

CONTRATTO DI COMODATO DI BENI IMMOBILI.

L'anno 2021 (duemilaventuno) il giorno _____ del mese di _____

TRA

- l'Università di Pisa (di seguito denominata "Università"), con sede legale in Pisa, Lungarno Pacinotti 43, C.F. n. 80003670504 e Partita IVA n. 00286820501, rappresentata dal Pro Rettore Vicario Professor Carlo Petronio, nato a Parma il 3 novembre 1966, e domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente, a ciò autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. ____ del _____

E

- L'Azienda Regionale per il diritto allo studio universitario (di seguito "Azienda"), con sede legale in Firenze, Viale Gramsci 36, C.F. n. 9405290488 e Partita IVA n. 02170900480, rappresentata dal Presidente e Legale Rappresentante Marco Del Medico, nato a Firenze il 4 aprile 1960 e domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente, a ciò autorizzato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda n. ____ del _____ esecutiva ai sensi di legge;

PREMESSO

- che l'Università è proprietaria degli immobili posti a Pisa, denominati Polo Didattico delle Piagge e Dipartimento di Economia e Management, ubicati all'interno di ampia area Universitaria adiacente al Palazzo dei Congressi in viale Matteotti destinata prevalentemente ai Dipartimenti di Scienze agrarie, alimentari e agro-ambientali e di Economia e management identificati rispettivamente al Foglio 30 del N.C.E.U. del

Comune di Pisa con la Particella 15 Sub. 27 e Sub. 28 e con la Particella 201;

- che l'immobile denominato Polo Piagge, è costituito da un fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra destinato ad aule e sala convegni, distinto al foglio di Mappa 30 del Comune di Pisa dalla **Particella 15** Sub 27 e, nello stesso fabbricato al piano terra, sono presenti i locali destinati a bar ristoro, esattamente individuati con il **Sub 28**, tutto meglio specificato nella planimetria allegata al presente contratto sotto lettera "A".

I locali bar ristoro sono a servizio di quanti a qualsiasi titolo – in particolare studenti, personale docente, personale tecnico amministrativo, borsisti, assegnisti, titolari di contratti di prestazioni d'opera, altre figure facenti riferimento all'attività istituzionale ed i visitatori - frequentano l'Università;

- che l'immobile, denominato Dipartimento di Economia e Management, è costituito da un fabbricato che si sviluppa su sei livelli fuori terra destinato alla didattica (aule, biblioteca, studi docenti, locali tecnici) distinto al foglio di Mappa 30 del Catasto Urbano del Comune di Pisa dalla **Particella 201** Sub. 3-4-6-7-8-9 e, nello stesso fabbricato al piano primo, livello piazza, sono presenti i locali destinati a bar ristoro, esattamente individuati con il **Sub 5**, come meglio specificato nella planimetria allegata al presente contratto sotto lettera "B".

I locali bar ristoro sono a servizio di quanti a qualsiasi titolo – in particolare studenti, personale docente, personale tecnico amministrativo, borsisti, assegnisti, titolari di contratti di prestazioni

d'opera, altre figure facenti riferimento all'attività istituzionale ed i visitatori - frequentano l'Università;

- che l'Azienda, al fine di garantire il servizio ristorazione agli studenti universitari di Pisa, si è resa disponibile ad acquisire in regime di comodato gratuito gli spazi di proprietà dell'Università attualmente destinati al servizio di bar e ristorazione ed ubicati presso il Polo Didattico delle Piagge e il Dipartimento di Economia e Management meglio descritti sopra;

- che l'Università e l'Azienda convengono che il servizio di ristorazione/bar nelle strutture indicate al punto precedente, rientrando nelle finalità istituzionali dell'Azienda, come definite dalla Legge Regionale 26 luglio 2002, n. 32 e successive modifiche e integrazioni e dal relativo Regolamento di esecuzione approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 8 agosto 2003, n. 47/R e successive modifiche e integrazioni, venga gestito dall'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario;

- che le parti, come sopra costituite, hanno convenuto di definire con il presente atto i rapporti che scaturiscono dal comodato in esame;

TUTTO CIO' PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 - Oggetto

L'Università di Pisa concede in comodato gratuito all'Azienda Regionale per il diritto allo studio universitario che accetta, i locali bar/ristoro distinti rispettivamente nel Foglio di Mappa n. 30, Particella 15 Sub.27 e nel Foglio di Mappa n. 30, Particella 201, Sub. 5. Si precisa, che ai fini

della continuità storico catastale, il subalterno 5 della particella 201, deriva dalla soppressione del subalterno 6 della particella 313, in forza della variazione del 14.09.2012 prot. n. PI0140276 per variazione di ufficio a seguito di bonifica di identificativo catastale; il subalterno 6 della particella 313 deriva dalla soppressione del subalterno 2 della particella 313, in forza della variazione del 23.11.2011 prot. n. PI0222485 per divisione, ampliamento, ultimazione di fabbricato urbano; il subalterno 2 della particella 313 è stata costituita il 31.01.2008 prot. PI0025476 con atto di costituzione n. 218.1/2008. I locali bar/ristoro sono rappresentati nelle planimetrie allegati "A" e "B" per una superficie complessiva netta di metri quadrati 362,35₇, costituiti rispettivamente da:

BAR Polo Didattico delle Piagge - Allegato A (**mq 225,00**)

BAR Dipartimento di Economia e Management - Allegato B (**mq 137,35**).

I locali oggetto del presente contratto vengono concessi in comodato comprensivi dei beni mobili, attrezzature, macchine ed impianti descritti nell'Allegato C (per il Bar Polo Didattico delle Piagge) e nell'Allegato D (per il Bar del Dipartimento di Economia e Management).

Le Parti convengono che i locali e gli accessori indicati al presente articolo vengono concessi in comodato esclusivamente per essere destinati a servizi bar/ristoro e, in particolare, alla erogazione/somministrazione pasti agli studenti universitari in possesso della "Carta Studenti della Toscana" e agli altri soggetti debitamente autorizzati dalle parti, con espresso divieto di mutamento della destinazione.

I servizi offerti nei Bar del Polo Didattico Piagge e del Dipartimento di

Economia e Management comprenderanno i servizi di erogazione dei pasti agli studenti universitari alle condizioni e tariffe previste per l'accesso alle mense universitarie.

Per i servizi di erogazione dei pasti dovrà essere altresì prevista la possibilità per il personale docente e tecnico-amministrativo dell'Università di Pisa, nonché per gli altri soggetti debitamente autorizzati dalle parti, di prenotazione, (tramite App) del pasto e dell'orario presso i locali adibiti a servizi di ristorazione/bar del Dipartimento di Economia e Management del Polo Didattico delle Piagge.

Le parti convengono inoltre che, in particolari casi, è possibile per il suddetto personale richiedere la prenotazione del posto, previo accordo con l'Azienda DSU.

Relativamente al controllo di qualità del servizio, oltre a quanto previsto nella Legge Regionale n. 244 del 4 marzo 2019, recepita con Delibera del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda DSU n. 10 del 29 marzo 2019, l'Università e l'Azienda si impegnano a costituire un apposito comitato composto da rappresentanti dei due Enti.

La cessione dei locali in comodato avverrà a decorrere dalla data di sottoscrizione in contraddittorio tra le parti di apposito verbale di consegna dei beni oggetto di comodato. Vigè il divieto inderogabile di modificarne la destinazione.

I locali ed i beni sopra descritti così come meglio definiti dalle planimetrie allegati "A e B" e dagli allegati "C" e "D" verranno consegnati (dall'Università all'Azienda) nello stato di fatto in cui si troveranno al

momento della sottoscrizione del verbale di consegna tra le parti.

Articolo 2 - Durata

Il presente contratto avrà durata di 60 (sessanta) mesi, decorrenti dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna di cui all'articolo 1.

Alla scadenza del contratto di comodato, qualora le Parti intendano rinnovarlo, si procederà alla sottoscrizione di un nuovo contratto, previa definizione tra le Parti delle nuove condizioni.

Qualora non si proceda al rinnovo del presente contratto, gli immobili rientreranno nella piena disponibilità dell'Università.

La mancata attivazione e/o la sospensione dell'attività di gestione del servizio di bar/ristoro a cui è finalizzato il presente contratto determinerà il venire meno del comodato.

Articolo 3 – Gestione dei locali e interventi manutentivi, beni mobili e altre condizioni contrattuali

La manutenzione ordinaria dei locali dati in comodato e dei macchinari e attrezzature e degli impianti di cui all'art. 1 verrà affidata all'Azienda o ad eventuale operatore economico appaltatore. Ad essi spetterà, altresì, la manutenzione straordinaria che si rendesse necessaria a causa di danneggiamenti o furti e per modifiche relative all'utilizzo specifico. Per gli interventi di manutenzione straordinaria sopra richiamati, l'Azienda o l'eventuale operatore economico appaltatore dovrà avere ottenuto, previa richiesta scritta, il nulla osta preventivo dell'Università la quale dovrà verificare che tali interventi non pregiudichino le caratteristiche delle strutture edilizie e degli impianti anche e soprattutto con riferimento agli aspetti di sicurezza.

Salvo i casi sopra previsti, la manutenzione straordinaria compete all'Università.

L'Università dichiara sin da ora che garantirà quegli interventi di adeguamento o ristrutturazione specificamente correlati all'attività di ristorazione, da individuarsi a cura dell'Azienda, che si dovessero rendere necessari nel corso dell'esecuzione del contratto per l'adeguamento a norme di legge.

La responsabilità della sicurezza dei locali, intesi come involucro edilizio ed impianti generali, estesi anche alle restanti parti del fabbricato (impianto elettrico di riscaldamento ecc.), è dell'Università in quanto proprietaria. La responsabilità delle condizioni di lavoro del ~~proprio~~ personale lavoratore impiegato nell'esecuzione del servizio ristorazione grava sul soggetto (l'Azienda o eventuale operatore economico appaltatore) che assumerà al riguardo la posizione di datore di lavoro, per effetto della posizione di garanzia esercitata dalla relativa figura datoriale ai sensi del D.Lgs. 81/08.

Qualora durante l'esecuzione del contratto si verificassero nuove condizioni di rischio nei locali oggetto di concessione, connesse all'immobile o agli impianti generali installati, il gestore, avendo la disponibilità giuridica di detti locali, dovrà repentinamente mettere insicurezza tutte le persone esposte a rischio, nonché dovrà attivarsi per il ripristino intervenendo autonomamente in caso di situazioni sanabili con misure gestionali-organizzative e/o con interventi di manutenzione ordinaria e, in tutti gli altri casi, segnalando tempestivamente all'Università l'anomalia perché la stessa possa intervenire.

Qualora nel corso dell'esecuzione del contratto vengano sostituiti, previo nulla osta dell'Università, o aggiunti dei beni da parte del gestore del servizio di ristorazione/bar si procederà all'aggiornamento dell'inventario; quanto sostituito o aggiunto rimarrà per tutta la durata del comodato nella disponibilità dell'Azienda.

Al termine del comodato, detti beni verranno acquisiti dall'Università.

L'Azienda si impegna a rimborsare all'Università le spese a titolo di utenze sostenute dall'Università stessa, da individuare, d'intesa tra Università e Azienda, in misura forfettaria.

Il comodatario, garantirà il servizio e l'apertura dei locali con orario da concordare con l'Università.

L'Azienda si impegna a consultare l'Università nella stesura del capitolato speciale d'oneri dell'appalto qualora si renda necessario ricorrere a tale modalità di gestione.

L'Azienda si impegna, altresì, ad inserire, nella documentazione di gara, la clausola sociale di cui all'art. 50 del D.Lgs. n. 50/2016 e successive modifiche ed integrazioni, ove possibile e consentito dalla normativa.

Articolo 4 - Responsabilità

L'Azienda si impegna a prevedere in eventuale capitolato di gara pubblica che con l'affidamento in appalto i locali passeranno sotto la responsabilità dell'impresa appaltatrice, fatti salvi i doveri di vigilanza dell'appaltante.

Le responsabilità in ordine alla salute e sicurezza dell'utenza del servizio erogato nei locali concessi in comodato sono del gestore (Azienda e/o ditta appaltatrice) in caso di rischi riconducibili all'attività svolta da quest'ultima, mentre sono dell'Università se i rischi sono riconducibili alle

caratteristiche dell'immobile e degli impianti generali, salvo il caso in cui tali rischi siano riconducibili alla mancata o non corretta manutenzione ordinaria e salvo il caso in cui sia stata omessa da parte dell'Azienda e/o dell'impresa la tempestiva segnalazione all'Università di nuove situazioni di rischio, come previsto all'art. 3, visto che il gestore ha il possesso dei locali. In entrambi queste ultime due fattispecie di situazioni la responsabilità è del gestore dei locali.

Gli obblighi in ordine alla sicurezza per l'esecuzione di lavori, servizi o forniture sono a carico del committente, così come previsto dal D.Lgs. n. 81/2008.

Sono a carico dell'Università i contratti assicurativi e i relativi oneri riferiti agli immobili dati in comodato e alla responsabilità civile per danni causati dal fabbricato.

Articolo 5 – Spese contrattuali

Le spese contrattuali e l'imposta di bollo verranno pagate dall'Università e saranno rimborsate per metà dall' Azienda.

Articolo 6 – Comunicazioni

Tutte le comunicazioni previste dal presente atto dovranno pervenire tramite pec ai seguenti indirizzi, per UNIPI: protocollo@pec.unipi.it, per l'Azienda: dsutoscana@postacert.toscana.it.

Articolo 7 – Controversie

Qualora si manifestassero controversie o divergenze in ordine alla validità e all'interpretazione del presente contratto, le Parti si impegnano ad effettuare ogni possibile tentativo per comporre le stesse in via amichevole.

Qualora ciò non sia possibile, qualunque controversia inerente all'applicazione, l'interpretazione e/o l'esecuzione del presente contratto sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Pisa.

Articolo 8 – Variazioni

Ogni eventuale modifica, variazione o integrazione al presente contratto deve essere espressamente approvata per iscritto da entrambe le Parti.

Articolo 9 – Verifiche

L'Università potrà ispezionare o fare ispezionare l'immobile oggetto di comodato in qualsiasi momento.

Articolo 10 - Rinuncia

L'Università rinuncia espressamente alla facoltà di chiedere la restituzione anticipata dei locali oggetto del contratto, in caso di sopravvenienza di bisogno urgente o imprevedibile.

Articolo 11- Registrazione

Il presente contratto sarà registrato a cura e spese del comodante.

Articolo 12 – Norma conclusiva

Per tutto quanto non previsto dal presente contratto, le parti si richiamano alle disposizioni del Codice Civile, con particolare riguardo a quelle riguardanti il comodato.

Articolo 13– Accettazione clausole contrattuali

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341, 1342 c.c. le parti approvano espressamente le clausole di cui ai seguenti articoli: Articolo 2 – Durata, Articolo 3 – Gestione dei locali e interventi manutentivi, beni mobili e altre condizioni contrattuali, Articolo 4 – Responsabilità, Articolo 5 – Spese contrattuali, Articolo 7 – Controversie, Articolo 10 – Rinuncia,

Articolo 11- Registrazione

Letto, approvato e sottoscritto.