



CITTÀ DI ALTAMURA

Città Metropolitana di Bari

IV Settore – Cultura, Turismo, Politiche Giovanili e Sport

Rep. n. _____

**OGGETTO: AFFIDAMENTO IN COMODATO D'USO GRATUITO
DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO "EX PALAZZO
DELL'ACQUEDOTTO"**

VIA FIUME / VIALE MARTIRI – ALTAMURA

nell'ambito del Progetto SINERGICA LAB – Avviso ANCI 2024

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____, tra

il Comune di Altamura, con sede in Altamura (BA) – Piazza Municipio – C.F. 82002590725 – P.IVA 02422160727 (di seguito denominato "Comune" o "Comodante"), nella persona del Dirigente del IV Settore Cultura, Turismo, Politiche Giovanili e Sport, Dott./Avv./Ing. _____, nato/a a _____ il _____, C.F. _____; che interviene nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale, giusta deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____ e determinazione dirigenziale n. _____ del _____;

e

_____ [denominazione del soggetto gestore], con sede legale in _____, C.F./P.IVA _____, rappresentato/a dal/dalla _____, in qualità di legale rappresentante, nato/a a _____ il _____, C.F. _____ (di seguito denominato/a "Comodatario");

PREMESSO CHE:

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 11 del 30/01/2025, il Comune di Altamura ha approvato la candidatura del Progetto SINERGICA LAB all'Avviso pubblico ANCI del 10/12/2024 "Per la presentazione di proposte progettuali rivolte all'assegnazione di spazi/immobili pubblici a giovani under 35 per la realizzazione di progetti innovativi", cofinanziato dal Dipartimento per le Politiche Giovanili presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri – CUP J75D26000040005;
- con nota prot. n. 21721 del 02/03/2026, l'ANCI ha comunicato al Comune l'ammissibilità al finanziamento del Progetto SINERGICA LAB, previa sottoscrizione di apposita Convenzione;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 61 del 15/05/2026 il Comune ha approvato la Convenzione con ANCI per il finanziamento del progetto;
- con determinazione dirigenziale n. 984 del 09/07/2026 è stato approvato lo schema di Avviso Pubblico per la selezione del soggetto gestore del Soggetto Gestore dell'immobile comunale "Ex Palazzo dell'Acquedotto";
- con determinazione n...del....è stato rettificato l'art. 3 (Soggetti ammissibili) dello schema di Avviso Pubblico per la selezione del Soggetto Gestore dell'immobile comunale "Ex Palazzo dell'Acquedotto" ed i relativi allegati a) e B), approvati con Determina Dirigenziale n. 984 del 09/07/2026, ampliando la platea dei soggetti ammissibili dai soli Enti del Terzo Settore (ex D.Lgs. n. 117/2017) a tutti i soggetti senza fini di lucro, fermo restando il requisito, invariato, della componente giovanile maggioritaria (almeno il 51%) di cui all'art. 3.2 dell'Avviso;
- con determinazione dirigenziale n. _____ del _____, a conclusione della procedura selettiva di cui all'Avviso Pubblico per la selezione del Soggetto Gestore dell'immobile comunale "Ex Palazzo dell'Acquedotto" pubblicato in data _____, è stato individuato quale Soggetto Gestore il/la _____, con proposta progettuale prot. n. _____ del _____;
- l'immobile oggetto del presente contratto è l'"Ex Palazzo dell'Acquedotto", sito ad angolo tra Via Fiume e Viale Martiri (ingresso principale Via Fiume, ingresso secondario Piazza Moro), nel Comune di Altamura, significativo esempio di architettura eclettica dei primi decenni del XX secolo, recentemente acquisito al Patrimonio Comunale e oggetto di lavori di recupero finanziati nell'ambito del PNRR – Missione 5, Componente 2, Investimento 2.3. L'immobile è sottoposto a Vincolo di Tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004;
- con il presente atto le parti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Art. 1 – PREMESSA

Le premesse e gli atti richiamati nel presente contratto ne costituiscono parte integrante ed essenziale.

Art. 2 – OGGETTO

Il Comune di Altamura, in qualità di proprietario, concede in comodato d'uso gratuito al Comodatario, che accetta, i locali del piano terra e del primo piano dell'immobile di proprietà comunale denominato "Ex Palazzo dell'Acquedotto" (di seguito anche "immobile" o "spazio"), sito ad angolo tra Via Fiume e Viale Martiri, con ingresso principale in Via Fiume ed ingresso secondario in Piazza Moro, in Altamura (BA), identificato nel N.C.E.U. del Comune di Altamura con i seguenti dati catastali:

Foglio _____, Particella _____, Sub. _____, Categoria _____, Superficie
Catastale mq. _____

così come identificato nell'allegata planimetria, che costituisce parte integrante del presente contratto.

I locali concessi, per una superficie complessiva di circa 300 mq (piano terra circa 150 mq e primo piano circa 150 mq), vengono messi a disposizione per la realizzazione delle attività del Progetto SINERGICA LAB e, al termine dello stesso, per la continuazione di attività di innovazione sociale in favore della comunità giovanile locale, ai sensi dell'art. 7 dell'Avviso Pubblico del Comune di Altamura.

Il Comodatario dichiara di aver preso visione dei locali e di averli trovati conformi alle caratteristiche descritte e idonei all'uso pattuito, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Art. 3 – DURATA E RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE

Il presente contratto di comodato ha la durata di anni 5 (cinque), con decorrenza dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dell'immobile

Preliminarmente all'avvio delle attività, le parti sottoscriveranno congiuntamente un verbale di consegna dei locali, attestante lo stato dei luoghi e le dotazioni presenti.

Non è ammesso il rinnovo tacito del presente contratto. Qualsiasi rinnovo o proroga dovrà essere disposto con apposito atto scritto e previo accertamento da parte del Comune del buon andamento delle attività.

Alla scadenza del contratto ovvero in caso di risoluzione anticipata per qualsiasi causa, il Comodatario si impegna a riconsegnare l'immobile nelle medesime condizioni in cui lo ha ricevuto, salvo il normale deperimento d'uso, libero da persone e cose. Il Comune procede, in contraddittorio con il Comodatario, alla verifica dello stato dei luoghi.

Art. 4 – OBBLIGHI DEL COMODATARIO

Il Comodatario si impegna a:

- a) conservare e custodire l'immobile con la massima diligenza, in conformità alle disposizioni di cui all'art. 1804 del Codice Civile;
- b) utilizzare i locali esclusivamente per le finalità indicate nel Progetto SINERGICA LAB e nella proposta progettuale presentata in sede di selezione, nonché per le attività di innovazione sociale previste dall'Avviso Pubblico al termine del Progetto;
- c) non cedere, anche parzialmente e/o temporaneamente, il godimento dei locali a terzi senza il preventivo consenso scritto del Comune;
- d) realizzare le attività del Progetto SINERGICA LAB secondo il cronoprogramma approvato, entro il termine del 05 marzo 2027;
- e) garantire l'apertura e la fruibilità degli spazi nei giorni e negli orari definiti nel piano di gestione allegato alla proposta progettuale, assicurando continuità, regolarità e qualità dell'azione;
- f) al termine del Progetto SINERGICA LAB, proseguire nella realizzazione di attività di innovazione sociale in linea con quelle del Progetto, in piena autonomia finanziaria, senza rivalersi in alcun modo sul Comune per eventuali disavanzi, facendosi carico di ogni costo relativo, anche attraverso ricavi derivanti dall'offerta di spazi e servizi, attività commerciali complementari e finanziamenti pubblici e privati;
- g) non apportare alcuna modifica strutturale o impiantistica ai locali senza il preventivo consenso scritto del Comune e, trattandosi di immobile sottoposto a Vincolo di Tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, senza la preventiva autorizzazione della Soprintendenza territorialmente competente;
- h) presentare periodicamente al Servizio Politiche Giovanili del Comune il piano annuale delle attività e le relazioni sullo stato di avanzamento del progetto;
- i) utilizzare i locali secondo principi di massima apertura e accessibilità, favorendo la partecipazione attiva dei giovani under 35 del territorio;
- j) servirsi, nello svolgimento delle attività, delle figure professionali previste dalla

normativa vigente in materia di sicurezza e protezione dei lavoratori e degli utenti;

k) riservare al Comune, senza onere economico a carico dello stesso, l'utilizzo dell'immobile per almeno n. 15 (quindici) giornate all'anno, ricadenti anche in giorni festivi, per la realizzazione di eventi e manifestazioni del Comune o di soggetti terzi da questo individuati, da concordare preliminarmente con il Comodatario compatibilmente con il piano delle attività in corso. Il Comodatario assicura la presenza di personale per tutta la durata di ciascun evento e il servizio di pulizia.

Art. 5 – MANUTENZIONE E MIGLIORIE

Sono a carico del Comodatario, senza diritto di rimborso nei confronti del Comune, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria dei locali, compresa la pulizia, il mantenimento del decoro e l'efficienza degli impianti esistenti.

La manutenzione straordinaria dell'immobile, nonché gli interventi necessari a mantenere o adeguare i livelli di sicurezza delle strutture e degli impianti, sono a carico del Comune. Nei casi di urgenza improcrastinabile, il Comodatario ne dà tempestiva comunicazione al Comune e provvede agli interventi strettamente necessari ad evitare ulteriori danni o scongiurare pericoli, fermo restando il rimborso delle relative spese da parte del Comune.

Il Comodatario si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'immobile e agli impianti senza il preventivo consenso scritto del Comune. Eventuali migliorie o addizioni autorizzate resteranno acquisite al patrimonio comunale al termine del contratto, senza alcun obbligo di rimborso, compenso o indennizzo a carico del Comune. Il Comune si riserva la facoltà di pretendere il ripristino dello stato iniziale dei luoghi a spese del Comodatario, in caso di interventi non autorizzati.

Con riguardo al vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, qualsiasi intervento dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza territorialmente competente.

Art. 6 – ONERI E UTENZE

Sono a carico esclusivo del Comodatario le spese ordinarie derivanti dall'utilizzo dell'immobile, ivi comprese quelle per le utenze (energia elettrica, fornitura idrica, gas) e le riparazioni previste dall'art. 1609 c.c., nonché ogni altra spesa riguardante gli impianti.

Il Comodatario si impegna, entro 30 (trenta) giorni dalla consegna dell'immobile, a volturare a proprio nome i contratti di fornitura delle utenze attualmente intestate al Comune di Altamura, ovvero ad attivare nuovi contratti ove inesistenti.

Il Comodatario è altresì tenuto al pagamento della tassa comunale sui rifiuti (TARI) per i locali

concessi, nonché di ogni altra imposta o tributo previsto dai Regolamenti Comunali in relazione alle attività svolte.

Il Comodatario si obbliga a reintegrare a proprie spese le attrezzature e i beni mobili eventualmente danneggiati per cause derivanti da utilizzo non corretto, anche se imputabile a terzi, dandone tempestiva comunicazione al Comune.

Art. 7 – RISORSE ECONOMICHE DEL PROGETTO SINERGICA LAB

Ai fini esclusivi della realizzazione delle attività previste dal Progetto SINERGICA LAB, il Comodatario avrà a disposizione, a titolo di contributo, la somma complessiva di € 200.890,00 (duecentomilanovecento/00), da spendere entro il 05 marzo 2027, secondo le modalità e le condizioni disciplinate dall'Avviso Pubblico del Comune di Altamura e dalla Convenzione sottoscritta tra il Comune e ANCI.

Le modalità di erogazione, rendicontazione, anticipo e recupero delle risorse sono disciplinate dall'art. 6 dell'Avviso Pubblico per la selezione del Soggetto Gestore, che si intende qui integralmente richiamato e trascritto, e dalla normativa ANCI applicabile.

Il comodato d'uso dell'immobile è di natura gratuita e non prevede alcun trasferimento di somme dal Comune in favore del Comodatario a titolo di corrispettivo per la gestione dell'immobile.

Art. 8 – ASSICURAZIONI

Il Comodatario è obbligato a stipulare e mantenere in vigore, per tutta la durata del contratto, le seguenti polizze assicurative:

- a) polizza di responsabilità civile verso terzi (RCT), con massimale non inferiore a € _____ per sinistro;
- b) polizza infortuni per il personale e i volontari impiegati nelle attività;
- c) polizza incendio e furto per i beni mobili presenti nell'immobile.

Copia delle polizze sottoscritte dovrà essere trasmessa al Servizio Politiche Giovanili del Comune entro 30 (trenta) giorni dalla data di consegna dell'immobile e, successivamente, ad ogni rinnovo. Il Comune è esonerato dal Comodatario da ogni responsabilità per danni derivanti dall'uso dei locali.

Art. 9 – VERIFICHE E CONTROLLI

Il Comune, attraverso i propri funzionari, si riserva la facoltà di ispezionare l'immobile in qualsiasi momento, previo preavviso scritto di almeno 3 (tre) giorni lavorativi, salvi i casi di urgenza, al fine di verificare il rispetto degli obblighi derivanti dal presente contratto e la corretta esecuzione delle attività.

Il Comodatario è tenuto a consentire l'accesso dei funzionari comunali e a fornire tutta la documentazione richiesta. Il Comune si riserva, altresì, la facoltà di richiedere al Comodatario relazioni sullo stato delle attività in qualsiasi momento.

Art. 10 – RESPONSABILITÀ

Il Comodatario è costituito custode dell'immobile ai sensi dell'art. 2051 del Codice Civile ed è direttamente responsabile verso il Comune e i terzi per i danni causati per colpa a persone e cose in conseguenza dell'uso degli impianti e della struttura.

Il Comune è esonerato da ogni responsabilità per danni che potessero derivare al Comodatario o a terzi dal fatto, dall'omissione o dalla colpa connessi all'utilizzo dell'immobile per l'uso concordato.

Art. 11 – RISOLUZIONE E RECESSO

Il presente contratto si risolve di diritto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., in caso di:

- a) utilizzo dell'immobile per finalità diverse da quelle previste dal presente contratto;
- b) cessione, anche parziale, del godimento dei locali a terzi senza autorizzazione del Comune;
- c) gravi e/o reiterate violazioni degli obblighi contrattuali;
- d) interruzione delle attività previste nel Progetto SINERGICA LAB senza giustificato motivo e senza preventiva comunicazione al Comune;
- e) mancata presentazione o irregolarità nella rendicontazione delle risorse economiche del Progetto, nei termini e secondo le modalità previste dall'Avviso Pubblico;
- f) perdita dei requisiti soggettivi che hanno consentito la partecipazione alla procedura selettiva.

In tutti i casi di risoluzione, il Comune intimerà al Comodatario, mediante comunicazione scritta a mezzo PEC, di rilasciare l'immobile entro il termine di 30 (trenta) giorni. Decorso infruttuosamente tale termine, il Comune procederà al recupero del possesso nelle forme di legge, con addebito al Comodatario di ogni spesa conseguente.

Il Comune ha altresì facoltà di recedere unilateralmente dal presente contratto, ai sensi dell'art. 1809, comma 2, c.c., in caso di sopravvenuta necessità urgente e imprevista dell'immobile per motivi di interesse pubblico, con preavviso scritto non inferiore a 90 (novanta) giorni.

Art. 12 – DISCIPLINA DEL CONTRATTO

Il presente contratto è disciplinato, per tutto quanto non espressamente previsto, dalle norme degli artt. 1803-1812 del Codice Civile, dal D.Lgs. n. 267/2000 (TUEL), dal D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e dalle altre leggi vigenti in materia.

Qualunque modifica al presente contratto può aver luogo esclusivamente con atto scritto sottoscritto da entrambe le parti.

Art. 13 – SPESE E REGISTRAZIONE

Il presente contratto è esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 82, comma 5, del D.Lgs. n. 117/2017, qualora il Comodatario rivesta la qualifica di Ente del Terzo Settore iscritto al RUNTS.

Le spese di registrazione del presente contratto ed eventuali rinnovi sono a totale carico del Comodatario.

Art. 14 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali delle parti raccolti nell'ambito del presente contratto sono trattati nel rispetto del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. n. 196/2003 e ss.mm.ii., per le finalità connesse all'esecuzione del contratto e agli obblighi di legge.

Art. 15 – FORO COMPETENTE

Per ogni controversia inerente l'interpretazione, l'esecuzione e la risoluzione del presente contratto sarà competente il Foro di Bari.

Letto, approvato e sottoscritto.

Altamura, _____

Il Comodante – Comune di Altamura

Il Dirigente del IV Settore

Il Comodatario

Il Legale Rappresentante

AUTENTICA DI FIRMA

Il presente contratto viene sottoscritto con firma digitale ai sensi della Legge n. 221 del 17 dicembre 2012 e delle disposizioni vigenti in materia.

Il Segretario Comunale / Vice Segretario Comunale

ALLEGATI AL CONTRATTO:

Allegato A – Planimetria dell'immobile "Ex Palazzo dell'Acquedotto"

Allegato B – Deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____
(approvazione schema contratto)

Allegato C – Proposta progettuale del Soggetto Gestore selezionato, prot. n. _____ del _____

Allegato D – Verbale di consegna dell'immobile (da sottoscrivere contestualmente)