo

La polizza di RCT sopracitata dovrà garantire anche la responsabilità del committente.

Art.11 - CESSIONE

È vietata la cessione, anche parziale, del presente contratto.

Art. 12 - CAUSE DI SCIoglimento

Sono causa di scioglimento del contratto, oltre alle cause non specificatamente indicate nei precedenti articoli:

L'utilizzo degli immobili non conforme alla destinazione d'uso prevista dal presente contratto, ed in particolare gravi e ingiustificate irregolarità nella gestione degli immobili o nell'esercizio delle attività previste nel presente contratto.

In tutti i casi si verifichino eventi che costituiscano causa di scioglimento del presente contratto, gli stessi devono essere preventivamente contestati al comodatario, il quale potrà presentare proprie controdeduzioni, di cui si dovrà dare conto nell'eventuale provvedimento di risoluzione.

In tutti i casi di scioglimento del presente contratto la riconsegna del bene, nella completa disponibilità della controparte, dovrà avvenire entro 15 giorni dalla notifica, al comodatario, del relativo provvedimento.

Art.13 - CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE

Le eventuali controversie tra Regione Lombardia ed il Comune di Crema in ordine all'interpretazione, applicazione ed attuazione del presente contratto sono in prima istanza definite facendosi parti diligenti per addivenire ad un accordo bonario, entro trenta giorni dal sorgere della controversia.

Le controversie che non siano definite bonariamente sono devolute all'autorità giudiziaria competente.

Art.14 - TRATTAMENTO DEI DATI

Le Parti si riservano di prevedere nel caso venissero trattati dati personali tutte le misure tecniche ed organizzative richieste dall'art. 32 del Regolamento UE ed a prevedere tutti gli adempimenti di cui all'art. 28 del GDPR nel rispetto del presente contratto

Art.15 - MODIFICHE

Eventuali modifiche al presente contratto potranno essere apportate solamente per iscritto dalle Parti di comune accordo e costituiranno parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 16 - SPESE

Le spese e l'onere di registrazione del presente contratto sono a carico dei comodatari.

Letto e sottoscritto

Regione Lombardia

Comune di Crema

.....

.....

Il presente contratto è firmato digitalmente ex art. 24 Decreto Legislativo 7 marzo 2005 n. 82.