

CONTRATTO DI COMODATO DI PORZIONE DI IMMOBILE

L'anno 2024 (duemilaventiquattro) il giorno _____ del mese di _____

TRA

- l'Università per Stranieri di Siena (di seguito denominata "Università per Stranieri"), con sede legale in Siena, Piazzale Rosselli 43, C.F. n. e Partita IVA n., rappresentata dal Rettore pro tempore Professor, nato ail, 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 *pro tempore*, Dott. Marco Del Medico, nato a Firenze il [REDACTED] 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 per Stranieri è proprietaria di parte del Complesso immobiliare posto in Siena, in Piazzale C. Rosselli nn. 27/28, che costituisce il Polo universitario della stessa Università, identificato rispettivamente al Foglio 15 del N.C.E.U del Comune di Siena con la Particella 905 Sub. 133;

- che l'immobile di proprietà dell'Università per Stranieri è costituito da una porzione di fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra destinato ad aule, sale studio, biblioteca, studi docenti e quanto altro funzionale all'ordinaria attività didattica, distinto al foglio di Mappa 15 del Comune di Siena dalla Particella 905 Sub 133;

- che presso l'Università per Stranieri è attivo da alcuni anni un servizio di delivery dei pasti su prenotazione e che la stessa ha richiesto all'Azienda l'allestimento di una caffetteria all'interno dei propri locali e la gestione che ricomprenda anche il servizio delivery attualmente erogato;

- che l'Azienda, al fine di garantire il servizio ristorazione agli studenti frequentanti l'Università per Stranieri, si è resa disponibile ad espletare il servizio richiesto e ad acquisire in regime di comodato gratuito gli spazi di proprietà dell'Università per Stranieri;

- che i locali da destinare a "distribuzione pasti e caffetteria" oltre a locale destinato a "spogliatoi e servizi igienici", sono ubicati al piano terreno dell'immobile di proprietà dell'Università per Stranieri come meglio identificati nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "A".

- che i locali distribuzione pasti e caffetteria 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. Il servizio erogato dall'Azienda è rivolto all'utenza comunque individuata negli atti

aziendali (DSU Toscana) e nelle modalità dalla medesima regolamentate;

- che l'Università per Stranieri e l'Azienda convengono che il servizio di distribuzione pasti/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 dalla stessa Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario nelle modalità e forme che andrà a stabilire a seguito di proprie determinazioni organizzative;

- che l'Azienda si rende disponibile a partecipare ai lavori di riqualificazione del locale da destinare a "distribuzione pasti e caffetteria" occupandosi a sue spese dello spostamento e dell'installazione delle attrezzature da caffetteria attualmente presenti nella sede DSU di via Mascagni n. 53 (Siena);

- che l'Università per Stranieri garantisce gli interventi di allacciamento degli impianti correlati all'attività di ristorazione necessari per l'adeguamento a norma di legge;

- 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 per Stranieri di Siena concede in comodato d'uso gratuito all'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario, che accetta, i locali da adibire a distribuzione pasti e caffetteria ed il locale destinato a "spogliatoi e servizi igienici" distinti nel Foglio di Mappa n. 15, Particella 905 Sub. 133.

I locali distribuzione pasti e caffetteria e spogliatoi/servizi igienici sono rappresentati nella planimetria allegata sub "A" per una superficie complessiva netta di metri quadrati 61,62 costituiti rispettivamente da:

- Distribuzione pasti e caffetteria (mq 47,35)
- Spogliatoi e servizi igienici (mq 14,27).

I locali oggetto del presente contratto vengono concessi in comodato liberi da beni mobili, attrezzature, macchine ed impianti.

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

I servizi offerti nel punto ristoro comprenderanno pasti pronti da asporto caldi provenienti dal altro centro cottura, oltre ad un servizio caffetteria, e saranno erogati alle condizioni e tariffe previste per l'accesso alle mense universitarie.

La cessione dei locali in comodato avverrà a decorrere dalla data di sottoscrizione tra le parti di apposito verbale di consegna dei beni oggetto di comodato.

I locali ed i beni sopra descritti così come meglio definiti nella planimetria allegata sub "A" verranno consegnati (dall'Università per Stranieri 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 per Stranieri.

La mancata attivazione e/o la sospensione dell'attività di gestione del servizio di distribuzione pasti e caffetteria 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

Il servizio ristorativo verrà erogato mediante gestione indiretta dell'Azienda, con contratto stipulato con l'operatore economico che si sarà aggiudicato il relativo appalto (di seguito "Gestore"). L'Azienda si impegna a comunicare tempestivamente i dati necessari all'identificazione del Gestore in appalto.

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 e, per essa, al Gestore del servizio ristorativo. All'Azienda, e quindi al

Gestore, 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 dovrà avere il nulla osta preventivo dell'Università per Stranieri 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 per Stranieri.

L'Università per Stranieri 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 per Stranieri in quanto proprietaria. La responsabilità delle condizioni di lavoro del personale lavoratore impiegato nell'esecuzione del servizio ristorazione grava sul Gestore 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 in sicurezza 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 per stranieri l'anomalia perché la stessa possa intervenire. Gli arredi e le attrezzature necessari per l'erogazione del servizio saranno forniti dall'Azienda e dal Gestore secondo le specifiche pattuizioni definite tra le parti.

L'Università per Stranieri si farà carico della sola parte impiantistica generale in quanto parte integrante di un sistema complesso e rilascerà all'Azienda copia della DI.CO. o, in assenza, della DI.RI.

Sarà a carico dell'Azienda e, per essa, del Gestore, la realizzazione degli eventuali impianti ulteriori necessari ad assicurare il regolare funzionamento del servizio di distribuzione pasti e caffetteria con consegna all'Università per Stranieri delle certificazioni attestanti la realizzazione delle parti di impianto in conformità alle vigenti normative.

Al termine del comodato, l'Azienda rilascerà gli immobili liberi da cose e nelle medesime condizioni della loro presa in carico.

L'Azienda, e per essa il Gestore, si impegna a rimborsare all'Università per Stranieri le spese sostenute a titolo di utenze; le stesse saranno calcolate sulla base dei consumi rilevati dalle letture dei contatori a defalco appositamente installati a servizio dei locali.

Il Gestore garantirà il servizio e l'apertura dei locali con orario da

concordare con l'Università per Stranieri.

Articolo 4 - Responsabilità

Le responsabilità in ordine alla salute e sicurezza dell'utenza del servizio erogato nei locali concessi in comodato sono a carico del Gestore in caso di rischi riconducibili all'attività svolta da quest'ultimo, mentre sono dell'Università per Stranieri 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 del Gestore la tempestiva segnalazione all'Università per Stranieri di nuove situazioni di rischio, come previsto all'art. 3, in ragione del possesso dei locali. In entrambe queste ultime due fattispecie di situazioni la responsabilità è del Gestore.

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 per Stranieri 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 per Stranieri 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 Università per Stranieri di Siena:
..... per l'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio
Universitario: 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 Siena.

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 per Stranieri potrà ispezionare o fare ispezionare l'immobile oggetto di comodato in qualsiasi momento.

Articolo 10 - Rinuncia

L'Università per Stranieri 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.