

L'anno **duemilaventi** il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ viene stipulato in modalità elettronica e nella forma della scrittura privata da registrarsi in caso d'uso, il seguente:

## **CONTRATTO DI COMODATO D'USO DI IMMOBILE**

### **TRA**

**Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Istituto dell'Addolorata"** (d'ora in poi, anche soltanto *ASP* o *comodante*), in persona del proprio Commissario Straordinario e legale rappresentante p.t., avv. Patrizia Lusi, domiciliato per la carica presso la sede istituzionale in Foggia, via Barra n.35, codice fiscale e p. Iva 80002630715, ed autorizzato, giusto DPGR n.364 del 07/06/2019, a stipulare in nome e per conto dell'Azienda il presente contratto,

e

**Università degli Studi di Foggia** (d'ora in poi, anche soltanto *UNIFG* o *comodataria*), in persona del Magnifico Rettore p.t., prof. Pierpaolo Limone, domiciliato per la carica presso la sede istituzionale in Foggia, via A. Gramsci, 89/91 - p. Iva 03016180717, debitamente autorizzato alla sottoscrizione della presente scrittura giusta \_\_\_\_\_;

### **PREMESSO CHE**

**a)** l'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Istituto dell'Addolorata" di Foggia è proprietaria del complesso edilizio ex Monastero dei Frati Domenicani "Conventino" di Foggia, in NCEU di Foggia al fg. 96, p.lla 13, sub. 1, cat. B/1, non più utilizzato da svariati anni ed bisognevole di manutenzione;

**b)** l'Università degli Studi di Foggia ha necessità di disporre di idonei edifici per insediarvi alcune proprie strutture destinate alla attività didattica e accademica, in

particolare per il Dipartimento Studi Umanistici, non disponendo di spazi adeguati nel proprio patrimonio immobiliare;

**c)** l'intero complesso edilizio del Conventino, previa realizzazione di idonei interventi di recupero funzionale, può soddisfare le esigenze di allocazione delle strutture universitarie sopra indicate;

**d)** su una porzione del complesso edilizio sono in corso lavori di manutenzione straordinaria, finanziati dalla Regione Puglia ed appaltati dall'ASP Istituto dell'Addolorata, finalizzati alla attivazione di un asilo nido;

**e)** per il completamento dell'intervento, è stato sottoscritto apposito atto transattivo tra la ASP Istituto dell'Addolorata appaltante e l'impresa appaltatrice dei lavori, nel quale la prima si impegna ad affidare alla seconda «i lavori necessari per rendere l'opera completa e funzionante»;

**f)** l'ASP Istituto dell'Addolorata, non disponendo delle risorse umane, finanziarie e strumentali indispensabili per gestire – una volta completato l'anzidetto intervento – il servizio di asilo nido, è orientata alla erogazione di quest'ultimo attraverso lo strumento della concessione in gestione;

**g)** nel corso di alcuni incontri tra le parti, è stata valutata l'opportunità di addivenire alla concessione in comodato gratuito dell'intero complesso immobiliare *Conventino* all'Università di Foggia, forma negoziale che consentirebbe di contemperare, da un lato, l'interesse dell'ASP di preservare l'immobile *de quo* dal decadimento e di valorizzare un patrimonio pubblico; dall'altro, l'esigenza di UNIFG di acquisire a condizioni vantaggiose edifici idonei a soddisfare le proprie esigenze didattiche ed accademiche;

**h)** in tale prospettiva, il 27 aprile 2020 le parti hanno sottoscritto un apposito

***Protocollo d'intesa per il recupero funzionale e la concessione in comodato del complesso edilizio ex Monastero dei Frati Domenicani "Conventino" di Foggia***, ivi precisando che «*occorre(va) adeguatamente affinare e valutare la puntuale disciplina del comodato, dovendo prevedere nel contratto a stipularsi sia la conclusione dell'intervento in atto sulla porzione degli immobili destinati all'asilo nido, cui dovrà provvedere l'ASP comodante, sia le modalità di realizzazione dell'intervento sulla restante parte del complesso finalizzato a soddisfare le esigenze specifiche dell'Università di Foggia comodataria, che potrà anche provvedervi direttamente, laddove reperite le risorse necessarie, su congruente autorizzazione da parte dell'ASP proprietaria e comodante*», e statuendo altresì che:

***Art. 1 – Finalità dell'intesa.*** L'ASP Istituto dell'Addolorata e l'Università di Foggia concordano e condividono l'intendimento di recuperare il complesso edilizio ex Monastero dei Frati Domenicani "Conventino" di Foggia, censito in catasto al foglio 96, particella 13, sub. 1, cat. B/1 e di proprietà dell'ASP, destinandolo ad attività didattiche ed accademiche a servizio della collettività.

***Art. 2 – Oggetto dell'intesa.*** Gli enti sottoscrittori si impegnano a porre in essere, ciascuno nell'ambito delle proprie competenze, ogni utile attività finalizzata alla concessione in comodato gratuito all'Università degli Studi di Foggia dell'intero complesso immobiliare Conventino.

***Art. 3 – Impegni dell'ASP.*** L'ASP Istituto dell'Addolorata si impegna in particolare a:

- *completare l'intervento in atto sulla porzione degli immobili destinata ad attivare un asilo nido, in conformità dell'atto transattivo tra la ASP appaltante e l'impresa appaltatrice ovvero mediante altre procedure che consentano di terminare le opere ed attivare il servizio nel minor tempo possibile;*

*- concedere in comodato d'uso gratuito all'Università degli Studi di Foggia, alle condizioni che saranno definite e concordate dopo gli opportuni e necessari approfondimenti, l'intero complesso immobiliare per insediarvi le strutture didattiche ed accademiche occorrenti;*

*- consentire all'Università di Foggia di eseguire direttamente tutte le opere di manutenzione straordinaria e funzionale sul complesso immobiliare necessarie per adeguare i locali alle specifiche esigenze delle strutture da insediarvi;*

*- verificare le condizioni per la concessione in gestione dell'asilo nido, in corso di realizzazione nel complesso immobiliare medesimo, all'Università di Foggia o altra persona giuridica che promana dalla stessa, mediante apposito e specifico contratto da concordare;*

*- agire per la realizzazione del progetto mediante la S.U.A. della Provincia di Foggia, con la quale l'ASP è già convenzionata.*

**Art. 4 – Impegni dell'Università.** *L'Università di Foggia si impegna in particolare a:*

*- assumere in comodato d'uso gratuito dall'ASP Istituto dell'Addolorata di Foggia, alle condizioni che saranno definite e concordate dopo gli opportuni e necessari approfondimenti, l'intero complesso immobiliare del Conventino, per insediarvi le proprie strutture destinate a diverse e fondamentali attività istituzionali e fermo restando la corresponsione all'ASP di un "modus" pari a una somma che sarà stabilita nel successivo contratto di comodato a redigersi e per un tempo limitato concordato nell'ambito di quest'ultimo;*

*- eseguire, quale stazione appaltante, gli interventi di recupero e di ripristino funzionale della parte residuale del complesso immobiliare, all'adeguamento dei locali*

*alle specifiche esigenze delle strutture da insediarvi, utilizzando risorse finanziarie rinvenienti da specifici progetti di finanziamento;*

*- informare l'ASP Istituto dell'Addolorata, con adeguate tempistiche e modalità, circa le procedure amministrative di programmazione e realizzazione degli interventi di cui al sopra riportato alinea, consentendo alla stessa di eseguire le opportune forme di vigilanza sull'immobile per la dovuta tutela del proprio patrimonio pubblico, compatibilmente con l'attuazione delle opere e con le attività didattiche ed accademiche insediate.*

**Art. 5 – Impegni reciproci.** *Gli enti sottoscrittori si impegnano reciprocamente inoltre a:*

*- concedere i pareri, nulla-osta, autorizzazioni e quant'altro di rispettiva spettanza ai sensi delle vigenti norme, entro termini ristretti e comunque nel rispetto del cronoprogramma che sarà concordato per la realizzazione delle strutture e dei servizi da insediare nel complesso immobiliare;*

*- dare massima visibilità alle attività che saranno poste in essere, per una maggiore condivisione e sensibilizzazione della collettività sul recupero del patrimonio pubblico e sui servizi da erogare attraverso l'utilizzo degli immobili;*

*- assicurare ad entrambe le istituzioni pari dignità nella comunicazione esterna e massima efficacia, sotto il profilo conoscitivo e divulgativo, delle azioni di tutela e valorizzazione del patrimonio e di potenziamento e sviluppo dei servizi.*

**Art. 6 – Clausola finale.** *Ogni impegno ulteriore non previsto dalla presente intesa, come anche la programmazione di attività ed azioni che comportano spese a carico dei bilanci delle parti, dovranno essere assunte mediante gli atti amministrativi prescritti dalla normativa specifica relativa alla rispettiva tipologia di istituzione, da comunicarsi*

*all'altra parte nei dieci giorni successivi all'adozione;*

*j)* l'ASP Istituto dell'Addolorata, in ossequio a quanto stabilito nell'art. 3 del citato Protocollo d'intesa provvederà a reperire le risorse necessarie per il completamento dei lavori dell'asilo nido<sup>1</sup>.

\* \* \* \* \*

**Tutto ciò premesso, le parti, come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:**

**ART. 1** – Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

**ART. 2** – L'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Istituto dell'Addolorata", come in atto rappresentata, concede in comodato d'uso gratuito, ai sensi degli art. 1803 ss. c.c., all'Università degli Studi di Foggia, che sottoscrive per accettazione, il compendio immobiliare ex Monastero dei Frati Domenicani "Conventino" di Foggia, in NCEU di Foggia al fg. 96, p.lla 13, sub. 1, cat. B/1, per una complessiva superficie di mc 11.718 circa, come da allegata planimetria. Resta inteso che dal compendio concesso in comodato è esclusa la porzione denominata "chiesa" (mq 140) come risultante dalla planimetria allegata che costituisce parte integrante del presente contratto.

**ART. 3** – Detti immobili vengono concessi in comodato a UNIFG con decorrenza dalla data del verbale di consegna dell'immobile e per una durata di anni venticinque, rinnovabili tramite richiesta da inviarsi da entrambe le parti entro 6 mesi dalla scadenza

**ART. 4** – La comodante si impegna a:

*i)* completare entro Dicembre 2021 l'intervento in atto sulla porzione dell'immobile destinata ad attivare un asilo nido, in conformità dell'atto

transattivo tra la ASP appaltante e l'impresa appaltatrice ovvero mediante altre procedure che consentano di terminare le opere ed attivare il servizio nel minor tempo possibile. Al termine di tale intervento, il Comodante si impegna a consegnare al Comodatario la porzione dell'immobile destinata ad attivare l'asilo nido corredata da certificazioni di collaudo, agibilità, eventuale aggiornamento catastale, as built e ogni altra documentazione autorizzativa che la legge prescrive. Di detta consegna sarà redatto apposito verbale in contraddittorio tra le parti.

*ii)* consentire a UNIFG, previa semplice comunicazione via PEC all'ASP, di eseguire direttamente tutte le opere di manutenzione straordinaria e funzionale sul complesso immobiliare necessarie per adeguare i locali alle specifiche esigenze delle strutture da insediarvi e per realizzare le opere di cui all'art. 5, lett. *ii*);

*iii)* attivarsi per la eventuale concessione in gestione dell'asilo nido, in corso di realizzazione nel complesso immobiliare medesimo, all'Università di Foggia o altra persona giuridica che promana dalla stessa, mediante apposito e specifico contratto da concordare. In alternativa l'Università potrà provvedere autonomamente, secondo altre modalità previste dalla legge, al conferimento in concessione della gestione dell'asilo;

*iv)* fornire a UNIFG idoneo supporto logistico e amministrativo per lo svolgimento di attività istituzionali, per la gestione dei rapporti con il pubblico nonché per la tutela e la conservazione dell'immobile concesso in uso e dei beni ivi contenuti.

**ART. 5** – La comodataria si impegna a:

*i)* utilizzare l'immobile concesso in comodato per insediarvi le proprie strutture destinate allo svolgimento di attività istituzionali e a queste ultime connesse;

*ii)* eseguire, quale stazione appaltante, gli interventi di recupero e di ripristino sulla parte del complesso immobiliare non interessata dalle opere di cui all'art. 4, lett. *i)*, all'adeguamento dei locali alle specifiche esigenze delle strutture da insediarvi, con la precisazione che tali interventi saranno eseguiti, secondo modalità e tempi rimessi alla assoluta discrezionalità di UNIFG, a condizione che la comodataria, senza attingere alle proprie risorse di bilancio, riesca ad accedere a fondi rivenienti da progetti di finanziamento pubblico o privato.

*iii)* informare l'ASP, con adeguate tempistiche e modalità, circa le procedure amministrative di programmazione e realizzazione degli interventi di cui alla precedente lett. *ii)*, consentendo alla stessa di eseguire le opportune forme di vigilanza sull'immobile per la dovuta tutela del proprio patrimonio pubblico, compatibilmente con l'attuazione delle opere e con le attività didattiche ed accademiche insediate;

*iv)* riservare all'ASP un locale idoneo allo svolgimento delle attività di cui all'art. 4, lett. *iii)*;

*v)* corrispondere per cinque anni, decorrenti dalla data del verbale di consegna dell'immobile e rinnovabili previa intesa tra le parti, all'ASP – a titolo di mero *modus* e ferma la assoluta gratuità del comodato – un contributo annuale per le spese dominicali e per il servizio prestato a norma dell'art. 4, lett. *iii)*, pari a euro seimila/00, con la precisazione che, non trattandosi di una controprestazione, l'omesso versamento della stessa giammai potrà costituire

inadempimento e causa di risoluzione del comodato. UNIFG si riserva, del tutto discrezionalmente, di corrispondere detta somma in una o più soluzioni. La prima annualità sarà corrisposta ad avvenuta consegna della porzione dell'immobile destinata ad asilo, a conclusione dei lavori sulla medesima.

**ART. 6** – La concessione in uso degli immobili di cui sopra a titolo di comodato viene disposta in via temporanea e provvisoria.

La comodataria è obbligata a restituire l'immobile soltanto alla scadenza del termine convenuto o rinnovato.

Qualora l'ASP *a)* non intenda rinnovare il comodato alla prima scadenza ovvero *b)* non sia ancora maturata la scadenza naturale del presente contratto successiva al primo rinnovo e sopravvenga un urgente e impreveduto bisogno alla comodante, quest'ultima potrà esigere (nell'ipotesi *sub b*, con preavviso di giorni centottanta) la restituzione dell'immobile, corrispondendo a UNIFG le spese sostenute per le migliorie apportate e per le opere realizzate anche in adempimento di quanto stabilito dall'art. art. 5, lett. *ii*). Detto importo sarà quantificato operando l'attualizzazione, alla data del rilascio, delle spese *de quibus* sostenute da UNIFG.

L'ASP potrà pretendere l'immediata restituzione del compendio concesso in comodato esclusivamente allorquando gli immobili venissero distolti dall'uso per il quale sono stati concessi.

UNIFG è libera di recedere – con effetto immediato – dal comodato ove, nei primi cinque anni dalla sua registrazione del presente contratto, non sia riuscita ad accedere a uno dei finanziamenti di cui all'art. 5, lett. *ii*).

**ART. 7** – Al momento della sottoscrizione del presente atto, la comodataria

dichiara di aver visitato gli immobili, dei quali – fatto salvo quanto stabilito agli artt. 4, lett. *i*), e 5, lett. *ii*) – riconosce l' idoneità all'uso per cui è stata disposta la relativa concessione. La comodataria si impegna altresì a riconsegnare gli immobili nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento d'uso e le eventuali addizioni che la stessa comodataria opererà per adeguarli all'uso concordato.

**ART. 8** – Fatto salvo quanto stabilito all'art. 5, a fronte della concessione disposta a titolo gratuito, la comodataria si impegna a provvedere, a proprie cure e spese:

- alla pulizia ordinaria e straordinaria degli immobili concessi;
- agli interventi di manutenzione ordinaria;
- al pagamento delle utenze.

**ART. 9** – È diritto della comodante ispezionare o far ispezionare l'immobile, anche al fine di verificare che l'uso sia rispondente alla destinazione per la quale è stata disposta la presente concessione.

**ART. 10** – La comodataria si impegna a tenere indenne l'ASP da ogni e qualsiasi responsabilità verso terzi per atti o fatti, anche omissivi, giuridicamente rilevanti, posti in essere dalla comodataria e/o dai frequentatori nell'uso dei beni dati in comodato. Si impegna altresì a segnalare tempestivamente all'ASP qualsiasi danno arrecato alle strutture.

**ART. 11** – Fatto salvo quanto stabilito all'art. 4, lett. *ii*), eventuali migliorie da parte della comodataria potranno essere apportate agli immobili previa comunicazione via p.e.c. alla comodante che potrà negare l'autorizzazione esclusivamente attraverso p.e.c. da inviare a UNIFG nel termine perentorio di successivi giorni cinque.

Fermo quanto stabilito all'art. 6, comma 3, alla scadenza del presente contratto,

qualora non rinnovato, il complesso immobiliare sarà riconsegnato alla comodante con tutte le migliorie (non asportabili) apportate dalla comodataria, senza che nulla sia dovuto alla stessa a titolo di indennizzo o risarcimento.

**ART. 12** – L'inosservanza delle condizioni previste nella presente convenzione, comporta la facoltà di revoca immediata della stessa con l'obbligo per la comodataria di restituire gli immobili dati in comodato.

**ART. 13** – Tutte le spese per la stipula del presente atto, comprese bolli, imposta di registro, etc., sono ad esclusivo carico della comodataria.

**ART. 14** – Le parti convengono che qualsiasi controversia dovesse sorgere su questione relative o connesse all'interpretazione, all'esecuzione e alla risoluzione del presente contratto sarà devoluta ad un arbitro unico. La lite sarà rimessa alla Camera arbitrale istituita presso la C.C.I.A.A. di Foggia e decisa secondo le forme dell'arbitrato rituale previste dal Regolamento adottato da quest'ultima e che sin da ora i sottoscritti contraenti dichiarano di accettare.

**Art. 15** – Per quanto non previsto nella presente convenzione si applicano gli artt. 1804 ss. c.c.

Letto, confermato e sottoscritto.

---

