

**SCHEMA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE IN COMODATO D'USO GRATUITO AL COMUNE DI
CATANZARO
DELL'AREA POLIFUNZIONALE "MAGNA GRAECIA" DI CATANZARO LIDO**

Con la presente scrittura, da valere ad ogni fine ed effetto di legge, redatta e sottoscritta in tre originali, tra le Parti :

- la **REGIONE CALABRIA** (C.F. e P. IVA 02205340793), di seguito più semplicemente chiamata "Regione", rappresentata dal _____, domiciliato in Catanzaro presso la Cittadella regionale, "Iole Santelli", nato a _____ il _____ nella sua qualità di Dirigente Generale del Dipartimento Economia e Finanze, legittimato alla stipula del presente contratto ai sensi dell'art. 28 della Legge regionale 13 maggio 1996, n. 7 ed in esecuzione della deliberazione di Giunta regionale n. _____ del _____ 2023, di seguito anche denominata "Regione" o "Concedente"
e
- il **COMUNE DI CATANZARO** (C.F. e P. IVA 00129520797), di seguito più semplicemente chiamato "Amministrazione" o "Concessionario", rappresentato dal Dirigente del Settore _____ Dott. _____ nato a _____ il _____, domiciliato per la carica in Catanzaro, alla Via Jannoni, presso la Casa Municipale.

PREMESSO CHE

- a) la Regione Calabria è proprietaria dell'area polifunzionale denominata "Magna Graecia", censita al catasto terreni al foglio 98 part. nn. 75, 77, 79, 80, 161, 206, 1233 (ex 207), 1234 (ex 78 e 207), 1235 (ex78);
- b) detto compendio è ancora in possesso del Comune di Catanzaro, in esecuzione della deliberazione di Giunta Regionale n. 393 del 1° settembre 2011 ed in virtù della concessione in comodato d'uso gratuito registrata a Catanzaro l'11 ottobre 2011 al n. 004615 Serie 3, per la durata di dieci anni prorogabili per altri dieci e senza oneri per la Regione, per la sola ed esclusiva attività di realizzazione di un programma di iniziative dirette a favorire lo sviluppo del territorio ed a promuovere l'immagine della Città, valorizzando, al contempo, il Bene medesimo attraverso l'utilizzo conforme alla sua naturale destinazione turistico – ricettiva, incrementandone la redditività;
- c) l'Amministrazione Comunale di Catanzaro con nota prot. 6548 del 24/01/2014, ha chiesto alla Regione Calabria l'autorizzazione, ai sensi dell'art. 5 della convenzione

regolatrice dell'utilizzo del bene in comodato, alla realizzazione dei lavori di riqualificazione del bene oggetto di comodato al fine dell'allestimento del "Centro Espositivo Fieristico", finanziato dal MISE ed è stata autorizzata alla realizzazione dell'intervento con decreto dirigenziale n. 1867 del 25/02/2014;

- d) con nota prot. 110176 del 10/12/2015, il Comune ha richiesto una nuova autorizzazione per i lavori da realizzare nell'ambito del "Progetto di riqualificazione dell'Area "Magna Graecia" in Catanzaro Lido per la realizzazione di un'area fieristica coperta";
- e) con nota prot. 55962 del 22/02/2016 la Regione Calabria, Settore - Gestione e Valorizzazione del Patrimonio immobiliare e Autoparco, ha autorizzato il Comune di Catanzaro all'esecuzione del progetto di realizzazione dei lavori di riqualificazione dell'area "Magna Graecia" attraverso la realizzazione di una struttura coperta avente un'estensione pari a circa 5.550 mq per l'importo di euro 5.036.900,00;
- f) con le note prot. n. 60338 del 02/07/2020 e n. 51743 del 21/04/2023, il Comune di Catanzaro ha inoltrato formale richiesta di proroga della durata del contratto di concessione in comodato d'uso gratuito dell'area polifunzionale "Magna Graecia";
- g) non sussistendo le condizioni per l'accoglimento della richiesta di proroga dell'Amministrazione comunale del contratto *de quo*, essendo lo stesso ormai pervenuto a naturale scadenza, la Regione con deliberazione della Giunta Regionale n. 225 del 29 maggio 2023, ha disposto la concessione *ex novo* del Bene in comodato d'uso gratuito ai sensi della normativa prevista dall'articolo 24, comma 1, lett. b) del Regolamento Regionale n. 6 del 2017 ;
- h) *sic et nunc*, occorre procedere alla stipula di apposito atto negoziale di regolamentazione del rapporto di comodato d'uso gratuito tra la Regione ed il Comune di Catanzaro, secondo lo schema contrattuale di cui in narrativa;
- i) il Comune ha consegnato idonea polizza assicurativa n. _____, stipulata con la compagnia _____ a copertura delle responsabilità civili verso terzi per un massimale di € 2.500.000,00 (dicasi euro duemilionicinquecentomila/00);
- j) il Comune ha consegnato, altresì, idonea polizza assicurativa n. _____, stipulata con la compagnia _____ contro i rischi ordinari per un massimale di € 5.000.000,00 (dicasi euro cinquemilioni/00), che copra i danni subiti dall'immobile oggetto di concessione a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti e opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso del rapporto e da qualsiasi cosa determinati,

compreso incendio, scoppio o fulmini, con vincolo a favore della Regione, beneficiaria a semplice richiesta.

Tutto quanto ciò premesso, Le Parti

CONVENGONO E STIPULANO:

Art.1. Oggetto del contratto

1. Ferma restando la premessa che precede, che diventa parte integrante dell'accordo, la Regione Calabria, come sopra rappresentata ed in seguito denominata "Regione" o "Concedente", concede in comodato d'uso gratuito al Comune di Catanzaro, come sopra rappresentato ed in seguito denominato "Amministrazione" o "Concessionario", che accetta, l'area polifunzionale denominata "*Magna Graecia*" di proprietà regionale, censita al catasto terreni al foglio 98 part. nn. 75, 77, 79, 80, 161, 206, 1233 (ex 207), 1234 (ex 78 e 207), 1235 (ex 78).

2. La consistenza immobiliare del bene concesso in comodato d'uso è accettata con gli annessi e connessi, adiacenze, pertinenze, diritti, azioni o ragioni, usi e servitù, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e viene ritenuta idonea all'uso pattuito.

Art.2. Destinazione dell'immobile e divieto di alienazione, sub affitto e sub concessione.

1. "L'Amministrazione" si impegna a destinare quanto concesso esclusivamente per attività di promozione sociale e culturale, a realizzare gli interventi finalizzati a favorire lo sviluppo del territorio e a promuovere l'immagine della Città, valorizzando il Bene medesimo attraverso un utilizzo conforme alla sua naturale destinazione turistico – ricettiva, incrementandone la produttività, con esclusione di qualsivoglia altra destinazione, anche temporanea, e con il divieto di mutarne, anche solo in parte e/o solo temporaneamente la destinazione e di alienare, sub affittare, sub concedere l'immobile per qualsiasi motivo, a terzi, fatto salvo per le finalità consentite con la presente concessione in comodato, di spettacolo ed intrattenimento culturale.

2. Resta, comunque, il fermo divieto per "l'Amministrazione" di concedere il Bene a Terzi in gestione o in godimento duraturi, a qualunque titolo, anche in via precaria o transitoria, senza il preventivo assenso scritto della "Regione".

3. Il silenzio o la tolleranza della "Regione", in caso di eventuale cambio di destinazione d'uso pattuito o di alienazione sub affitto o sub concessione, sono da intendersi comunque privi di qualsiasi effetto nei confronti della "Amministrazione".

4. "L'Amministrazione" si impegna, altresì, a non utilizzare quanto concesso per lo svolgimento di attività comunque incompatibili con la natura, le caratteristiche e la destinazione dei locali concessi in uso o che siano in violazione a leggi e regolamenti vigenti, o che arrechino danno o pregiudizio alla proprietà o a terzi.

5. "L'Amministrazione", inoltre, nell'uso dell'immobile dovrà osservare ogni prescrizione di legge e/o dei regolamenti delle competenti Autorità, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque sanzione o altre conseguenze derivanti dall'inadempienza di tale suo obbligo.

Art. 3. Durata del contratto di comodato d'uso – Recesso anticipato – Revoca

1. La durata del presente contratto viene espressamente stabilita in anni dieci con decorrenza dalla data di stipula.

2. È consentito il recesso anticipato dell'"Amministrazione", da comunicarsi da parte della medesima con un preavviso di sei mesi dalla data in cui il recesso deve avvenire, a mezzo P.E.C. all'indirizzo dichiarato ai sensi dell'art.14 *ex contractu* (elezione di domicilio).

3. La presente concessione si intenderà risolta di diritto per grave inadempimento contrattuale, con efficacia dal trentesimo giorno successivo alla data della comunicazione della relativa contestazione e dichiarazione di revoca, qualora all'immobile venisse data destinazione diversa da quella su indicata all'articolo 3, o nel caso in cui le parti si rendessero inadempienti anche ad una sola delle condizioni poste nel presente atto, o per grave abuso in relazione al bene concesso.

4. La "Regione" potrà recedere anticipatamente dal presente contratto, per giustificati motivi da comunicarsi da parte della medesima con un preavviso di sei mesi dalla data in cui il recesso deve avvenire, con le stesse modalità di cui al comma 2 e chiedere, quindi, la restituzione anticipata degli spazi concessi.

5. In caso di revoca della presente concessione in comodato d'uso, non sarà dovuto all'"Amministrazione" alcun indennizzo.

6. Con la sottoscrizione del presente atto l'Amministrazione dichiara espressamente fin d'ora di rinunciare a chiedere ed ottenere qualsiasi altra forma di indennizzo o rimborso spese dalla "Regione".

Art. 4 – Canoni di comodato d'uso

1. In conformità all'art. 24 del Regolamento Regionale n. 6/2017 s.m.i. non è dovuto alcun canone per l'utilizzo dei locali. Sono a carico dell'Amministrazione le spese di gestione dell'immobile ed oneri fiscali e/o tributari anche per la quota afferente la proprietà e conseguenti all'utilizzo dell'immobile.

Art. 5 – Oneri accessori

1. Sono interamente a carico dell' "Amministrazione" tutte le spese per la gestione dell'immobile alla stessa concesso in uso, quali, a titolo meramente esemplificativo, quelle relative alla fornitura ed ai consumi dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, dello spurgo delle fognature, dello smaltimento dei rifiuti solidi ed urbani e quant'altro, nonché tutte le altre spese tributarie e assicurative anche se di spettanza alla proprietà e conseguenti all'utilizzo dell'immobile.

Art. 6 – Stato conservativo dell'immobile

1. Con la stipula del presente contratto viene consegnato all'"Amministrazione", che accetta, l'immobile di cui ai precedenti articoli 1 e 2, in condizioni di manutenzione note alle parti, che l'"Amministrazione" dichiara buone. Al termine del contratto, l'immobile dovrà essere riconsegnato alla "Regione" in buone condizioni, salvo il normale degrado per vetustà e comunque con pulizie e tinteggiature eseguite di recente.

2. L'"Amministrazione" riconosce, altresì, che quanto concesso è idoneo all'uso, di cui all'articolo 3 del presente contratto.

Art. 7 – Interventi di manutenzione

1. Dalla data della presa in consegna, tutte le spese che si rendessero eventualmente necessarie per adibire l'immobile concesso all'uso convenuto, nonché per assicurare la funzionalità del medesimo e garantire il rispetto delle normative vigenti e delle presenti pattuizioni contrattuali, saranno a carico all'"Amministrazione". Dette spese, anche di carattere straordinario, non comporteranno per l'"Amministrazione" alcun diritto ad indennizzi o rimborsi, né altre pretese di sorta, nemmeno al termine del contratto.

2. Tutti gli interventi straordinari e ordinari di manutenzione, quelli di piccola riparazione, nonché tutte le sostituzioni straordinarie e ordinarie dell'immobile concesso in uso, sono a totale carico dell'"Amministrazione", ivi comprese quelle richieste o imposte dalla legge per garantire la sicurezza e la corretta conservazione del bene.

3. L'"Amministrazione" è tenuta a compiere pertanto tutti gli interventi necessari a mantenere il bene concesso in perfetto stato di conservazione, ivi compresi gli interventi ispettivi, di controllo e manutenzione annuale degli impianti tecnologici di propria competenza, alle scadenze previste ai sensi di legge.

4. L'assunzione di tali oneri non comporterà per l'"Amministrazione" alcun diritto ad ottenere rimborsi o indennizzi, nemmeno al termine del rapporto contrattuale, rinunciandovi fin d'ora espressamente.

Art. 8 – Addizioni e migliorie

1." L'Amministrazione" si impegna a realizzare gli interventi di riqualificazioni dell'immobile.

2.Tutte le addizioni e le migliorie che l'"Amministrazione" eseguirà dovranno essere regolarmente trascritte e accatastate alla "Regione" e rimarranno al termine del contratto, per patto espresso e di diritto, a beneficio della "Regione" proprietaria, che non sarà tenuta alla corresponsione di alcuna indennità o rimborso spese, ed ai quali l'"Amministrazione" vi rinuncia espressamente fin d'ora. Le stesse dovranno essere eseguite in conformità alle norme vigenti e previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni amministrative da parte degli enti e delle autorità competenti.

Art. 9 – Obblighi di custodia e copertura assicurativa

1. "L'Amministrazione" prende atto che con la sottoscrizione del presente contratto essa assume la qualità di consegnataria dell'immobile, ai sensi delle leggi vigenti, con tutti gli obblighi che ne discendono.

2. " L'Amministrazione", con la sottoscrizione del presente contratto, è costituita custode di quanto concesso in uso ed assume ogni responsabilità inerente al suo corretto utilizzo, impegnandosi altresì a mantenere completamente sollevata ed indenne la "Regione" da ogni responsabilità civile e penale che dovesse derivare per danni diretti e indiretti a persone e cose in forza del suo utilizzo e di ogni abuso o trascuratezza con particolare riferimento alla messa in atto di tutti quegli accorgimenti necessari a garantire la sicurezza del loro utilizzo da parte di terzi. A tale scopo, l'"Amministrazione" consegna idonea polizza assicurativa a copertura dei rischi per responsabilità civile verso terzi, così come disposto dell'art. 9 comma 4 lett. b) del vigente Regolamento Regionale 6/2017 e s.m.i., n. _____, stipulata con la compagnia _____ per un massimale di € 2.500.000,00 (dicasi euro duemilionicinquecentomila/00)

3. Allo scopo di evitare i rischi di cui al presente articolo, inoltre, " l'Amministrazione" si impegna a mantenere quanto concessole in uso in perfetto stato di conservazione, curandone diligentemente e costantemente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

4. " L'Amministrazione" consegna, infine, una polizza assicurativa contro eventuali danni che potrebbero derivare all'immobile, nonché per danni da incendi fulmini e perimento totale o parziale del bene, così come richiesto dall'art. 9 comma 4 lett. a) del vigente

Regolamento Regionale 6/2017 e s.m.i., stipulata con la compagnia _____ per un massimale di € 5.000.000,00 (dicasi euro cinquemilioni/00).

Art. 10 – Restituzione dell’immobile

1. Alla scadenza del presente contratto, o in caso di revoca della concedente o recesso anticipato “dell’Amministrazione”, quest’ultima assume l’obbligo di riconsegnare alla “Regione” l’immobile concesso in uso libero e sgombero da persone, cose e suppellettili, anche interposte, in normali condizioni di funzionalità e nello stato originario, fatte salve le migliorie ed addizioni, che verranno trattenute ed acquisite dalla “Regione” senza alcun obbligo di indennizzo o rimborso, o rimosse a cure e spese della “Amministrazione” su richiesta della “Regione”.

2. L’“Amministrazione” riconosce e dichiara di non aver diritto, e comunque di rinunciare espressamente, al momento del rilascio dell’immobile, alla liquidazione di qualsiasi indennità, sia che il rilascio avvenga per naturale scadenza della durata contrattuale, sia che lo stesso derivi da revoca dell’“Amministrazione” o da anticipata risoluzione della “Regione”.

Art. 11 – Insegne pubblicitarie

1. È consentita l’apposizione di scritte o cartelli con la sola indicazione del tipo di attività svolta nei locali. In ogni caso le indicazioni devono essere intonate al decoro dei locali e dell’immobile nel suo complesso, nel rispetto della normativa di riferimento.

Art. 12 – Osservanza di leggi e regolamenti

1. “L’Amministrazione” si obbliga ad osservare tutte le leggi ed i regolamenti disciplinanti l’esercizio dell’attività per la quale le è stato concesso l’uso dell’immobile, nonché ogni disposizione in vigore per la sicurezza, la prevenzione danni, infortuni, incendi, e quant’altro.

Art. 13 - Divieto di cessione del contratto

1. Fatto salvo quanto previsto dal presente contratto, non è consentita la cessione, in tutto o in parte, dello stesso a terzi in qualsiasi forma o mezzo.

Art. 14 – Elezioni di domicilio

1. Ad ogni buon fine, ivi compresa la notifica degli atti giudiziari ed esecutivi,

l'Amministrazione" dichiara di eleggere domicilio in Catanzaro, Via Jannoni, presso la casa municipale, indirizzo pec *ufficio.protocollo@certificata.comune.catanzaro.it*

2. La "Regione" dichiara di eleggere domicilio all'indirizzo pec *dipartimento.bilancio@pec.regione.calabria.it*.

Art. 15 – Clausola risolutiva espressa

1. L'intero contenuto delle clausole incluse negli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13, sono da considerarsi essenziali a tutti gli effetti di legge e, pertanto qualora l'Amministrazione" non rispettasse anche una sola delle obbligazioni ivi previste, la presente concessione si intenderà revocata di diritto per grave inadempimento contrattuale, con le modalità di cui all'articolo 3 del presente contratto.

Art. 16 – Spese di contratto

1. Tutte le spese e tasse inerenti al presente atto, ivi comprese quelle di registrazione, fanno carico all'Amministrazione".

Art. 17 – Privacy

La "Regione", ai sensi del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196, informa l'Amministrazione" che tratterà i dati personali contenuti nel presente contratto per l'assolvimento dei compiti e per lo svolgimento delle attività previste dalle leggi e dai regolamenti regionali in materia.

Art. 18 – Registrazione e imposta di bollo

1. Il presente atto viene registrato ai sensi dell'articolo 5, comma 4, della tariffa parte prima allegata al D.P.R. 26.04.1986, n. 131, mentre per l'imposta di bollo le parti invocano l'esenzione come previsto dal punto 16 tabella allegato B), del D.P.R. 26.10.1972, n. 642

Letto, approvato e sottoscritto in Catanzaro oggi, _____

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del C.C. si approvano i seguenti articoli:
1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/17/18.

Regione Calabria

Comune di Catanzaro