

Allegato A

**CONCESSIONE IN COMODATO ALL'ASSOCIAZIONE
RADIOIMMAGINARIA MEDIA HUB DI LOCALI POSTI AL
PRIMO PIANO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA'
COMUNALE DENOMINATO "CASCINA GHISIOTTO" SITO
IN VIA CALATAFIMI N. 2 – CREMONA.**

TRA:

il Sig. Marco Masserdotti – DIRETTORE DEL SETTORE
URBANISTICA, COMMERCIO ARTIGIANATO SUAP – SUE AREA
VASTA residente per la carica Piazza del Comune n. 8, in
rappresentanza del Comune di Cremona, codice fiscale
00297960197, di seguito denominato parte comodante

E

il Sig..... in rappresentanza dell'Associazione
Radioimmaginaria Media Hub, iscritta al RUNTS (Registro Unico
Nazionale Terzo Settore) Repertorio n. 661840 dell'8 novembre
2022, con sede in Castel Guelfo Piazzale Dante Alighieri 21/A,
codice fiscale 90046610375, di seguito denominato parte
comodataria

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. La parte comodante concede in comodato gratuito alla parte
comodataria, che accetta nello stato di fatto in cui si trova i locali siti
nell'immobile di proprietà del Comune di Cremona, di cui alla
planimetria qui allegata (**allegato A**). L'immobile è così descritto e

individuato: locali di superficie complessiva di mq. 30,00 ca., posti al primo piano dell'immobile comunale denominato "Cascina Ghisiotto" ubicato a Cremona in Via Calatafimi n. 2, censito in **Catasto al foglio 45 - mapp. 223 sub. 506/parte.**

L'accesso al locale assegnato è garantito mediante l'ingresso principale posto al piano terra (vano dato in gestione all'associazione assegnataria del piano terra con vincolo di passaggio per le associazioni poste ai piani superiori), le scale ed il corridoio.

In condivisione con tutte le altre associazioni concessionarie di locali presenti nell'immobile, escluse quelle poste al piano terra, i servizi igienici ubicati al 1° piano.

L'immobile concesso è destinato per lo svolgimento delle seguenti attività: sede associativa. Ogni diversa destinazione è vietata, pena la risoluzione del contratto

2. Il comodato avrà decorrenza **1° ottobre 2023 e scadenza 30 giugno 2033** periodo nel corso del quale il comodatario avrà l'onere di effettuare sull'immobile, a propria cura e spesa, gli interventi di manutenzione e gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dei locali dati in concessione a uso esclusivo (quale, a titolo esemplificativo, quelli relativi agli impianti tecnologici, infissi, marmette, ecc.) . Alla scadenza la parte comodataria è obbligata a restituire l'immobile oggetto del presente contratto. Se però durante il termine convenuto sopravviene un urgente o imprevisto bisogno alla parte comodante dettato da esigenze di pubblica utilità, questa può esigere la restituzione immediata, previo rispetto dei tempi previsti dalla normativa vigente (art. 1809 c.c.) ed il riconoscimento di un indennizzo per gli interventi realizzati per rendere funzionali gli

ambienti, pari all'importo documentato e certificato dalla proprietà degli oneri sostenuti dalla parte comodataria per l'esecuzione delle opere di riqualificazione applicando un coefficiente di riduzione, per vetustà pari al 3% annuo sul valore iniziale.

3. In ogni tempo la parte comodataria potrà risolvere il comodato, anche senza motivazioni di sorta, comunicando alla parte comodante un preavviso anticipato di tre mesi, a mezzo A.R., quanto al tempo della restituzione dell'immobile alla disponibilità del proprietario.

4. Le eventuali migliorie ed addizioni che la parte comodataria apportasse all'immobile resteranno a vantaggio della proprietà, quale parte comodante.

5. E' fatto divieto, salva autorizzazione da parte del comodante, alla parte comodataria di subconcedere in uso in tutto od in parte la cosa affidata in comodato; di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del medesimo ex art. 1453 C.C.

6. Rimangono in capo alla parte comodante esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria che coinvolgano l'intero edificio

7. Le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 392/78 - pro quota - e ogni altro onere inerente l'immobile concesso sono a carico della parte comodataria (tassa asporto rifiuti, acque fognarie, servizio di pulizia, fornitura acqua, energia elettrica e riscaldamento, spurgo pozzi neri e latrine, ecc.) e nel caso in cui venissero anticipate dal Comune di Cremona verranno ripartite mediante le tabelle millesimali riportate nel disciplinare d'uso

Allegato B e precisamente vengono assegnati i seguenti millesimi in riferimento alla stanza 14 e terrazza :

- di superficie **70,85** millesimi: (percentuale da applicare a tutte le spese anticipate dal Comune di Cremona escluso il costo del riscaldamento);

- di calore **65,55** millesimi (percentuale da applicare per il costo del riscaldamento anticipato dal Comune di Cremona).

8. E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte comodante fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte comodataria e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni realizzate senza il preventivo assenso, ove richiesto dalla parte comodante, verranno rimosse al termine del comodato, sempre a cura e spese della parte comodataria. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di comodato ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte comodataria tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente concessione in comodato.

9. La parte comodante si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte comodataria si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta la settimana in orario da stabilire.

10. La parte comodataria è costituita custode della cosa concessa in

comodato e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte comodante da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni a loro imputabili. La parte comodataria si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

11. Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

12. L'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro - se di obbligo - sono a carico della parte comodataria. In ogni caso di recesso anticipato della parte comodataria, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La parte comodataria consente sin da ora che la registrazione del contratto venga eseguita a cura della parte comodante, che chiederà poi il rimborso nella quota spettante. Rimarranno a carico della parte comodataria tasse e imposte inerenti l'attività da esso esercitata nell'immobile concesso in uso, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del codice civile.

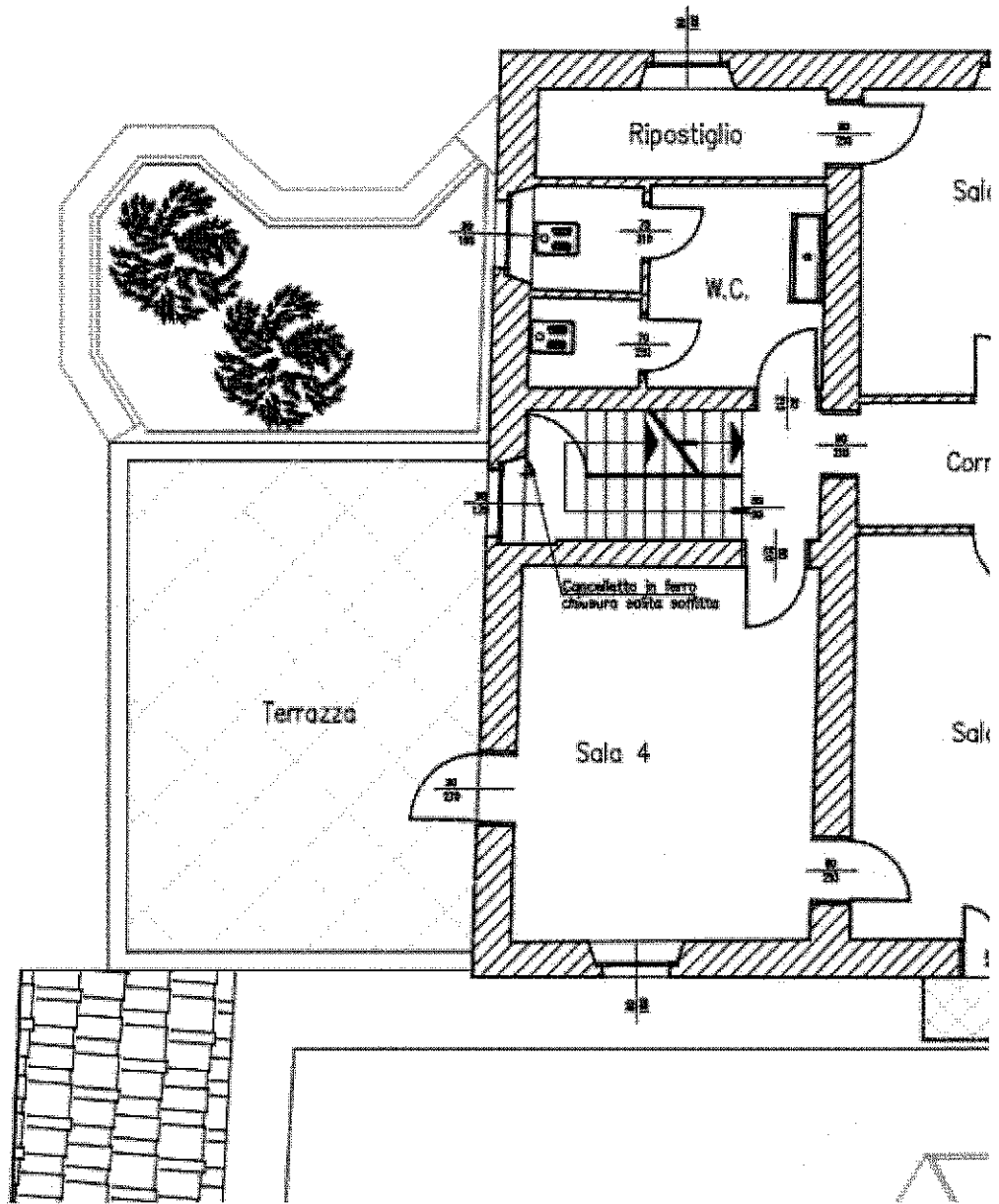
13. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di concessione in uso - ai sensi della normativa europea.

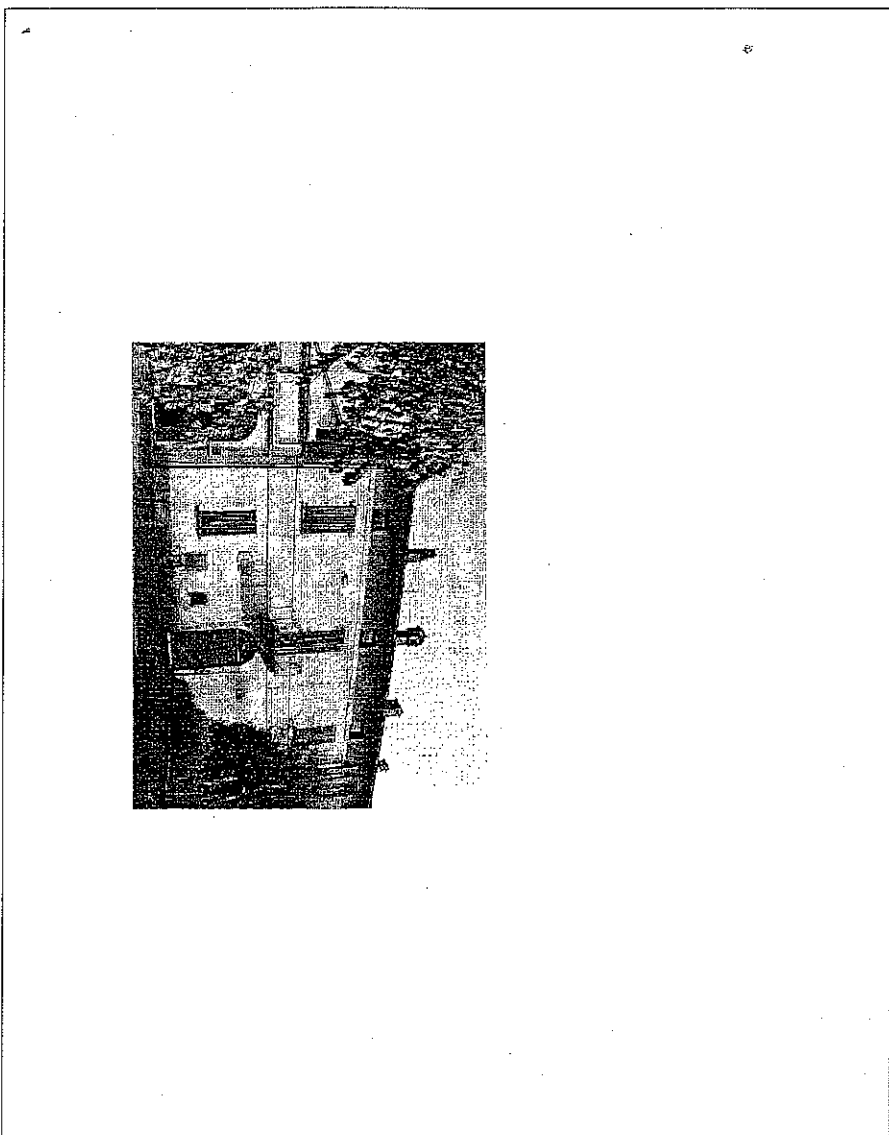
Letto, approvato e sottoscritto.

La parte comodante -----

La parte comodataria -----

Cremona, -----





**DISCIPLINARE PER L'ACCESSO E LA GESTIONE DEGLI SPAZI COMUNI
ALLA PALAZZINA "CASCINA GHISOTTO"
Via Calatafimi civ. 2**

ACCESSO ALL'AREA CORTILIZIA

L'immobile si trova all'interno di un'area cortilizia con accesso dalla strada pubblica denominata via Calatafimi civ. 2.

L'accesso di mezzi motorizzati nell'area cortilizia sarà consentito unicamente e limitatamente alle operazioni di carico / scarico di materiali o per l'accompagnamento di persone dotate di ridotta capacità motoria.

E' vietata la sosta di automezzi nell'area cortilizia se non espressamente autorizzati in forma scritta da parte dell'Amministrazione Comunale.

Le chiavi per l'apertura dell'accesso sia pedonale che carraio saranno consegnate in disponibilità ad ogni associazione.

ACCESSI ALLA PALAZZINA

L'accesso alla Sede da parte dell'Associazione che occupa i locali posti al piano terra (lato nord) avviene con ingresso indipendente.

L'accesso alla Sede da parte dell'Associazione che occupa i locali posti al piano primo (lato est) avviene tramite scala indipendente.

L'accesso alla Palazzina da parte delle Associazioni collocate negli altri locali posti al piano terra, al piano primo e al piano secondo, dovrà avvenire mediante l'accesso principale .

Tale ingresso , ad orari di chiusura della varie Associazioni occupanti la palazzina, dovrà essere sempre chiuso per comprensibili ragioni di sicurezza a tutela e salvaguardia dell'immobile e dell'utenza presente.

Gli accessi dovranno essere presidiati a cura delle associazioni presenti le quali, in accordo tra loro e tenendo conto delle rispettive esigenze oltre che della cautela richiesta nella gestione dell'immobile, dovranno curarne l'apertura e la chiusura all'inizio ed al termine delle proprie attività giornaliere secondo le modalità ritenute più opportune.

UTILIZZO E GESTIONE DEGLI SPAZI COMUNI

Ogni associazione dovrà garantire il libero utilizzo degli spazi comuni da parte degli altri soggetti presenti nell'immobile e dovrà occuparsi, per la quota di propria competenza, della loro conservazione e pulizia al fine di garantire il decoro dell'immobile. Tutte le associazioni saranno ritenute solidalmente responsabili in caso di incuria o danni agli spazi comuni che da questa dovessero insorgere.

Le modalità di pulizia e conservazione degli spazi comuni, a garanzia del decoro degli ambienti, sono demandate alla discrezionalità delle associazioni assegnatarie le quali potranno liberamente prevedere le forme più appropriate di gestione.

A tal scopo le associazioni dovranno pertanto provvedere a trasmettere all'Ufficio Patrimonio. un apposito calendario condiviso e sottoscritto dalle associazioni stesse indicante le frequenze di pulizia ed i soggetti che vi provvederanno.

In caso di accertata negligenza sarà facoltà del Comune provvedere all'esecuzione d'ufficio degli interventi addebitando ai responsabili le relative spese sostenute.

UTILIZZO DEL CORRIDOIO COMUNE CONVERTIBILE IN SALA RIUNIONI TEMPORANEA

Tutte le associazioni collocate ai vari piani potranno utilizzare il corridoio comune (indicato sulla planimetria allegata al presente, come "Sala 01") convertibile in sala riunioni temporanea per lo svolgimento di riunioni o incontri legati alle proprie attività avendo cura di programmare tali eventi in modo di arrecare il minor disturbo possibile alle altre associazioni presenti.

Il calendario per l'utilizzo del suddetto spazio sarà gestito dall'associazione che avrà assegnata in concessione d'uso parziale la suddetta sala, la quale provvederà periodicamente a trasmettere i dati relativi alle frequenze di utilizzo all'Ufficio Patrimonio.

Gli utilizzatori dovranno rilasciare gli ambienti puliti ed in condizioni idonee per l'uso successivo.

APPOSIZIONE DI TARGHETTE ALL'ESTERNO DEI LOCALI

Ogni associazione è tenuta ad apporre all'esterno dei locali in affidamento una targhetta che riporti il nome dell'associazione, il recapito telefonico cui rivolgersi in caso di necessità. Delta targhetta dovrà avere le caratteristiche e dimensioni del modello fornito dai competenti uffici comunali.

RESPONSABILITA'

Si ricorda che ogni associazione sarà chiamata a rispondere solidalmente con gli altri utilizzatori dell'immobile, di eventuali danni che potranno essere arrecati alla struttura o a terzi per negligenza, incuria o comunque per fatti od omissioni riconducibili all'associazione stessa o a terzi ad essa collegati, sollevando il Comune da ogni responsabilità al riguardo.

PALAZZINA " CASCINA GHISOTTO " via Calatafimi 2 - Foglio 45 Mappale 223 - RIPARTIZIONE MILLESIMALE

CODICE	PIANO	SUPERFICIE NETTA	COEFF. DI PIANO	COEFF. DI RIDUZIONE (uso vano utile, accessorio, area)	SUPERFICIE VIRTUALE	ALTEZZA NETTA (media)	COEFF. DI RIDUZIONE (altezza)	VOLUME VIRTUALE	MILLESIMI DI SUPERFICIE	MILLESIMI CALORE
Sala 01	terra	44,20	1,00	1,00	44,20	3,00	1,00	132,60	149,12	159,29
Sala 02	terra	12,62	1,00	1,00	12,62	3,00	1,00	37,86	42,58	45,48
Sala 03	terra	16,67	1,00	1,00	16,67	3,00	1,00	50,01	56,24	60,08
Rip. 04	terra	5,60	1,00	0,50	2,80	3,00	1,00	8,40	9,45	10,09
Rip. 05	terra	2,80	1,00	0,25	0,70	3,00	1,00	2,10	2,36	2,52
Sala 06	terra	20,21	1,00	1,00	20,21	3,00	1,00	60,63	68,18	72,84
Sala 07	terra	25,80	1,00	1,00	25,80	3,00	1,00	77,40	87,04	92,98
WC 08	terra	14,86	1,00	0,50	7,43	3,00	1,00	22,29	25,07	26,78
Scala 09	terra	6,80	1,00	0,10	0,68	3,00	1,00	2,04	2,29	2,45
									<u>444,58</u>	<u>472,51</u>
Sala 11	primo	15,99	0,90	1,00	14,39	3,00	1,00	43,17	48,55	51,86
Sala 12	primo	22,04	0,90	1,00	19,84	3,00	1,00	59,51	66,92	71,49
Sala 13	primo	41,40	0,90	1,00	37,26	3,00	1,00	111,78	125,70	134,28
Sala 14	primo	20,21	0,90	1,00	18,19	3,00	1,00	54,57	61,36	65,55
Rip. 15	primo	4,68	0,90	0,50	2,11	3,00	1,00	6,32	7,11	7,59
Corridoio 16	primo	6,56	0,90	0,25	1,48	3,00	1,00	4,43	4,98	5,32
WC 17	primo	9,90	0,90	0,50	4,46	3,00	1,00	13,37	15,03	16,06
Scala 18	primo	6,80	0,90	0,10	0,61	3,00	1,00	1,84	2,06	2,21
Terrazza 19	primo	31,27	0,90	0,10	2,81				<u>9,49</u>	<u>0,00</u>
									<u>342,95</u>	<u>354,36</u>
Sala 21	secondo	22,04	0,80	1,00	17,63	2,30	1,00	40,55	59,49	48,72
Sala 22	secondo	23,01	0,80	1,00	18,41	2,30	1,00	42,34	62,10	50,86
Soffitta 23	secondo	21,21	0,80	0,50	8,48	2,30	1,00	19,51	28,62	23,44
Soffitta 24	secondo	22,76	0,80	0,50	9,10	2,30	1,00	20,94	30,71	25,15
Soffitta 25	secondo	15,86	0,80	0,25	3,17	2,30	1,00	7,30	10,70	8,76
Soffitta 26	secondo	20,18	0,80	0,25	4,04	2,30	1,00	9,28	13,62	11,15
Corridoio 27	secondo	6,40	0,80	0,25	1,28	2,30	1,00	2,94	4,32	3,54
Scala 28	secondo	6,80	0,80	0,10	0,54	2,30	1,00	1,25	<u>1,84</u>	<u>1,50</u>
									<u>212,47</u>	<u>173,13</u>
		<u>461,67</u>			<u>296,41</u>			<u>832,42</u>	<u>1000,00</u>	<u>1000,00</u>