CONTRATTO DI COMODATO IMMOBILE AI SENSI DELL'ART. 1803 E SS. DEL CODICE

CIVILE

REP. n. xx/2025

Il Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna – Gallura (C.I.P.N.E.S. GALLURA), C.F. 82004630909, sede in Olbia, Via Zambia n. 7, Loc. Cala Saccaia, in persona del Direttore Generale, Dott. Aldo Carta che, ai fini del presente atto, elegge domicilio presso la sede legale del C.I.P.N.E.S.

E

L'Agenzia Regionale Fo.Re.S.T.A.S. con sede a Cagliari, Viale Luigi Merello 86, P.IVA: 03669190922, in persona del Direttore Generale, Dott. Antonio Casula che, ai fini del presente atto, elegge domicilio presso la sede dell'Agenzia

PREMESSO

- Che il C.I.P.N.E.S. Gallura, quale ente pubblico istituzionalmente preposto allo sviluppo economico territoriale ai sensi dell'art. 36 L. 317/91 e L.R. n. 10/2008 ha acquisito, con provvedimento attuativo di accordo ex art 11 L. 241/90, prot. n. 3718 e n. 3719 del 12/05/23, l'insediamento ricettivo dismesso denominato GEOVILLAGE, ubicato nel distretto produttivo consortile di Olbia, al fine di riattivarlo e ridestinarlo a servizi di natura ricettiva, ricreativa e sportiva nonché di ospitalità universitaria, come da Deliberazione del C.D.A. del C.I.P.N.E.S. n. 35 del 29/07/2022 e conseguente procedura amministrativa di cambio di destinazione d'uso avviata con istanza n. SS83188 del 16/11/23;

- Che con istanza prot. 1218 del 13.02.25 l'Agenzia Forestas ha manifestato al C.I.P.N.E.S. Gallura la necessità di disporre con immediatezza di alcuni locali situati all'interno del compendio ex Geovillage (Corpo "B") al fine di consentire il trasferimento temporaneo della sede del Complesso Forestale Bassa Gallura nelle more dei programmati lavori di ristrutturazione dei locali attualmente da essa utilizzati per la sede periferica di Olbia;

Che il CIPNES, tenuto conto della rilevanza del servizio di pubblica utilità svolto dalla Agenzia Forestas e al fine di assicurarne la continuità, ha accolto favorevolmente la suddetta istanza, prot. 1218/25 e, a seguito di sopralluogo congiunto, ha individuato alcuni locali concedibili in uso temporaneo alle condizioni di seguito indicate, tenuto precipuamente conto del fatto che tali locali sono allo stato in disuso quantomeno per l'annualità 2025 per essere successivamente destinati ad iniziative di carattere imprenditoriale nell'ambito di accordi negoziali preliminari conclusi con investitore internazionale all'uopo selezionato;

SI STIPULA E CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1) OGGETTO – COMODATO GRATUITO

Il C.I.P.N.E.S., proprietario del compendio immobiliare GEOVILLAGE, ubicato nell'ASI consortile di Olbia, concede all'Agenzia Regionale Forestas, a titolo di comodato d'uso gratuito ex art. 1803 c.c., una porzione - di complessivi mq. 205,20 – dei locali situati all'interno del complesso denominato CORPO "B", ubicato ad Olbia, Via Georgia n. 4, distinto al NCEU del Comune di Olbia al Fg.32, Mapp. 1683, sub. 480, Cat. D4, Rendita cat. € 25.792,00, meglio individuata nell'allegata planimetria che costituisce parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Art. 2) DESTINAZIONE

2.1) I locali concessi in comodato devono essere destinati a sede temporanea e provvisoria degli uffici periferici di Olbia del Complesso Forestale Bassa Gallura al fine di garantire all'Agenzia Forestas la continuità del servizio nell'ambito territoriale di Olbia e nelle zone limitrofe previo loro adeguamento ed allestimento a cura ed onere del comodatario.

2.2) È fatto espresso divieto all'Agenzia, in qualità di comodataria, di sublocare e/o cedere a terzi la disponibilità a qualsiasi titolo i locali concessi in comodato, pena la risoluzione ipso jure ed immediata del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c

Art. 3) DURATA

Il presente contratto è stipulato con decorrenza dal 20/02/2025 sino al 30/12/2025, fatto salvo espressa pattuizione di proroga e/o rinnovo.

4) OBBLIGHI /ONERI E SPESE

4.1) L'Agenzia Forestas dichiara di aver visitato la porzione di immobile concessa in uso, di averla trovata idonea all'uso e di accettarla nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, obbligandosi a conservare e custodire i locali in comodato con la dovuta diligenza e a servirsene solo per l'uso come sopra determinato apportando le migliorie ed addizioni necessarie ed opportune per il più appropriato uso dei locali in rapporto alla specifica destinazione d'uso convenuta.

4.2) La comodataria si impegna a rispettare tutti gli obblighi a suo carico così come previsti dall'articolo 1804 e ss. del codice civile.

4.3) Alla scadenza del contratto le eventuali migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dalla Comodataria per il buon uso dell'immobile resteranno acquisite dal CIPNES senza obbligo di compenso salvo richiesta di rimessa in pristino da parte del Comodante.

4.4) E' vietata l'esecuzione da parte del Comodatario di lavori e/o interventi senza preventiva autorizzazione del CIPNES a pena di risoluzione del contratto ex art. 1454 c.c.

4.5) Parimenti, l'omessa informativa verso il Comodante circa l'effettuazione di eventuali mutamenti d'uso, di lavori non autorizzati, cessioni del contratto nonché di qualsiasi atto dispositivo inerente l'immobile in oggetto rimarranno privi di qualsiasi effetto nei confronti del Comodatario, essendo esclusa l'implicita e o tacita accettazione da parte del Comodante e costituiscono causa di risoluzione ipso jure del contratto.

4.6) L'Agenzia Forestas dichiara di essere a conoscenza, per averne preso visione, che all'interno della porzione di immobile concessa in uso si trova il vano adibito a back office ove è allocato l'impianto anti incendio/centrale fumi posto a servizio del Corpi "A" e "B" del compendio e privo di accesso autonomo. A tal fine la comodataria si obbliga a consen-

tire, previo preavviso, l'accesso al vano al personale tecnico del CIPNES per eventuali manutenzioni, nonché in qualunque momento e senza preavviso in casi di emergenza e/o di interventi urgenti sull'impianto.

Art. 5) RIMBORSO SPESE E ONERI PER L'USO DELL'IMMOBILE

5.1) Senza che ciò possa essere considerato corrispettivo per il godimento del bene concesso in comodato, dovranno essere rimborsate dalla parte comodataria, le spese eventualmente e necessariamente sostenute dal C.I.P.N.E.S. per garantire l'ordinario utilizzo/uso dell'immobile concesso in comodato, comprese quelle di manutenzione ordinaria qualora occorrenti per l'uso dei locali, nonché quelle relative alle utenze e ai servizi primari forniti dal C.I.P.N.E.S. (quali energia elettrica, acqua, depurazione e fognatura) nonché la fornitura di altri servizi comuni (es. WIFI) e quant'altro inerente l'uso del bene.

5.2) I suddetti oneri accessori sono stati quantificati ed accettati forfetariamente in € 300,00 mensili iva inclusa, da rimborsarsi al C.I.P.N.E.S. previa emissione di apposita fattura, mediante bonifico bancario intestato al C.I.P.N.E.S. GALLURA presso il Banco di Sardegna, Filiale di Olbia, alle seguenti coordinate IBAN: IT71V0101584980000070452367.

5.3) ll C.I.P.N.E.S. è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi anzidetti per cause oggettivamente indipendenti dalla sua volontà.

Art. 6) REGISTRAZIONE-TASSE/IMPOSTE

6.1) La registrazione del contratto verrà effettuata a cura del C.I.P.N.E.S. in qualità di Comodante.

Ai fini fiscali il C.I.P.N.E.S. dichiara di beneficiare delle agevolazioni fiscali di cui agli artt. 23 e 24 DPR 601/1973, essendo la presente negoziazione finalizzata al perseguimento delle proprie finalità istituzionali.

6.2) Restano altresì a carico del CIPNES gli oneri, tasse e tributi connessi e/o dipendenti dalla detenzione, possesso e disponibilità dell'immobile (Tari, Tasi, etc.) nonché i relativi adempimenti presso gli uffici competenti secondo le vigenti disposizioni di legge.

Art. 7) APE

L'assegnatario dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di prestazione energetica, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile ove è situato l'alloggio assegnato, essendo comunque a suo carico ogni eventuale ulteriore onerosa attività occorrente per la regolare ed utile fruizione provvisoria dei locali in oggetto in base alle vigenti normative edilizie, sanitarie e di sicurezza degli ambienti di lavoro.

Art. 8) RINVIO

Per quanto non espressamente stabilito e contemplato nel presente contratto si rimanda agli articoli 1803 e seguenti del codice civile, nonché alle altre leggi vigenti applicabili in materia di comodato.

Art. 9) FORO COMPETENTE

Tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere tra le parti, saranno demandate al Tribunale di Tempio Pausania

Art. 10) TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo n. 196/2003, le Parti dichiarano di essere a conoscenza che le informazioni e i dati che Le riguardano saranno oggetto di trattamento, anche con l'ausilio di strumenti elettronici da parte del personale delle rispettive strutture a ciò preposte, in qualità di incaricati del trattamento, ai fini dell'esecuzione degli obblighi scaturenti dal presente contratto e dei connessi adempimenti normativi

Olbia, li_____

Il COMODANTE	**Il COMODATARIO**
C.I.P.N.E.S.- Gallura	**AGENZIA FO.RE.STAS**
(Il Direttore Generale)	**(Il Direttore Generale)**
Dott. Aldo Carta	**Dott. Antonio Casula**

	_____ _____	