

N. _____ Reg. Gen.

Scrittura Privata

COMUNE DI LECCE

CONTRATTO COMODATO USO GRATUITO DI IMMOBILE DI PROPRIETA'
COMUNALE DENOMINATO "MASSERIA TAGLIATELLE".

L'anno duemilaventuno il giorno _____ del mese di _____,
presso gli uffici del Comune di Lecce – Settore Pianificazione e Sviluppo del
Territorio, ERP, siti in Lecce alla via,

TRA

1- Il Comune di Lecce C.F.80008510754, rappresentato dal XXXXXXXXXX,
nella sua qualità di dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del
Territorio, ERP del Comune di Lecce e per carica domiciliato presso il
Palazzo di Città che nel contesto dell'atto per brevità verrà chiamato
"Dirigente";

2- Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXX, nato a _____ e residente a
_____, in via _____, C.F. _____, in
qualità di legale rappresentante di _____, che per
brevità verrà chiamato "comodatario".

Premesso che:

L'Amministrazione comunale è proprietaria dell'immobile denominato "Masseria
Tagliatelle", sito in Lecce alla via Del Ninfeo, snc, catastalmente identificata in
catasto fabbricati al foglio 238, particella _____ e in catasto terreni al foglio
238, particella _____.

L'amministrazione comunale con Deliberazione di Giunta comunale n. 116 del
07/05/2020 prendeva atto della nota protocollo n. 0140/2020 con cui Fondazione

Con il Sud comunicava la disponibilità per un intervento di valorizzazione sull'immobile di proprietà comunale denominato "Masseria Tagliatelle", rendendo disponibile un contributo fino ad un massimo di € 500.000,00 per supportare un progetto di valorizzazione gestito congiuntamente dal Comune di Lecce e dalla Fondazione.

Con la stessa deliberazione l'Amministrazione comunale si impegnavo a rendere disponibile l'immobile per un periodo non inferiore ad anni dieci, presentando la proposta di valorizzazione all'approvazione del Consiglio comunale e costituendo apposito gruppo di lavoro per attuare le linee programmatiche della stessa deliberazione e facilitare ogni azione utile per la sottoscrizione di un accordo di collaborazione con Fondazione con il Sud propedeutico alla redazione del bando per la valorizzazione della "Masseria Tagliatelle".

L'Amministrazione comunale con Deliberazione di Giunta comunale n. 305 del 01/10/2020 prendeva atto dell'Accordo di collaborazione da sottoscrivere con Fondazione Con il Sud finalizzato alla valorizzazione dell'immobile "Masseria Tagliatelle" e autorizzava il Responsabile Unico del Procedimento, Ing. Maurizio Guido, alla sottoscrizione dello stesso.

Con Deliberazione di Consiglio comunale n. _____ del _____ l'Amministrazione prendeva atto del piano di valorizzazione dell'immobile denominato "Masseria Tagliatelle", approvando la candidatura dell'immobile a valere sul bando di gara ad evidenza pubblica XXXXXXXX destinato ad Associazioni del terzo Settore così come disciplinate dal decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117, recante il "Codice del Terzo Settore, a norma dell'art. 1, comma 2, lettera b), della legge 6 giugno 2016, n.106 e prevedendo l'assegnazione in comodato per la durata di anni 10 (dieci) in favore dell'aggiudicatario.

Considerato che in data XX/XX/2021 con determinazione dirigenziale n. del veniva approvato l'Avviso Pubblico e i relativi allegati.

In data XX/XX/2021 si procedeva alla pubblicazione dell'Avviso pubblico su piattaforma chairos di Fondazione Con il Sud.

Alla scadenza per la presentazione delle candidature progettuali, venivano presentati XX progetti.

La Commissione di gara, costituita con determinazione dirigenziale XX/XX/2021 procedeva all'esame delle offerte pervenute.

Con determinazione dirigenziale XX/XX/2021 veniva approvata la proposta di aggiudicazione definitiva in favore di _____.

Art. 1 RICEZIONE DELLE PREMESSE E ALLEGATI

Le premesse e gli atti, nonché i documenti ivi richiamati, ancorché materialmente non allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto e hanno valore di patto, compreso il progetto di valorizzazione risultato aggiudicatario del bando.

Art. 2 OGGETTO DEL CONTRATTO

L'Amministrazione comunale concede al comodatario, che accetta, l'immobile di sua proprietà, di cui al foglio 238 p.lla _____ del Catasto Fabbricati di Lecce, e al foglio 238 p.lla _____ del Catasto Terreni denominato "Masseria Tagliatelle", così costituito:

l'immobile, insieme alle sue pertinenze esterne, si sviluppa complessivamente per una superficie pari a 1.400,00 mq ed è accessibile mediante due punti di ingresso che si attestano su via del Ninfeo e via dei Ferrari, che approdano ad una corte centrale interamente recintata, una cerniera attorno alla quale si sviluppa la Masseria che si articola su più livelli, e dalla quale si diramano due scale e un ascensore per

garantire piena accessibilità anche ai soggetti portatori di handicap.

Il complesso è così composto:

- piano terra; corte interna per una superficie di 380 mq con doppio accesso, sulla quale si affacciano due corpi di fabbrica. A destra, un edificio ad un unico livello con copertura in legno a falde inclinate, è caratterizzato da uno spazio ingresso, nel quale si collocano due blocchi di servizi igienici e due grandi spazi, una sala accoglienza, con servizi e una parete dotata di impianti per un eventuale piccolo punto ristoro/caffetteria (con relazione diretta su uno spazio aperto di pertinenza) e una sala polifunzionale pari a 245,00 mq, attrezzata con cabina di regia per convegni e altre iniziative. Alla sinistra della corte si disloca l'ingresso alla Masseria che al piano terreno si articola in un sistema di 4 vani, uno spazio accoglienza, una piccola sala espositiva con vasche incastonate nel pavimento ricavate da grossi blocchi di pietra calcarea che contenevano probabilmente le derrate alimentari, il disimpegno con blocco servizi igienici e guardaroba, una sala polifunzionale con affaccio sulla terrazza posta al di sopra del Ninfeo, da qui visibile da un occhio di vetro incastonato nella pavimentazione.

- piano primo; accessibile dalla corte esterna mediante una scala esterna è composto da un vano centrale e due laterali, di cui con una parte dotata di impianti per attrezzare una cucina, un disimpegno con blocco servizi e tre ambienti pensati nell'originario progetto di recupero ad uso foresteria. Questo livello si sviluppa per una superficie complessiva pari a 255,00 mq ed è raggiungibile anche da un ascensore che dalla corte centrale, collega tutti i livelli della Masseria.

- piano sottoposto a -4.50 mt; accessibile dalla corte esterna con una scala in pietra che scende al livello ribassato del Parco, conducendo ad un ambiente ipogeo di grande pregio storico architettonico, sottoposto a vincolo di tutela, e denominato

Ninfeo delle Fate, un tempo probabilmente funzionale ad un edificio termale. Il

Ninfeo è composto da due ambienti ipogei, uno spazio a pianta rettangolare pari a circa 26,00 mq, sul quale si collocano alcune nicchie scavate nel banco di roccia che ospitano figure femminili scolpite e raffiguranti le ninfe, un vano circolare con volta, di h pari a circa 4,75 ml, con diametro maggiore di ml 4,70 e minore di 1,24 ml, che si apre alla vista del Parco e con sedute in pietra sulle quali un tempo le dame dell'epoca si intrattenevano per raffrescarsi. Un altro spazio accessibile dall'esterno è stato solo parzialmente recuperato.

- piano copertura; accessibile esclusivamente dalla scala esterna collocata al primo piano e interamente caratterizzata da un solaio orizzontale.

Art. 3 – DURATA

La durata del comodato è di anni 10 (dieci) a fare data dalla sottoscrizione del presente contratto.

Il contratto è risolto di diritto alla scadenza.

Art. 4 – CONSEGNA IMMOBILE

A seguito della sottoscrizione del presente contratto si procederà alla consegna dell'immobile e delle relative chiavi. Pertanto, verrà redatto apposito verbale, dal quale dovrà risultare lo stato di conservazione dei locali nonché le condizioni degli impianti e delle attrezzature ivi presenti di proprietà comunale.

Al fine di garantire la riconsegna al Comune in condizioni di funzionalità, all'atto della scadenza, verrà redatto apposito verbale di riconsegna e di stato di consistenza – in contraddittorio con le parti – dal quale risultino verificate le effettive condizioni del fabbricato, la dotazione e le condizioni delle attrezzature di proprietà comunale.

ART. 5 – FINALITA' DELLA CONCESSIONE

L'immobile viene concesso in comodato per lo svolgimento delle attività previste dal

progetto approvato e avente quale finalità la valorizzazione dell'immobile.

ART. 6 – DIVIETO DI CESSIONE

Il presente contratto non potrà cedersi o essere trasferito a terzi in nessun caso.

ART. 7 – SPESE A CARICO DEL COMODATARIO

I contratti di forniture dei servizi (acqua, energia elettrica, gas, ecc.) saranno a carico del comodatario che dovrà effettuare voltura entro giorni 30 (trenta) dalla sottoscrizione del presente contratto. È obbligo del comodatario, a seguito della sottoscrizione del presente contratto, attivarsi per procedere a contattare l'ufficio Utenze del Comune di Lecce per volturare le utenze, pena la risoluzione del contratto.

Sono inoltre a carico del comodatario tutte le spese di ordinaria manutenzione dei locali fino alla durata della concessione.

A carico del comodatario sono inoltre le spese relative al pagamento di tributi locali, quali ad esempio la TARI.

ART. 8 – OBBLIGHI DEL COMODATARIO

Il comodatario si obbliga a:

- ottenere tutte le autorizzazioni amministrative previste dalla normativa, senza che nessuna responsabilità possa essere imputata al Comune nel caso in cui gli organismi tecnici di vigilanza impartiscano prescrizioni che non possano essere attuate rapidamente, per l'intrinseca complessità delle stesse ovvero l'entità delle risorse necessarie;
- mantenere la destinazione d'uso dell'immobile e - per questo - non svolgere nei locali e nelle pertinenze alcuna attività che contrasti con le prescrizioni del presente contratto;
- segnalare immediatamente al Comune tutte le circostanze e i fatti che

possano pregiudicare la sicurezza degli impianti;

- tenere indenne il Comune da qualunque azione che possa essere loro intentata da terzi per il risarcimento dei danni da responsabilità civile derivanti dall'esecuzione delle attività oggetto del presente contratto;
- assumere la custodia e la sorveglianza (compresa la videosorveglianza) degli impianti e delle attrezzature, nello stato in cui si trovano all'atto della consegna, ed a rispondere del loro deterioramento doloso o colposo o di eventuali smarrimenti;
- attivare a proprio nome tutti i contratti necessari per il funzionamento degli impianti, nonché assunzione degli oneri fiscali ed amministrativi riferiti agli impianti stessi;
- devolvere al Comune di Lecce le migliorie, opere, impianti realizzati dal Concessionario, senza avere nulla a pretendere dall'Amministrazione comunale;
- osservare e far osservare tutte le prescrizioni ed i divieti previsti dalla legge, dai Regolamenti e dalle norme in vigore, oltre a quelle stabilite di volta in volta dalle autorità competenti, nonché le normali regole di prudenza per evitare incidenti, danni o infortuni;
- ottenere il regolare possesso delle licenze, delle autorizzazioni prescritte dalla legge per l'utilizzo degli immobili e delle attività ivi svolte e previste dal progetto presentato.

ART. 9 – GESTIONE DELLA SICUREZZA

Per tutta la durata del contratto, vengono delegate al comodatario la titolarità e responsabilità del mantenimento delle condizioni di sicurezza.

Il comodatario, in particolare, dovrà provvedere a:

- nominare il “Coordinatore” della Sicurezza, comunicandone il nominativo

entro giorni 30 (trenta) dalla stipula della presente al Settore Pianificazione e

Sviluppo del Territorio, ERP del Comune;

- redigere il Piano di Gestione della Sicurezza, finalizzato al mantenimento

delle condizioni di sicurezza, al rispetto dei divieti, delle limitazioni e delle

condizioni di esercizio ed a garantire la sicurezza delle persone in caso di

emergenza, trasmettendone copia al Settore Pianificazione e Sviluppo del

Territorio, ERP del Comune, entro 30 giorni naturali e consecutivi,

decorrenti dalla data di effettuazione dell’aggiornamento e/o modifica

Le condizioni di sicurezza devono essere assicurate dal comodatario, per tutta la

durata del contratto, sull’attività esercitata e sull’impianto in ottemperanza alle

vigenti normative di legge in tema di sicurezza impianti tecnologici (D.M. n.

37/2008), sicurezza dei lavoratori (D.Lgs. 81/2008) sicurezza ed igiene dei luoghi di

lavoro (D.P.R. 547/55 e D.P.R. 303/56), sicurezza nei luoghi di pubblico spettacolo

(D.M. 24/08/1996), norme antincendio (D.M. 10/03/1998 e D.P.R. 151/2011).

ART. 8 – USO DELL’IMMOBILE

Il comodatario è tenuto a utilizzare i locali concessi in maniera corretta, diligente e

conforme alla destinazione d’uso dell’immobile, impegnandosi a curarne la pulizia e

l’ordine.

ART. 10 – SPESE A CARICO DEL COMUNE

Le spese per gli interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione dei

locali sono a carico del Comune, con esclusione degli interventi di manutenzione e/o

ristrutturazione previsti nel progetto di valorizzazione dell’immobile ammesso a

finanziamento

ART. 11 – DIRITTI DEL COMUNE

Il Comune si riserva il diritto di ispezionare in qualsiasi momento l'immobile tramite i propri incaricati.

Il Comune si riserva inoltre la facoltà di utilizzare alcuni spazi dell'immobile concesso, previa richiesta scritta.

ART. 12 – RESPONSABILITA'

Il Comune è esonerato da ogni e qualsivoglia responsabilità relativa all'uso dei locali, in particolare il comodatario riconosce idonei ai loro scopi e alle proprie attività gli immobili concessi.

Il comodatario dovrà dotarsi di apposita polizza di responsabilità civile per le attività svolte all'interno del locale e per la copertura di eventuali danni a persone, cose e allo stesso immobile che dovessero verificarsi durante il periodo di utilizzo con un massimale minimo di 3 milioni di Euro.

Il contratto assicurativo dovrà avere efficacia per l'intero periodo di durata del presente contratto ed una fotocopia integrale dei documenti contrattuali di compagnia (condizioni generali ed eventuali integrative od aggiuntive) dovrà essere presentata al Comune nel momento della sottoscrizione del presente contratto.

ART. 13 – RINVIO NORMATIVO

Per tutto quanto non espressamente previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle norme di contabilità pubblica e del Codice Civile in quanto compatibili ed applicabili alla presente.

ART. 13 – RECESSO E RISOLUZIONE

Le parti si riservano la facoltà di recedere in qualsiasi momento dalla presente convenzione previo avviso di tre mesi.

Il mancato rispetto da parte del comodatario degli obblighi assunti con il presente contratto, nonché di quanto previsto dal progetto di valorizzazione dell'immobile,

comporterà la sua immediata risoluzione.

ART. 14 – SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente contratto (imposta di bollo e registrazione) sono poste a carico del concessionario. Il comodatario si obbliga alla registrazione del presente contratto.

Il presente contratto, composto di n. _ (____) pagine e _____ articoli, viene redatto in n° 2 copie originali, letto, approvato e sottoscritto dalle parti per piena accettazione delle clausole ivi riportate e viene stipulato nella forma della scrittura privata non autenticata.

Letto, approvato e sottoscritto.

*Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*