

Prot. n° del Rep. Contr-Conv n°

CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO DI LOCALI INSERITI NEL  
COMPLESSO DI PROPRIETÀ DELLA "BONASSISA LAB" SpA NELL'AREA  
INDUSTRIALE "INCORONATA", ZONA ASI DEL COMUNE DI FOGGIA, IN FAVORE  
DELL'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FOGGIA – STAR FACILITY CENTRE

#### SCRITTURA PRIVATA

tra

La Società BONASSISA LAB S.p.A., C.F. 03550920718, con sede legale in Foggia,  
S.S. 16, km 684,3 (zona ASI), rappresentata da Lucia Bonassisa nata a Deliceto  
(FG) il 08.05.19 – C.F. [REDACTED] in qualità di "amministratore unico",  
autorizzato alla sottoscrizione del presente atto come da Atto Costitutivo e Statuto  
dell'Ente, (nel proseguo del presente atto denominata anche semplicemente  
"comodante")

e

l'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FOGGIA, C.F. 94045260711, con sede legale in  
Foggia, alla via A. Gramsci n. 89/91, nella persona del Rettore, Prof. Lorenzo Lo  
Muzio, nato a Foggia il 12.10.1959 - C.F. LMZLNZ59R12D643E, domiciliato per la  
carica presso la sede dell'Ateneo, (nel proseguo del presente atto denominata anche  
semplicemente "comodatario")

#### PREMESSO CHE

- le parti come sopra rappresentate hanno stipulato un contratto di comodato per  
l'utilizzo da parte dell'Università di locali di proprietà della Società "Bonassisa  
Lab" SpA nell'ambito del complesso edilizio sito nella zona ASI del Comune di  
Foggia, con accesso dalla S.S. 16, al km 684,300 (insistente sul Foglio catastale  
N. 173, porzione della particella 378), registrato in data 18.02.2014 al n. 1263 –

serie 3 – e che si intende qui integralmente richiamato, sebbene non materialmente allegato;

– l'art. 3 del summenzionato contratto, rubricato “durata” dispone che la “durata del contratto è fissata in 10 (dieci) anni, decorrenti dalla consegna dei locali oggetto di comodato [...] Il presente contratto potrà essere rinnovato per ulteriori 10 (dieci) anni, salvo esplicita dichiarazione contraria anche di una sola delle parti contraenti, per iscritto a mezzo raccomandata a/r”;

– nelle more delle trattative per il rinnovo del citato contratto, avviate sin dal 22.11.2023 con delibera del Consiglio di Amministrazione dell'Università di Foggia che manifestava la volontà del comodatario di rinnovare lo stesso, l'Università ha continuato a utilizzare e utilizza a tutt'oggi, senza soluzione di continuità, gli spazi concessi in comodato;

– le parti ritengono tuttora sussistenti le motivazioni e le ragioni che hanno indotto alla stipula del contratto e intendono estendere ulteriormente la collaborazione, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nei settori della determinazione e del controllo analitico delle materie di origine organica e del loro utilizzo nel settore della produzione di energia da fonte rinnovabile (biomasse), del monitoraggio e controllo dei parametri ambientali su varie matrici, particolarmente in relazione ai potenziali impatti generati dall'esercizio di impianti a biomassa destinati alla produzione di energia da fonti rinnovabili;

– che le attività scientifiche sopra descritte si svolgono nell'ambito del centro tecnologico definito “Star Facility Centre”

– per l'attuazione della collaborazione come sopra rappresentata e su richiesta dell'Università, il comodante intende concedere in comodato al comodatario ulteriori ambienti, siti nel medesimo complesso edilizio, attualmente utilizzati

come magazzini, consentendone l'eventuale ristrutturazione, riqualificazione e

cambio di destinazione d'uso al fine di allestire laboratori scientifici nei quali

allocare impianti e attrezzature di proprietà dell'Università;

- il Consiglio di Amministrazione dell'Università di Foggia ha autorizzato la stipula

del presente contratto nel corso della riunione del 23.07.2025;

- Il Consiglio di Amministrazione della Bonassisa SpA ha autorizzato la stipula del

presente contratto nel corso della riunione del [redacted];

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

#### **Art. 1 - PREMESSE**

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### **Art. 2 – OGGETTO**

[redacted] Il comodante conferma la concessione in comodato della quota di superficie già in uso presso l'Ateneo, in ragione della consegna intervenuta nel 2014 e del contratto stipulato in data.... e per la quale l'Università provvede al rimborso delle spese dovute nelle more tra la scadenza del termine del comodato e la presente scrittura, e

[redacted] concede in comodato gratuito al comodatario una ulteriore quota, che accetta:

1) ~~parte della superficie afferente al complesso edilizio sito nella zona ASI del Comune di Foggia, con accesso dalla S.S. 648, 3 insistente sul Foglio catastale n. 173, porzione della particella 378, come da stralcio planimetrico allegato al presente contratto (all. A);~~

2) Ulteriori ambienti *inserire dati identificativi*, come da stralcio planimetrico allegato al presente contratto (all. B);

Negli stralci planimetrici sono evidenziati gli spazi messi a disposizione del comodatario rispetto a quelli che restano di esclusivo appannaggio e pieno utilizzo del comodante.

Si rendono altresì disponibili, a vantaggio d'uso del comodatario, alcuni spazi aperti, ossia esterni alla struttura coperta dell'immobile, strettamente necessari per l'allocazione e l'installazione degli impianti. Tali spazi sono anch'essi opportunamente delimitati e posti in evidenza negli stralci planimetrici allegati al presente contratto. Il comodatario si servirà degli spazi e dei locali concessi in comodato con la dovuta diligenza ed esclusivamente al fine di realizzarvi le attività e le iniziative richiamate in premessa e, in particolare, l'allestimento e il funzionamento del centro tecnologico denominato "Star Facility Centre".

### **Art. 3 - DURATA**

Il presente contratto ha durata di 10 (dieci) anni dalla sua sottoscrizione. Il contratto potrà essere rinnovato per un ulteriore periodo di 10 (dieci) anni ovvero per un periodo differente previo specifico accordo delle parti. Il comodatario assume l'obbligo di restituire il bene libero da persone o cose alla data di scadenza del presente contratto, salvo quanto previsto dall'art. 1809 cod. civ.

### **Art. 4 – OBBLIGHI DEL COMODATARIO**

Il comodatario è tenuto a custodire e a conservare gli immobili oggetto del comodato con la diligenza del buon padre di famiglia e può servirsene per l'uso e le finalità determinate dal presente contratto. Il comodatario, senza il consenso del comodante, non può cedere, neppure temporaneamente, l'uso degli immobili a terzi né a titolo gratuito né a titolo oneroso.

### **Art. 5 – OBBLIGHI DEL COMODANTE**

Il comodante si impegna a consentire al comodario di realizzare, con costi a carico di quest'ultimo, anche attraverso l'acquisizione e l'utilizzo di fondi specifici, gli interventi di ristrutturazione e riqualificazione degli ambienti oggetto del comodato, con particolare riferimento a quelli di cui all'art. 2, punto 2), diversi da quelli finalizzati alla

conservazione dell'immobile, che saranno ritenuti necessari ed opportuni per garantire la funzionalità e il potenziamento dello Star Facility Center. Il comodatario allestirà gli spazi laboratoristici allocandovi le dotazioni strumentali, le attrezzature e le macchine necessarie all'espletamento delle attività scientifiche richiamate in premessa e sostenendo le relative spese di acquisizione e installazione.

#### **Art. 6 – SPESE**

Il comodatario, ai sensi dell'art. 1808 cod. civ., non ha diritto al rimborso delle spese sostenute per servirsi dell'immobile. Il comodatario ha diritto ad essere rimborsato delle spese straordinarie sostenute per la conservazione dei beni oggetti di comodato, se queste erano necessarie ed urgenti. Sono a carico del comodante tutte le spese di carattere straordinario relative alla conservazione, ristrutturazione e ammodernamento dell'immobile che non siano strettamente connesse alle funzionalità del laboratorio "Star Facility Centre". Sono a carico del Comodatario tutte le spese a carattere straordinario che risultino strettamente necessarie a garantire la funzionalità del laboratorio e delle attrezzature tecnico-scientifiche in esso allocate ovvero del complesso delle dotazioni strumentali, attrezzature e macchine allestite a suo totale carico. Sono a carico del comodatario, le spese ordinarie di manutenzione e gestione dei beni oggetti del comodato. In particolare, il complesso delle spese riguardanti, in generale:

- il riscaldamento e il condizionamento degli impianti
- l'erogazione dell'energia elettrica
- il consumo idrico
- lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e degli altri rifiuti, non catalogati come speciali;
- vigilanza e guardiania
- servizio di prevenzione e protezione ex d. lgs. 81/2008 per la quota incidente sulle

attività del laboratorio "Star Facility Centre"

- servizi di manutenzione della struttura e di gestione degli spazi esterni dello stabilimento

- le spese di pulizia dei locali

saranno addebitate al comodatario in considerazione dei consumi effettivi, laddove misurabili, ovvero pro quota in rapporto alla superficie di effettivo utilizzo degli immobili nel caso in cui non fosse possibile rilevare i consumi in forma diretta, entro il limite massimo annuale annuale di € 65.000,00 oltre IVA.

Al fine della determinazione dell'effettivo importo annuale da rimborsare a cura del comodatario, in ogni caso entro il predetto limite di euro 65.000,00, il comodante si impegna a documentare e rendicontare l'ammontare delle spese da esso sostenute per le voci di cui sopra.

Il predetto importo potrà essere oggetto di eventuale revisione, previa intesa tra le parti, da formalizzare con separato accordo, in relazione ad eventuali sopravvenute esigenze di ristoro di maggiori oneri tariffari, nell'ambito del reciproco interesse alla realizzazione degli interventi di ricerca presso l'area di cui al presente contratto. Le parti definiranno di comune accordo le modalità e tempi di rimborso delle suddette spese, anche riguardo il periodo transitorio citato al punto tre delle premesse.

**Art. 7 – RESPONSABILITA'**

Il comodatario si obbliga a tenere il comodante sollevato da qualunque responsabilità derivante da eventuali danni alla proprietà, alle persone e alle cose che potessero derivare a seguito dell'esercizio degli impianti del comodatario, rinunciando il comodatario medesimo a qualsiasi reclamo o pretesa di indennizzo a tale riguardo.

Nessuna responsabilità, inoltre, viene assunta per parte del comodatario in merito a

qualsivoglia molestia, reclamo o azione da parte di terzi in dipendenza del presente comodato. Le responsabilità del comodatario non vengono attenuate o menomate per quanto riguarda la stabilità delle eventuali opere eseguite sull'area concessa, né dalle prescrizioni impartite dal comodante nell'esecuzione del lavoro, né dall'intervento di eventuali controlli o ispezioni eseguite da personale tecnico per parte del comodante.

#### **Art. 8 – NORME TRANSITORIE**

In considerazione del fatto che il comodatario ha utilizzato, senza soluzione di continuità dal 01.02.2024, data di scadenza del precedente contratto, alla data della sottoscrizione del presente accordo, gli spazi oggetto del contratto comodato richiamato in premessa e oggetto di rinnovo, le parti convengono che il comodatario riconoscerà al comodante il rimborso delle spese di riscaldamento, energia elettrica, fornitura idrica e smaltimento rifiuti ordinari in base ai consumi registrati secondo quanto previsto dall'apposito accordo stipulato dalle parti in data 25.02.2014 (rep contr. conv. Università n. 244-2014) e previa emissione di unico documento di spesa da parte del comodante corredato da specifica documentazione della spesa stessa.

#### **Art. 9 – TUTELA DEI DATI**

Tutti i dati personali e le informazioni di carattere tecnico, amministrativo o scientifico di cui le parti contraenti dovessero entrare in possesso in conseguenza dell'esecuzione del presente contratto sono considerati strettamente riservati e le parti non potranno farne uso per scopi diversi da quelli espressamente contemplati e rientranti nell'oggetto del presente contratto.

#### **Art. 10 – FORO COMPETENTE**

Per tutte le controversie sulla interpretazione e l'esecuzione del presente contratto è competente in via esclusiva il foro di Foggia.

**Art. 11 – SPESE DI REGISTRAZIONE**

Le spese di registrazione del presente contratto gravano sulla comodante ai sensi dell'art. 57, comma 7, del D.P.R. n. 131/1986

Quanto sopra è stato letto, approvato e sottoscritto dalle Parti a Foggia

FOGGIA, li .....

IL COMODANTE

IL COMODATARIO

BONASSISA LAB SPA

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FOGGIA

IL RETTORE