

Contratto temporaneo di comodato relativo all'immobile

contraddistinto dalla p.ed. 430 C.C. Ruffrè.

tra i signori:

- dott. Ivan Zanon il quale interviene nel presente atto in conformità al Piano esecutivo di gestione (PEG) – parte finanziaria 2026-2028, approvato con atto del Presidente n. 115 di data 29.12.2025, in nome e per conto della Comunità della Val di Non Via Pilati,17 P.IVA 02170450221;
- sig. Seppi Donato Sindaco del Comune di Ruffrè - Mendola, il quale agisce nel presente atto in nome e per conto del Comune di Ruffrè - Mendola P.IVA 00340240225 con sede in Ruffrè via Maso Lana n.3 che legalmente rappresenta;

Premesso che

- il Comune di Ruffrè - Mendola è proprietario dell'immobile contraddistinto dalla p.ed. 430 C.C. Ruffrè Mendola in località “Poar”, realizzato con i fondi previsti dall'art. 36 della ex L.P. 14/1991; sull'immobile grava pertanto il vincolo di destinazione ad uso socio-assistenziale e segnatamente a centro servizi con alloggi protetti, per il periodo di 25 anni, vincolo con scadenza 31.07.2027;
- attualmente l'edificio è utilizzato a centro servizi e alloggi protetti tramite la Comunità della Val di Non sulla base di un contratto di comodato scaduto il 31.12.2025;
- il Comune di Ruffrè - Mendola e la Comunità della Val di Non hanno ravvisato l'opportunità di rinnovare il contratto di

comodato di cui sopra, al fine di garantire la continuità delle attività e dei servizi previsti nel nuovo Catalogo dei servizi socio-assistenziali, approvato con delibera della Giunta provinciale n. 2187 di data 23.12.2024;

Tutto ciò premesso si stipula, in forma di scrittura privata, il seguente
CONTRATTO DI COMODATO.

ART. 1

Il Comune di Ruffrè - Mendola, comodante, dà e concede in temporaneo comodato alla Comunità della Val di Non, comodatario, l'immobile con relative attrezzature sito in località Poar identificato con la p.ed. 430 C.C. Ruffrè, per la gestione del centro servizi con alloggi protetti secondo i criteri e le modalità previste nei successivi articoli, al fine di garantire le tipologie di attività e servizi previsti nel nuovo Catalogo dei servizi socio-assistenziali della Provincia Autonoma di Trento.

ART. 2

Le parti si danno reciproco atto di conoscere la consistenza dell'immobile e delle relative attrezzature formanti oggetto del presente contratto, che sanno essere stipulato con espresso riferimento a tutte le norme di legge che regolano il comodato.

ART. 3

Il comodatario dichiara di avere visitato gli immobili e di averli trovati idonei all'uso pattuito, impegnandosi a riconsegnarli nelle medesime condizioni salvo il normale deperimento d'uso.

È fatto obbligo al comodatario di custodire e conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione non potranno essere fatte dal comodatario senza il preventivo consenso del comodante.

Le migliorie, riparazioni, modifiche eseguite dal comodatario restano acquisite al comodante senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso del comodante, salvo sempre per il comodante il diritto di pretendere dal comodatario il ripristino dei locali nello stato in cui li ha ricevuti.

ART. 4

Il comodante si riserva l'utilizzo esclusivo dell'ambulatorio medico, del sottotetto e di un garage così come individuato nella planimetria allegata al verbale di consegna, assumendosene i relativi oneri. Per tutti gli altri locali concessi in uso, le spese di ordinaria manutenzione, di gestione, di pulizia e le utenze sono a carico del comodatario. Si definiscono interventi di ordinaria manutenzione quelli finalizzati a rinnovare e riparare ricorrentemente e periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'edificio, nonché quelli necessari a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. A titolo esemplificativo sono opere di ordinaria manutenzione:

- le opere di riparazione e rinnovamento delle finiture interne (infissi, pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, intonaci);

- le opere necessarie a mantenere in efficienza o a rinnovare parzialmente, per adeguarli alle normali esigenze di servizio, gli impianti tecnologici e igienico sanitari esistenti;
- le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, tinteggiatura, intonaci, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili);
- la manutenzione del verde privato esistente;
- la manutenzione e/o riparazione del piazzale (senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente).

Le spese di manutenzione straordinaria sono assunte a carico del comodante. Sono riconducibili alla manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire gli elementi costruttivi degradati, anche quelli con funzioni strutturali e per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici e per garantire gli adeguamenti, previsti da eventuali modifiche legislative, delle attrezzature contenute nell'immobile.

A titolo esemplificativo sono opere di straordinaria manutenzione:

- il rifacimento completo degli intonaci e delle tinteggiature esterne;
- la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde) dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere;
- la rimozione e sostituzione di singoli elementi strutturali, nonché le opere di rinforzo delle strutture esistenti;

- il rifacimento completo o la modifica delle pavimentazioni delle aree di pertinenza dell'edificio.

Il comodatario si assume l'onere di stipulare i contratti di somministrazione relativi alle utenze e i contratti di fornitura di servizi per il normale funzionamento dell'immobile (combustibili, pulizie, manutenzione ordinaria impiantistica ecc.), assumendosene le relative spese.

La palestra può essere messa a disposizione del comodante in orari che non interferiscono con l'attività programmata dal comodatario e con l'obbligo di restituire i locali puliti dopo l'uso e del pagamento di eventuali spese di riscaldamento.

Il comodante si riserva inoltre l'utilizzazione di un locale quale sede di seggio durante lo svolgimento di consultazioni elettorali o referendarie.

Il comodante garantisce a propria cura e spese il servizio di sgombero neve a favore della struttura.

ART. 5

Il comodante dichiara di conoscere e di accettare i regolamenti della Comunità della Val di Non disciplinanti l'utilizzo e la finalità degli Alloggi protetti e dei centri di servizi.

ART. 6

Il comodatario esonera espressamente il comodante da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto o omissione degli ospiti dell'immobile o di personale assegnato

alla relativa gestione. Il comodatario provvederà a stipulare apposita assicurazione R.C. infortuni nei confronti degli utenti del centro. Il comodatario provvederà, altresì, a stipulare le necessarie polizze assicurative relative all'immobile (furto, incendio, ecc.)

ART. 7

Il presente contratto ha durata temporanea sino al 30.06.2026.

ART. 8

Qualunque modifica del presente atto non potrà avvenire che mediante atto scritto. Qualora subentrassero modifiche alla vigente normativa le parti si impegnano ad adeguare tempestivamente il presente contratto.

ART.9

Ogni controversia o eventuale divergenza in ordine al presente contratto, non concordemente definita tra le parti, sarà devoluta al Foro di Trento.

ART.10

Ogni spesa connessa e conseguente alla stipula del presente contratto, nessuna eccettuata o esclusa, è a carico del comodatario.

ART.11

Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci se non derogate o modificate dalle leggi in materia di comodato, in quanto applicabili. Per tutto quanto non previsto nel presente atto, le parti fanno riferimento al disposto degli artt. dal 1803 al 1812 del Codice civile.

Letto, approvato, sottoscritto.

Cles,

COMUNE DI RUFFRE' MENDOLA

COMUNITA' DELLA
VALLE DI NON
IVAN DOTT.ZANON