

Rep. n. 56157

Fasc. n. 1040

CONTRATTO DI COMODATO DI BENE IMMOBILE

SCRITTURA PRIVATA

L'anno duemilaventuno (2021) e questo dì diciotto (18) del mese di novembre, in Pisa, in Piazza XX Settembre, presso gli uffici dell'U.O.

Contratti del Comune di Pisa, tra le parti qui sottoscritte:

TRA

- **Comune di Pisa**, con sede legale in Pisa, Via degli Uffizi, 1 – codice fiscale e Partita IVA 00341620508 - rappresentato nell'atto dal Dott. **Marco**

Cannata, nato a _____ il giorno _____ in qualità di dirigente

della Direzione Patrimonio del suddetto Ente - tale nominato con decisione del Sindaco di tale Ente n. 81 del 12 novembre 2021 ai sensi dell'art. 25,

comma 7, del Regolamento comunale sull'assetto organizzativo e gestionale -

il quale dichiara di intervenire alla stipula della presente scrittura privata non

in proprio ma in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Pisa che

rappresenta in virtù dei poteri allo stesso conferiti dall'art. 107 comma 3 lett.

c) del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e ss.mm.ii., domiciliato per la carica

presso la sede del Comune (*di seguito "Comune" o "Comodante"*);

E

- **la Scuola Superiore di Studi Universitari e di Perfezionamento**

Sant'Anna, con sede legale in Pisa, Piazza Martiri della Libertà, n. 33, CAP

56127, codice fiscale 93008800505, Partita IVA 01118840501, rappresentata

nell'atto dalla Dott.ssa **Alessia Macchia**, nata a _____ il _____

_____) nella sua qualità di Direttore Generale della suddetta Scuola,

la quale dichiara di intervenire alla stipula della presente scrittura privata non



in proprio ma in nome, per conto e nell'interesse della Scuola Superiore di Studi Universitari e di Perfezionamento Sant'Anna che rappresenta, in virtù della Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 288 del 26.11.2019 e del Decreto della Rettrice della Scuola Superiore di Studi Universitari e di Perfezionamento Sant'Anna n. 214 del 17.04.2021, domiciliata per la carica presso la sede della Scuola (di seguito "Scuola " o "Comodataria");

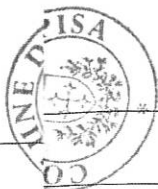
PREMESSO CHE:

a) il Comune di Pisa è proprietario del complesso immobiliare denominato "Ex Convento di Santa Croce in Fossabanda", posto in Pisa, Piazza Santa Croce in Fossabanda n°12 (di seguito anche l'Immobile), individuato catastalmente al Catasto Fabbricati di Pisa, al foglio 30, Particella 19, sub 9 - Id inventario n. 37246;

b) L'immobile è stato dichiarato di interesse storico artistico (decreto di vincolo n. 586/2013) ed è sottoposto a vincolo architettonico ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n. 42/2004, art. 12;

c) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 22 dicembre 2010 avente ad oggetto "Bilancio di previsione 2011 – Individuazione beni suscettibili di alienazione/valorizzazione (art. 58 decreto legge 112/2008 convertito in legge 133/2008 e ss.mm.ii)" l'immobile è stato inserito nell'elenco dei beni non strumentali suscettibile di alienazione;

d) l'immobile è un bene del patrimonio disponibile, classificato come *"bene immobile non strumentale all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali suscettibile di valorizzazione ovvero di dismissione"* come risulta dal piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008 e contenuto nell'allegato "D" al D.U.P. 2021 – 2023,



approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 23 dicembre 2020;

e) l'Immobile fa parte del Demanio culturale del Comune di Pisa, trattandosi di edificio di interesse storico- artistico (decreto di vincolo n. 516/2013);

f) L'Immobile è sottoposto a vincolo architettonico ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n. 42/2004, art. 12, come da Decreto Dirigenziale del Ministero per i Beni Culturali – Segretariato regionale per la Toscana n. 586/2013 allegato in copia al presente atto sotto la lettera "A";

g) Con delibera in data 22/09/2021 n. 142 il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo – Segretariato regionale per la Toscana, ha autorizzato il comodato d'uso dell'Immobile per un periodo di anni 20, secondo le prescrizioni e condizioni indicate nel provvedimento medesimo, allegato in copia al presente atto sotto la lettera "B";

h) Con deliberazione di Giunta Comunale n. 87 del 06.05.2021 si è espresso l'indirizzo per l'assegnazione in uso gratuito del complesso immobiliare denominato "*Ex Convento di S. Croce in Fossabanda*" alla Scuola Superiore di Studi Universitari e di Perfezionamento S. Anna di Pisa per anni 20;

i) Con deliberazione di Giunta Comunale n. 113 del 25.05.2021 è stata disposta l'approvazione dello schema di comodato d'uso e incaricato il Dirigente della Direzione Patrimonio per la sottoscrizione dello stesso;

j) con Determinazione Dirigenziale n. 04/1467 del 12/11/2021 in esecuzione della Deliberazione Giiunta Comunale n. 113 del 25/05/2021 è stata disposta l'assegnazione in comodato d'uso gratuito,

14/05/21

k) con Delibera del Consiglio d'Amministrazione Federato di SNS – SSSA – IUSS n. 152 del 25 maggio 2021 è stata approvata la proposta di contratto di comodato d'uso gratuito per il complesso di Santa Croce in Fossabanda.

TANTO CIO' PREMESSO

TRA LE PARTI SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1) OGGETTO

Le premesse e gli atti ivi richiamati fanno parte integrante del presente atto.

Il Comune di Pisa concede in comodato d'uso l'immobile denominato 'Ex Convento di S Croce in Fossabanda', in premessa individuato, alla Scuola Superiore di Studi Universitari e di Perfezionamento S. Anna di Pisa, che accetta, per le finalità di cui al presente atto, il tutto come meglio evidenziato nella planimetria che, firmata dalle parti si allega in copia al presente atto sotto la lettera "C".

2) FINALITA'

La Scuola S. Anna, con la stipula del presente atto, destinerà l'immobile a *campus* dedicato all'ospitalità per studenti e giovani ricercatori, per attività istituzionali didattiche e culturali della Scuola nonché per attività convegnistica.

Il Comune di Pisa, con la stipula del presente atto, intende perseguire le seguenti finalità, come risulta dalla deliberazione di Giunta Comunale citate in premessa che qui si intendono integralmente richiamate:

- fruizione del bene per finalità di pubblico interesse, ampliando l'offerta di servizi di accoglienza per studenti in un istituto pubblico di eccellenza;
- mantenimento del bene in mano pubblica;

- valorizzazione del bene, attualmente in stato di abbandono e degrado, che diversamente sarebbe destinato a deteriorarsi ulteriormente, aumentando i costi per la ristrutturazione;
- la restituzione dell'immobile, al termine del rapporto con la Scuola S. Anna, in condizioni di ordinario funzionamento;

Considerate le ragioni di interesse pubblico sottese alle finalità di cui sopra, il presente contratto di comodato è stipulato a titolo gratuito, ai sensi degli artt. 1 e 30 del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare dell'ente e non prevede alcun corrispettivo a carico della Scuola S. Anna per l'utilizzazione dell'immobile per la durata sopra indicata, così come non prevede alcuna spesa a carico del Comune comodante per il medesimo periodo.

3) DECORRENZA E DURATA

Il comodato avrà durata di anni 20 con decorrenza dalla data di immissione in possesso dell'immobile, risultante da apposito verbale sottoscritto dalle parti, nel quale sarà contenuta espressa menzione della sussistenza di tutte le condizioni per l'avvio dei lavori di cui all'art 5 in base al progetto di cui all'art. 4.

Al termine di tale periodo cesseranno gli effetti contrattuali e senza necessità di preventiva disdetta.

Al termine del rapporto contrattuale:

- non spetterà al Comodatario nessun compenso, rimborso o indennità per alcun titolo, nessuno escluso o eccettuato.
- il Comodante non pretenderà dal Comodatario alcun lavoro di ripristino relativamente agli interventi ed alle modifiche regolarmente



0 1 20 110532 319 1

autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

- il Comodatario è tenuto a restituire l'immobile perfettamente conservato, fatto salvo il normale deterioramento d'uso.
- sarà effettuato un sopralluogo congiunto dalle parti e redatto un verbale di riconsegna, fermo restando che dovranno risultare effettuate a regola d'arte tutte le operazioni di manutenzione in relazione alle condizioni dell'immobile.

4) OBBLIGHI DELLE PARTI

Il Comune si impegna a concedere l'uso gratuito dell'immobile rappresentato nelle planimetrie contenute nell'Allegato C, con la decorrenza fissata dall'art.

3.

La Scuola si impegna ad utilizzare l'immobile per le finalità di cui all'art. 2 e, conseguentemente, a ristrutturare l'immobile in base al progetto che si impegna a presentare agli organi competenti per acquisirne gli atti di assenso comunque denominati e costituente lo sviluppo del computo metrico che viene unito in copia al presente atto quale Allegato "B", al solo fine di evidenziare l'impegno della Scuola per la rifunzionalizzazione dell'immobile, il cui costo è stimato in un ammontare complessivo di € 1.876.512,54 oltre IVA.e oneri di sicurezza.

Sono a carico della Scuola, oltre che le spese di ristrutturazione dell'immobile, le spese per i consumi di acqua, di energia/elettrica, di gas, asportazione dei rifiuti solidi, che dovrà corrisponderne l'ammontare agli aventi diritto, provvedendo anche a far intestare a proprio nome i relativi contatori.

Il Comodatario garantisce al Comodante l'uso degli spazi comuni



dell'immobile secondo modalità da concordare.

5) LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE E MANUTENZIONE

Il Comodatario dichiara di accettare l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, stato perfettamente noto ai medesimi anche ai fini di cui all'art. 1812 del codice civile, e si impegna ad utilizzarlo solo dopo avervi effettuato, a propria cura e spese e sotto la propria responsabilità, tutti i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione necessari per rendere l'immobile idoneo all'uso convenuto.

Tutti i lavori necessari a rendere il bene idoneo all'utilizzo previsto, nonché quelli di ordinaria e straordinaria manutenzione che si rendessero necessari, o che siano comunque svolti nel corso del tempo, sono a carico della Scuola S. Anna e dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte previa autorizzazione della proprietà e solo dopo aver ottenuto, da parte dei competenti organi, tutti i permessi, atti di assenso, concessioni od autorizzazioni secondo la normativa vigente in materia.

Il Comodatario è tenuto a comunicare al Comune di Pisa – Direzione Patrimonio – la data di inizio e termine dei lavori.

I lavori che il Comodatario eseguirà durante il periodo della concessione rimarranno a totale beneficio del Comune, senza che il Comodatario stesso abbia diritto a compenso alcuno.

Il Comodatario esonera espressamente il Comodante da ogni responsabilità per danni a persone o cose derivanti dall'esecuzione di lavori, da guasti, da furti e da qualsiasi altra causa, nonché da fatti di terzi.

Il Comune di Pisa potrà in ogni momento, salvo preavviso, ispezionare o far ispezionare i locali.

6) PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Le Parti si danno atto che, ai sensi del disposto dell'art. 57-bis del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii, le prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione alla concessione del MIBACT di cui all'allegato "B", si intendono integralmente riportate nel presente contratto di Comodato.

7) GARANZIE

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 30 del regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Pisa, il Comodatario si impegna a sottoscrivere, a titolo di cauzione, una fideiussione pari al 10% dell'importo previsto dei lavori da effettuare in base al computo metrico allegato al presente atto sotto la lettera "D" e si impegna a rinnovare periodicamente la stessa fino all'esito positivo del collaudo dei lavori. La fideiussione, pena l'immediata risoluzione del contratto, dovrà essere presentata prima dell'immissione in possesso di cui all'art. 3 e ne costituisce presupposto necessario.

Prima della stipula, il Comodatario ha prodotto una polizza R.C.T. in corso fino al 30/06/2022 a copertura di danni involontariamente cagionati a terzi, per morte, lesioni personali e per danneggiamenti a cose, con il seguente massimale dedicato: € 10.000.000,00 per i danni alle persone e alle cose.

Il comodatario si impegna a rinnovare costantemente la propria copertura R.C.T. mantenendo comunque dei massimali adeguati alle proprie attività generali e secondo le specifiche esigenze del presente contratto, oltreché secondo lo stato corrente del mercato assicurativo.

La polizza R.C.T. sopra citata include anche il rischio da incendio con un massimale di € 1.500.000,00 (un milione cinquecentomila/00) in forza della



quale la Compagnia Assicuratrice nei casi di responsabilità dell'Assicurato a termine degli artt. 1588, 1589 e 1611 C.C., risarcisce, secondo le norme di legge, i danni materiali ai locali tenuti in comodato dall'Assicurato, direttamente causati da evento garantito in polizza, anche se avvenuto con colpa grave dell'Assicurato medesimo.

Il Comodatario si impegna al mantenimento in essere di tali coperture assicurative per tutta la durata del comodato e comunque fino alla riconsegna dell'immobile al Comodante.

Il Comodatario si impegna altresì a:

- trasmettere al Comune le quietanza dei premi assicurativi versati ogni anno;
- a comunicare la sottoscrizione di nuove polizze R.C.T. o i relativi rinnovi con le indicazioni dei massimali ivi contenuti.

8) RISOLUZIONE E RECESSO

L'immobile non dovrà essere destinato, neanche parzialmente, ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo o con le finalità di cui all'art. 2.

Eventuali parziali utilizzi del bene per fini diversi, ma compatibili con quelli previsti dall'art. 2 devono essere concordati per iscritto tra le parti.

E' vietata la cessione del contratto e la subconcessione, sia totale che parziale, sotto qualsiasi forma.

La violazione delle prescrizioni del presente articolo, nonché di quanto stabilito all'art. 7, comporta l'immediata risoluzione del contratto, previa diffida da parte del Comodante.



Le parti possono motivatamente recedere dal contratto non prima di anni 10 dalla decorrenza del medesimo prevista dall'art. 3, manifestandone la volontà per iscritto con un preavviso di mesi 6 decorrenti dalla ricezione della comunicazione di recesso.

9) DISPOSIZIONI FINALI

Le spese per la stipula del presente atto e tutte quelle consequenziali all'atto stesso sono a carico del Comodatario che se le assume.

Le spese inerenti la stipulazione dell'atto, nonché l'importo inerente all'imposta di registro, sono state versate dal Comodatario prima della sottoscrizione del presente atto.

Le parti danno atto che la presente scrittura in relazione al disposto del D.P.R. 26.4.86 n. 131, è sottoposta a registrazione.

Per quanto non previsto dal presente atto, le parti si richiamano alle disposizioni di legge, agli artt. 1803 e seguenti del Codice Civile, nonché al Regolamento vigente al momento della sottoscrizione per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Pisa.

10) CONTROVERSIE

Tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione alla validità, all'interpretazione, all'esecuzione, al recesso e/o alla risoluzione del presente contratto saranno devolute, in via esclusiva, alla competenza del Foro di Pisa.

11) ALLEGATI

Sono allegati al presente contratto, per farne parte integrante e sostanziale, i seguenti documenti, firmati dalle parti:

A) Decreto Dirigenziale del Ministero per i Beni Culturali – Segretario Regionale per la Toscana n. 583/2013 avente ad oggetto vincolo



architettonico ai sensi e per gli effetti del D.lgs. n. 42/2004, art. 12 (citato in premessa);

B) Delibera n. 142 del 22/09/2021 autorizzazione al comodato del MIBACT ai sensi del disposto dell'art. 57-bis del D.Lgs. n. 42/2001 e ss.mm. (citata in premessa);

C) Planimetria dell'immobile (citata in premessa);

D) Computo metrico relativo ai lavori di rifunionalizzazione (allegato per le finalità di cui all'art. 4 e 7).

Letto, approvato e sottoscritto

Comune di Pisa

Marco Comar

Scuola Superiore di Studi Universitari e di Perfezionamento Sant'Anna

Stefano Miele

AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE DI PISA
UFFICIO TERRITORIALE DI PISA

30.09.2021

Registrato 2952 SERIE III

FUNZIONARIO
Vanessa FURNARI

