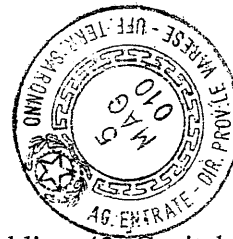


28/4/2010

CONTRATTO DI COMODATO



Tra

La società **STELLA MARIS S.r.l.**, con sede in Saronno, Via Garibaldi n. 43, Capitale Sociale Euro 50.000 i.v., codice fiscale 03149310124, iscritta alla C.C.I.A.A. di Varese al n. 326858 REA con Socio unico: Fondazione Eurojersey (codice fiscale n. 95014580120), in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig. TIZIANO GHISOLFI, nato a Sesto ed Uniti (CR) il 12 maggio 1952, a quanto infra debitamente autorizzato in forza di delibera di Consiglio di Amministrazione del 31 marzo 2010, d'ora in poi indicata come "**comodante**"

e

Il **CENTRO GULLIVER** – società cooperativa sociale a responsabilità limitata - ONLUS, con sede in Varese, via Albani 91, cod. fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Varese 95007560121, iscritta alla C.C.I.A.A. di Varese al n. 194124 REA, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione BARBAN MICHELE nato a Castelfranco Veneto il 14 maggio 1942, a quanto infra debitamente autorizzato in forza di delibera di Consiglio di Amministrazione del 22 marzo 2010, d'ora in poi indicata come "**comodataria**"

Premesso

- a) che la società STELLA MARIS Srl, in forza dell'atto in data 25 marzo 2010, a rogito notaio Chiambretti, in corso di registrazione e di trascrizione è proprietaria dell'immobile, con relative pertinenze, sito in comune di Laigueglia (SV), Via Roccaro 4, costituito da **casa per ferie** in una vecchia villa, adattata allo scopo nel secondo dopoguerra, successivamente ampliata negli anni settanta;
- b) che la società "**CENTRO GULLIVER** – società cooperativa sociale a responsabilità limitata" ONLUS che svolge attività senza fini di lucro (volta al

recupero, alla qualificazione, all'inserimento sociale e lavorativo di persone in stato di dipendenza, da qualunque sostanza, bisogno, handicap, emarginazione, nonché alla prevenzione dell'insorgenza di stati di dipendenza nonché alla formazione e alla realizzazione di corsi di formazione) ha esplicitamente richiesto alla società STELLA MARIS Srl, in attesa che questa verifichi con l'Amministrazione comunale di Laigueglia, le possibilità di intervento sulla proprietà sopra descritta, di poter temporaneamente avere in comodato, nello stato di fatto in cui si trova, tale proprietà da utilizzarsi esclusivamente per ospitare le persone di cui si occupa nonché giovani e/o alunni, con finalità educative, e/o anziani e/o loro familiari.

Si conviene e si stipula quanto segue

ARTICOLO 1. OGGETTO DEL CONTRATTO

La Comodante, come sopra rappresentata, concede in comodato alla Comodataria che, per mezzo del suo rappresentante, accetta, l'immobile e le sue pertinenze, sito in comune di Laigueglia (SV), Via Roccaro 4, costituito da casa per ferie in una vecchia villa, adattata allo scopo nel secondo dopoguerra, successivamente ampliata negli anni settanta, identificato in catasto come segue:

- al Catasto Fabbricati al foglio 1, mappale 651 (originato dalla soppressione e fusione dei map. 263, 272, 601) cat. B/1 cl. 2 metri cubi. 3.300 rendita €. 4431,21;
- al catasto terreni: al foglio 1 dai numeri di mappale 226-244-245-246-262-651-602 e al foglio 3 dai numeri 597-646.

ARTICOLO 2. DURATA DEL CONTRATTO

L'immobile descritto al precedente articolo 1 viene concesso in comodato fino al 30 aprile 2011, alla scadenza il contratto, salva la facoltà di disdetta da comunicarsi con preavviso di 60 giorni, si intenderà automaticamente rinnovato di un anno, fermo restando, in ogni caso, il diritto del Comodante di riaverne la disponibilità in qualsiasi momento con un preavviso di giorni 60 (sessanta). Pertanto il Comodatario si impegna a

riconsegnare l'immobile al Comodante entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta di restituzione, in qualsiasi momento avvenga.

ARTICOLO 3. VINCOLO DI DESTINAZIONE

La Comodataria, come sopra rappresentata si impegna ad usare l'immobile de quo esclusivamente per il raggiungimento dei propri scopi sociali, così come descritti nella lettera b) della premessa di cui sopra e nel proprio atto costitutivo; in particolare la Comodataria conferma la non lucratività del proprio oggetto sociale.

Ogni mutamento dell'oggetto sociale della Comodataria dovrà essere tempestivamente comunicato alla Comodante. Il mutamento significativo dell'oggetto sociale della Comodataria, in particolare la perdita della caratteristica di soggetto privo di scopo di lucro, produrrà la risoluzione ipso iure, del presente contratto, con l'obbligo di immediata restituzione alla Comodante dell'immobile.

ARTICOLO 4. ESSENZIALE GRATUITA' DEL PRESENTE CONTRATTO

Ai sensi dell'art. 1803, 2° comma Codice Civile, il presente comodato è gratuito, sicché nessun corrispettivo sarà versato dalla Comodataria alla Comodante per la detenzione e l'uso dell'immobile di cui trattasi.

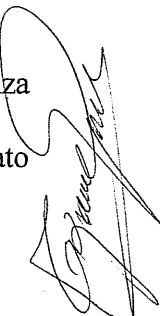
ARTICOLO 5. OBBLIGAZIONI GENERALI DELLA COMODATARIA

La Comodataria è tenuta a custodire ed a conservare il bene concessole con la diligenza del buon padre di famiglia, servendosene esclusivamente per l'uso determinato contrattualmente.

ARTICOLO 6. OBBLIGAZIONI SPECIALI DELLA COMODATARIA

La Comodataria è comunque tenuta a pena della risoluzione del contratto:

1. a mantenere inalterata la destinazione d'uso dell'immobile consegnato;
2. a pagare in proprio ogni imposta, tassa e gravame inerente il bene, sollevando la Comodante ed impegnandosi all'immediato rimborso di quanto da questa eventualmente anticipato;



3. a provvedere in proprio a tutte le spese di ordinaria amministrazione, di manutenzione e di gestione dell'immobile (come, ad esempio e senza pretesa di tassatività, spese di riscaldamento, di energia elettrica, di telefono, gas, pulizia, raccolta e smaltimento rifiuti, passi carrai, manutenzione di parti piantumate ed a giardino, custodia e portineria, amministrazione);
4. a rispondere in proprio per danni cagionati a e da propri assistiti e/o ospiti ed a terzi dai beni concessi in comodato;
5. a rispondere di ogni danneggiamento, colposo e/o doloso provocata da sé e/o a propri assistiti e/o ospiti, nonché del deperimento dell'immobile in carenza di manutenzioni ordinarie.

ARTICOLO 7. DIVIETI IMPOSTI ALLA COMODATARIA

E' fatto espresso divieto alla Comodataria:

- a. di locare , concedere in comodato o in precario od a qualsiasi altro titolo, di cedere a terzi l'uso, anche solo parziale, dell'immobile oggetto del presente contratto, salvo l'espresso e scritto consenso della Comodante;
- b. di mutare la destinazione originaria dell'immobile o di eseguire opere di straordinaria manutenzione, miglioramenti ed addizioni, salvo quanto previsto ai successivi articoli 8 e 9.
- c. Di usare l'immobile per uno scopo diverso da quelli di cui al precedente art. 3 od adibirlo ad attività incompatibili con la sua destinazione urbanistica.

ARTICOLO 8. OPERE STRAORDINARIE E MIGLIORIE

la Comodataria potrà eseguire opere di straordinaria manutenzione, di ristrutturazione e/o modifica dell'immobile oggetto del presente contratto, alle seguenti condizioni:

- a) i lavori straordinari dovranno essere connessi con le esigenze specifiche dei servizi resi dalla Comodataria;

- b) dovrà essere richiesta ed ottenuta la previa autorizzazione scritta della Comodante, che si riserva di richiedere ogni modificazione utile al progetto;
- c) la Comodataria dovrà impegnarsi per iscritto ad eseguire le progettate opere a propria cura e spese, esonerando la Comodante da ogni obbligazione economica e da ogni responsabilità civile, amministrativa e penale, assumendo a proprio carico ora per allora ogni conseguenza pregiudizievole, in ogni senso, che la Comodante e/o i suoi legali rappresentanti dovessero comunque subire, per l'intrasferibilità della responsabilità del proprietario;
- d) la Comodataria dovrà, preventivamente all'inizio dei lavori, ottenere dall'Impresa esecutrice il rilascio di idonea polizza assicurativa CAR a garanzia della corretta esecuzione dei lavori, a garanzie e manleva della Comodante;
- e) la Comodante, ove necessario, sottoscriverà le istanze, le richieste, le domande rivolte all'Autorità per l'ottenimento dei permessi necessari, purché previamente la Comodataria la sollevi da ogni onere, spesa, carico e responsabilità.

ARTICOLO 9. OPERE DI ADEGUAMENTO ALLE NORMATIVE

La Comodante si impegna a sottoscrivere le domande, le istanze e le richieste amministrative necessarie per l'ottenimento dei permessi dell'Autorità, ferma l'assunzione di ogni responsabilità da parte della Comodataria, che la manleverà in ogni caso; nell'eventualità che gli interventi da adeguamento dovessero comportare opere di manutenzione straordinaria, le stesse dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Comodante.

ARTICOLO 10. DEROGA ALL'ARTICOLO 1808 CODICE CIVILE

Le parti convengono che, in deroga, a quanto previsto dal 2° comma dell'art. 1808 Codice Civile, al termine del presente contratto per qualunque causa, tutte le opere, nessuna esclusa, sia di ordinaria, sia di straordinaria manutenzione, sia le migliorie, sia le addizionali eseguite dalla Comodataria nell'immobile oggetto del comodato,

resteranno di proprietà della Comodante, senza che la Comodataria possa richiedere rimborsi, indennità o contributi di alcun genere, cui la Comodataria rinuncia sin da ora, senza eccezione alcuna.

ARTICOLO 11 - ESONERO DA RESPONSABILITÀ E ASSICURAZIONE

La Comodataria è responsabile della custodia dell'immobile per tutto il periodo di vigenza del presente contratto e risponderà dei danni che in esso dovessero verificarsi.

La Comodataria si impegna altresì ad assumere tutte le precauzioni necessarie per evitare il prodursi di qualsiasi danno all'interno dell'immobile. La Comodataria inoltre è responsabile della prevenzione e/o rimozione dei rischi di incendio in modo da evitare danni alla Comodante e a terzi.

La Comodataria esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli o derivare all'immobile concesso in comodato da fatti od omissioni imputabili a propri dipendenti e/o a terzi.

La Comodataria esonera altresì la Comodante da qualsiasi responsabilità:

- a) in caso di danni ai beni di proprietà della Comodataria custoditi nell'immobile concesso in comodato dovuti ad incendio, furto, infiltrazioni, inquinamento, umidità o altre circostanze imputabili alla Comodataria;
- b) in caso di danni a terzi nell'immobile locato dovuti ad incendio, furto, infiltrazioni, inquinamento, umidità o altre circostanze imputabili alla Comodataria;
- c) in caso di distruzione totale o parziale dell'immobile locato per cause imputabili alla Comodataria;

ferma restando in tali casi l'operatività di eventuali polizze assicurative stipulate dalle Parti.

La Comodataria si impegna a stipulare, con primaria compagnia di assicurazione e mantenere attiva per tutto il periodo del contratto di comodato, idonea polizza

assicurativa, con massimale non inferiore ad Euro 1.200.000 contro tutti i rischi, diretti ed indiretti, derivanti all'immobile dall'esercizio della propria attività.

Detta polizza dovrà essere vincolata a favore del comodante.

La Comodataria inoltre si obbliga a stipulare con primaria compagnia di assicurazione e mantenere attiva per tutto il periodo del contratto di comodato, polizza concernente le proprie attrezzature e beni contro i rischi da incendio ed una polizza R.C. per eventuali danni arrecati nell'esercizio della propria attività a terzi.

Di dette polizze e delle copia dei versamenti dei premi annuali il conduttore dovrà fornirne copia al locatore.

Il mancato adempimento dei suddetti obblighi a carico della Comodataria comporterà la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile per fatto e colpa del conduttore, il quale sarà tenuto in ogni caso al risarcimento dei danni patiti dalla Parte attrice.

ARTICOLO 12. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il presente contratto si risolverà automaticamente senza necessità di messa in mora, in caso di inosservanza delle obbligazioni a carico della Comodataria, quali quelle previste nei precedenti articoli 3, 5, 6, 7, 8, 11, nonché per qualsiasi altra grave violazione commessa dalla Comodataria, comportante il cagionamento di danni alla Comodante, la quale potrà esigere l'immediata restituzione dell'immobile.

ARTICOLO 13 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE.

Alla data di scadenza del contratto La Comodataria si impegna a riconsegnare l'immobile – ivi comprese le pertinenze – libero da persone, cose, mobilio, pareti mobili attrezzature e non, non appartenenti alla Comodataria, da impianti fonia, dati e/o elettrici, non facenti parte dell'immobile, rispondendo di ogni deficienza o degrado e fatto salvo il normale deterioramento per l'uso.

La riconsegna sarà eseguita a mezzo persona delegata dalla Comodante, che provvederà a redigere apposito verbale in contraddittorio con La Comodataria.

In tale senso, l'eventuale restituzione delle chiavi a chiunque fatta prima della suddetta constatazione verbalizzata non ha alcun valore liberatorio.

ARTICOLO 14. CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Ogni controversia riguardante l'interpretazione, l'esecuzione e/o modificazione e/o interruzione del presente contratto e sue eventuali integrazione, sarà devoluta ad un collegio arbitrale di tre membri, di cui uno designato da ciascuna delle parti entro 20 (vento) giorni dalla richiesta del giudizio, ed il terzo designato dai primi due entro 10 (dieci) giorni dalla nomina dell'ultimo od, in disaccordo, dal presidente del Tribunale di Busto Arsizio, su richiesta della parte più diligente. Il collegio deciderà irritualmente, in via di amichevole composizione, ex bono ed aequo, senza formalità alcuna; le parti si impegnano sin d'ora irrevocabilmente ad accettare e ad applicare le decisioni del collegio.

ARTICOLO 15. MODIFICAZIONI DEL CONTRATTO

Ogni modifica del presente contratto dovrà essere concordata con atto scritto; nessuna rilevanza potrà avere, ai fini modificativi, l'eventuale tolleranza nei confronti di modificazioni di fatto.

ARTICOLO 16. SPESE DEL PRESENTE CONTRATTO E SUCCESSIVE

Spese, imposte, tasse, inclusa la registrazione, nonché ogni altro onere e gravame fiscale inerenti e conseguenti al presente contratto ed a sue successive modificazioni ed integrazioni saranno a totale ed esclusivo carico della Comodataria.

ARTICOLO 17. NORME APPLICABILI

Per quanto qui non specificato o derogato, si applicheranno le norme del Codice Civile e delle leggi vigenti in materia di comodato, con particolare riguardo agli art.



1803 e seguenti del Codice Civile, fatte salve le deroghe e le modificazioni concordemente previste nel presente contratto.

Saronno, li 28 aprile 2010

La Comodante

STELLA MARIS S.r.l.

Il Presidente del CdA


Tiziano Ghisolfi

La Comodataria

CENTRO GULLIVER SOCIETÀ COOPERATIVA A R.L.

Il Presidente del CdA


Barban Michele

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 e 1342 c.c. le parti sottoscrivono in segno di espressa approvazione le clausole dei seguenti articoli: 2. durata del contratto, 3. vincolo di destinazione, 6. obbligazioni speciali della Comodataria, 7. divieti imposti alla Comodataria, 8. opere straordinarie e migliorie, 9. opere di adeguamento alle normative, 10. deroga all'art. 1808 Codice Civile, 11. esonero da responsabilità e assicurazione, 12. risoluzione del contratto, 14. clausola compromissoria.

Saronno, li 28 aprile 2010

La Comodante

STELLA MARIS S.r.l.


Il Presidente del CdA


Tiziano Ghisolfi

La Comodataria

CENTRO GULLIVER SOCIETÀ COOPERATIVA A R.L.

Il Presidente del CdA


Barban Michele

UFFICIO DELLE ENTRATE - SARONNO
Registrazione il presente atto il **5 MAG. 2010**
R° **2684** serie **3**



Per delega del Direttore Provinciale
L'operatore tributario
Maurizio Spand