

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 MARCA DA BOLLO  
 €16,00  
 16 LUG 2013  
 Ufficio territoriale di Entrate - Direzione provinciale di Casperia

Prot. 17767  
 del 16 LUG. 2013



**CONTRATTO DI COMODATO  
 TRA**

Il Comune di Casperia (Rieti), (in seguito "**Comodante**"), Piazza del Municipio n. 13, P.IVA: 00113780571, in persona del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Geom. Giovanni Marocci nato a Roma il 27.12.1968, C.F.: MRCGNN68T27H501Z, giusto decreto di nomina del Sindaco prot. N. 1689 del 28.02.2013, come delegato in virtù di Delibera del Consiglio Comunale di Casperia n. 22 del 18.06.2013 e di Determina del Comune di Casperia n. 43 del 18.06.2013

**E**

La Fondazione Accademia di Sartoria Maria Antonietta Massoli (in seguito "**Comodatario**") con sede in Casperia (RI), Piazza Municipio 5, rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, Sig. Domenico Oliveri, nato a Palermo l'11 gennaio 1962, domiciliato in Casperia (RI), Piazza Municipio n. 5, codice fiscale LVR DNC 62A11 G273Y in seguito congiuntamente le "**Parti**"

**PREMESSO CHE**

A) Il Comodante è proprietario di un immobile sito in Casperia (in seguito, l'"Immobile"), di mq 200, cat. A/2, distinto al catasto Foglio 17, particella 199 sub 5, cl. 2, consistenza 6 vani, rendita catastale 309,87, classe energetica G, vincolato ai sensi del d.lgs. n. 42/2004 art. 10.

B) La Fondazione Accademia di Sartoria Maria Antonietta Massoli è costituita dalla società Fendi S.r.l. (in seguito, "Fendi"), noto marchio nel settore della moda e del lusso *Made in Italy* e dalla società Massoli S.r.l., al fine di preservare la sopravvivenza delle conoscenze e abilità dell'artigianato sartoriale italiano. A tale riguardo è prevista la creazione, nel Comune di Casperia, di una scuola di sartoria per la formazione di nuovi sarti ed artigiani altamente qualificati (in seguito, la "Scuola").

C) La Fondazione, anche per la valorizzazione del patrimonio storico-artistico e culturale del Comune di Casperia, con l'autorizzazione del Comodante, intende eseguire nell'Immobile a proprie spese i lavori di ristrutturazione di cui alla lista allegata sub "A" (in seguito, i "Lavori") affinché detto Immobile possa essere adibito a sede della Scuola. Detti Lavori verranno eseguiti dalla Fondazione sotto la sorveglianza e vigilanza dell'ufficio tecnico del Comune e della Soprintendenza, nel rispetto ed in applicazione della normativa vigente sugli immobili vincolati ex d.lgs. 42/2004 e successive modifiche.

D) Il Comodante ha interesse a destinare l'Immobile quale sede della Scuola, stante i vantaggi che l'apertura della stessa porterà al Comune di Casperia (quali ad esempio la rilevanza mediatica con conseguente gratuita pubblicità per il territorio, un indotto sull'economia locale, un incremento dell'afflusso di visitatori, etc. etc.).



*Massoli*  
*Guerrini*

**TUTTO CIO' PREMESSO LE PARTI STIPULANO QUANTO SEGUE**



a) risolvere il contratto e liberare l'Immobile nei successivi sei mesi, con gli effetti di cui all'art. 5;

b) anticipare - *pro quota* millesimale - l'importo necessario, ferma restando la restituzione dello stesso nei tempi e con le modalità concordate col Comodante e comunque non oltre cinque anni dalla data di esborso;

c) contribuire - nella somma da determinarsi - alle riparazioni, ottenendo una estensione della durata del contatto commisurata all'esborso effettuato.

Resta inteso fin da adesso che la necessità dell'intervento di manutenzione straordinaria e ordinaria è stabilita dall'Ufficio tecnico comunale tramite revisione annuale, in contraddittorio con la Fondazione e che i lavori con le relative migliorie sono acquisite al patrimonio comunale alla scadenza, ovvero alla risoluzione o recesso dallo stesso, senza obbligo di alcun compenso da parte del Comune, salvo la restituzione di quanto eventualmente anticipato dal Comodatario per la manutenzione straordinaria.

Il Comodatario potrà eseguire sull'Immobile, con il consenso del Comodante che non verrà irragionevolmente negato, le migliorie, le riparazioni ordinarie o le modifiche che si rendessero necessarie per il godimento dello stesso, che resteranno acquisite al Comodante senza obbligo di compenso.

E' espressamente escluso l'obbligo di ripristino per tutti i lavori eseguiti nell'Immobile.

Al termine per qualunque causa del presente contratto il Comodatario dovrà rimuovere i propri beni, le attrezzature, i macchinari e quant'altro di sua proprietà si trovi nell'Immobile.

8) Il Comodante è esonerato dal Comodatario da ogni qualsiasi responsabilità per danni che al Comodante stesso potessero derivare dal fatto, omissione o colpa di coloro che frequenteranno la Scuola, dei docenti, dell'eventuale personale impiegato dalla Scuola. E' fatto obbligo alla Fondazione di stipulare polizza assicurativa relativa alla copertura dei seguenti rischi:

- Danni di esecuzione (CAR) con un massimale pari a €. 300.000 e con una estensione di €. 250.000 a copertura di danni a impianti;
- Responsabilità civile RCT con un massimale pari ad €. 2.000.000;

9) Il Comodatario si obbliga a restituire al Comodante il bene ricevuto in comodato alla scadenza del termine sopra convenuto, nello stato in cui è stato consegnato salvo per i Lavori e quanto specificato all'art. 7 e fatto salvo il normale deterioramento per effetto dell'uso e della vetustà. Alla restituzione le Parti sottoscriveranno il relativo verbale di riconsegna.

10) Le spese di registrazione e tasse del presente atto sono a carico del Comodatario.

11) Per qualunque controversia derivante dal presente contratto, sarà esclusivamente competente il Tribunale di Rieti.

12) Il presente contratto è frutto della negoziazione delle Parti e viene redatto in triplice originale.

*[Handwritten signature]*



MARCA DA BOLLO  
21000 LUG. 2013





# COMUNE DI CASPERIA PROVINCIA DI RIETI



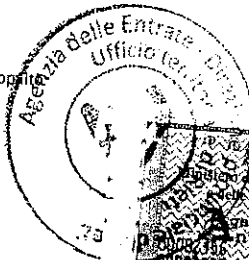
**INTERVENTO:** RISANAMENTO CONSERVATIVO LOCALI  
ACCADEMIA DI ALTA SARTORIA

**COMMITTENTE:** FONDAZIONE FENDI-MASSOLI

**PROPRIETA':** COMUNE DI CASPERIA

## OPERE-COSTI-TEMPI

descrizione sintetica da dettagliare nel Capitolato d'Appalto

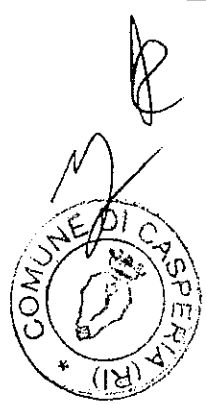


Casperia, 25 maggio 2013



CASPERIA\_Opere-Tempi-Costi

UU.GG.	PAX	GIORNI	DESCRIZIONE	U.M.	Q.TA' UI	n. UI	Q.TA'	PREZZO UN.	IMPORTO
2	2	1	Opere propedeutiche / Allestimento cantiere - Rimozione porta metallica di accesso all'ultima sala posta in opera per funzioni esclusive della Banca precedente locataria. - Rimozione e smaltimento partizione interna in alluminio e laminato posto in opera nell'ultima sala per funzioni esclusive della Banca precedente locataria. <i>Incluso calo in basso e trasporto in discarica</i>	corpo				1,00 €	2.500,00 €
									2.500,00 €
4	2	2	<b>DEMOLIZIONI (MANO D'OPERA)</b> <b>DEMOLIZIONE MASSETTO E PAVIMENTO</b> Escluso il carico e il trasporto a discarica del materiale di risulta (inclusi gli oneri di discarica), ed ogni eventuale altro onere						
4			Spessore medio massetto (1,5+2,5)=4cm con superficie di 127mq = 5 mc					€ 200,00	€ 800,00
			<b>TOTALE (MANO D'OPERA) DEMOLIZIONI</b>					€ 200,00	€ 800,00
6	1	6	<b>OPERE DI RINFORZO (MANO D'OPERA)</b> <b>REALIZZAZIONE FORI</b> Realizzazione forature con trapano inclinati a 30° 1 foro da 16 mm ogni 50cm (la barra da infilare è 1f12) ove il perimetro è 30 + 24 + 22 + 12 + 18 = 106m / passo 0,50 = 200 fori Un operaio fa 4 fori all'ora => 50 ore / 8 ore/g = 6 gg						
6	1	6	<b>INIEZIONI BOIACCA + POSA MONCONI</b> Iniezioni di boiaccia (prodotto Mapei) insuflata a gravità con successiva posa in opera delle barre metalliche (1f12/50 o 60 cm)		200			€ 200,00	€ 1.200,00
3	1	3	201 barre [D=12mm L= 125cm] <b>SALDATURA ALETTE/PIOLI DI RINFORZO</b> Posa in opera in testa alle travi metalliche Normal Profilo (NP 140, con bravo saldatore, di una aletta ogni metro (da verificare) Alette piegate in officina vedi dettaglio su elaborato grafico		200			€ 200,00	€ 1.200,00
6	3	2	<b>GETTO SOLETTA STRUTTURALE</b> soletta superiore in calcestruzzo spessore 5 cm di cls strutturale alleggerito (cap 11 ntc materiali) compresi quant'altro necessario per dare il soialo finito a regola d'arte, Soletta 5 cm x 127 mq = 6,3 mc					€ 200,00	€ 600,00
2	2	1	<b>POSA RETE IN ACCIAIO ELETTROSALDATA</b> a maglia quadra di dimensione 20x20 cm per armature di conglomerato cementizio lavorata e tagliata a misura, posta in opera a regola d'arte, compreso ogni sfrido, legature, ecc., diametro tondino da 4 mm rete 20x20 D=4mm	mq		3,60		€ 200,00	€ 1.200,00
23			<b>TOTALE (MANO D'OPERA) OPERE DI RINFORZO</b>			127,00		€ 200,00	€ 400,00
27			<b>TOTALE (MANO D'OPERA) OPERE STRUTTURALI</b>					€ 200,00	€ 4.600,00
			manodopera 5.400 euro = 27 UUGG x 25 x 8 = se in cantiere ci metti 4 UU le strutture sono GGG (mettere ipotesi worst and best)					€ 200,00	€ 5.400,00
			<b>COSTO MATERIALI OPERE STRUTTURALI</b> <b>COSTO MATERIALI STRUTTURALI PARAMETRICO</b> Costo materiali = costo manodopera / 0,6 x 0,4 ovvero 5.400/0,6 x 0,4 ove il perimetro è 30 + 24 + 22 + 12 + 18 = 106m / passo 0,50 = 200 fori Un operaio fa 4 fori all'ora => 50 ore / 8 ore/g = 6 gg						
			<b>TOTALE MATERIALI OPERE STRUTTURALI</b>					€	3.600,00
								€	3.600,00



CASPERIA\_Opere-Tempi-Costi

UU.GG.	PAX	GIORNI	DESCRIZIONE	U.M.	Q.TA' UI	n. UI	Q.TA'	PREZZO UN.	IMPORTO
<b>RIFACIMENTO PAVIMENTAZIONE</b>									
2	21		POSA MASSETTO AUTOLIVELLANTE						
			MASSETTO AUTOLIVELLANTE massetto che se steso bene può contenersi nello spessore di 1 cm	manodopera				€ 200,00	€ 400,00
8	214		POSA PAVIMENTO Posa e stuccatura dei giunti (eventuale zoccolatura) (1 PAX 20 m al GG) quindi posati 150mq = 8UUGG	materiale					€ 600,00
			PAVIMENTO dipende dalla scelta della Committenza	manodopera				€ 200,00	€ 1.600,00
			(ipotizzo 50 euro/mq) materiale	mq	150,00				
<b>TOTALE RIFACIMENTO PAVIMENTAZIONE</b>									€ 7.500,00
<b>OPERE DI PITTURA</b>									€ 10.100,00
10	25		OPERE DI PITTURA + RASATURA						
			mano d'opera totale					€ 200,00	€ 2.000,00
			SUP = (150 soffitto + 150x3 pareti) materiale totale	mq	600,00			€ 20,00	€ 12.000,00
<b>TOTALE OPERE DI PITTURA</b>									€ 14.000,00
<b>RIFACIMENTO BAGNI</b>									
2	21		Rifacimento bagno comprensivo di : 2 UUGG 1.200 100 euro/mq parete 12mq 1.200 1 UUGG 1.200 idraulico 1.000 euro schermatura + 20% complicazioni da assorbire in imp generale 200 imp elettrico bagno 200 euro 2 UUGG 1.000 pav. e riv. a corpo 1.000euro per mattonatore 400 pittura 800 mattonelle 20mq 40 euro/mq 800 lavabo + tazza + rubinetti 700 arredo bagno 700 porta massello con controtelaio						
			a corpo		2			€ 6.500,00	€ 13.000,00
<b>TOTALE RIFACIMENTO BAGNI</b>									€ 13.000,00
<b>RIFACIMENTO TETTO SU BAGNO ESISTENTE</b>									
2	21		Rifacimento tetto						
			a corpo		1			€ 1.000,00	€ 1.000,00
<b>TOTALE RIFACIMENTO TETTO SU BAGNO ESISTENTE</b>									€ 1.000,00
<b>RISANAMENTO TERRAZZINO</b>									
			Rifacimento massetto e pavimentazione						
			Risanamento gronda						
			Lucidatura e verniciatura ringhiera metallica						
			a corpo		1			€ 3.000,00	€ 3.000,00
<b>TOTALE RISANAMENTO TERRAZZINO</b>									€ 3.000,00
<b>OPERE DI FALEGNAMERIA</b>									
C.I	C.I		Taglio porte esistenti a misura necessario per incremento spessore soletta armata Altezza di taglio variabile, dipende dallo spessore del massetto attualmente posato sui solai		5			€ 200,00	
			Ripresa e Inquadrature persiane esistenti						€ 1.000,00
			Lucidatura e verniciatura portone a corpo		10			€ 250,00	€ 2.500,00
<b>TOTALE OPERE DI FALEGNAMERIA</b>									€ 400,00
									€ 3.300,00

CASPERIA\_Opere-Tempi-Costi

UU.GG.	PAX	GIORNI	DESCRIZIONE	U.M.	Q.TA' UI	n. UI	Q.TA'	PREZZO UN.	IMPORTO
			Impianto illuminotecnico compresa linea di emergenza eseguito in maniera conforme alle normative vigenti in materia e in particolare in riferimento alla legge 46/90 (certificazione di conformità a fine impianto)	a corpo					€ 10.000,00
			Impianto rilevazione fumi	a corpo					€ 3.000,00
			Impianto allarme volumetrico e rete TVCC	a corpo					€ 3.000,00
<b>IMPIANTO CONDIZIONAMENTO</b>									
			Impianto di riscaldamento e raffrescamento per mezzo di impianto di climatizzazione ad espansione diretta con tecnologia inverter a flusso variabile. B) Con unità interne canalizzate (miglior comfort - maggior costo) N.5 unità interne canalizzate da posizionare nel sottotetto e dimensionate in funzione degli ambienti da servire. N.5 Plenum di mandata per collegamento tra unità interne e sistema di tubazioni flex circolare per la distribuzione dell'aria. N.5 Plenum di ripresa aria + griglie di aspirazione con filtro ( da definire estetica ) N.20 Diffusori aria circolari ( da decidere tipologia per estetica )  Inclusa assistenza muraria per la realizzazione delle precedenti opere.	a corpo					€ 18.000,00
			<b>TOTALE IMPIANTO CONDIZIONAMENTO</b>						€ 18.000,00
<b>IMPIANTO ACQUE CHIARE E SCURE</b>									
			Impianti acque scure realizzati mediante tubi in P.V.C. ad incollare	a corpo					€ -
			Impianti acque chiare realizzati mediante tubi in P.V.C. ad incollare	a corpo					€ -
			<b>TOTALE ACQUE CHIARE E SCURE</b>						€ 2.000,00

te - Direzione provinciale  
territoriale di Rieti

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
21.000  
Agenzia  
02002156  
02002125  
0257-40004  
18-01-2013  
0 1 06 131574 40 1

106. 2013.

Centrale - Direzione provinciale di Rieti

*Handwritten signature*



