



NAVICELLI DI PISA S.r.l.

Prot. n° 243

Data Arrivo 04/10/2021



CONTRATTO
DI COMODATO AD USO GRATUITO DI IMMOBILE
AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO (D.P.R. 296 del 13/09/2005)

L'anno duemilaventuno, addì 08 del mese di SETTEMBRE (08/09/2021), presso la sede del Comitato Olimpico Nazionale Italiano, sito in Roma, Largo Lauro De Bosis n.15
Si sono costituiti:

La Società Navicelli Srl, nella persona del Dott. Ing. Salvatore Pisano, nato a BRINDISI il 16/02/1965, nella qualità di Amministratore Unico, che interviene al presente atto in rappresentanza della Società, costituita ai sensi dell'articolo 16 del D.Lgs. 10 Agosto 2016 n. 175, in appresso denominato "Comodante";

E

La Federazione Italiana Canoa Kayak, in persona del presidente pro tempore, Dott. Luciano Buonfiglio, in qualità di soggetto riconosciuto dal **CONI con delibera n. 428 del 30 aprile 1987**, con sede in Roma Viale Tiziano n. 70 – 00190, Codice Fiscale 05843520585 e Partita IVA 01455281004, in appresso denominata "Comodataria";

PREMESSO

che la Società Navicelli Srl è gestore dell'immobile sito in Pisa Località Tombolo in Via Livornese n. 754 piano Terra e 1° piano, costituito da n° 4,5 vani utili a piano terra di circa mq. 80 e da n° 4,5 vani utili al 1° piano di circa mq. 80, oltre a n. 2 annessi esterni di circa mq. 20 ciascuno, comprensivo di accessori ed ammobiliato;

- che l'immobile è già stato, precedentemente, assegnato in comodato d'uso gratuito alla Federazione Italiana Canoa Kayak con contratto avente scadenza il 31.12.2020, prorogato fino al 30.06.2021, per destinarlo alle attività agonistiche e promozionale della Federazione Italiana Canoa Kayak;
- che la FICK ha manifestato il proprio interesse alla realizzazione di un centro sportivo Federale, adatta per caratteristiche ed ubicazione a svolgere la funzione di sede per lo svolgimento dell'attività sportiva federale ed ha espresso, al fine di poter effettuare lavori di riqualificazione ed adeguamento impiantistico per l'ottimale fruizione dell'immobile il desiderio di concordare con la Comodante un nuovo accordo della durata complessiva di anni 12 (6+6);
- che la Navicelli Srl ha manifestato la volontà di sottoscrivere il nuovo contratto di comodato d'uso gratuito in favore della FICK, riconosciuta dal CONI, con l'espressa finalità dell'adeguamento dello stesso quale sede di riferimento per lo svolgimento dell'attività sportiva da parte di atleti diversamente abili ed iscritti alle categorie delle discipline olimpiche e paralimpiche;
- che la FICK si è impegnata ad eseguire interventi sull'immobile entro il termine di scadenza naturale del contratto, come da progetto preliminare che dovrà essere inoltrato alla Comodante entro la data del 31 dicembre 2023;

TUTTO CIÒ PREMESSO



Fra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 – Premessa

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2 – Oggetto

La Società Navicelli Srl, come sopra rappresentata, concede in comodato d'uso gratuito alla FICK, che accetta, l'immobile sito Pisa (PI), Località Tombolo, Via Livornese, n. 754, come sopra meglio specificato e descritto, nello stato di fatto in cui si trova.

Il bene oggetto del presente comodato d'uso gratuito dovrà essere destinato alle attività istituzionali della Federazione Italiana Canoa e Kayak (FICK) ed in particolare come sede del centro tecnico federale nazionale per la preparazione degli atleti della Federazione medesima, nonché come sede di attività promozionali e sociali strettamente connesse alle predette attività istituzionali.

Art. 3 - Durata del contratto

La locazione avrà durata di anni **SEI** a decorrere dal **01/08/2021** al **01/08/2027** prorogati di ulteriori anni **SEI**, decorrenti quindi dal **01/08/2027** al **01/08/2033** in ragione anche degli interventi di riqualificazione da realizzarsi sull'immobile a cura e spese del Comodatario per la realizzazione sia del centro federale richiamato in premessa, sia per l'adeguamento della struttura quale centro sportivo destinato a divenire riferimento per lo svolgimento degli sport acquatici da parte di atleti iscritti nelle categorie olimpiche e paralimpiche.

La Navicelli Srl si riserva il diritto di recedere dal contratto, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, per sopravvenute esigenze amministrative, salvo il rimborso per le eventuali addizioni e/o migliorie preventivamente concordate ed apportate, nei limiti di quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 c.c..

Il Comodatario ha facoltà di recedere per gravi motivi dal presente contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo di lettera raccomandata A/R almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione: in tal caso il Comodatario perderà diritto al rimborso delle spese eventualmente sostenute per l'adeguamento dell'immobile alle proprie esigenze.

Art. 4 – Spese

Il Comodatario dovrà farsi carico delle spese inerenti l'adeguamento degli impianti esistenti alla normativa vigente, di quelle relative alla stipula dei contratti di utenza (acqua, luce, gas) a servizio del bene immobile, nonché di quelle periodiche corrispondenti al suo personale consumo, per l'intero periodo di durata del contratto.

Art. 5 - Accesso al bene

Il Comodatario consente l'accesso al bene da parte del Personale della Navicelli Srl in qualsiasi momento per gli accertamenti che si ritenessero opportuni. A tal fine, il Comodatario si obbliga a concordare con la Navicelli Srl il giorno e l'ora in cui consentire la visita. Il Comodatario consente altresì l'impiego nelle banchine antistanti delle operazioni nautiche, laddove necessarie (smontaggio/montaggio delle sovrastrutture), agevolando le imbarcazioni nelle volte in cui le stesse dovessero occupare le medesime per le operazioni necessarie alle predette operazioni,



obbligandosi a nominare di volta in volta un responsabile che si coordini con gli equipaggi dedicati alle suddette operazioni.

Art. 6 – Conformità impianti

Le parti concordano di assumere l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e di concordare i lavori necessari a rendere gli impianti conformi alle normative vigenti.

Art. 7 – Attestato di prestazione energetica

Il Comodatario dichiara di aver ricevuto tutte le informazioni e la documentazione completa, anche di carattere amministrativo, relativa all'immobile oggetto del presente contratto, comprensiva dell'attestato della prestazione energetica.

Art. 8 - Esonero di responsabilità

Il Comodatario esonera la Navicelli Srl da ogni responsabilità per eventuali danni a persone o cose derivanti dall'utilizzazione e dalla custodia del bene concesso, compreso le operazioni di cui al punto n° 5.

Il Comodante si impegna ad ottenere tutte le eventuali autorizzazioni pubbliche, necessarie ed utili all'esercizio dell'attività del Comodatario compresa la possibilità di utilizzare l'immobile ad uso 'Foresteria'.

Art. 9 - Obblighi e Decadenze

Il Comodatario si obbliga:

- a. ad eseguire, a proprie integrali cure e spese, tutti i lavori che saranno descritti e condivisi con il Comodante per la sistemazione dell'immobile ed in particolare:
 - Adeguamento degli impianti e relativa certificazione, adeguamento degli impianti termici della 'Foresteria' e degli spogliatoi, potenziamento degli interni con l'aumento del numero dei posti letto. Installazione di un prefabbricato esterno di circa mq. 70 ad uso palestra ecocompatibile, rivisitazione degli ambienti situati al piano terra utili anche per atleti con diversa abilità, creazione delle strutture esterne (rampe di accesso, pontili idonei per atleti con diversa abilità), potenziamento degli spogliatoi con realizzazione di altri ambienti ed ampliamento degli attuali, impianti mirati alla ottimizzazione delle energie rinnovabili con pannelli fotovoltaici, eolici ed ibridi per la produzione di acqua calda e per la parziale fornitura di energia elettrica.
- b. a mantenere in buono stato di conservazione l'immobile condotto;
- c. a non mutare la destinazione del bene in tutto o in parte o, comunque, a farne un uso conforme alla sua destinazione;



Il Comodatario potrà consentire l'accesso alle Associazioni Sportive Dilettantistiche e alle Società Sportive Dilettantistiche affiliate alla Federazione Italiana Canoa Kayak, alla Federazione Italiana Canottaggio (FIC), alla Federazione Italiana Rafting (FIRaft) e alla Federazione Italiana Canottaggio Sedile Fisso (FICSF) e a quelle affiliate alle Federazioni Straniere riconosciute dalla Federazione Internazionale di riferimento, nonché alle rappresentative delle Federazioni Sportive Straniere riconosciute dalla Federazione Internazionale di riferimento (ICF) (FISA), addebitando alle stesse a mero titolo di rimborso le spese per l'utilizzo della struttura sportiva e dei servizi forniti.

In caso di inadempimento anche di uno solo degli obblighi derivanti dal presente contratto la Navicelli Srl potrà dichiarare l'immediata decadenza del comodato d'uso gratuito.

Art. 10 – Manutenzione, migliorie ed addizioni

Il Comodatario dichiara di aver esaminato l'immobile e di averlo trovato idoneo all'uso convenuto.

Il Comodatario si impegna a conservarlo con la diligenza del buon padre di famiglia e a riconsegnarlo al termine del comodato d'uso gratuito nello stato in cui viene affidato salvo le ristrutturazioni effettuate in dipendenza dell'esecuzione dei lavori di riqualificazione ed adeguamento di cui all'art. 9 del presente contratto, salvo il normale deterioramento risultante dall'uso dell'immobile in conformità del contratto.

Rimangono a carico del Comodante le riparazioni inerenti la manutenzione straordinaria non previste dal presente contratto.

In relazione all'uso e alla destinazione dell'immobile il Comodatario, nel corso del comodato, è fin d'ora autorizzato ad installare gli impianti, le attrezzature e le dotazioni in genere connesse allo svolgimento delle attività, nonché ad eseguire o far eseguire nei locali locati tutti quei lavori di adattamento e riqualificazione di cui ravvisasse la necessità e/o l'opportunità per adeguarli alle proprie esigenze.

In ogni caso, al termine del contratto le migliorie e le addizioni eseguite dal Comodatario resteranno acquisite alla Navicelli Srl senza obbligo di corrispettivo alcuno. La Navicelli Srl dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal Comodatario.

Art. 11 Opere di ripristino, restauro o ristrutturazione

Tutti i lavori descritti all'articolo 9 del presente contratto si considerano, per quanto di competenza, già autorizzati e di essi, previo inoltre al Comodante dei progetti descrittivi dei realizzandi interventi, sarà data da parte del Comodatario comunicazione di inizio e fine lavori, nonché trasmessa copia



dei vari provvedimenti autorizzativi. Ogni variante e/o modifica agli interventi previsti dal precedente art. 9, che si rendesse necessaria, dovrà essere preventivamente comunicata alla Navicelli Srl.

Nell'ipotesi in cui i lavori realizzati non siano conformi ai progetti approvati, ovvero il collaudo dia esito negativo, il Comodatario dovrà provvedere a quanto necessario per la loro conformità entro il termine che verrà stabilito, in ragione delle circostanze, dalla Navicelli Srl, pena la risoluzione di diritto del presente contratto.

Art. 12 – Consegna

Il Comodatario dichiara di prendere in consegna il compendio a far data dal 1° Agosto 2021, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e si obbliga a restituirlo nello stato in cui è stato consegnato, salvo i lavori previsti al sopracitato articolo 9, e salvo il normale deterioramento risultante dall'uso dell'immobile in conformità del contratto.

Art. 13 – Polizza assicurativa

In caso di incendio, di evento fortuito e/o accidentale, le spese per le riparazioni, le indennità e quant'altro dovuto, saranno a totale carico del Comodatario.

In proposito il Comodatario dovrà stipulare, prima della presa in carico del bene, un'adeguata polizza assicurativa con la Società Assicurativa contro incendi, scoppi, fulmini, crolli, atti vandalici, nonché per danni a terzi (persone, animali, cose), a manufatti, agli impianti e ad ogni altra pertinenza esistente, di importo idoneo alle attività improntate

Art. 14 – Spese del presente atto

Tutte le spese del presente atto, comprese le imposte di bollo e di registro, gravano, in egual misura, pro quota del 50%, su entrambe le parti.

Art. 15 – Normativa

Per quanto non previsto nel presente atto valgono, in quanto applicabili, le norme del Codice Civile (articoli 1803/1812).

Art. 16 – Trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679

I dati personali forniti saranno trattati dalla Navicelli Srl esclusivamente per le finalità connesse alla stipula e gestione del presente contratto.



Titolare del trattamento è la Navicelli Srl con sede in Via della Darsena n. 3/5 – 56121 Pisa.

La Navicelli Srl tratterà i dati forniti in conformità con quanto previsto e disciplinato dal Regolamento mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità già esplicitate, in modo lecito e secondo correttezza nonché nel rispetto del principio di minimizzazione. I dati medesimi saranno conservati per la durata del contratto e successivamente per adempiere agli obblighi di legge cui la Navicelli Srl è tenuta e comunque nel rispetto delle procedure interne del Titolare.

I dati potranno essere comunicati ad altre Pubbliche Autorità e Amministrazioni per l'esecuzione di loro ordini e per l'adempimento di obblighi di legge, ove previsti, e potranno essere conosciuti da dipendenti, collaboratori e consulenti, previamente autorizzati e istruiti dal Titolare, per le sole finalità connesse alla procedura.

Art. 17 - Foro Competente

Per qualunque controversia relativa al presente atto, il foro competente è quello del Tribunale di Pisa.

Art. 18– Elezione domicilio

A tutti gli effetti del presente atto, anche processuali, le parti eleggono domicilio come segue:

- La Navicelli Srl, Via della Darsena n. 3/5 PEC: navicelli@arubapec.it
- La Federazione Italiana Canoa e Kayak, in Viale Tiziano n. 70 PEC: fick@pec.federcanoait;

Letto, approvato, sottoscritto.

Luogo e data _____

Per la Navicelli Srl
l'Amministratore Unico Navicelli Srl Ing. Salvatore Pisano

Per la Federazione Italiana Canoa e Kayak

Il Presidente Federale Dott. Luciano Buonfiglio