

**SCHEMA CONTRATTO DI COMODATO DI UNA PORZIONE DEL
PMS 26 "ex PICO" DI MIRANDOLA (MO) AD USO DELLA
FONDAZIONE DEMOCENTER-SIPE**

Tra:

la **PROVINCIA DI MODENA** con sede in Modena, viale Martiri della Libertà n. 34 (C.F. e P.IVA 01375710363), rappresentata dall'Ing. Alessandro Manni nato a Modena il 01/11/1958, che dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di Direttore dell'Area Lavori Pubblici della "PROVINCIA DI MODENA" (Codice Fiscale 01375710363) con sede in Modena, Viale Martiri della Libertà n. 34, ivi domiciliato per la carica, ed in rappresentanza di detto Ente, ai sensi dell'art. 53, comma 3 dello Statuto della Provincia di Modena, per dare esecuzione agli atti del Presidente n. 144 del 21/07/2015 e n. dele della determinazione dell'Area Lavori Pubblici n. del , di seguito definita "comodante"

e

la **FONDAZIONE DEMOCENTER-SIPE** con sede a Modena, via Pietro Vivarelli n. 2 (C.F. e P.IVA 01989190366) rappresentata dal sig.nella sua qualità di, di seguito definita "comodatario"

Premesso che:

- gli eventi sismici del Maggio '2012 hanno gravemente danneggiato tutti gli immobili sedi di istituti di istruzione scolastica superiore di primo e secondo grado nel territorio del Comune di Mirandola (Mo) e, per garantire il regolare avvio dell'A.S. 2012/2013, la Regione Emilia Romagna ha realizzato e messo a disposizione del Comune di Mirandola e della Provincia di Modena una serie di Edifici Scolastici Temporanei (EST) e di Prefabbricati Modulari Scolastici (PMS);
- gli istituti scolastici superiori di competenza provinciale di Mirandola - ITS "Galilei", ITC "Luosi" e IIS "Pico"- sono stati rispettivamente collocati all'interno di un EST (I.T.S. Galilei) e in due PMS (PMS 27 Luosi e PMS 26 Pico);
- a seguito del completamento dei lavori di ripristino della sua sede, a Novembre 2014 l'ITC "Luosi" è rientrato nell'immobile di via Barozzi n. 8 a Mirandola (Mo), liberando il PMS 27 occupato da Settembre 2012; a sua volta l'IIS "Pico" ha liberato il PMS 26 e si è trasferito all'interno del PMS 27 ex Luosi;
- nel territorio comunale di Mirandola al momento non risultano disponibili spazi idonei da adibire alla ricerca; lo stesso Comune di Mirandola ha richiesto alla Regione Emilia Romagna la fornitura di un ulteriore EST, da adibire a laboratori a servizio delle scuole superiori presenti nella città di Mirandola (identificato come "lotto 1 degli EPT II");
- nella fase transitoria e in attesa che vengano ricostruite o ripristinate tutte le sedi scolastiche gravemente danneggiate, occorre assicurare spazi adeguati per le attività laboratoriali delle scuole superiori nonché disporre di spazi da dedicare allo sviluppo del progetto di ricerca della Fondazione Democenter-Sipe, finanziato

dalla Regione Emilia Romagna con i fondi dell'Unione Europea (Delibera Giunta Regionale n. 1055/2013);

- allo stato attuale il PMS 26 Pico è utilizzato solo in parte dall'IIS "Pico" e risulta in gran parte libero, quindi Provincia di Modena e Comune di Mirandola hanno concordato di destinare gli spazi liberi alla Fondazione Democenter-Sipe;
- con atti del Presidente n. 144 del 21/07/2015 e n. del è stata autorizzata la concessione in comodato gratuito alla Fondazione Democenter-Sipe dei suddetti locali liberi del PMS 26;

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

1) OGGETTO DEL CONTRATTO

La Provincia di Modena, come sopra rappresentata, cede in comodato gratuito alla Fondazione Democenter-SIPE che, come sopra rappresentata, accetta la porzione del Prefabbricati Modulari Scolastici (PMS) 26 "Pico" situato a Mirandola (Mo), via 29 Maggio, di circa 937 mq. evidenziata in colore rosso nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A", che sottoscritta dalle parti ne forma parte integrante in senso formale e sostanziale.

Si precisa che il PMS 26 "Pico" insiste sull'area censita al Catasto Terreni del Comune di Mirandola al Foglio 136 mappale 173/parte.

2) DURATA

Il comodato decorre dalla data di stipula del presente atto e avrà scadenza al termine dell'utilizzo per finalità scolastiche del PMS 26 "pico", vale a dire fino dell'avvenuto completamento di tutte le operazioni di trasferimento dell'IIS "Pico" all'interno dell'EST ora in uso all'ITS "Galilei".

Al termine del comodato i locali di cui al punto 1) dovranno essere restituiti al comodante ai sensi dell'art. 1809 C.C.

La Provincia di Modena si riserva la possibilità di chiedere lo scioglimento anticipato del vincolo contrattuale per sopravvenute vicende legate al riordino istituzionale delle Province, disposte a seguito di modifiche legislative.

3) USO DEI LOCALI OGGETTO DEL COMODATO

Il comodatario potrà utilizzare la porzione dell'immobile indicata al punto 1) esclusivamente come incubatore di Start-up e Spin-off di secondo livello, come laboratori di servizio per le imprese del territorio e come sede a disposizione dell'ITS Nuove Tecnologie della Vita.

4) SUB- COMODATO

La Provincia di Modena riconosce alla Fondazione Democenter-SIPE la facoltà di concedere in sub-comodato i locali oggetto del presente atto o porzioni degli stessi a soggetti e/o enti che svolgono attività ovvero perseguono finalità riconducibili alla mission della Fondazione stessa.

5) MANUTENZIONE E LAVORI DI ADEGUMENTO

Tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della porzione dell'immobile di cui al punto 1) sono interamente a carico del comodatario che dovrà provvedervi a propria cura e spese.

Il comodatario si impegna altresì ad eseguire, a propria cura e spese, tutti gli eventuali interventi di manutenzione necessari per adeguare la porzione di immobile ricevuta in uso all'utilizzo cui la stessa sarà destinata.

I citati interventi manutentivi dovranno essere eseguiti nel pieno rispetto delle vigenti normative in materia e sotto la piena ed esclusiva responsabilità del comodatario stesso, liberando il comodante da ogni e qualsiasi responsabilità.

In ogni caso tutti gli interventi di manutenzione straordinaria che il comodatario eseguirà nel periodo di durata del presente contratto dovranno essere sottoposti al controllo preventivo e in ogni caso sotto la diretta supervisione della U.O. Lavori Speciali Edilizia della Provincia di Modena.

Si conviene che il comodatario dovrà richiedere apposita autorizzazione al comodante per ogni proposta di intervento per opere di manutenzione straordinaria, restauri o miglioria in genere volesse eseguire all'interno della porzione immobiliare di cui al punto 1).

Le parti convengono che alla scadenza del presente contratto le spese gli interventi manutentivi e le migliorie apportate dal comodatario non daranno diritto allo stesso a percepire alcun compenso o rimborso di qualunque natura da parte della Provincia di Modena.

Il comodatario sarà invece tenuto a rispondere dei danni, delle deficienze e dei deterioramenti che si rinvenissero alla riconsegna dei locali, ad eccezione dei danni conseguenti al naturale deterioramento.

6) RIPARTIZIONE DELLE SPESE GENERALI DI GESTIONE

Per l'utilizzo di tali locali di cui al punto 1) si conviene che il comodatario dovrà rimborsare al comodante la quota del 73% delle spese di gestione (luce, acqua, ...) dell'intera struttura, come da tabella millesimale di cui alla nota prot.n. 65904 del 02/07/2015 che il comodatario dichiara di ben conoscere ed accettare.

Ogni anno il comodante invierà al comodatario apposita richiesta di pagamento della quota di spesa a carico del comodatario, corredata dalle relativa documentazione.

Le parti convengono che ogni rapporto inerente e conseguente all'utilizzo dei locali di cui al punto 1) interverrà esclusivamente tra comodante e comodatario e il comodante è estraneo ai rapporti che intercorrono con i soggetti sub-comodatari che utilizzeranno concretamente gli spazi in oggetto.

L'unico interlocutore per utilizzo dei locali di cui al punto 1) nei confronti del comodante è il comodatario, che resta unico soggetto obbligato all'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari e per il rimborso della quota di spese di gestione sopra indicata.

7) RESPONSABILITA'

Dalla data di sottoscrizione del presente contratto il comodatario è immesso nel possesso della porzione di immobile di cui al punto 1) ed è costituito custode della stessa.

Il comodatario esonera espressamente il comodante da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di terzi o causati dal personale alle sue dipendenze.

Il comodatario dovrà provvedere, a sua cura e spese, a stipulare idonea copertura assicurativa per assicurare la porzione immobiliare ricevuta in uso contro i danni che derivassero a persone e cose dall'utilizzo degli stessi, dall'attività svolta in essi o da fatti accidentali.

8) RINVII

Per quanto non contemplato nel presente contratto si fa riferimento alle norme del Codice Civile in materia di comodato (artt. 1805 e ss) e alle altre disposizioni di merito eventualmente previste da leggi vigenti.

9) MODIFICHE

Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo che mediante atto scritto convenuto tra le parti.

10) FORO COMPETENTE

Per dirimere qualunque controversi inerente il presente contratto sarà competente a decidere il Foro di Modena.

11) SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, nonché quelle accessorie, sono ad esclusivo carico del comodatario.