

**CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO PER UNA PORZIONE DI  
LOCALI DI PROPRIETA' DI SVILUPPO TOSCANA SPA UBICATI NEL COMPLESSO  
IMMOBILIARE DI VIA GALCIANESE, 34, S.N.C., PRATO.**

L'anno duemilaventuno addì ..... del mese di aprile ( .. /04/2021), in Prato, presso la sede operativa di Sviluppo Toscana S.p.A. di Via Galcianese, 34, con la presente scrittura privata non autenticata, a valere a tutti gli effetti di legge

**TRA**

Il **Comune di Prato** con sede legale in Piazza del Comune n. 2 - Prato, C.F. 84006890481, P.IVA 00337360978 – in persona del suo rappresentante legale e dirigente Dr.ssa Rosanna Tocco, per la sua carica e agli effetti del presente atto ivi domiciliata, nata a Grosseto il 08/12/1958, di seguito **COMODATARIO**

**E**

**Sviluppo Toscana S.p.A.**, con sede legale in Viale Matteotti n. 60 – Firenze, CF/P.IVA 00566850459 - in persona del suo rappresentante legale e Amministratore Unico Dott. Orazio Figura, per la sua carica e agli effetti del presente atto ivi domiciliato, nato a Rosolini (SR) il 29.01.1972, di seguito **COMODANTE**

**PREMESSO**

- che Sviluppo Toscana S.p.A. (“comodante”) è proprietario del seguente complesso immobiliare, sito in Prato (PO), Via Galcianese n. 34-34A, composto dagli edifici meglio identificati nell'allegato A) al presente contratto;
- che “gli immobili” sono pervenuti in proprietà a Sviluppo Toscana S.p.A. in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 12/04/2019 - Repertorio n. 87607 innanzi al Notaio Bruno Morgigni registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato Ufficio Territoriale di Prato, il 18/04/2019 al n. 4998 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Prato, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare Prato, in data 18/04/2019 ai nn. 4960 generale e 3241 particolare;
- che il Ministero dello Sviluppo Economico ha approvato il “Programma di supporto tecnologie emergenti nell'ambito del 5G”, che all'Asse I prevede uno specifico intervento per la realizzazione delle Case delle tecnologie emergenti, veri e propri centri di trasferimento tecnologico volti a supportare progetti di ricerca e sperimentazione, a sostenere la creazione di start-up e, il trasferimento tecnologico verso le PMI, sui temi aventi ad oggetto l'utilizzo del Blockchain, dell'IoT e dell'Intelligenza Artificiale;
- che nel marzo 2020 è stato approvato e pubblicato sul sito del Ministero dello Sviluppo Economico (MISE), l'Avviso pubblico per l'acquisizione di proposte progettuali da parte delle amministrazioni comunali indicate nell'Asse I del Programma di supporto tecnologie emergenti (Fondo Sviluppo e Coesione - FSC 2014-2020);
- che il Comune di Prato ha partecipato all'Avviso con una proposta progettuale denominata PRISMA – Prato Industrial Smart Accelerator;
- che Sviluppo Toscana ha partecipato alla suddetta proposta progettuale in qualità di partner, sottoscrivendo a tal fine apposita lettera di intenti in data 21 Luglio 2020, e garantendo in tal guisa

la resa in disponibilità di una porzione dei locali del già richiamato immobile e la collaborazione con il Comune per la realizzazione delle attività di progetto in tali spazi;

- che con determinazione direttoriale del 24 dicembre 2020 della Direzione ministeriale competente, il progetto PRISMA è stato individuato tra i progetti finanziabili nell'ambito delle risorse stanziare dall'Avviso;
- che tutti i su nominati atti si intendono qui richiamati *per relationem* in quanto facenti parte integrante e sostanziale del presente contratto e si intendono conosciuti dalle parti;
- che, fermo restando quanto disciplinato con il presente accordo, per tutto quanto ivi non previsto ed in particolare per la modulazione in dettaglio delle responsabilità e degli obblighi legati alla detenzione di parte dell'immobile oggetto di comodato, nonché per la disciplina della gestione delle parti comuni dell'immobile, le parti provvederanno alla definizione mediante successivo atto, che sarà acquisito come parte integrante e sostanziale del presente contratto;
- che il Comune di Prato ha approvato con determinazione dirigenziale n. 871 in data 23/04/2021 la stipulazione del presente contratto e che la Società Sviluppo Toscana S.p.A. ha approvato con Decreto dell'Amministratore Unico n..... del ..... la stipulazione del presente contratto;

Tutto ciò premesso,

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **ART. 1**

Le premesse si intendono far parte integrante e sostanziale del presente atto anche per quanto non allegato ma che le parti dichiarano di conoscere.

### **ART. 2**

Il COMODANTE concede in comodato gratuito al COMODATARIO, che come sopra rappresentato accetta, le seguenti parti del complesso immobiliare di proprietà sito in Prato, Via Galcianese, 34-34a, meglio individuate nelle planimetrie che si allegano al presente atto come parte integrante e sostanziale (Allegato B), dove le stesse sono identificate complessivamente con perimetrazione rossa tratteggiata, il tutto così come risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato al Foglio di mappa 60, particella 65, sub 505.

Si precisa altresì che la porzione data in comodato ha un suo ingresso autonomo, condiviso insieme al corridoio di accesso e al locale tecnico (cd. ex-dispensa) con altra zona indicata, e che tale zona rimane nella disponibilità del Comodante o dei suoi dante causa.

I locali e le pertinenze sono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, che il Comune di Prato dichiara di conoscere e di accettare, in particolare ai fini e per gli effetti di cui all'art. 1812 Codice Civile, facendosi carico di ogni intervento ed atto necessari per l'uso a cui con il presente contratto sono destinati, con le modalità meglio descritte ai seguenti Artt. 3 e 4.

In ogni caso, il Comodatario esonera Sviluppo Toscana S.p.A. dalla prestazione della garanzia di conformità degli impianti, ove non disponibile, e dichiara di accettarli nello stato in cui essi si trovano.

I predetti immobili sono affidati in comodato gratuito al Comune di Prato per la destinazione e gli usi stabiliti nel piano di lavoro PRISMA, con le modalità indicate nella proposta progettuale approvata; in particolare tali spazi, suddivisi in un'area dimostrativa e in un'area start-up, potranno

essere utilizzati dai partner PRISMA - o da altri soggetti da questi individuati - per la realizzazione delle attività previste da tale piano di lavoro e ss.mm.ii., con le modalità operative indicate nella convenzione sottoscritta dai partner di progetto PRISMA; l'area dimostrativa potrà altresì essere utilizzata da Sviluppo Toscana per l'organizzazione di eventi di proprio interesse non inclusi nel piano di lavoro PRISMA, previo coordinamento e idonea comunicazione, con almeno tre settimane di anticipo, al Comune di Prato.

Il COMODANTE garantisce di avere la proprietà esclusiva del bene sopra descritto.

### **ART. 3**

Il COMODATARIO accetta la suddetta parte di immobile così come sopra identificata in comodato.

Gli interventi di adeguamento (manutentivi e di ristrutturazione) propedeutici all'uso dell'immobile per le finalità specificate in premessa e per la destinazione di cui all'art. 2, nonché l'efficacia del presente atto sono limitati alla parte di immobile che verrà consegnata, come identificata all'art. 2, comma 1.

### **ART. 4**

Richiamato l'art. 2 del presente atto, il presente contratto avente ad oggetto gli immobili, così come meglio sopra individuati e come da planimetria ivi allegata, avrà decorrenza dalla data di sottoscrizione ed avrà efficacia fino al 31 dicembre 2024, salvo proroga.

Il Comodante si farà carico di ogni onere e spesa inerente all'esecuzione dei lavori di adeguamento dei locali oggetto del presente contratto, compreso l'ottenimento di ogni autorizzazione, concessione, *nulla osta* necessari, utilizzando a questo scopo il budget assegnato dal progetto PRISMA a Sviluppo Toscana per la realizzazione delle attività di competenza in qualità di partner progettuale. Il Comune di Prato si impegna a individuare nel budget di progetto eventuali ulteriori risorse da dedicare a questa attività, a copertura di eventuali spese inizialmente non preventivate o nel caso in cui il budget assegnato a Sviluppo Toscana non dovesse essere sufficiente a coprire tutti i costi derivanti dagli interventi richiesti.

Restano a carico del Comune di Prato qualsivoglia onere e spesa inerente alla progettazione degli interventi di adeguamento degli stessi locali, comprensivi della progettazione degli adeguamenti impiantistici e degli allestimenti, nonché la progettazione degli arredi.

L'acquisto degli arredi è demandato a Sviluppo Toscana nell'ambito delle risorse a essa assegnate per questo scopo dal progetto PRISMA. Anche per gli arredi, il Comune di Prato si impegna a individuare nel budget di progetto eventuali ulteriori risorse che si rendessero necessarie per la copertura delle spese inizialmente non preventivate.

Sviluppo Toscana S.p.A. si farà carico, altresì, del pagamento di tutte le spese di gestione delle utenze per consumi di energia elettrica, acqua potabile e gas per il riscaldamento, nonché quelle per la dotazione di una utenza in MT esclusivamente a servizio della porzione immobiliare oggetto di contratto. Il Comune di Prato si impegna a rimborsare tali spese in proporzione ai mq occupati dal progetto PRISMA.

Al Comodatario spettano le attività di vigilanza e custodia delle aree utilizzate per lo svolgimento delle proprie attività nonché le attività di pulizia e conferimento e smaltimento dei rifiuti ivi prodotti secondo le normative vigenti ed in particolare il regolamento comunale per la gestione dei rifiuti urbani e assimilati relativamente alle sole aree utilizzate per lo svolgimento delle proprie attività.

Per quanto riguarda le condotte fognarie e le altre opere sottostanti le aree date in concessione, le stesse saranno mantenute dal Comune di Prato se costituiscono derivazioni o allacciamenti alle

condotte principali, fermo restando che il comodatario si impegna a rendere accessibile l'area in ogni momento, per il tempo necessario alla esecuzione delle opere e senza alcuna pretesa di compenso sia dalle ditte appaltatrici o dalle aziende che gestiscono i relativi servizi.

Il Comune di Prato si impegna a rendere conformi, da un punto di vista urbanistico-edilizio, tutte le opere e/o modifiche apportate alle porzioni di immobili oggetto del presente contratto e previste dal progetto, al fine di consentire un idoneo utilizzo futuro da parte di Sviluppo Toscana S.p.A.

I costi riferiti alle attività sopra descritte, siano esse affidate al Comodante o al Comodatario, trovano copertura nel finanziamento disposto dal Ministero dello Sviluppo Economico per la realizzazione del progetto PRISMA. Comune di Prato e Sviluppo Toscana si impegnano, ciascuno per quanto di competenza, ad assumere, sostenere e rendicontare tali spese con modalità conformi alle indicazioni definite dalla Convenzione per la realizzazione del progetto PRISMA sottoscritta tra MISE e Comune di Prato e ad ogni altra indicazione o documento operativo fornito al riguardo dai competenti uffici del Ministero.

È facoltà del Comodatario recedere in qualsiasi momento dal contratto di comodato con preavviso da notificare al Comodante esclusivamente mediante PEC o raccomandata A.R. almeno sei mesi prima rispetto alla data di recesso.

#### **ART. 5**

A conclusione del periodo di utilizzazione dei locali affidati in comodato, gli stessi e gli impianti corrispondenti, compresi quelli di cui all'articolo precedente, dovranno essere restituiti nella disponibilità di Sviluppo Toscana S.p.A. in buono stato di manutenzione e liberi da persone e cose.

Il COMODANTE è tenuto ad accettare la restituzione della parte di bene immobile come sopra individuato nello stato di fatto in cui si trova al momento della restituzione stessa, compresi i lavori effettuati per adeguare l'immobile alle esigenze istituzionali del Comune di Prato e nulla potrà pretendere per il deterioramento conseguente al normale uso o comunque ad un uso conforme a quanto stabilito nel presente contratto. Nel caso in cui l'immobile venga restituito in condizioni peggiori da quelle convenute al periodo precedente, le spese per il ripristino saranno a carico del comodatario.

Le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal Comodatario resteranno acquisite al Comodante senza che vi sia alcun obbligo di indennizzo.

#### **ART. 6**

Il COMODATARIO è costituito custode solo della parte dell'immobile oggetto di questo contratto ed esonera espressamente il Comodante da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissioni di terzi.

Il COMODATARIO si obbliga a custodire e conservare la parte di bene immobile oggetto di questo contratto con la dovuta diligenza ed a servirsene solo per l'uso contrattualmente convenuto.

Il Comodatario è direttamente responsabile, nei limiti dei beni e delle aree concesse in comodato, verso il Comodante nei limiti e nelle forme previste dal codice civile.

È fatto divieto al comodatario di concedere l'immobile in sub comodato o in locazione a terzi o di mutare la destinazione dell'immobile.

Il COMODATARIO si impegna al pagamento in proporzione alla parte utilizzata dallo stesso degli oneri relativi alla tassa sui rifiuti provvedendo pertanto alla iscrizione a ruolo del tributo.

Per quanto riguarda le utenze, si conviene che contestualmente alla realizzazione dei lavori di

adeguamento dei locali saranno installati a cura del Comodante appositi contatori a defalco dedicati alla parte concessa in comodato. Per le utenze per le quali non sarà possibile installare contatori separati, il computo dei costi sarà effettuato pro-quota rispetto ai mq utilizzati.

Le spese sostenute dal Comodante pertinenti le utenze e la gestione della sede della Casa delle Tecnologie Emergenti sono coperte interamente dal Comodatario, e saranno pertanto rimborsate a fronte di rendicontazione a costi reali da parte del Comodante, a partire dalla data di immissione nella disponibilità dell'immobile.

#### **ART. 7**

Nessun corrispettivo il comodatario dovrà corrispondere al comodante per l'uso dell'immobile.

In deroga all'art. 1808 comma 2 del Codice Civile, il Comune di Prato si fa carico, per tutto il periodo di durata del presente contratto, di ogni onere necessario per l'utilizzo della porzione di immobile affidato in comodato e, in particolare, di ogni spesa per la manutenzione ordinaria e straordinaria anche se necessarie e urgenti senza diritto ad alcun rimborso o contribuzione.

Le parti danno atto che, trattandosi di atto a titolo gratuito, è escluso l'obbligo di allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Il presente contratto non costituisce in nessun caso diritto d'acquisto e quindi non dà luogo a risarcimento di sorta in caso venisse risolto in ottemperanza alle disposizioni previste dalle presenti disposizioni e dal Codice civile.

#### **ART. 8**

Il Comodatario dichiara e garantisce di essere assicurato mediante Polizza All Risks Property n. IT00017194PR, Società Assicuratrice XL INSURANCE COMPANY SE valida fino al 30/06/2021, una copia della quale è stata prima d'ora consegnata al Comodante. Il Comodatario si obbliga a mantenere in essere la predetta copertura per l'intera durata del presente Contratto, corrispondendo il premio di polizza e dandone evidenza alla Comodante, a semplice richiesta di quest'ultima.

#### **ART. 9**

Fatto salvo ogni tentativo di composizione amichevole e stragiudiziale, per qualsiasi controversia dovesse insorgere in merito al presente contratto, le Parti individuano come esclusivamente competente il Foro di Prato.

#### **ART. 10**

Per quanto non espressamente stabilito nel presente contratto, le Parti fanno riferimento agli artt. dal 1803 al 1812 del Codice Civile.

#### **ART. 11**

Le spese tutte del presente atto, fiscali e conseguenti, (comprese quelle di bollo e registrazione, anche annuale) sono a carico del Comune di Prato.

#### **ART. 12**

Sviluppo Toscana S.p.A., ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 informa la comodataria che tratterà i dati, contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi in materia.

\*\*\*

Letto, approvato e sottoscritto

(anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c. per l'art. 9 – Foro competente).

**Il Comune di Prato**

IL LEGALE RAPPRESENTANTE DIRIGENTE

Dr.ssa Rosanna Tocco

---

(firmato digitalmente)

Letto, approvato e sottoscritto

(anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c. per l'art. 9 – Foro competente).

**Sviluppo Toscana S.p.A.**

IL LEGALE RAPPRESENTANTE AMMINISTRATORE UNICO

Dr. Orazio Figura

---

(firmato digitalmente)

**Allegati:**

Allegato A), planimetria con individuazione dei lotti del complesso immobiliare;

Allegato B), planimetria con delimitazione delle porzioni immobiliari oggetto di comodato.