



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 324 DEL 23/09/2009

**OGGETTO: Locali stazioni ferroviarie Capaccio e Paestum – schemi contratto comodato-
Presa d'atto.**

L'anno duemilanove il giorno **ventitre** del mese di **settembre**, alle ore **12.00** con la continuazione, nella sala delle adunanze della Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza **Marino Pasquale**, nella sua qualità di Sindaco.

			Presenti	Assenti
1	Tarallo Lorenzo Gerardo	Vice – Sindaco	si	
2	Ciuccio Roberto	Assessore	si	
3	Di Lucia Vincenzo	Assessore	si	
4	Guglielmotti Eugenio	Assessore	si	
5	Iannelli Antonio	Assessore	si	
6	Nacarlo Salvatore	Assessore		si

Assiste il Segretario Generale Dott. Andrea D'Amore, incaricato della redazione del verbale. .

IL PRESIDENTE

Constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che in data 23/10/2008 il Comune di Capaccio ha sottoscritto un protocollo d'intesa con la competente struttura di RFI SpA al fine di disciplinare l'uso degli immobili siti nell'ambito della stazione di Capaccio - Roccadaspide e di Paestum, stabilendone modalità e termini;
- che, successivamente, sono pervenute al Comune di Capaccio le note acquisite al protocollo comunale con n. 30876 del 28/07/2009 e n. 30875 del 28/07/2009, con le quali il Gruppo Ferrovie dello Stato ha trasmesso gli schemi di contratto di comodato specificando che gli immobili menzionati nell'accordo del 2008, ma non nei contratti di comodato, saranno *"oggetto di separata e successiva trattativa locativa da perfezionarsi tra le parti..."*;
- che è interesse dell'Amministrazione riqualificare le aree ed i locali in questione ed offrire alla collettività ed ai numerosissimi turisti che visitano il territorio comunale;
- che le aree in questione sono state, tra l'altro, oggetto di interesse dell'Amministrazione che ha provveduto ad approvare opere di urbanizzazione finalizzate al miglioramento della viabilità;

Ritenuto di dover prendere atto degli schemi di contratto di comodato predisposti dalla competente RFI SpA;

Visti i pareri favorevoli dei Responsabili del settore III e II;

Ad unanimità di voti resi nei modi e termini di legge;

DELIBERA

1. la premessa è parte integrante e sostanziale e vengono fatte proprie le motivazioni indicate nella stessa;
2. di prendere atto degli schemi dei contratti di comodato così come predisposti dalla RFI SpA e trasmessi con le note di cui in premessa.
3. di demandare al Responsabile del Settore III – Gestione Territorio – Sportello Unico l'adozione degli atti consequenziali.

Di dichiarare la presente immediatamente esecutiva ai sensi di legge.

Pareri sulla proposta di deliberazione (art. 49, c. 1, del T.U.E.L. 18/08/2000, n. 267)

PER LA REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere FAVOREVOLE

Capaccio (SA) 23-01-2009

UFFICIO: UTC

Il Responsabile del Servizio

PER LA REGOLARITA' CONTABILE:

Si esprime parere FAVOREVOLE

Capaccio (SA) 23-01-2009

UFFICIO DI RAGIONERIA

Il Responsabile del Servizio

PER IL PROFILO DI LEGITTIMITA'

Si esprime parere _____

Capaccio (SA) _____

Il Segretario Generale

La presente deliberazione viene letta, approvata e sottoscritta.

Il Segretario Generale

Il Sindaco

Della suesata deliberazione venne iniziata la pubblicazione il giorno _____ e per quindici giorni consecutivi.

Data 20 OTT. 2009 del _____

Il Segretario Generale

Il sottoscritto Segretario attesta:- che la presente deliberazione è stata pubblicata :

dal _____

al _____

che nessuna richiesta di controllo è pervenuta.

Data _____

Il Segretario Generale

Trasmessa ai Capigruppo Consiliari

con nota del _____ del _____

Il Segretario Generale

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

Essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile.

Dopo trascorsi i dieci giorni dalla pubblicazione e senza richiesta di controllo.

Data _____

Il Segretario Generale

CONTRATTO DI COMODATO

Con la presente scrittura privata tra:

FERSERVIZI SpA – C.F. e P. IVA 042070010001, con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa, n. 1 - iscritta al Registro delle società presso la CCIAA di Roma al n.° 741956 – la quale agisce quale mandataria con rappresentanza per la gestione del patrimonio immobiliare di Rete Ferroviaria Italiana SpA (già Ferrovie dello Stato – Società di trasporti e servizi per azioni), in sigla RFI SpA, e per essa il Responsabile del Polo Territoriale di Reggio Calabria, in persona del Sig.

_____ ,
nato a _____ il _____ , di seguito anche
più brevemente denominata “Ferservizi” e/o “Comodante”, in virtù dei
poteri conferitegli con la procura speciale n. _____ - repertorio n.
del _____ , a firma del notaio Castellini dott. Paolo di Roma

e
il COMUNE DI CAPACCIO, con sede in Capaccio (SA), Corso Vittorio
Emanuele n. _____ , cap. 84047 - Codice fiscale:
per il quale interviene nel presente atto il Sig.

_____ , nato a _____ il _____
(codice fiscale _____), nella sua qualità di _____
_____ del Comune di Capaccio, che sottoscrive il
presente contratto nell'interesse esclusivo dello stesso Ente Comunale, di
seguito denominato anche “Comune” e/o “Comodatario”, come da
deliberazioni di Consiglio e/o Giunta Comunale n. _____ del _____
, acquisita agli atti,

Premesso:

- che i locali della Stazione Ferroviaria di CAPACCIO - ROCCADASPIDE sono attualmente in parte inutilizzati e la Stazione risulta pertanto non presenziata;
- che il Comune ha interesse ad evitare che la perdurante inutilizzazione della Stazione di CAPACCIO - ROCCADASPIDE determini nel tempo un suo inevitabile degrado architettonico ed ambientale, ed intende quindi riqualificarne la presenza nel territorio, anche mediante l'impegno di assicurare il collegamento tra Stazione ed il trasporto urbano ed extraurbano;
- che il Comune ha inoltre manifestato l'interesse ad ottenere la disponibilità immediata di alcuni immobili ubicati nell'ambito della Stazione di CAPACCIO - ROCCADASPIDE per svolgervi attività di pubblico interesse;
- che il Comune di CAPACCIO ha sottoscritto, in data 23.10.2008, con la competente struttura di RFI SpA Reggio Calabria un protocollo d'intesa,

che si allega al presente contratto come *allegato A*, per la utilizzazione degli immobili di stazione dichiarati disponibili;

- 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 al Comune di CAPACCIO, che accetta, i sotto indicati immobili siti nell'ambito della Stazione Ferroviaria di CAPACCIO - ROCCADASPIDE, sulla linea Battipaglia - Reggio Calabria, al fine di svolgervi esclusivamente attività di pubblico interesse, ovvero uffici e/o servizi comunali.

Più precisamente, vengono concessi in comodato i seguenti immobili:

- **locali servizi igienici**, con l'obbligo da parte di codesto Comune di predisporre i vari e necessari allacci per il loro regolare funzionamento, dell'apertura al pubblico, della pulizia e manutenzione;
- **aree verdi in ambito stazione**, con l'onere sempre a carico di codesto Comune della cura, pulizia e manutenzione;
- **area ex scalo merci**, con destinazione della stessa a parcheggio libero per i pendolari e con riserva di una fascia, larga circa ml. 7,00 e per tutta la lunghezza, necessaria per il passaggio del personale di RFI SpA per le attività manutentive.

come risulta dalle planimetrie che, sottoscritte dalle parti, si allegano al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale (all. 1).

I suddetti immobili FS sono accettati dal COMODATARIO nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano (comprensivo di eventuali aree e pertinenze), come da apposito verbale di consegna; gli stessi immobili di stazione sono interessati da potenziali variazioni in dipendenza del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286 (G.U. n. 277 del 28 novembre 2006 -SO n. 223).

Non sono oggetto del presente contratto di comodato i rimanenti locali siti nell'ambito della stazione di CAPACCIO - ROCCADASPIDE occupati da apparecchiature e/o utilizzati per il servizio ferroviario, con la precisazione che gli altri immobili, dichiarati disponibili da RFI SpA - sulla base dell'accordo del 23.20.2008 (di cui all'allegato A) - per essere locati, a titolo oneroso, saranno soggetto di successiva e separata trattativa locativa, da perfezionarsi tra le parti.

Articolo 3

Durata

Il contratto ha la durata di cinque 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 consegnare 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 concessi in comodato, il comodatario si obbliga a svolgere le seguenti attività:

- a) effettuazione giornaliera delle pulizie degli spazi e locali di stazione (sala d'attesa - ove esistente - oppure della pensilina per il ricovero dei viaggiatori e dei servizi igienici), delle aree aperte al pubblico, dei marciapiedi interni ed esterni del fabbricato viaggiatori, con assoluto divieto di eseguire le pulizie di binari e interbinari;
- b) piccola manutenzione dei locali e spazi di stazione aperti al pubblico, manutenzione delle aree verdi, manutenzione dei marciapiedi interni ed esterni e dei passaggi pedonali, anche in caso di neve e/o di cattive condizioni atmosferiche, per assicurarne l'agibilità;
- c) raccolta e smaltimento dei rifiuti e dell'erba prodotti dall'effettuazione delle pulizie e dalla manutenzione delle aree verdi, secondo le disposizioni delle competenti strutture sanitarie o comunali;
- d) se ne ricorrono le circostanze: apertura della sala d'attesa, ove esistente, e dei locali in cui sono situati i servizi igienici, quindici minuti prima del passaggio del primo treno e chiusura quindici minuti dopo del passaggio dell'ultimo treno della giornata, sempreché effettuino servizio presso la Stazione ferroviaria di cui al presente contratto. Il comodatario ha inoltre l'obbligo di consentire ed agevolare il passaggio e la sosta dei clienti FS nelle aree aperte al pubblico.

Inoltre, il Comune espressamente si obbliga ad adempiere -interamente a proprio carico- come specificatamente accettato con la sottoscrizione del verbale del 23.10.2000 (verbale d'incontro - allegato A) alle seguenti specifiche obbligazioni:

- farsi carico della manutenzione ordinaria, della pulizia, igiene e decoro di tutte le strutture ed aree aperte al pubblico concessi in comodato (ivi compresi atri interni ed esterni, marciapiedi, scale, ricoveri viaggiatori, etc.);
- farsi carico della manutenzione straordinaria (in deroga all' art. 1576 cc), degli interventi di ristrutturazione e riadattamento all'uso

- previsto, nonché di conservazione degli immobili concessi in comodato;
- provvedere - a propria cura e spese - agli allacci di tutte le utenze;
 - esonerare RFI SpA dal pagamento dei tributi ICI, Tarsu e canone acqua;
 - farsi carico di eseguire, a propria cura e spese, tutti gli interventi di ristrutturazione, previsti e quelli eventualmente necessari, purché gli stessi siano sottoposti sempre a preventiva, espressa e specifica autorizzazione da parte della competente struttura di RFI SpA in indirizzo.

Inoltre, codesto Comune di Capaccio potrà gestire gli immobili e le aree concessi in comodato d'uso, anche attraverso società comunali *in house*, purché codesto Comune medesimo provveda a darne formale e preventivo avviso alla medesima RFI, fermo restando che il rapporto contrattuale rimarrà sempre in capo a codesto Comune di Capaccio con tutti gli oneri, le prestazioni ed i limiti temporali stabiliti, con l'assoluto divieto di qualunque tipo di cessione totale o parziale degli immobili, oppure di costituire su di essi diritti a favore di terzi a qualsiasi titolo.

Articolo 5

Presenza 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 riconsegnarli 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 degli immobili avuti in comodato, ivi compresa quella degli impianti elettrici, idrici e quant'altro occorrente.

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.

Il comodatario ha inoltre la facoltà di fruire, per un periodo di novanta giorni dalla data di consegna degli immobili e nei limiti richiesti dalla loro destinazione d'uso, delle utenze e dei servizi FS individuati nel "verbale di consegna" per la fornitura dell'energia elettrica, gas, acqua, a fronte del pagamento di una somma forfetaria che sarà determinata e successivamente comunicata dal competente ufficio tecnico di RFI SpA. 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 gli immobili avuti in comodato senza il preventivo consenso scritto e l'approvazione del relativo progetto da parte del comodatario.

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 gli immobili, 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 deve comunicare per iscritto al comodante il nominativo/ragione sociale del soggetto subcomodatario di subcomodare a sua volta a terzi.

Articolo 9

Accesso ed ispezione

Il comodante ha il diritto di accedere in qualsiasi momento agli 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 gli immobili concessi in comodato per esigenze connesse all'esercizio ferroviario e realizzare sugli stessi 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 degli immobili ed alla prestazione dei servizi di cui all'art. 4 del presente contratto, per l'uso degli immobili concessi in comodato, o comunque verificatisi negli stessi immobili, 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 e norme di salvaguardia ambientale

Il comodatario si obbliga a rispettare, e a far rispettare al personale addetto all'uso del locale 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 dei luoghi ed agli spazi o locali concessi ai fini della sicurezza dell'esercizio ferroviario.

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

Il comodatario si obbliga altresì a rispettare, e a far rispettare al personale addetto, le norme di salvaguardia ambientale di seguito specificate, provvedendo ad adottare all'occorrenza - a propria cura e spese - tutte le previste incombenze.

NORME DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Con riferimento all'acquisizione e mantenimento da parte di RFI SpA della "Certificazione ISO 14001", il comodatario dichiara di conoscere e di voler rispettare, sotto la propria responsabilità, le norme di salvaguardia ambientale di seguito meglio specificate.

Il comodatario, pertanto, espressamente si obbliga a porre in atto tutte le cautele necessarie ad evitare che -nel corso della durata del presente contratto di locazione- si possano verificare situazioni d'inquinamento, di pericolo per la salute dell'uomo e, in genere, di pregiudizio per l'ambiente.

A tal proposito il comodatario riconosce che atti lesivi dell'ambiente possono essere:

- *stoccaggio, anche disordinato, o abbandono di materiali e rifiuti provenienti dalle attività svolte all'interno degli immobili locati e/o loro pertinenze;*

- immissione nell'ambiente di rumore con superamento dei valori limite ammessi dalle norme;
- immissione nella rete di raccolta delle acque dell'impianto di reflui diversi da quelli domestici e/o reflui industriali non autorizzati e/o con caratteristiche difformi da quelli autorizzati;
- contaminazione delle falde idriche per migrazione di sostanze inquinanti dal suolo/sottosuolo alle falde stesse e/o per immissione nei corpi recettori di sostanze inquinanti in concentrazione superiore a quanto previsto/autorizzato e/o per danni alla rete fognaria;
- mancato rispetto delle norme relative alla gestione degli impianti di riscaldamento con particolare riferimento alle verifiche periodiche sul rendimento di combustione;
- mancato rispetto delle norme relative alla gestione degli impianti di refrigerazione, condizionamento e/o pompe di calore con particolare riferimento alle prove di tenuta rispetto ad eventuali fughe dei fluidi refrigeranti;
- contaminazione del suolo e/o sottosuolo con sostanze pericolose provenienti da perdite di serbatoi (interrati o fuori terra), da traboccamenti in fase di riempimento, da spandimenti in fase di travaso o durante la movimentazione, da prodotti liquidi imballati, da perdite di veicoli e/o macchinari in genere.

Allo scopo di garantire una sufficiente tutela ambientale degli immobili oggetto del presente contratto, il comodatario si impegna quindi a:

- a) utilizzare le aree ed i locali concessi in locazione esclusivamente per le attività connesse all'uso cui sono destinati e contrattualmente definite;
- b) curare affinché il deposito di rifiuti eventualmente prodotti, in attesa dell'avvio a smaltimento/recupero, avvenga per tipi omogenei e con idonea segnaletica, lontano da luoghi particolarmente sensibili ed in siti distinti da quelli in cui avviene il deposito del materiale classificato come utilizzabile;
- c) effettuare il deposito di rifiuti liquidi all'interno di idonei contenitori in aree provviste di bacino di contenimento;
- d) consegnare i rifiuti a soggetti autorizzati (trasporto e recupero/smaltimento) entro i termini consentiti per il deposito temporaneo dei medesimi;
- e) non lasciare in sosta, su aree di proprietà di RFI SpA, mezzi meccanici inefficienti od altri mezzi non utilizzati o non utilizzabili per lo svolgimento dei servizi connessi all'oggetto del presente contratto;
- f) rispettare gli ordini impartiti da RFI SpA tendenti a disciplinare l'attività complessiva dell'impianto, nonché a regolamentare le attività in condizioni particolari (necessità di manutenzione, guasti, irregolarità nella circolazione dei treni., etc.);

- g) *rispettare la vigente normativa relativa al trasporto ed alla permanenza negli immobili di merci pericolose e nocive;*
- h) *effettuare, ove si rendesse necessario, lo spurgo del sistema fognario dello scalo dai detriti oggetto dell'attività di carico/scarico di competenza;*
- i) *dare tempestiva comunicazione ad RFI SpA di eventuali anomalie, vizi o difformità che possano recare pregiudizio alla sicurezza dell'esercizio ferroviario ed alla incolumità di persone o cose effettuando idonei interventi di messa in sicurezza in emergenza (n.b.: restano in ogni caso ferme le responsabilità del comodatario in merito all'omessa notifica dell'evento/pericolo di inquinamento, alla mancata messa in sicurezza e ai danni sui beni ferroviari dall'inquinamento verificatosi);*
- j) *in caso dovessero rendersi necessari interventi di messa in sicurezza/bonifica, ottemperare - a propria cura e spese - alle eventuali prescrizioni impartite al riguardo dalle Pubbliche Autorità, nonché alle disposizioni che fossero dettate da RFI SpA, comprovando, mediante documentazione rilasciata dall'Autorità competente, l'adempimento alle summenzionate prescrizioni/disposizioni;*
- k) *adempiere a tutti gli obblighi di legge inerenti l'emissione di sostanze nell'ambiente nonché di inquinamento ambientale ed acustico.*

A conclusione del presente contratto di locazione e restituzione a RFI SpA di tutti gli immobili utilizzati, il comodatario provvederà, ove ciò si rendesse necessario, a propria cura e spese, all'allontanamento di tutti i rifiuti ed all'eventuale bonifica da qualsiasi forma di sostanza che possa causare, nell'immediato o nel tempo, inquinamento all'ambiente degli immobili stessi e/o di quelli circostanti.

La restituzione degli immobili oggetto del contratto sarà effettuata con apposito verbale, a seguito di verifica congiunta accertante il rispetto degli adempimenti normativi di cui al presente articolo.

Resta inteso che saranno a carico del comodatario i costi affrontati da RFI SpA per sanare eventuali inadempienze imputabili ad una cattiva condotta e gestione degli immobili.

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

Costituiscono cause di risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto e colpa del comodatario, salvo il diritto al risarcimento

dei la violazione degli obblighi ed oneri di cui agli artt. 2, 4, 6, 8 e 11 del presente contratto.

Articolo 14

Clausola fiscale

L'imposta di registro, a carico delle Parti secondo legge, troverà applicazione nella misura di cui all'art. 5, comma 1, lettera a-bis), della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131/1986.

Le spese dei valori bollati sono a carico del Comodatario.

Articolo 15

Domicilio e clausola arbitrare

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

- **Comodante** = Ferservizi SpA , Viale del Campo Boario n. 19 , 00153 - Roma - Partita Iva: 04207001001
- **Comodatario** = COMUNE DI CAPACCIO, Corso Vittorio Emanuel(n. , cap. 84047 – CAPACCIO (SA) - Codice fiscale:

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 arbitrare 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 Reggio Calabria.

Le parti convengono altresì che il Collegio deciderà secondo diritto ed entro centottanta giorni dalla sua costituzione.

Il Collegio arbitrare avrà sede a Reggio Calabria.

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.

Reggio Calabria, li

Ferservizi S.p.A – Reggio Calabria

Per il Comune di CAPACCIO (SA)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 CC, le Parti dichiarano di approvare specificatamente gli artt. 2, 4, 6, 7, 8, 10,11, 13, 15, 16 e 17 del presente contratto.

Ferservizi S.p.A. – Reggio Calabria

Per il Comune di CAPACCIO (SA)

CONTRATTO DI COMODATO

Con la presente scrittura privata tra:

FERSERVIZI SpA – C.F. e P. IVA 042070010001, con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa, n. 1 - iscritta al Registro delle società presso la CCIAA di Roma al n.° 741956 – la quale agisce quale mandataria con rappresentanza per la gestione del patrimonio immobiliare di Rete Ferroviaria Italiana SpA (già Ferrovie dello Stato – Società di trasporti e servizi per azioni), in sigla RFI SpA, e per essa il Responsabile del Polo Territoriale di Reggio Calabria, in persona del Sig.

_____ ,
nato a _____ il _____ , di seguito anche
più brevemente denominata “Ferservizi” e/o “Comodante”, in virtù dei
poteri conferitegli con la procura speciale n. _____ - repertorio n.
del _____ , a firma del notaio Castellini dott. Paolo di Roma

e

il COMUNE DI CAPACCIO, con sede in Capaccio (SA), Corso Vittorio
Emanuele n. _____ , cap. 84047 - Codice fiscale:
per il quale interviene nel presente atto il Sig.

_____ , nato a _____ il _____
(codice fiscale _____), nella sua qualità di _____
del Comune di Capaccio, che sottoscrive il
presente contratto nell'interesse esclusivo dello stesso Ente Comunale, di
seguito denominato anche “Comune” e/o “Comodatario”, come da
deliberazioni di Consiglio e/o Giunta Comunale n. _____ del _____
, acquisita agli atti,

Premesso:

- che i locali della Stazione Ferroviaria di PAESTUM sono attualmente in parte inutilizzati e la Stazione risulta pertanto non presenziata;
- che il Comune ha interesse ad evitare che la perdurante inutilizzazione della Stazione di PAESTUM determini nel tempo un suo inevitabile degrado architettonico ed ambientale, ed intende quindi riqualificarne la presenza nel territorio, anche mediante l'impegno di assicurare il collegamento tra Stazione ed il trasporto urbano ed extraurbano;
- che il Comune ha inoltre manifestato l'interesse ad ottenere la disponibilità immediata di alcuni immobili ubicati nell'ambito della Stazione di PAESTUM per svolgervi attività di pubblico interesse;
- che il Comune di CAPACCIO ha sottoscritto, in data 23.10.2008, con la competente struttura di RFI SpA Reggio Calabria un protocollo d'intesa, che si allega al presente contratto come *allegato A*, per la utilizzazione degli immobili di stazione dichiarati disponibili;
- 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 al Comune di CAPACCIO, che accetta, i sotto indicati immobili siti nell'ambito della Stazione Ferroviaria di PAESTUM, sulla linea Battipaglia - Reggio Calabria, al fine di svolgervi esclusivamente attività di pubblico interesse, ovvero uffici e/o servizi comunali.

Più precisamente, vengono concessi in comodato i seguenti immobili:

- **locali bagni**, con l'obbligo da parte di codesto Comune di predisporre i vari e necessari allacci per il loro regolare funzionamento, dell'apertura al pubblico, della pulizia e manutenzione;
- **aree verdi in ambito stazione**, con l'onere sempre a carico di codesto Comune della cura, pulizia e manutenzione,

come risulta dalle planimetrie che, sottoscritte dalle parti, si allegano al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale (all. 1).

I suddetti immobili FS sono accettati dal COMODATARIO nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano (comprensivo di eventuali aree e pertinenze), come da apposito verbale di consegna; gli stessi immobili di stazione sono interessati da potenziali variazioni in dipendenza del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286 (G.U. n. 277 del 28 novembre 2006 -SO n. 223).

Non sono oggetto del presente contratto di comodato i rimanenti locali siti nell'ambito della stazione di *PAESTUM* occupati da apparecchiature e/o utilizzati per il servizio ferroviario, con la precisazione che gli altri immobili, dichiarati disponibili da RFI SpA - sulla base dell' accordo del 23.20.2008 (di cui all'allegato A) - per essere locati, a titolo oneroso, saranno soggetto di successiva e separata trattativa locativa, da perfezionarsi tra le parti.

Articolo 3

Durata

Il contratto ha la durata di cinque 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 consegnare 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 concessi in comodato, il comodatario si obbliga a svolgere le seguenti attività:

- a) effettuazione giornaliera delle pulizie degli spazi e locali di stazione (sala d'attesa - ove esistente - oppure della pensilina per il ricovero dei viaggiatori e dei servizi igienici), delle aree aperte al pubblico, dei marciapiedi interni ed esterni del fabbricato viaggiatori, con assoluto divieto di eseguire le pulizie di binari e interbinari;
- b) piccola manutenzione dei locali e spazi di stazione aperti al pubblico, manutenzione delle aree verdi, manutenzione dei marciapiedi interni ed esterni e dei passaggi pedonali, anche in caso di neve e/o di cattive condizioni atmosferiche, per assicurarne l'agibilità;
- c) raccolta e smaltimento dei rifiuti e dell'erba prodotti dall'effettuazione delle pulizie e dalla manutenzione delle aree verdi, secondo le disposizioni delle competenti strutture sanitarie o comunali;
- d) se ne ricorrono le circostanze: apertura della sala d'attesa, ove esistente, e dei locali in cui sono situati i servizi igienici, quindici minuti prima del passaggio del primo treno e chiusura quindici minuti dopo del passaggio dell'ultimo treno della giornata, sempreché effettuino servizio presso la Stazione ferroviaria di cui al presente contratto. Il comodatario ha inoltre l'obbligo di consentire ed agevolare il passaggio e la sosta dei clienti FS nelle aree aperte al pubblico.

Inoltre, il Comune espressamente si obbliga ad adempiere -interamente a proprio carico- come specificatamente accettato con la sottoscrizione del verbale del 23.10.2000 (verbale d'incontro - allegato A) alle seguenti specifiche obbligazioni:

- farsi carico della manutenzione ordinaria, della pulizia, igiene e decoro di tutte le strutture ed aree aperte al pubblico concessi in comodato (ivi compresi atri interni ed esterni, marciapiedi, scale, ricoveri viaggiatori, etc.);
- farsi carico della manutenzione straordinaria (in deroga all' art. 1576 cc), degli interventi di ristrutturazione e riadattamento all'uso previsto, nonché di conservazione degli immobili concessi in comodato;
- provvedere - a propria cura e spese - agli allacci di tutte le utenze;
- esonerare RFI SpA dal pagamento dei tributi ICI, Tarsu e canone acqua;
- farsi carico di eseguire, a propria cura e spese, tutti gli interventi di ristrutturazione, previsti e quelli eventualmente necessari, purché gli stessi siano sottoposti sempre a preventiva, espressa e specifica

autorizzazione da parte della competente struttura di RFI SpA in indirizzo.

Inoltre, codesto Comune di Capaccio potrà gestire gli immobili e le aree concessi in comodato d'uso, anche attraverso società comunali *in house*, purché codesto Comune medesimo provveda a darne formale e preventivo avviso alla medesima RFI, fermo restando che il rapporto contrattuale rimarrà sempre in capo a codesto Comune di Capaccio con tutti gli oneri, le prestazioni ed i limiti temporali stabiliti, con l'assoluto divieto di qualunque tipo di cessione totale o parziale degli immobili, oppure di costituire su di essi diritti a favore di terzi a qualsiasi titolo.

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 riconsegnarli 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 degli immobili avuti in comodato, ivi compresa quella degli impianti elettrici, idrici e quant'altro occorrente.

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.

Il comodatario ha inoltre la facoltà di fruire, per un periodo di novanta giorni dalla data di consegna degli immobili e nei limiti richiesti dalla loro destinazione d'uso, delle utenze e dei servizi FS individuati nel "verbale di consegna" per la fornitura dell'energia elettrica, gas, acqua, a fronte del pagamento di una somma forfetaria che sarà determinata e successivamente comunicata dal competente ufficio tecnico di RFI SpA. 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 gli immobili avuti in comodato senza il preventivo consenso scritto e l'approvazione del relativo progetto da parte del comodatario.

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 gli immobili, 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 deve comunicare per iscritto al comodante il nominativo/ragione sociale del soggetto subcomodatario di subcomodare a sua volta a terzi.

Articolo 9

Accesso ed ispezione

Il comodante ha il diritto di accedere in qualsiasi momento agli 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 gli immobili concessi in comodato per esigenze connesse all'esercizio ferroviario e realizzare sugli stessi 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 degli immobili ed alla prestazione dei servizi di

cui all'art. 4 del presente contratto, per l'uso degli immobili concessi in comodato, o comunque verificatisi negli stessi immobili, 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 e norme di salvaguardia ambientale

Il comodatario si obbliga a rispettare, e a far rispettare al personale addetto all'uso del locale 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 dei luoghi ed agli spazi o locali concessi ai fini della sicurezza dell'esercizio ferroviario.

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

Il comodatario si obbliga altresì a rispettare, e a far rispettare al personale addetto, le norme di salvaguardia ambientale di seguito specificate, provvedendo ad adottare all'occorrenza - a propria cura e spese - tutte le previste incombenze.

NORME DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Con riferimento all'acquisizione e mantenimento da parte di RFI SpA della "Certificazione ISO 14001", il comodatario dichiara di conoscere e di voler rispettare, sotto la propria responsabilità, le norme di salvaguardia ambientale di seguito meglio specificate.

Il comodatario, pertanto, espressamente si obbliga a porre in atto tutte le cautele necessarie ad evitare che -nel corso della durata del presente contratto di locazione- si possano verificare situazioni d'inquinamento, di pericolo per la salute dell'uomo e, in genere, di pregiudizio per l'ambiente.

A tal proposito il comodatario riconosce che atti lesivi dell'ambiente possono essere:

- *stoccaggio, anche disordinato, o abbandono di materiali e rifiuti provenienti dalle attività svolte all'interno degli immobili locati e/o loro pertinenze;*
- *immissione nell'ambiente di rumore con superamento dei valori limite ammessi dalle norme;*
- *immissione nella rete di raccolta delle acque dell'impianto di reflui diversi da quelli domestici e/o reflui industriali non autorizzati e/o con caratteristiche difformi da quelli autorizzati;*
- *contaminazione delle falde idriche per migrazione di sostanze inquinanti dal suolo/sottosuolo alle falde stesse e/o per immissione nei corpi*

recettori di sostanze inquinanti in concentrazione superiore a quanto previsto/autorizzato e/o per danni alla rete fognaria;

- mancato rispetto delle norme relative alla gestione degli impianti di riscaldamento con particolare riferimento alle verifiche periodiche sul rendimento di combustione;*
- mancato rispetto delle norme relative alla gestione degli impianti di refrigerazione, condizionamento e/o pompe di calore con particolare riferimento alle prove di tenuta rispetto ad eventuali fughe dei fluidi refrigeranti;*
- contaminazione del suolo e/o sottosuolo con sostanze pericolose provenienti da perdite di serbatoi (interrati o fuori terra), da traboccamenti in fase di riempimento, da spandimenti in fase di travaso o durante la movimentazione, da prodotti liquidi imballati, da perdite di veicoli e/o macchinari in genere.*

Allo scopo di garantire una sufficiente tutela ambientale degli immobili oggetto del presente contratto, il comodatario si impegna quindi a:

- a) utilizzare le aree ed i locali concessi in locazione esclusivamente per le attività connesse all'uso cui sono destinati e contrattualmente definite;*
- b) curare affinché il deposito di rifiuti eventualmente prodotti, in attesa dell'avvio a smaltimento/recupero, avvenga per tipi omogenei e con idonea segnaletica, lontano da luoghi particolarmente sensibili ed in siti distinti da quelli in cui avviene il deposito del materiale classificato come utilizzabile;*
- c) effettuare il deposito di rifiuti liquidi all'interno di idonei contenitori in aree provviste di bacino di contenimento;*
- d) consegnare i rifiuti a soggetti autorizzati (trasporto e recupero/smaltimento) entro i termini consentiti per il deposito temporaneo dei medesimi;*
- e) non lasciare in sosta, su aree di proprietà di RFI SpA, mezzi meccanici inefficienti od altri mezzi non utilizzati o non utilizzabili per lo svolgimento dei servizi connessi all'oggetto del presente contratto;*
- f) rispettare gli ordini impartiti da RFI SpA tendenti a disciplinare l'attività complessiva dell'impianto, nonché a regolamentare le attività in condizioni particolari (necessità di manutenzione, guasti, irregolarità nella circolazione dei treni., etc.);*
- g) rispettare la vigente normativa relativa al trasporto ed alla permanenza negli immobili di merci pericolose e nocive;*
- h) effettuare, ove si rendesse necessario, lo spurgo del sistema fognario dello scalo dai detriti oggetto dell'attività di carico/scarico di competenza;*
- i) dare tempestiva comunicazione ad RFI SpA di eventuali anomalie, vizi o difformità che possano recare pregiudizio alla sicurezza*

dell'esercizio ferroviario ed alla incolumità di persone o cose effettuando idonei interventi di messa in sicurezza in emergenza (n.b.: restano in ogni caso ferme le responsabilità del comodatario in merito all'omessa notifica dell'evento/pericolo di inquinamento, alla mancata messa in sicurezza e ai danni sui beni ferroviari dall'inquinamento verificatosi);

- j) in caso dovessero rendersi necessari interventi di messa in sicurezza/bonifica, ottemperare - a propria cura e spese - alle eventuali prescrizioni impartite al riguardo dalle Pubbliche Autorità, nonché alle disposizioni che fossero dettate da RFI SpA, comprovando, mediante documentazione rilasciata dall'Autorità competente, l'adempimento alle summenzionate prescrizioni/disposizioni;*
- k) adempiere a tutti gli obblighi di legge inerenti l'emissione di sostanze nell'ambiente nonché di inquinamento ambientale ed acustico.*

A conclusione del presente contratto di locazione e restituzione a RFI SpA di tutti gli immobili utilizzati, il comodatario provvederà, ove ciò si rendesse necessario, a propria cura e spese, all'allontanamento di tutti i rifiuti ed all'eventuale bonifica da qualsiasi forma di sostanza che possa causare, nell'immediato o nel tempo, inquinamento all'ambiente degli immobili stessi e/o di quelli circostanti.

La restituzione degli immobili oggetto del contratto sarà effettuata con apposito verbale, a seguito di verifica congiunta accertante il rispetto degli adempimenti normativi di cui al presente articolo.

Resta inteso che saranno a carico del comodatario i costi affrontati da RFI SpA per sanare eventuali inadempienze imputabili ad una cattiva condotta e gestione degli immobili.

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

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

Articolo 14

Clausola fiscale

L'imposta di registro, a carico delle Parti secondo legge, troverà applicazione nella misura di cui all'art. 5, comma 1, lettera a-bis), della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131/1986.

Le spese dei valori bollati sono 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:

- **Comodante** = Ferservizi SpA , Viale del Campo Boario n. 19 , 00153 - Roma - Partita Iva: 04207001001
- **Comodatario** = COMUNE DI CAPACCIO, Corso Vittorio Emanuele n. , cap. 84047 – CAPACCIO (SA) - Codice fiscale:

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 Reggio Calabria.

Le parti convengono altresì che il Collegio deciderà secondo diritto ed entro centottanta giorni dalla sua costituzione.

Il Collegio arbitrale avrà sede a Reggio Calabria.

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.

Reggio Calabria, lì

Ferservizi S.p.A – Reggio Calabria

Per il Comune di CAPACCIO (SA)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 CC, le Parti dichiarano di approvare specificatamente gli artt. 2, 4, 6, 7, 8, 10,11, 13, 15, 16 e 17 del presente contratto.

Ferservizi S.p.A. – Reggio Calabria

Per il Comune di CAPACCIO (SA)