



CITTÀ DI ISCHIA

Provincia di Napoli

Originale Verbale di Deliberazione di Giunta Comunale

Seduta del **18/07/2019** N. **68**

Oggetto: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO COMODATO AREA DI CIRCA MQ 20 PIAZZA DEGLI EROI VIA MICHELE MAZZELLA DI PROPRIETA' ENI SPA

L'anno **duemiladiciannove** , addì **diciotto** , del mese di **luglio** , alle ore **13,00** nella sala delle adunanze del Comune di Ischia, si è riunita la Giunta Comunale, convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza **FERRANDINO VINCENZO**, nella sua qualità di **SINDACO** .

Sono presenti gli Assessori Comunali:

COGNOME E NOME	QUALIFICA	PRESENTI
LUIGI DI VAIA	VICESINDACO	Si
MONTI CAROLINA	ASSESSORE	Si
FERRANDINO PAOLO	ASSESSORE	Si
LUCA SPIGNESE	ASSESSORE	No
BOCCANFUSO ROBERTA	ASSESSORE	No

Assiste il Segretario Generale dott. Giovanni Amodio

Il Presidente, dichiarata aperta la seduta, invita gli intervenuti a deliberare sull'argomento in oggetto.

La Giunta Comunale

PREMESSO CHE:

il Comune di Ischia nell'ambito di un complessivo progetto di riqualificazione delle aree poste sul lato Nord di via Federico Variopinto, lungo il perimetro di Via Michele Mazzella, nella porzione di fondo in adiacenza alla Piazza degli Eroi, ha manifestato interesse ad acquisire la disponibilità di un'area di proprietà della E.N.I. spa. finalizzata alla migliore fruizione dell'area recuperata.

- a. Eni è proprietaria, in Piazza degli Eroi nel comune di Ischia, di un complesso immobiliare costituito da un'area di circa 718 mq su cui insiste un piccolo fabbricato ad un piano fuori terra ed un piano interrato, il tutto già adibito a punto vendita recentemente dismesso.
- b. Il Comune ha più volte manifestato interesse per l'acquisizione della disponibilità (prima parziale e poi totale) dell'immobile di proprietà Eni al fine di riqualificare le aree comunali di cui è parte la proprietà di Piazzale degli Eroi, completando un progetto pubblico già in avanzata fase di esecuzione.

- c. Sono in corso le attività di valutazione propedeutiche all'avvio delle necessarie trattative.
- d. Nelle more della definizione del possibile accordo, il Comune ha segnalato ad Eni l'urgenza di avere la disponibilità di una porzione dell'area di circa 20 mq, marginale rispetto all'intero sito, necessaria per completare la parte del progetto pubblico in corso.
- e. Eni ha eseguito sulla porzione dell'area una DDA che ha confermato l'inesistenza di passività ambientali.
 - Il contratto di comodato d'uso gratuito della piccola superficie necessaria al Comune per la conclusione della prima parte dei lavori programmati ed in corso di svolgimento si rivela allo stato il più idoneo a realizzare l'interesse pubblico nella situazione determinatasi, nelle more della definitiva conclusione del procedimento istruttorio teso alla verifica della possibilità della definitiva acquisizione da parte del Comune dell'area di proprietà dell'Eni spa

RITENUTO di procedere all'approvazione dell'allegato schema di comodato d'uso gratuito

Visti i pareri resi ex art 49 del D.Lgs 267/00
Con voti unanimi resi nei modi e termini di legge

DELIBERA

- 1) Approvare lo schema di contratto di comodato incaricandone della sottoscrizione il Responsabile del Servizio competente per materia.
- 2) Dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Il Presidente
Dr. Vincenzo Ferrandino



Il Segretario Generale
dr. Giovanni Annodio



CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO TEMPORANEO

L'anno 2019 il giorno di luglio 2019

Tra

L'ENI S.p.A., con sede in Roma, Piazzale E. Mattei n. 1, capitale sociale Euro 4.005.358.876,00 interamente versato, iscritta al R.E.A. della Camera di Commercio di Roma al n. 756453, codice fiscale e n. di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 00484960588, partita IVA n. 00905811006, ai fini del Contratto elettivamente domiciliata presso i propri uffici di Bari, Via Demetrio Marin, 21, rappresentata dal Dr. Staglianò Francesco Paolo, nella sua qualità di Vice President Area Commerciale Centro Sud della Refining & Marketing, giusta procura per atto notaio Paolo Castellini di Roma, rep n. 83681 del 13 febbraio 2019, registrata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale Roma 1 il 22 febbraio 2019 al n. 5107, (di seguito denominata "Eni" o "Comodante"),

e

Comune di Ischia,, rappresentato da XXX, nella sua qualità di XXXX (di seguito denominata "Comune" o "Comodataria").

(Di seguito, la Comodante e la Comodataria sono congiuntamente indicate come le "Parti" e, singolarmente, come ciascuna "Parte")

Premesso che

-Eni è proprietaria, in Piazza degli Eroi nel comune di Ischia, di un complesso immobiliare costituito da un'area di circa 718 mq su cui insiste un piccolo fabbricato ad un piano fuori terra ed un piano interrato, il tutto già adibito a punto vendita recentemente dismesso.

-Il Comune ha più volte manifestato interesse per l'acquisizione della disponibilità (prima parziale e poi totale) dell'immobile di proprietà Eni al fine di riqualificare le aree comunali di cui è parte la proprietà di Piazzale degli Eroi, completando un progetto pubblico già in avanzata fase di esecuzione.

-Il Comune ha proposto di procedere ad una compensazione finanziaria del corrispettivo dovuto per detta acquisizione, attraverso il rinnovo fino ad un massimo di..... delle concessioni per due impianti che Eni già conduce in concessione comunale.

-Sono in corso le attività di valutazione propedeutiche all'avvio delle necessarie trattative.

-Nelle more della definizione del possibile accordo, il Comune ha segnalato ad Eni l'urgenza di avere la disponibilità di una porzione dell'area di circa 20 mq, marginale rispetto all'intero sito, necessaria per completare la parte del progetto pubblico in corso.

-Eni ha eseguito sulla porzione dell'area una DDA che ha confermato l'inesistenza di passività ambientali.

Si conviene e si stipula quanto segue

Articolo 1) Le premesse costituiscono parte integrante ed essenziale del Contratto così come gli allegati che vi accedono con efficacia di patto tra le Parti.

Articolo 2) La Comodante concede in Comodato gratuito alla Comodataria, che a tale titolo accetta, l'Area di cui alle premesse, e meglio individuata in colore azzurro nella planimetria che, controfirmata dalle Parti, si allega sub A, per lo Scopo di cui alla premessa e). La Comodataria riconosce e garantisce che non è consentito alla Comodataria stessa l'utilizzo, per qualsiasi ragione, di altre aree coperte e/o scoperte oltre a quelle oggetto del presente comodato.

Articolo 3) Il Contratto decorre dalla data del verbale di consegna allegato e terminerà il 31/7/2020. La Comodante avrà facoltà di recedere dal Contratto, senza obbligo di motivazione alcuna, dandone comunicazione scritta alla Comodataria, a mezzo lettera raccomandata A.R. o PEC, con un preavviso di almeno 1 mese sulla data di efficacia del recesso. La Comodataria non potrà mutare lo scopo senza la preventiva autorizzazione scritta della Comodante. La Comodataria restituirà l'Area alla Comodante entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di scioglimento, per qualunque causa, del Contratto. Le Parti effettueranno una visita in contraddittorio dell'Area e sottoscriveranno apposito verbale di riconsegna della stessa dalla Comodataria alla Comodante. Nel caso in cui la riconsegna dell'Area avvenisse in ritardo rispetto al suddetto termine per fatto imputabile alla Comodataria, quest'ultima, pagherà alla Comodante una penale pari a € 500,00 (Euro cinquecento/00) per ogni giorno di ritardo.

Articolo 4) Le Parti concordano inoltre che, nell'ambito della durata sopra prevista, il Contratto si scioglierà, anche anticipatamente, nel momento in cui, per qualsivoglia titolo, causa o ragione, si verificasse anche la cessazione delle attività di cui allo Scopo.

In caso di mutamento dello Scopo da parte della Comodataria non autorizzato per iscritto dalla Comodante, quest'ultima potrà risolvere il contratto con semplice comunicazione ex art 1456 c.c..

Articolo 5) La registrazione del presente Contratto avverrà a cura della Comodataria.

Articolo 6) La Comodataria s'impegna ad ottenere i titoli autorizzativi e ad eseguire eventuali interventi che si rendessero necessari per ottenere l'idoneità dell'area allo scopo relativamente alla normativa in materia di sicurezza, igiene del lavoro e tutela ambientale.

Articolo 7) La Comodataria s'impegna a conservare e custodire il bene in Comodato con la dovuta diligenza e a mantenere l'Area in buone condizioni di manutenzione ed efficienza e comunque in condizioni idonee all'espletamento dell'uso convenuto (anche come *infra* meglio descritto) e dovrà pertanto, per tutta la durata del Contratto, provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria della stessa e delle attrezzature ivi presenti, nel rispetto delle norme vigenti e in particolare di quelle di cui al D. Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. ed al D. Lgs. 81/08 e ss.mm.ii. ove applicabili.

La Comodataria assume a proprio carico ogni incombenza e responsabilità per l'ottenimento delle debite autorizzazioni ed il loro mantenimento in validità per

tutto il periodo di durata del Contratto, anche in materia HSE, dagli Enti competenti (Ufficio di Igiene, Direzione Provinciale del Lavoro, Vigili del Fuoco, Comune, Azienda Sanitaria Locale, ecc.) in relazione alle attività svolte rendendole disponibili alla Comodante dietro sua richiesta.

La Comodataria si impegna ad eseguire, per tutta la durata del Contratto, gli eventuali interventi, funzionali allo Scopo, che dovessero rendersi necessari a causa di prescrizioni delle Autorità e/o a modifiche e/o integrazioni normative.

La Comodataria assicura che il proprio personale e il personale di eventuali terzi incaricati dalla stessa osservi la normativa sopra richiamata nell'espletamento delle proprie attività lavorative, tenuto conto dell'uso dell'Area convenuto nel presente Contratto.

Articolo 8) La Comodataria, con la sottoscrizione del Contratto, dichiara di aver preso visione dell'Area e di averla trovata in normale stato di manutenzione e conservazione; la Comodataria pertanto dichiara di accettare l'Area nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data di entrata in vigore del Contratto. La Comodataria, inoltre, dando atto di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'Area, si impegna a riconsegnarla alla Comodante, al momento dello scioglimento del Contratto, nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento dei danni.

Articolo 9) La Comodataria si obbliga ad utilizzare ed a fare utilizzare dai terzi da essa eventualmente incaricati, l'Area con la diligenza del buon imprenditore ed esclusivamente per lo Scopo di cui in premessa b), impegnandosi a non destinare l'Area a scopi differenti, nel rispetto di ciascuna e tutte le previsioni contenute nel Contratto, e a conservare e custodire l'Area servendosene esclusivamente secondo quanto previsto nel presente Contratto, mantenendo in loco le apposite documentazioni tecniche relative ai prodotti ivi ricoverati e garantendo sempre il rispetto delle normative tempo per tempo vigenti e in particolare quella di cui al D.Lgs 81/08 e di cui al D.Lgs.152/06 e ss.mm.ii., ove applicabili. A tal proposito la Comodataria si impegna a conformarsi alle informazioni relative ai rischi esistenti nell'Area, compresi i possibili rischi interferenziali e/o i rischi che possano provenire dalle aree circostanti, ai piani di emergenza coinvolti, ed a far osservare al proprio personale e al personale degli appaltatori tutte le norme e le disposizioni anche aziendali in vigore. Nei confronti dei propri eventuali appaltatori e/o terzi incaricati, la Comodataria è il soggetto committente ai sensi e per gli effetti delle norme sulla salute e sicurezza sul luogo di lavoro di cui al D. Lgs 81/2008, provvedendo a tal fine a tutti gli adempimenti previsti a suo carico dalla legge.

I rifiuti prodotti nell'Area sono gestiti dalla Comodataria in qualità di "produttore dei rifiuti", nel rispetto della vigente normativa in materia e di eventuali sue modifiche e integrazioni.

La Comodataria s'impegna altresì, per tutta la durata del Contratto, sotto la propria responsabilità, a manlevare e tenere indenne la Comodante da qualsiasi danno che potrebbe derivare a quest'ultima e/o a persone e/o a cose e/o all'ambiente dal mancato rispetto degli impegni di cui al presente contratto oltre che dei seguenti impegni, di cui la Comodataria garantisce comunque il rispetto:

-far riconoscere e rispettare, in ogni occasione ed a proprie spese, il diritto di proprietà della Comodante sull'Area, informando immediatamente quest'ultima di ogni evento che possa costituire una compressione di tale diritto della Comodante ed esercitando da subito ogni eccezione e/o riserva e/o opposizione nell'interesse della Comodante;

- non concedere in locazione o in Comodato l'Area o costituirla in pegno o farne oggetto di qualsiasi altra garanzia reale;
- permettere, in qualsiasi momento, che gli incaricati della Comodante ispezionino e verifichino lo stato d'uso e di conservazione dell'Area;
- osservare e fare osservare dai propri dipendenti e/o dai terzi i regolamenti della Comodante in vigore, che la Comodataria dichiara di conoscere e di accettare, e inoltre, sotto la propria responsabilità, fare rispettare gli obblighi nascenti dal Contratto anche da parte dei terzi che, a qualsiasi titolo, abbiano accesso all' Area.

Unicamente ove necessario ai fini dello Scopo la Comodataria potrà installare presso l'Area, solo ed esclusivamente arredi amovibili, solo appoggiati al suolo e/o comunque solo ed esclusivamente strutture che posseggano caratteristiche di temporaneità di precarietà e di amovibilità e che non richiedano per la loro installazione licenze, concessioni e/o autorizzazioni, sia pure nel rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti, previa autorizzazione scritta della Comodante e previo espletamento di tutte le formalità necessarie prescritte dalle normative vigenti in materia.

Dalla data di decorrenza del presente contratto, la Comodataria è costituita custode dell'Area ad ogni effetto di legge e ne assume, in via piena ed esclusiva, ogni connessa responsabilità. La Comodataria s'impegna ad osservare e a fare osservare al proprio personale tutte le norme di legge e di regolamento applicabili in relazione all'esecuzione del Contratto.

Articolo 10) La Comodante si riserva il diritto di accedere in qualsiasi momento all'Area concessa in comodato al fine di ispezionare e verificarne lo status e le modalità di utilizzo. La Comodataria garantisce che consentirà alla Comodante il libero accesso all'Area oggetto del presente Contratto, in qualsiasi momento.

Articolo 11) La Comodataria non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'Area ed alla sua destinazione o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto della Comodante (il "Preventivo Consenso Scritto"). Le addizioni, migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dalla Comodataria resteranno acquisite alla Comodante senza obbligo di compenso o indennizzo, fatto salvo, in ogni caso, il diritto della Comodante di pretendere il ripristino parziale o completo dell'Area nello stato in cui la Comodataria l'ha ricevuta. La Comodataria s'impegna a completare l'eventuale ripristino entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di cessazione, per qualunque causa, del Contratto. La Comodataria è direttamente responsabile verso la Comodante ed i terzi dei danni causati per sua colpa e da ogni suo abuso e/o trascuratezza nell'uso dell'Area, ivi compresi quelli causati da terzi.

Articolo 12) Fermo restando il Preventivo Consenso Scritto, nel caso in cui la Comodataria intendesse realizzare opere o compiere attività che richiedano il preventivo ottenimento di autorizzazioni amministrative, anche in forma semplificata (come ad esempio la d.i.a. o la s.c.i.a.), la Comodataria fornirà alla Comodante sotto la propria responsabilità tutta la documentazione necessaria al compimento dei relativi adempimenti amministrativi e debitamente sottoscritta, e tali adempimenti amministrativi saranno materialmente effettuati a cura della Comodante e a spese della Comodataria. La Comodante, a seguito dell'ottenimento delle predette autorizzazioni amministrative provvederà agli eventuali adempimenti catastali, i cui costi saranno a carico della Comodataria.

Articolo 13) La Comodataria dichiara di aver preso visione e di essere a conoscenza del contenuto del documento "Modello 231", che include anche il Codice Etico adottato da Eni Spa Refining&Marketing, in riferimento alla normativa vigente in materia di illecito amministrativo della persona giuridica dipendente da reato commesso da amministratori, dipendenti e/o collaboratori. La Comodataria si impegna ad osservare regole e presidi di controllo idonei a prevenire la commissione di reati rilevanti ai fini del Decreto legislativo 231/2001, e a non tenere condotte che possano determinare la responsabilità della Comodante.

Articolo 14) Tutte le comunicazioni tra la Comodante e la Comodataria previste dal presente contratto dovranno essere fatte per iscritto e indirizzate a:

- per la Comodante: rm_retail_rim1centrosud@pec.eni.com;
- per la Comodataria: XXXX

Articolo 15) Qualunque modifica al presente Contratto può aver luogo e può essere prevista solo con il consenso scritto delle Parti.

Articolo 16) Costituirà motivo e causa di risoluzione espressa del presente contratto la violazione anche di una sola delle previsioni e/o degli obblighi tutti previsti nelle premesse e nell'intero corpo del presente contratto costituendo il tutto unico ed inscindibile contesto.

Articolo 17) Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana. Per quanto non espressamente previsto dal Contratto, si applicano le disposizioni degli artt. 1803 ss. del codice civile. Qualsiasi controversia che dovesse sorgere tra le Parti in merito al Contratto e che non possa essere amichevolmente composta sarà di competenza esclusiva del Foro di Napoli.

Letto, approvato e sottoscritto.

luglio 2019

La Comodante

La Comodataria

Ai sensi dell'art. 1341 2° comma, la Comodataria dichiara di approvare specificatamente gli artt. 3 (recesso), 4 (recesso casi di scioglimento), 10 (diritto di accesso della Comodante), 12 (responsabilità della Comodataria), 16 (Foro competente in via esclusiva: Napoli)

luglio 2019

La Comodante

La Comodataria

PLANIMETRIA: ALLEGATO A

SCALA 1:200

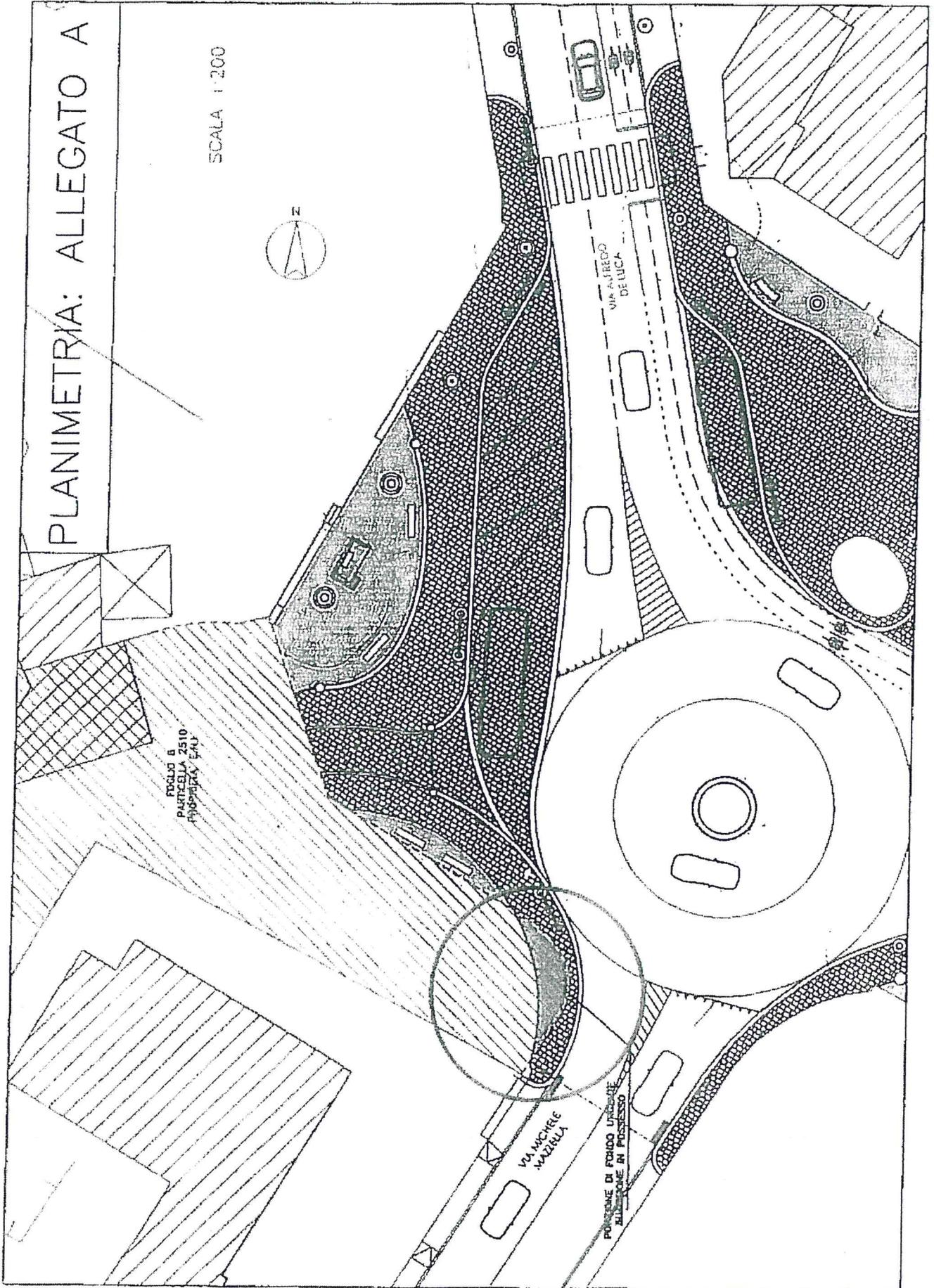


FUSCO B
PALAZZINA 2510
INDUSTRIALE S.A.

VIA MARCHE
MAZZOLA

POSIZIONE DI FUSCO UNIBUSSE
RUBINONE IN PROGRESSO

VIA ALFREDO
DE LUCA



RELAZIONE ISTRUTTORIA

Vedi proposta

Li

Il Funzionario
Luigi Boldo

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Per quanto di competenza, si esprime parere favorevole/~~sfavorevole~~ per il seguente motivo:

Li

Il Responsabile
Luigi Boldo

Visto: Il Responsabile

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Per quanto di competenza, si esprime parere favorevole/~~sfavorevole~~ per il seguente motivo:

Li

Il Responsabile

Visto: Il Responsabile

IMPUTAZIONE DELLA SPESA

Si attesta la copertura finanziaria, come da prospetto che segue:

Somma da impegnare € Cap. Missione

Somma stanziata in bilancio € Titolo

Somme già impegnate €

Somma disponibile €

IMPEGNO N.

Li

Il Responsabile

Visto: Il Responsabile

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal _____

Il Responsabile

**Il Segretario Generale
dott. Giovanni Amodio**



CONTROLLO PREVENTIVO DI LEGITTIMITA'

La presente delibera, in conformità del disposto di cui all'art. 125 del D.L.vo 18-08-2000, n.267, è stata comunicata ai capigruppo consiliari contestualmente alla pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale, con nota Prot. N. 25313 del 26/8/2009

**Il Segretario Generale
dott. Giovanni Amodio**



ESECUTIVITA'

La presente deliberazione, trascorsi 10 gg. dalla data di pubblicazione, è divenuta esecutiva il _____

**Il Segretario Generale
dott. Giovanni Amodio**
