

CONTRATTO DI COMODATO DI IMMOBILE

L'anno 2015, il giorno 7 del mese di aprile, **tra :**

1) Il Sig. Federico Roberto, nato a Messina il 16/06/1952, ed ivi residente in via C. Pompea, 190, villaggio Sant'Agata, villino Aurora, il quale interviene al presente atto n.q. di amministratore *pro tempore* del "Condominio Villa Roberto Ganzirri", C.F. 97115720837, con sede in Messina, via Consolare Pompea Ganzirri n. 1705.

2) La Sig.ra Gabriella DE GIACOMO, nata a Napoli, il 26/09/1925 e residente a Messina, via C. Pompea Ganzirri, 1705, che interviene in proprio e quale delegata dei Sigg. Federico, Fabrizio e Stefania ROBERTO, tutti comproprietari in comunione pro-indiviso della part. 382 foglio 41 sub 2, come da delega qui allegata.

3) La Sig.ra Federica (detta Marica) ROBERTO, nata a Messina il 03/02/1964 e residente a Roma, via Taranto, 9, in quanto proprietaria esclusiva della part. 382, foglio 41 sub 5 ed in quanto rappresentante comune della part. 382, foglio 41 sub 3, comproprietaria assieme ai Sigg. Maria Luisa ROBERTO e Carlo ROBERTO, in forza dell'allegato verbale di riunione dei comunisti del 21 marzo 2015,

tutti indicati nel prosieguo come "i Comodanti",

da una parte, e

La Associazione Tutela Beni Storici Onlus, C.F. 97096360835 , con sede in Messina, via C. Pompea Ganzirri, 1705, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Sig. Carlo ROBERTO, nel prosieguo del presente atto indicata anche come "Comodataria", **dall'altra**

Premessa

a) In località Ganzirri (Messina), via C. Pompea, 1705 è presente un compendio immobiliare in stile eclettico, noto come Villa Roberto, individuato nel Nuovo Catasto Urbano al foglio 41, part. 382, di particolare pregio architettonico, sottoposto dal 1991 a vincolo specifico da parte della Sovrintendenza Regionale alle Belle arti.

b) Il compendio immobiliare ha una consistenza di circa 1.450 mq. coperti e di circa 16.000 mq. di parco storico, ed è composto da sette unità immobiliari giuridicamente distinte ed individuate da altrettanti subalterni catastali (da sub 1 a sub 7), ciascuno di essi costituente o porzione condominiale o porzione in proprietà e/o in comproprietà individuale. Le unità immobiliari non oggetto di questo contratto sono quelle individuate al foglio 41, part. 382, sub 4, sub 6 e sub 7. Le unità immobiliari oggetto di questo contratto sono quelle individuate al foglio 41, part. 382, sub 1, sub 2, sub 3 e sub 5. Il sub. 1 (ingresso, vano scala e parco) è parte condominiale; il sub. 2 appartiene in comproprietà indivisa ai sigg.ri Federico ROBERTO, Stefania ROBERTO, Fabrizio ROBERTO e Gabriella DE GIACOMO; il sub. 3 appartiene in comproprietà indivisa ai sigg.ri Federica (detta Marica) ROBERTO, Maria Luisa ROBERTO e Carlo ROBERTO; il sub. 5 appartiene in proprietà esclusiva alla Sig.ra Federica (detta Marica) ROBERTO.

c) La palese onerosità della manutenzione di tale compendio ed il vivo desiderio di arrestarne il declino, ha fatto valutare ai comproprietari la possibilità di ricercare risorse finanziarie alternative rispetto alle proprie disponibilità personali, cui sino ad oggi si è fatto ricorso per le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione.

d) Anche per tali ragioni è stata recentemente formalizzata la costituzione del “Condominio Villa Roberto Ganzirri”, avvenuta in esito all’assemblea dei comproprietari tenutasi il 27.12.2014; nella medesima occasione, il neo costituito Condominio ha provveduto all’approvazione delle Tabelle Millesimali e del Regolamento di Condominio.

e) L’intendimento di cui al precedente punto c), espresso solo dal Condominio, limiterebbe l’apertura alla fruizione pubblica delle sole aree comuni; invece, tra i comproprietari ha prevalso la considerazione che il Parco ed il piano nobile della Villa (il piano terra), al di là delle attribuzioni dei singoli subalterni a soggetti giuridici distinti ed a diverso titolo, rappresentano, ai fini della fruizione da parte di terzi, un *unicum* inscindibile. Per questa ragione e per valutazioni di praticità operativa i Comodanti ritengono di far confluire in un unico percorso la gestione sia delle aree comuni che delle unità immobiliari sopra individuate in proprietà o in comproprietà individuale della Villa, secondo le linee guida indicate nella presente scrittura. Qui è opportuno precisare che, orientativamente, l’apertura alla fruizione di terzi di Villa Roberto va circoscritta a circa il 15% dei giorni a disposizione in un anno. Cioè, su 365 giorni annui, circa 50 giorni possono essere destinati ad accogliere eventi ed occasioni di introito in genere.

Ciò premesso,

tra le parti si conviene e stipula quanto segue,

1. OGGETTO, SCOPO E MODALITÀ DI GESTIONE

1.1. I Comodanti concedono in comodato gratuito alla Comodataria, che

accetta, per le finalità *infra* specificate, alcune unità immobiliari site nel Comune di Messina, località Ganzirri (Messina), via C. Pompea, 1705, Villa Roberto, e cioè quelle individuate nel Nuovo Catasto Urbano al foglio 41, part. 382, sub. 1, 2, 3 e 5. Per meglio identificare le unità immobiliari e per attestarne lo stato di conservazione, nonché gli arredi presenti, si allegano le relative planimetrie ed un dossier fotografico.

1.2. La suindicata unità immobiliare è in uno stato di conservazione mediamente idoneo ad un uso abitativo, ma dovrà essere oggetto di alcuni interventi per rispondere meglio alla fruizione da parte di terzi. Per tali interventi ed opere, da eseguirsi a cura e spese della Comodataria, che dovrà occuparsi, in primo luogo, di anticipare gran parte delle significative risorse finanziarie necessarie a migliorare la fruibilità della Villa, viene qui allegato un elenco, da intendersi allo stato soltanto indicativo e non impegnativo.

1.3. La Comodataria, nel servirsi delle unità immobiliari sopra descritte, dovrà tenere conto che, nelle aree in proprietà e/o in comproprietà individuale (Sub 2, Sub 3 e Sub 5) sarà obbligata a non impedire il godimento dei comproprietari comunisti, coordinando le reciproche esigenze, mentre, nelle aree comuni, (Sub 1) dovrà agire in sinergia esclusivamente con l'amministratore del condominio, per evitare sovrapposizioni nella gestione, non avendo, infatti, i singoli comproprietari, alcun diritto di gestione diretta di tali aree. La Comodataria si occuperà di realizzare direttamente o indirettamente attività compatibili con le caratteristiche dei luoghi, che servano a reperire quei fondi necessari alla ristrutturazione ed alla manutenzione della unità immobiliare. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo: visite guidate a piedi, con biciclette, mostre, degustazioni, concerti, spettacoli teatrali, attività cinematografiche e televisive,

sfilate di moda, serate danzanti, convegni, mostre d'arte, cerimonie, giornate bimbi, attività sportive ecc...

La Comodataria assumerà in sé e per sé, tutta la gestione operativa, burocratica, contabile, economica e finanziaria, sempre nell'ambito delle regole applicabili alle organizzazioni che si costituiscono in forma associativa.

L'unico scopo delle parti è il miglioramento delle condizioni del compendio immobiliare e la sua manutenzione e conservazione nel tempo.

1.4. I Comodanti, con la firma della presente scrittura, conferiscono congiuntamente mandato all'amministratore del condominio, sia per le aree comuni che per le aree in proprietà esclusiva o in comproprietà, di fare da interfaccia principale della Comodataria. In pratica egli dovrà controllare che le attività della Comodataria siano svolte con la dovuta diligenza, senza nuocere agli interessi dei comproprietari, rapportandosi alla Comodataria per qualsiasi esigenza relativa alle attività sia manutentive che "produttive", informando i Comodanti sugli argomenti di maggiore interesse. Resta comunque impregiudicato l'ovvio diritto anche dei singoli comproprietari, esclusivamente per le aree di proprietà e/o comproprietà individuale, di controllare ed intervenire a difesa dei propri interessi in qualsiasi momento e per qualsiasi questione.

2. OBBLIGHI

2.1.La Comodataria si obbliga a conservare e custodire l'immobile concesso in comodato con la dovuta diligenza, e potrà concederne a terzi il godimento non continuativo e solo per lo stretto periodo di svolgimento (e di riordino) del singolo evento, sia a titolo gratuito sia a titolo oneroso.

La Comodataria potrà apportare ai locali, alle aree ed agli impianti le modifiche

migliorative necessarie (cfr. art. 1.2) nel rispetto delle norme esistenti secondo le indicazioni di massima di cui all'elenco più sopra richiamato coinvolgendo, per eventuali nuove esigenze di notevole rilevanza, l'amministratore di condominio e/o i comproprietari interessati. Al termine del comodato, i miglioramenti e le addizioni eseguiti dalla Comodataria resteranno a favore del Comodanti, senza diritto ad alcun compenso da parte della Comodataria, salvo il caso di recesso anticipato, nei soli casi previsti dalla legge, per volontà dei comodanti.

Le migliorie e le riparazioni previste dall'art. 1609 c.c. ed ogni altra spesa riguardante gli impianti tutti, sono poste a carico della Comodataria.

2.2.La Comodataria esonera i Comodanti da ogni e qualsiasi responsabilità per i danni che agli stessi potessero derivare da fatti, omissioni o colpe della Comodataria, dei suoi dipendenti, degli occupanti l'unità immobiliare concessa in comodato o di terzi in genere. La Comodataria è direttamente responsabile verso i Comodanti e i terzi di danni causati per sua colpa da spandimento di acque, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa comodata.

2.3.Sono a carico della Comodataria tutte le spese legate alla pubblica fruizione, relative alle forniture di energia, acqua, gas, telefono e quant'altro, nonché le spese condominiali; tutto ciò in funzione dell'uso e della quota di sua spettanza. E' onere della Comodataria implementare i sistemi di rilevazione tecnica ed amministrativa idonei a dettagliare le varie tipologie di costo per centro di attribuzione e richiedere al condominio ed ai comproprietari la quota di loro spettanza.

2.4.La Comodataria si fa carico di ottenere, a propria cura e spese, tutte le

eventuali certificazioni, licenze ed autorizzazioni necessarie per svolgere l'attività di fruizione da parte di terzi sopra ipotizzate.

2.5.La Comodataria dichiara di avere già ricevuto copia del Regolamento del "Condominio Villa Roberto Ganzirri" del 27/12/2014 e successive modifiche di cui fanno parte le unità concesse in comodato e di accettare come parte integrante del presente contratto tutte le condizioni in esso contenute.

2.6.La Comodataria si impegna ed obbliga a sottoscrivere idonea polizza assicurativa con primaria compagnia per la responsabilità civile verso terzi. Inoltre si impegna ed obbliga a sottoscrivere idonea polizza assicurativa con la medesima primaria compagnia per i danni arrecati al bene comodato ed agli arredi sia da parte della Comodataria sia da parte di terzi nonché per perimento del bene o per incendio. La mancata stipula della detta polizza costituirà grave inadempimento e, pertanto, causa di risoluzione di diritto del presente contratto.

3. DURATA E RESTITUZIONE DEL BENE COMODATO

3.1.Il contratto di comodato procede per una durata di tre anni, decorrenti dal 7 aprile 2015; alla scadenza, lo stesso si rinnoverà agli stessi patti e condizioni, salvo che una delle parti, (e, nel caso della parte comodante, congiuntamente tra loro, il condominio, gli eredi di Manfredi Roberto e Maria Tudisco e gli eredi di Ruggero Roberto e loro aventi causa), comunichi all'altra, a mezzo racc. a/r o posta elettronica certificata, con preavviso di almeno 90 giorni rispetto alla scadenza, la volontà di non rinnovare il contratto.

3.2. Il bene comodato verrà restituito nello stato in cui viene attualmente consegnato, salvo il normale deterioramento per effetto dell'uso.

4. DISCIPLINA DEL CONTRATTO

4.1.Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti fanno

riferimento alle norme di cui agli articoli 1803/1812 del Codice civile, alle quali
rinviano.

5. SPESE

5.1. Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico della
Comodataria.

6. A.P.E.

6.1 Ai sensi dell'art.1 comma7 DL 14501 del 23/12/2013 in vigore dal
24/12/2013, la Comodataria dichiara di aver ricevuto le informazioni e la
documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della
prestazione energetica degli edifici.

La presente scrittura privata è redatta in tre copie originali, di cui una da
consegnare all'Agenzia delle Entrate di Messina per la registrazione.

Allegati : - Elenco interventi ed opere – Planimetrie - Cd con le foto di interni
ed esterni.

_____ , li _____

I COMODANTI

LA COMODATARIA

TbsOnlus

L'amministratore
(C. Roberto)

Si approvano espressamente gli artt. 1,2, 3, 4, 5 e 6.

I COMODANTI

LA COMODATARIA

TbsOnlus

L'amministratore
(C. Roberto)