

Originale



COMUNE DI LUINO

Provincia di Varese

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 165 IN DATA 20/09/2011

**OGGETTO: APPROVAZIONE DI BOZZA DI COMODATO D'USO GRATUITO
DEGLI SPAZI PRESSO LA STAZIONE INTERNAZIONALE DI
LUINO**

L'anno duemilaundici, addì venti del mese di settembre alle ore 16:45, nella solita sala delle adunanze del Palazzo Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dal Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e dallo Statuto, si è riunita la Giunta comunale.

Intervengono i Signori:

COGNOME E NOME	QUALIFICA	PRESENZE
PELLICINI Avv. Andrea	SINDACO	SI
COMPAGNONI Dr. Franco	VICE-SINDACO	SI
TALDONE Dr. Giuseppe	ASSESSORE	SI
BAROZZI Geom. Alessandro	ASSESSORE	SI
CASTELLI Dott. Piermarcello	ASSESSORE	NO
MIGLIO Alessandra	ASSESSORE	SI
SGARBI Rag. Dario	ASSESSORE	SI
PRESENTI: 6		ASSENTI: 1

Partecipa all'adunanza con le funzioni attribuite dalle sopracitate normative: IL SEGRETARIO GENERALE Dott. Francesco TRAMONTANA.

Il Sindaco Avv. Andrea Pellicini, assume la presidenza e riconosce la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta comunale a trattare l'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: APPROVAZIONE DI BOZZA DI COMODATO D'USO GRATUITO DEGLI SPAZI PRESSO LA STAZIONE INTERNAZIONALE DI LUINO

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 5 del 19/04/2010 sono state approvate Linee Programmatiche di mandato con le quali venivano date indicazioni in merito alla riorganizzazione degli spazi da assegnare in godimento alle associazioni mediante l'utilizzo dei locali siti all'interno della Stazione Internazionale di Luino;
- l'Amministrazione Comunale, di intesa con R.F.I. - Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa n.1, intende promuovere la rinascita della Stazione Internazionale di Luino agevolando l'inserimento di spazi per servizi pubblici e di interesse generale e di esercizi pubblici;

DATO ATTO che:

- con nota in data 1 marzo 2011, prot. n. 3703, il Comune di Luino manifestava la richiesta di utilizzo degli spazi interni la Stazione;
- con nota in data 8 marzo 2011, R.F.I. - Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. dava la disponibilità all'uso dei locali richiesti;
- con nota in data 26 agosto 2011, prot. 14327, il Comune di Luino integrava la richiesta del 1 marzo 2011 in merito alla disponibilità dei seguenti spazi:
 - fog. 10 part. 1584 sub 519 di Mq 30 piano terra ;
 - fog. 10 part. 1584 sub 519 di Mq 82 con soppalco di mq 15 piano terra ;
 - fog. 10 part. 1584 sub 519 di Mq 130+50 piano terra;
 - fog. 10 part. 1584 sub 519 di Mq 130 piano terra;
 - fog. 10 part. 1584 sub 519 di Mq 90 piano terra;
 - fog. 10 part. 1584 sub 507 di Mq 124 alloggio con sottotetto di pertinenza;

VISTA la bozza di comodato d'uso gratuito predisposta da R.F.I. - Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. e contenente le clausole disciplinanti il rapporto di utilizzo degli spazi per il periodo di anni nove, e ritenuta la stessa idonea e congrua a disciplinare la fruibilità degli spazi;

RITENUTO OPPORTUNO procedere alla sottoscrizione della bozza sopraindicata;

ACQUISITO il parere favorevole ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, espresso dal Dirigente del Servizio Infrastrutture in ordine alla regolarità tecnica;

DATO ATTO della propria competenza in materia ai sensi dell'articolo 48 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

CON voti unanimi favorevoli, espressi nelle forme di legge,

D E L I B E R A

1) **DI APPROVARE**, per le ragioni sopraesposte la bozza di comodato d'uso a titolo gratuito per la durata di anni 9 tra il Comune di Luino e R.F.I. - Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. avente per oggetto le unità immobiliari sotto elencate:

- fog. 10 part. 1584 sub 519 di Mq 30 piano terra F.V;
- fog. 10 part. 1584 sub 519 di Mq 32 con soppalco di mq 15 piano terra;
- fog. 10 part. 1584 sub 519 di Mq 130+50 piano terra;
- fog. 10 part. 1584 sub 519 di Mq 130 piano terra;
- fog. 10 part. 1584 sub 519 di Mq 90 piano terra;
- fog. 10 part. 1584 sub 507 di Mq 124 alloggio con sottotetto di pertinenza .

2) **DI DARE MANDATO** al Responsabile del Servizio Infrastrutture per la sottoscrizione in nome e per conto del Comune di Luino del contratto di comodato d'uso gratuito, secondo la bozza allegata quale parte integrale e sostanziale al presente atto.



COMUNE DI LUINO
(Provincia di Varese)

**PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO
SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

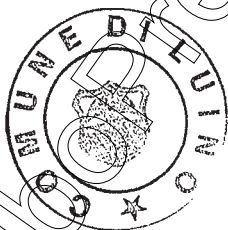
**OGGETTO: APPROVAZIONE DI BOZZA DI COMODATO D'USO GRATUITO
DEGLI SPAZI PRESSO LA STAZIONE INTERNAZIONALE DI
LUINO.**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione di cui all'oggetto, ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267.

Motivi ed osservazioni:

Luino, lì 19/09/2011



**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
INFRASTRUTTURE**
(Dott. Francesco FACHINI)

CONTRATTO DI COMODATO
STAZIONE DI LUINO

Con la presente scrittura privata fra:

Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa n.1, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Roma 01585570581, iscritta al Repertorio Economico Amministrativo di Roma al n. 758300 (società per azioni con socio unico soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato S.p.A. a norma dell'art. 2497 sexies del codice civile, tenuto conto del d. lgs. n. 188/2003 e relativa decretazione applicativa), Partita IVA 01008081000, di seguito più brevemente denominata "RFI" ovvero "Comodante" - per la quale interviene FERSERVIZI S.p.A con sede in Roma Piazza della Croce Rossa n.1, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e partita IVA n° 04207001001 R.E.A.: 741956 (società per azioni con socio unico soggetta alla direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato S.p.A.), nella sua qualità di mandataria con rappresentanza di RFI in virtù del contratto per Servizi immobiliari N° 83/2005, e per essa il responsabile del Polo Territoriale di Milano, in persona del Dott. Mauro Nicoletti, nato a Napoli (NA) il 25/05/1958 giusti i poteri allo stesso conferiti con procura n.69651/14731 a rogito dr. Paolo Castellini Notaio in Roma in data 28/7/2005.

e

- *l'Ente Locale Comune di Luino, con sede in Luino, Piazza Crivelli Serbelloni n. 1, codice fiscale 84000310122 e P.Iva 00238010128, rappresentato dal Dott. Francesco Fachini, nato a Varese (VA) il giorno 13 febbraio 1962, c.f.: FCH FNC 62B13 L682T, il quale interviene in veste di Vice Segretario Generale dello stesso Comune, autorizzato in forza di Decreto Sindacale n. 6 del 28 luglio 2011, domiciliato per il presente atto presso la sede comunale in Luino, di seguito indicato come "Comodatario".*

Premesso:

- *Che i locali della stazione ferroviaria di Luino sono stati investiti da dismissione dalle originarie funzioni, e molti di essi non sono più utilizzati;*
- *Che il comodatario ha interesse ad evitare che l'inutilizzazione dei locali determini nel tempo il degrado anche architettonico e ambientale di un fabbricato di riconosciuto pregio;*
- *Che il Comune, con nota prot. 14327 del 26 agosto 2011, ha manifestato l'interesse ad ottenere la disponibilità dei locali della stazione di Luino per svolgervi attività sociali e di pubblico interesse;*
- *che con sopralluoghi alla presenza di RFI sono stati visti alcuni locali dismessi;*
- *che RFI ha espresso parere favorevole alla concessione dei locali richiesti ed indicato l'oggetto e le condizioni per la sottoscrizione di un comodato d'uso gratuito;*

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1

Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo 2

Oggetto

*Ferservizi S.p.A. concede in comodato all'Ente Locale, che accetta, alcuni immobili siti nella Stazione Ferroviaria di **Luino**.*

Più precisamente, vengono concessi in comodato:

- *locale n.1 fog. 10 part. 1584 sub 519 di Mq 30 piano terra F.V.;*
- *locale n.2 fog. 10 part. 1584 sub 519 di Mq 32 con soppalco di mq 15 piano terra F.V (disponibile solo dopo spostamento di DB Shenker, temporaneamente è concesso l'utilizzo del locale n. 7);*
- *locale n.3+3a fog. 10 part. 1584 sub 519 di Mq 130+50 piano terra F.V;*
- *locale n.4 fog. 10 part. 1584 sub 519 di Mq 130 piano terra F.V;*
- *locale n.5 fog. 10 part. 1584 sub 519 di Mq 90 piano terra F.V;*
- *locale n.7 fog. 10 part. 1584 sub 507 di Mq 124 alloggio con sottotetto di pertinenza.*

Il tutto è meglio evidenziato nelle planimetrie allegate.

Il comodatario ha inoltre la facoltà di utilizzare per eventi temporanei il salone delle dogane, previa sottoscrizione con RFI di verbale di autorizzazione.

Qualsiasi richiesta da parte di terzi di utilizzo temporaneo del salone delle dogane per manifestazioni culturali/sociali, dovrà essere sottoposta all'approvazione del comodante.

Articolo 3

Durata

Il contratto ha la durata di 9 anni, decorrenti dalla data della stipula del presente atto.

Il contratto non è rinnovabile alla scadenza, salvo che le parti non abbiano concordato il suo rinnovo per iscritto almeno tre mesi prima della suddetta data.

Articolo 4

Oneri del comodatario

Il comodatario è tenuto a custodire e conservare la cosa con la diligenza del buon padre di famiglia e non può servirsene che per l'uso determinato dal contratto.

Al fine di una migliore conservazione dei beni, il comodatario si obbliga a svolgere le seguenti attività sulle aree evidenziate in rosso negli allegati A e C al presente contratto:

- a) apertura e chiusura dell'atrio doganale, utilizzato come sala d'attesa, 15 minuti prima dal passaggio del primo treno e 15 minuti dopo il passaggio dell'ultimo treno;*
- b) effettuazione giornaliera delle pulizie del salone doganale, dei corridoi del fabbricato viaggiatori, in generale delle aree aperte al pubblico, dei servizi igienici, dei marciapiedi interni ed esterni del fabbricato*

viaggiatori, con assoluto divieto di eseguire le pulizie di binari e interbinari;

c) manutenzione dei locali aperti al pubblico, dei servizi igienici, manutenzione delle aree verdi, manutenzione dei marciapiedi interni ed esterni e dei passaggi pedonali, anche in caso di neve, per assicurarne l'agibilità;

d) raccolta e smaltimento dei rifiuti e dell'erba prodotti dall'effettuazione delle pulizie e dalla manutenzione delle suddette aree, secondo le disposizioni delle competenti strutture sanitarie o comunali.

Il comodatario ha inoltre l'obbligo di consentire ed agevolare il passaggio e la sosta dei clienti FS nelle aree aperte al pubblico.

Articolo 5

Presa in consegna

Il comodatario dichiara di aver visitato gli immobili concessi in comodato e di ritenerli idonei allo svolgimento delle predette attività e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto libero da persone e cose e con gli impianti in condizioni di regolare funzionamento.

Articolo 6

Spese per l'uso della cosa

Il comodatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili avuti in comodato, ivi compresa quella degli impianti elettrici.

Il comodatario, nei limiti della destinazione di cui all'art. 2 del presente contratto, provvederà, ove necessario, ad adeguare gli immobili ed i relativi

impianti concessi in comodato alle proprie specifiche esigenze d'uso nel rispetto delle vigenti normative, con particolare riguardo a quelle in materia antinfortunistica e di sicurezza del lavoro, previa comunicazione scritta al comodante e accordi di dettaglio con il comodante.

Il comodatario ha inoltre la facoltà di fruire, per un periodo di novanta giorni dalla data di consegna dell'area e nei limiti richiesti dalla loro destinazione d'uso, delle utenze e dei servizi FS per la fornitura dell'energia elettrica, gas, acqua. Entro il citato termine di novanta giorni, il comodatario ha l'obbligo di stipulare direttamente con i fornitori tutti i contratti necessari di fornitura di energia elettrica, gas, acqua, ecc.

Articolo 7

Modifiche ed addizioni

Il comodatario non può apportare, anche se a proprie spese, alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione alle aree concessi in comodato senza il preventivo consenso scritto e l'approvazione del relativo progetto da parte del comodante.

Le migliorie ed addizioni che venissero eseguite, anche con la tolleranza del comodante, resteranno di proprietà del comodante senza che questi abbia l'obbligo di corrispondere alcun indennizzo o compenso.

Negli altri casi, il comodatario avrà l'obbligo della rimessa in pristino, a proprie spese, a semplice richiesta del comodante anche nel corso del comodato.

Il comodatario ha l'obbligo di richiedere, a propria cura e spese, ai competenti organi amministrativi ogni eventuale autorizzazione o permesso prescritto dalla normativa vigente per l'esecuzione dei lavori di cui sopra.

Articolo 8

Divieto di cessione e subcomodato

Il comodatario non può cedere il presente contratto, mentre ha la facoltà di subcomodare l'area, anche parzialmente, purché ne venga mantenuta la destinazione d'uso, salva comunque la propria responsabilità per l'adempimento da parte del subcomodatario di tutto quanto stabilito dal presente contratto.

Il Comodatario può predisporre eventuali e/o necessarie variazioni catastali al fine di subcomodare parzialmente l'immobile, previa specifica autorizzazione scritta e firma della documentazione necessaria da parte del Comodante.

Il comodatario deve comunicare per iscritto al comodante il nominativo/ragione sociale del soggetto subcomodatario dell'area.

Il comodatario deve prevedere il divieto assoluto per il subcomodatario di subcomodare a sua volta a terzi.

Articolo 9

Accesso ed ispezione

Il comodante ha il diritto di accedere in qualsiasi momento ai locali e immobili concessi in comodato con il proprio personale, o con il personale appositamente autorizzato, per ogni accertamento e/o verifica ritenuti opportuni ad assicurare le esigenze connesse all'esercizio ferroviario.

Il comodante ha altresì il diritto di occupare parzialmente e temporaneamente l'area concessa in comodato per esigenze connesse all'esercizio ferroviario e realizzare sui locali oggetto del presente

contratto ogni intervento ritenuto funzionale al soddisfacimento delle esigenze dei clienti del servizio ferroviario.

Al comodante spetta in via esclusiva lo sfruttamento commerciale e pubblicitario degli immobili oggetto del presente contratto.

Articolo 10

Responsabilità

Il comodatario esonera espressamente il comodante da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli per qualsiasi titolo o ragione, anche per fatti dolosi o colposi di terzi, ivi compresi i fatti del personale addetto all'uso degli immobili ed all'esecuzione degli oneri di cui all'art. 4 del presente contratto.

Il comodatario esonera espressamente il comodante da ogni responsabilità per danni od infortuni che possano derivare a terzi, ivi compreso al personale addetto all'uso delle aree ed alla prestazione dei servizi di cui all'art. 4 del presente contratto, per l'uso delle aree concesse in comodato, o comunque verificatisi nelle aree stesse, anche a causa di terzi.

Ai fini del presente articolo è considerato terzo anche il subcomodatario ed il personale da esso incaricato.

Articolo 11

Prescrizioni di sicurezza

Il comodatario si obbliga a rispettare, e a far rispettare al personale addetto all'uso dei locali ed all'esecuzione degli oneri di cui all'art. 4 del presente contratto, le prescrizioni ed i divieti per la sicurezza contenuti nel D.P.R. 753/80 di cui dichiara di aver preso piena conoscenza, e/o eventuali

condizioni e/o prescrizioni in relazione alla specifica situazione delle aree concesse ai fini della sicurezza dell'esercizio ferroviario indicate nei verbali di consegna.

Resta inteso che la Dirigenza ferroviaria avrà comunque il potere di impartire eventuali prescrizioni in ragione di particolari circostanze.

Articolo 12

Recesso

Il comodatario ha la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, che si intenderà risolto decorsi 90 giorni dalla data della comunicazione del recesso a mezzo di lettera raccomandata A.R..

Articolo 13

Clausola risolutiva espressa

Costituisce causa di risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto e colpa del comodatario, salvo il diritto al risarcimento, la violazione degli obblighi ed oneri di cui agli artt. 2, 4, 6, 8 e 11 del presente contratto.

Articolo 14

Clausola fiscale

Il presente atto è soggetto a registrazione in termine fisso ai sensi dell'art. 5 punto 4 della tariffa allegata al D.P.R. n. 131/86.

L'imposta di registro è a carico del comodatario.

Articolo 15

Domicilio e clausola arbitrale

Per ogni effetto dipendente dal presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, le parti eleggono i seguenti domicili anche fiscali:

-
-
Le parti convengono che tutte le controversie, comunque derivanti dal presente contratto ivi compresa la sua interpretazione ed esecuzione saranno deferite, secondo quanto previsto dagli artt. 806 c.p.c. e seguenti del Codice di Procedura Civile ad un Collegio arbitrale composto di tre membri, di cui uno designato da ciascuna delle parti ed il terzo di comune accordo, ovvero in assenza di accordo, direttamente dal Presidente del Tribunale di Milano.

*Le parti convengono altresì che il Collegio deciderà secondo diritto ed entro centottanta giorni dalla sua costituzione.
Il Collegio arbitrale avrà sede a Milano.*

Articolo 16

Modifiche al contratto

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

Articolo 17

Applicazione delle norme

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso riferimento alle leggi vigenti, alle consuetudini ed usi locali.

Articolo 18

Affissioni

Il Comodatario si impegna ad affiggere negli spazi aperti al pubblico un cartello informativo che evidenzi che la stazione risulta consegnata in comodato all'amministrazione locale che ne cura il decoro e la pulizia.

Per Ferservizi S.p.A.

Per il Comune di Luino

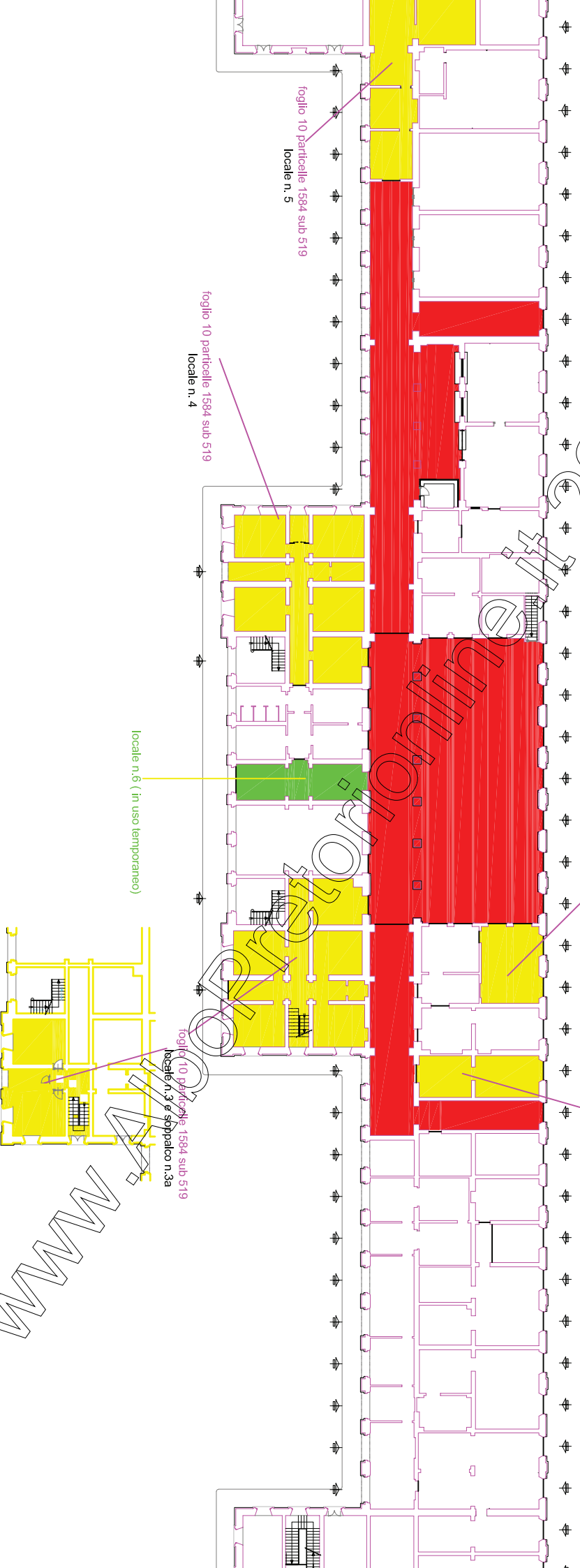
Allegati: 3 Planimetrie immobili in comodato

www.AlboPretronline.it 22/09/17

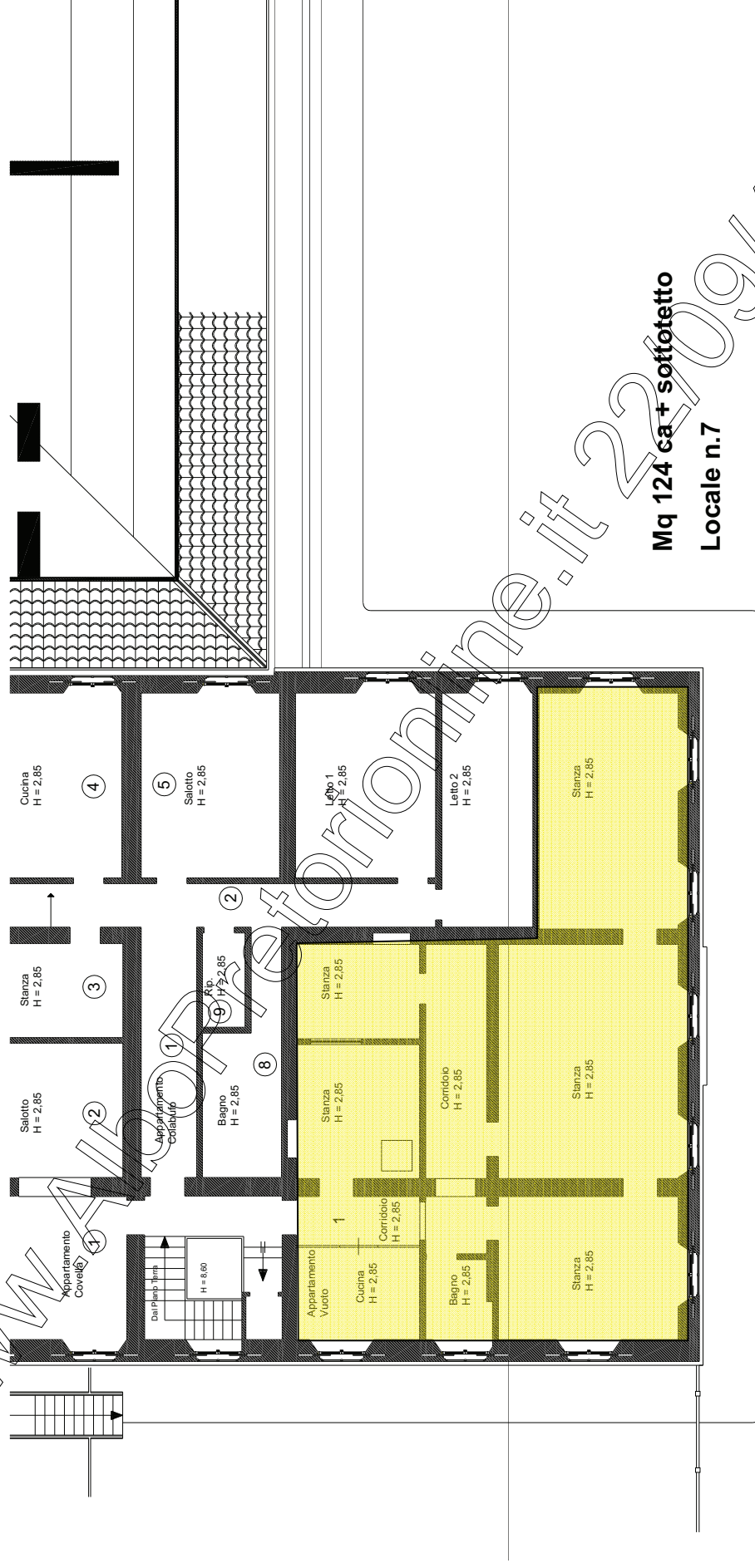
71601220017
ALLEGATO A
PT FV LUINO

LOCALI OGGETTO
DI COMODATO

ONERI DEL COMODATARIO



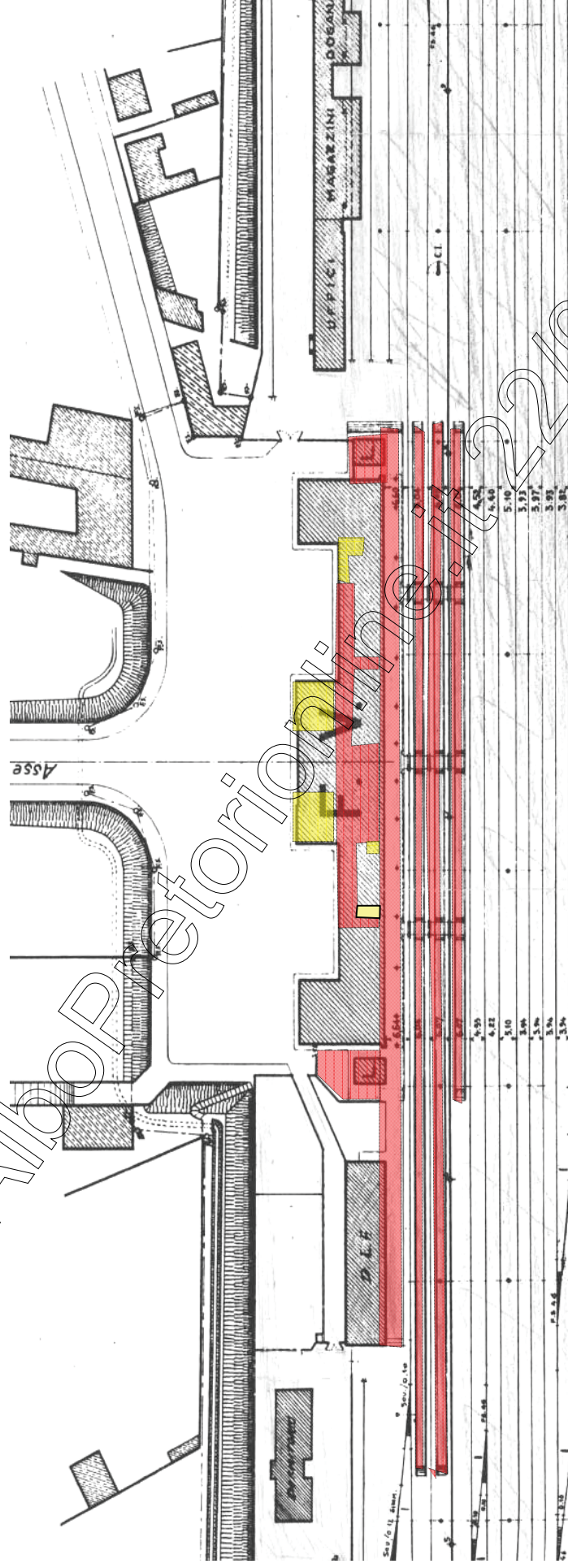
Allegato B



Mq 124 ca + sottotetto
Locale n.7

Luino — planimetria

Allegato C



Locali oggetto di comodato

Oneri del comodatario

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
(Avv. Andrea Pellicini)



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Francesco TRAMONTANA)

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione verrà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune, ai sensi dell'articolo 124 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, in data 22 SET. 2011 e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi.

Luino, li 22 SET. 2011



L'ISTRUTTORE DIRETTIVO
Dott. Romano NICOLDI

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data _____, decorsi dieci giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'articolo 134, comma 3, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Luino, li _____