

COMUNE DI GIOVINAZZO

Città Metropolitana di Bari

CONTRATTO DI COMODATO D'USO DELLA FABBRICA CONVENTUALE DI
SAN FRANCESCO AL CALVARIO

L'anno duemilaventi____ il giorno _____ del mese di _____, in
Giovinazzo, presso la Sede Municipale, ubicata in Piazza Vittorio Emanuele
II, n. 64, con l'intervento dell'ufficiale rogante Dott. Davide Cuna,
Segretario Generale della Città di Giovinazzo, autorizzato a rogare i
contratti in forma pubblico-amministrativa nell'interesse e per conto del
Comune, ai sensi del 4° comma - lett. c) - dell'art.97 del D.lgs. 18.08.2000,
n.267, domiciliato per la carica presso la sede comunale, sono comparsi i
Signori:

1) _____, nato a _____ il _____, che, ai sensi dell'art. 107, comma 3
lett. c) del D.lgs. n. 267/2000, interviene in questo atto in qualità di
Dirigente del Settore Patrimonio, giusta deliberazione della Giunta
Comunale n. 199 del 13.11.2014, come da ultimo modificata ed integrata
con deliberazione di Giunta Comunale n. 94 del 12.06.2015 e
deliberazione di Giunta Comunale n. 20 del 12.02.2019 e decreto
sindacale n. _____, essendo legittimato ad agire in nome, nell'interesse e
per conto della Città di Giovinazzo – C.F.: 80004510725, d'ora in poi
denominata "**comune**";

E

2) il sig. _____, nato il _____ a _____, residente in _____ - C.F.
_____, il quale interviene, in questo atto, in qualità di amministratore
unico e legale rappresentante di _____ - con sede in _____ - P.I.



_____, [eventualmente: quale soggetto mandatario capogruppo del raggruppamento temporaneo costituito con atto n. _____ del _____ a rogito di _____, notaio in _____, registrato a _____ il _____ al n. _____] che nel prosieguo dell'atto verrà chiamato anche "comodatario";

entrambi, congiuntamente considerati, anche solo le "parti".

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Ufficiale rogante sono certo, in assenza di testimoni per averne rinunciato le parti avendone i requisiti di legge mi chiedono di ricevere questo atto.

PREMESSO

- che _____
- che, all'esito di procedura promossa con avviso di manifestazione di interesse, con determinazione dirigenziale a firma del responsabile del settore _____ n. _____ del _____ n. _____ R.G., si individuava il soggetto comodatario dell'immobile comunale denominato "Fabbrica conventuale di san Francesco al Calvario" per la durata di anni dieci, salvo proroga quinquennale.

Tutto quanto innanzi premesso, tra le parti, come innanzi costituite, si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1 - Oggetto -

1. Con il presente atto il comune di Giovinazzo, come innanzi rappresentato, concede in comodato d'uso a _____, come innanzi rappresentato, i locali siti al piano terra ed al piano primo dell'immobile di proprietà comunale denominato "Fabbrica conventuale di san Francesco al Calvario" con acceso autonomo al civico 8 di via ten. Michele Fiorino.



2. I locali concessi in uso, in catasto al foglio 3, particella 872 sub 3 (parte), sono individuati nelle planimetrie che si allegano al presente contratto (all. TAV.1 e TAV. 2). Il comune garantisce di avere la proprietà esclusiva del bene sopra descritto, e che lo stesso è libero da vincoli di ogni genere; gli spazi sono concessi nello stato in cui si trovano ed il loro stato d'uso è riportato in un verbale di consistenza a firma delle parti.

Art. 2 - Finalità del contratto -

1. L'immobile oggetto di comodato d'uso oneroso deve essere valorizzato come uno spazio sociale dove debbono avere luogo l'ideazione, la creazione, la produzione, lo sviluppo, la diffusione e la didattica, la conservazione, la ricerca e la valorizzazione o la gestione di beni, servizi e opere dell'ingegno inerenti alla musica.

2. I locali sono concessi in uso e dovranno essere utilizzati dal comodatario esclusivamente per le proprie attività conformi al comma 1 che precede, che lo stesso comodatario si obbliga ad organizzare e gestire a propria cura e spese, privilegiando ipotesi di utilizzo in grado di conciliare un'offerta a contenuto culturale e formativo con una capacità di radicamento nella comunità.

Art. 3 - Durata -

1. La durata del presente contratto viene stabilita in dieci anni con decorrenza dalla data di sottoscrizione e scadenza il _____.

2. La durata della concessione è rinnovabile per ulteriori cinque anni, accertato il pubblico interesse e la convenienza alla rinnovazione del rapporto. Il comodatario, entro il centottantesimo giorno precedente la data di scadenza contrattuale del primo quinquennio, dovrà rivolgere al



comune appositamente istanza di rinnovo per un secondo periodo quinquennale; non è ammesso il rinnovo tacito della concessione o il rinnovo per una durata inferiore a cinque anni della stessa.

Art. 4 – Divieto di sub-concessione a terzi -

1. È fatto esplicito divieto al comodatario di sub-concedere a terzi l'uso dei beni immobili concessi in comodato.
2. Nondimeno, il comodatario è tenuto a garantire le più flessibili condizioni di utilizzo degli spazi concessi, anche ipotizzando lo svolgimento di attività di terzi nel compendio immobiliare, in quanto concorrenti alle finalità di cui al precedente art. 2; è tenuto, inoltre, a favorire l'accesso ad una molteplicità di utilizzatori, siano essi soggetti singoli o associati, al fine di incrementare la coesione sociale delle comunità locali, la sperimentazione di pratiche di condivisione e collaborazione, la emersione di talenti e competenze.

Art. 5 – Onerosità del comodato -

1. L'utilizzo del bene immobile è concesso al comodatario a titolo oneroso, agevolato per le finalità di interesse pubblico di cui al precedente articolo 2 (tali riconosciute con deliberazione di Giunta Comunale n. ____/2022) e per l'assenza di scopo di lucro dell'attività concretamente svolta dal comodatario.
2. Il canone, che deve essere versato in rate semestrali anticipate, è determinato in Euro _____ mensili, così valorizzato secondo le modalità di cui all'art. 21 (*Determinazione del canone agevolato di concessione o locazione*) del *Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare comunale* approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del



17.03.2015 e successivi atti modificativi e integrativi.

Art. 6 - Spese -

1. Sono a carico del comodatario tutte le spese necessarie per l'utilizzo dei beni concessi in uso, per le finalità indicate nel presente contratto. In particolare, il comodatario dovrà farsi carico di tutte le spese di gestione e di manutenzione ordinaria dell'immobile, nonché degli oneri di conduzione degli impianti a servizio del compendio immobiliare concesso; dovrà, altresì, sostenere totalmente i costi relativi alle utenze, provvedendo alla volturazione delle stesse a proprio nome entro trenta giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

2. In nessun caso le spese sostenute dal comodatario per servirsi della cosa potranno essere rimborsate.

3. Restano a carico del comune proprietario gli oneri e le spese di manutenzione straordinaria dell'immobile e degli impianti tecnologici (impianti elettrici, idrici non terminali, termici e di condizionamento etc.) che si dovessero rendere indispensabili nel corso di efficacia della convenzione, nonché quelle finalizzate ad adeguare i livelli di sicurezza delle strutture e degli impianti nel rispetto di specifiche normative sopravvenute.

Art. 7 - Obblighi del comodatario -

1. Il comodatario è tenuto a custodire e conservare l'immobile e le sue pertinenze concessi in uso con la diligenza del buon padre di famiglia, restituendo al comune i beni oggetto di comodato nelle condizioni in cui sono stati consegnati, fatto salvo il deterioramento derivante dal corretto utilizzo.



2. È onere del comodatario richiedere le necessarie autorizzazioni agli organi competenti per l'esercizio delle attività di cui al precedente art. 2; resta a totale carico del comodatario il rispetto di ogni disposizione stabilita nei casi di manifestazione e/o attività aperta al pubblico.

3. Il comodatario assume l'obbligo di osservare e far osservare ai propri operatori, collaboratori, terzi utenti o soggetti da essa comunque aventi causa le leggi, i regolamenti, le prescrizioni generali e/o particolari che disciplinano le attività dalla stessa gestite, espressamente manlevando il comune da ogni responsabilità diretta e/o indiretta al riguardo, da chiunque e comunque fatta valere, giudizialmente e/o extra-giudizialmente.

5. Il comodatario è tenuto all'osservanza delle disposizioni del D.Lgs. n.81/2008 e s.m.i. relative alla sicurezza sui luoghi di lavoro; è, quindi, tenuto ad adottare tutte le misure minime per garantire l'igiene e la sicurezza degli operatori, fornendo loro anche tutti i dispositivi di protezione individuale e curandone scrupolosamente la formazione in merito ai rischi specifici, e relative contromisure, dell'attività svolta. Contestualmente alla sottoscrizione della concessione, il comodatario sottoscrive dichiarazione del possesso dei requisiti di idoneità tecnico professionale di cui al comma 1 lettera a) art. 26 del D.Lgs. 81/2008, fornendone copia al comune comodante

5. Il comodatario conduce le attività proprie utilizzando personale in possesso dei requisiti di legge ove necessari e comunque di adeguata preparazione professionale, capacità ed esperienza; applica le normative vigenti in materia di condizioni di lavoro, di previdenza e di assistenza



nonché di sicurezza dei lavoratori. Il comune di Giovinazzo è assolutamente estraneo al rapporto costituito tra il soggetto comodatario e il personale dallo stesso impiegato per l'espletamento delle attività, in quanto dall'esecuzione di dette attività non deriva alcun rapporto di lavoro dipendente con il comune medesimo; tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi, antinfortunistici, assistenziali e previdenziali, relativi al personale impiegato, sono a carico del soggetto comodatario, il quale ne è il solo responsabile, con esclusione di ogni diritto di rivalsa nei confronti del comune medesimo e di ogni indennizzo.

6. Il comodatario reinveste totalmente gli eventuali utili derivanti dalla gestione nel miglioramento, nel potenziamento delle attività e nell'efficientamento della struttura ospitante: a tal fine, il soggetto convenzionato è impegnato a tenere apposita separata contabilità ed a presentare entro il 30 aprile di ogni anno - nell'ultimo anno di gestione entro la data di scadenza della concessione e limitatamente ai dati disponibili - la relazione contabile, dalla quale si evincano costi e ricavi conseguiti e, in particolare, le modalità di reinvestimento degli eventuali utili nel potenziamento delle attività e nel miglioramento degli spazi.

7. È onere del comodatario garantire la massima trasparenza e incoraggiare la circolazione delle informazioni sulle proprie attività curando un apposito *link* nella pagina *web* del comune di Giovinazzo dalla quale potranno conoscersi:

- a) orari di apertura;
- b) spazi, attrezzature disponibili e relative destinazioni/funzionalità d'uso;



- c) modalità di utilizzo/accesso agli spazi;
- d) tariffe dei principali servizi a pagamento;
- e) modello organizzativo e gestionale del comodatario, con relativi compiti e responsabilità;
- f) modalità di contatto per informazioni ed eventuali reclami;
- g) regole di vita comunitaria valide sia per i fruitori che per gli operatori;
- h) informazioni sulle attività programmate.

8. Nel caso in cui il comodatario non adempia agli obblighi di cui al presente articolo, il comune richiederà la restituzione del bene immobile concesso in uso, salvo il risarcimento del danno derivato al comune dall'inadempimento.

Art. 8 - Obblighi del comune -

1. Il comune accerta la sussistenza o meno dello scopo di lucro, verificando lo scopo e le finalità perseguite dall'operatore prima della sottoscrizione della concessione e, in corso di efficacia della stessa, accertando le modalità concrete con le quali viene svolta l'attività che coinvolge l'utilizzo del bene pubblico messo a disposizione a canone di importo diverso da quello corrispondente al suo valore di mercato.

Art. 9 - Destinazione d'uso -

1. Il comodatario dichiara che gli immobili concessi in uso sono conformi alle caratteristiche ed alle condizioni indicate nei documenti che disciplinano le attività proprie ed idonei all'uso pattuito.

2. Il comodatario, consapevole del mancato rilascio della licenza di abitabilità al momento della stipulazione della presente concessione,



rinuncia con la sottoscrizione del presente atto al suddetto requisito poiché esso non incide sulla capacità dell'immobile concesso di soddisfarne i concreti bisogni.

3. Eventuali migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal comodatario restano acquisite al comune senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso del comune stesso, salvo sempre per quest'ultimo il diritto di pretendere dal comodatario il ripristino dei locali nello stato in cui questi li ha ricevuti. La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di interventi in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno *ipso jure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa del comodatario.

4. Il comune potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali oggetto del presente contratto, previo preavviso al comodatario.

Art. 10 - Divieto di cessione del contratto -

1. Il presente contratto non può essere ceduto dal comodatario a terzi, a pena di nullità. È fatto divieto al comodatario di locare l'unità immobiliare o di cedere ad altri il contratto, anche a titolo gratuito, salvo diverso accordo scritto tra le parti.

Art. 11 - Responsabilità -

1. Il comodatario è direttamente responsabile verso il comune ed i terzi dei danni causati per sua colpa e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile; risponde nei confronti del comodante per qualsiasi danno a persone e cose di proprietà sua o dello stesso comune comodante da parte del pubblico fruitore che intervenga nelle attività di cui al precedente art. 2.



2. Il comune è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o per la mancata fornitura di qualsiasi servizio, anche se dovuto a guasti degli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi.

3. Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1806 del Codice civile, le parti convengono quale valore di stima del bene comodato, la somma complessiva di euro 500.000,00: detta stima è effettuata unicamente al fine della responsabilità per perimetro dell'immobile oggetto del presente contratto, restando inteso che la proprietà del medesimo permane come per legge in campo al comune.

4. Il comodatario dà atto di disporre di idonee coperture assicurative per i danni materiali derivanti ai beni avuti in comodato in conseguenza dell'espletamento delle proprie attività, in virtù e nei limiti della polizza RCT N. _____ contratta con _____, valevole sino al _____, nonché in conseguenza di qualsiasi evento, da qualunque causa originato, nei limiti di cui alla polizza *all risks* (furto e incendio) N. _____ contratta con _____, valevole sino al _____.

Il comodatario ha stipulato, inoltre, polizza di assicurazione infortuni n. _____ con la compagnia di assicurazioni _____ con scadenza in data _____, valida per l'intera durata del contratto, a copertura del rischio infortuni per i seguenti massimali: _____.

Art. 12 - Recesso e risoluzione -

1. In caso di inadempienze di particolare gravità agli obblighi previsti nel presente contratto, nonché nel caso in cui vengono accertati dal comune danni alla struttura o di interruzione, totale o parziale, della conduzione dell'immobile, non dipendente da cause di forza maggiore, il Comune



potrà avvalersi del rimedio della risoluzione del contratto, ai sensi dell'art 1453 del Codice Civile. In tal caso, il comune attiva il procedimento previa instaurazione del contraddittorio; in esito allo stesso contraddittorio, il comune chiede lo svolgimento di quelle attività ritenute necessarie a garantire il corretto adempimento delle obbligazioni contrattuali, per esso assegnando un termine congruo. Decorso tale termine, in caso di persistente inadempimento o esito negativo della verifica, sarà richiesta al comodatario la immediata restituzione del bene, salvo, comunque, il diritto al risarcimento del maggior danno derivante dall'inadempimento.

2. Qualora il comodatario intenda recedere dagli obblighi convenzionali prima della scadenza di cui al precedente art. 3, deve darne preavviso scritto di sei mesi.

Art. 12 - Clausola risolutiva espressa -

1. Tra le parti espressamente si conviene che l'inadempimento da parte del soggetto comodatario ad una qualsiasi delle obbligazioni stabilite negli articoli 4, 5, 6, 7, 10 del presente contratto ne determinerà l'automatica risoluzione di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile. In particolare, la risoluzione *ipso iure* del presente contratto si verificherà nel caso in cui il comodatario si renda responsabile di uno o più dei seguenti inadempimenti:

- 1) utilizzo del bene per finalità diverse da quelle previste nel presente contratto, segnatamente per finalità di lucro;
- 2) violazione del divieto di concessione a terzi del bene immobile, salvo quanto previsto nell'art. 4 del presente contratto;
- 3) violazione degli obblighi previsti nell'art. 7 del presente contratto;



- 4) cessione del contratto a terzi;
- 5) danneggiamento dell'immobile.

2. Gli effetti della risoluzione del contratto decorrono dal ricevimento da parte del comodatario della comunicazione con cui si dichiara l'attivazione della presente clausola risolutiva espressa. Il comodatario garantisce lo sgombero dell'immobile entro un mese da tale data; decorso infruttuosamente detto termine, il comune procede direttamente con spese a carico del comodatario.

Art. 13 - Controversie -

1. Fatto salvo ogni tentativo di composizione amichevole e stragiudiziale per qualsiasi controversia dovesse insorgere in merito al presente contratto, le parti individuano come esclusivamente competente il Foro di Bari.

Art. 14 - Registrazione e spese -

1. Il presente atto è soggetto a registrazione in termine fisso ai sensi del D.P.R. 131 del 26 aprile 1986, Tariffa I, art.5. Le spese di registrazione e le altre spese accessorie del presente contratto sono a carico del comodatario.

Art. 15 - Elezione di domicilio -

1. Agli effetti delle comunicazioni e/o notificazioni previste dal presente contratto, le parti eleggono domicilio:

- per il comune, in Piazza Vittorio Emanuele n.64 – 70054 Giovinazzo;
- per il comodatario, presso _____. In caso di variazione, il cambiamento del domicilio eletto dovrà essere comunicato almeno 10 giorni prima. In caso di omissione, tutte le comunicazioni effettuate al domicilio come



sopra eletto si intenderanno ad ogni effetto valide ed efficaci.

Art. 16 - Modifiche e rinvio -

1. Qualunque modifica al presente contratto non potrà avere luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate da leggi speciali in materia di comodato, in quanto applicabili.

2. Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile in materia di comodato - artt. dal 1803 al 1812 del Codice Civile -, alle norme vigenti ed agli usi locali.

Art. 17 – Trasparenza -

Con la stipula della presente convenzione il comodatario dichiara di essere informato e di esprimere il proprio consenso e di non opporsi alla eventuale comunicazione e/o diffusione da parte del comune del contenuto del presente atto, nella misura necessaria per il perseguimento di eventuali obblighi di trasparenza e di pubblicità.

Art. 18 – Trattamento dei dati personali -

A) Finalità del trattamento e base giuridica

Nel corso dello svolgimento delle attività connesse all'esecuzione della presente concessione, ciascuna delle Parti tratterà dati personali acquisiti nella fase di gestione per le finalità amministrative e/o contabili e per la corretta esecuzione di tutto quanto previsto, in conformità alle disposizioni di cui al Regolamento EU 679/2016 e al D.Lgs. n. 196/2003, così come modificato dal D.Lgs. n. 101/2018 e s.m. e i., in materia di protezione dei dati personali, nonché a tutte le norme di legge di volta in volta applicabili. Le Parti si impegnano a condurre le attività di



trattamento di dati personali sulla base dei principi di correttezza, liceità, trasparenza e riservatezza degli interessati, e solo ed esclusivamente per le finalità di affidamento ed esecuzione del presente atto, nonché degli eventuali obblighi di legge.

B) Tipologie di dati personali

I dati personali raccolti nell'ambito della fase di esecuzione della presente concessione rientrano nelle categorie dei "Dati Comuni" acquisiti direttamente dalle Parti contraenti o dai dipendenti dei contraenti: dati anagrafici, dati di contatto. I predetti dati saranno trattati con supporti informatici e cartacei in modo da garantire idonee misure di sicurezza e riservatezza.

C) Conservazione dei dati

I dati personali raccolti nell'ambito di cui alla presente concessione saranno trattati da ciascuna delle Parti limitatamente al periodo di tempo necessario al perseguimento delle finalità di cui sopra. Nel caso in cui esigenze di tipo contabile/amministrativo ne richiedano la conservazione per periodi più estesi, gli stessi saranno conservati per un periodo di tempo non superiore a 10 anni dalla scadenza del presente atto.

D) Diritti degli Interessati

Il Regolamento EU 679/2016 (artt. da 15 a 23) conferisce agli interessati l'esercizio di specifici diritti. In particolare, in relazione al trattamento dei propri dati personali, gli interessati hanno diritto di chiedere l'accesso, la rettifica, la cancellazione, la limitazione, l'opposizione e la portabilità; inoltre possono proporre reclamo, nei confronti dell'Autorità di Controllo, che in Italia è il Garante per la Protezione dei Dati Personali. A tal



COMUNE GIOVINAZZO

proposito, ciascuna delle Parti si impegna a garantire l'esercizio di tali diritti da parte degli interessati. Dichiaro, inoltre, espressamente di aver debitamente informato i propri dipendenti e/o collaboratori ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento EU 679/2016.

Richiesto, io Segretario Generale rogante ho ricevuto questo atto, redatto da persona di mia fiducia mediante strumenti informatici su n. _____ facciate dandone lettura alle parti, le quali l'hanno ritenuto conforme alle loro volontà ed a conferma di ciò lo sottoscrivono in modalità elettronica consistente, ai sensi dell'art. 52-bis della legge notarile, nella apposizione della loro firma digitale, verificata nella sua regolarità ai sensi dell'art. 14 del D.P.C.M. 22 febbraio 2013.

PER IL COMODATARIO: _____

PER IL COMUNE: _____

L'UFFICIALE ROGANTE: _____