

**CONTRATTO DI COMODATO TRA AZIENDA USL TC E SOC.
COOP. CHILLE DE LA BALANZA – PALAZZINA 16, VIA DI SAN
SALVI N. 12, FIRENZE**

Addì (.....) del mese di dell'anno duemilaventiquattro
(2024), con la presente

SCRITTURA PRIVATA

Tra la comodante:

- **Azienda USL Toscana centro** con sede in Firenze Piazza S. Maria Nuova, 1, P. IVA C.F. 06593810481 – nella persona dell'Ing. Luca Tani, nato a Empoli (FI) il 30/09/1964, quale Direttore a.i. S.O.C. Patrimonio, domiciliato per la carica presso la sede dell'Azienda USL, delegato alla stipula del presente atto come da delibera del Direttore Generale n. ... del, ("**Azienda USL**" o la "**comodante**");

ed il comodatario:

- **Società Cooperativa "Chille de la bilanza"**, (Comodatario) con sede legale in Via Aretina, 219/c cap 50136 Firenze (FI) P.I. 05022690480 nella persona del suo Legale Rappresentante Dott. Claudio Ascoli nato a Napoli, il 22 maggio 1950 - CF SCLCLD50E22F839A ("**Società Cooperativa**" o "**Comodatario**");

PREMESSO

- che l'Azienda U.S.L. Toscana centro è proprietaria dell'edificio n. 16 ubicato nell'Ex Ospedale Psichiatrico di San Salvi in Via di San Salvi, 12 a Firenze, avente una superficie utile di circa mq 360, il tutto individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al Foglio di mappa 107, particella 2281, sub 7, cat. D/4, classe 1, rendita catastale

di euro 12.027,64 e consistenza catastale di 5.416 mc;

- che in data 27 novembre 2017, l'Azienda aveva stipulato con la Società Cooperativa "Chille de la bilanza" un contratto di comodato d'uso per l'utilizzo di tali locali scaduto in data 31/12/2023;

- che la Società Cooperativa "Chille de la bilanza" ha espresso formalmente la volontà di poter continuare la conduzione dei locali tramite la stipula di un nuovo contratto di comodato d'uso, allo scopo di svolgere la propria attività sociale-assistenziale di tipo culturale con attività e spettacoli teatrali, come da istanza conservata agli atti di ufficio;

- che le varie attività intraprese dalla Società Cooperativa "Chille de la bilanza" si realizzano in collaborazione con Mic (Ministero Cultura), Regione Toscana, Comune di Firenze, Quartiere 2 e Città Metropolitana e che tra esse ha particolare rilievo il percorso di ricostruzione della memoria dell'ex-ospedale psichiatrico di Firenze, anche attraverso momenti di alternanza Scuola-Lavoro, i cui risultati saranno messi a disposizione dell'Azienda USL Toscana centro;

- che l'Azienda U.S.L. Toscana centro, ritenendo l'attività della Società Cooperativa "Chille de la bilanza" conforme con quanto indicato nel Regolamento interno per la concessione in uso a terzi di locali aziendali ed esperito l'iter formale previsto dal Regolamento medesimo, esprime il proprio consenso al proseguimento del rapporto contrattuale tramite stipula, in esecuzione della Delibera D.G. n. del, di apposito nuovo contratto di comodato;

tutto ciò premesso, tra le parti si conviene e si stipula quanto

segue:

ART. 1 – PREMESSE E ALLEGATI

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto, che è regolato dalle norme di legge e dalle pattuizioni definite dagli articoli seguenti.

ART.2 – OGGETTO

2.1 L'Azienda USL Toscana centro concede in comodato d'uso alla Società Cooperativa "Chille de la bilancia", che a tal titolo riceve ed accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, il piano terra dell'edificio n. 16 posto nel Presidio di San Salvi, 12 Firenze, con tutte le servitù attive e passive, pubbliche e private, apparenti e non apparenti che vi gravano, come risulta individuato dalla planimetria allegata al presente atto **sub A)** e relative pertinenze come risulta individuato dalla planimetria allegata al presente atto **sub B)** in particolare:

- all. B" colorata di rosa, ad uso esclusivo della Società Cooperativa "Chille de la bilancia" – resede compreso tra l'edificio n. 16 e i muri di confine su due lati verso la ferrovia;

- all. B" colorata in verde, spazio compreso tra l'edificio n. 16 e la strada principale interna, che il comodatario si impegna ad utilizzare solo dopo le ore 19.00 nei giorni di manifestazioni e rappresentazioni culturali.

2.2 Per tutta la durata del presente Contratto, il comodatario non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, sostituzione o trasformazione all'immobile, senza la preventiva autorizzazione scritta della

comodante.

ART. 3 – DURATA

3.1 Il presente contratto è stipulato per la durata di anni tre (3) dalla data di sottoscrizione del e potrà essere rinnovato per eguale periodo mediante richiesta espressa da comunicare con pec almeno sei mesi prima della scadenza del contratto stesso.

3.2 La comodante, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1809 c.c., può avvalersi della facoltà di chiedere l'immediata restituzione del bene, anche prima della scadenza pattuita, qualora sopravvenga un urgente e imprevedibile bisogno e indipendentemente dal fatto che il comodatario abbia cessato di servirsi dello spazio concesso inviando la comunicazione con pec con preavviso di 30gg.

3.3 È riconosciuta a favore del Comodatario, la facoltà di recesso dal contratto prima della scadenza del termine, facoltà da esercitarsi con preavviso di almeno sei (6) mesi a mezzo di comunicazione scritta mediante pec.

3.4 L'inosservanza delle condizioni del presente contratto produrrà comunque la risoluzione di diritto dello stesso.

ART. 4 – CONDIZIONE RISOLUTIVA

4.1 L'immobile in discorso è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1, D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. (Decreto n. 413/2014 e Decreto di rettifica e integrazione n. 454/2014) e pertanto la proprietà si impegna a richiedere alla competente Soprintendenza il parere ex art. 57 bis del citato decreto legislativo.

4.2 Il rilascio da parte della Soprintendenza di un parere negativo

comporterà la risoluzione immediata del presente contratto.

4.3 In caso di parere positivo, le parti si impegnano sin da ora ad accettare le eventuali prescrizioni dettate dalla Soprintendenza a tutela dell'immobile e ad integrare, laddove necessario, il presente contratto con sottoscrizione di apposito atto integrativo.

ART. 5 – DESTINAZIONE D'USO

5.1 I locali saranno destinati dal comodatario esclusivamente allo svolgimento delle proprie attività sociali, attività teatrali e spettacoli culturali, come indicato nelle premesse. Al riguardo, il comodatario dichiara di aver prima d'ora preso visione della porzione di immobile, unitamente agli impianti esistenti presso lo stesso, e di ritenerla sotto ogni profilo idonea all'uso qui indicato.

Il comodatario si obbliga ad utilizzare l'immobile nello scrupoloso rispetto delle normative applicabili, incluse quelle in materia di sicurezza, ambientale, salute, igiene, ecc. e ne assume ogni responsabilità obbligandosi a tenere pienamente indenne e manlevata la comodante al riguardo.

5.2 A partire dalla data di stipula del presente contratto, il comodatario diverrà custode ad ogni effetto di legge dell'immobile e sarà tenuto a custodire i locali secondo quanto meglio precisato al successivo articolo 6, nonché a mantenerli e conservarli nello stato in cui li ha ricevuti, salvo il deterioramento dovuto all'uso normale.

5.3 L'immobile è ad esclusivo uso non abitativo. E' vietata l'ulteriore concessione in uso a terzi anche parziale dell'immobile a qualsiasi titolo.

ART. 6 – CONSEGNA, CUSTODIA E RICONSEGNA

6.1 Per tutta la durata del Contratto, il comodatario è costituito custode dell'immobile ed esonera espressamente la comodante da ogni responsabilità per danni, diretti ed indiretti, che possono derivare allo stesso comodatario, ovvero a terzi, da fatti dolosi o colposi di terzi in genere e/o dello stesso comodatario. Il comodatario dovrà tenere indenne e manlevare la comodante in relazione a tutti i danni – diretti o indiretti - causati all'immobile, al comodante stesso o a terzi, da qualsivoglia soggetto, cosa o mezzo che abbia avuto accesso all'immobile, o che si trovi, anche solo temporaneamente, nell'immobile nel periodo di durata del presente Contratto sino alla riconsegna dell'immobile alla comodante.

6.2 Al momento della riconsegna, le Parti saranno tenute a redigere, all'atto del rilascio dell'immobile da parte del comodatario, un verbale di constatazione dello stato dei luoghi e di riconsegna.

6.3 Nel caso in cui il comodatario, per l'attività di utilizzo dei locali, impieghi personale dipendente, è tenuta al rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro, restando esclusa ogni responsabilità della comodante per violazioni in materia.

ART. 7 – MANUTENZIONI

7.1 Risultano a carico del comodatario la manutenzione ordinaria dei locali, nonché le spese di manutenzione straordinaria che si renderanno eventualmente necessarie a causa della mancata effettuazione della manutenzione ordinaria.

7.2 Le eventuali opere, poste in essere dal Comodatario, ancorché di

natura stabile, non diano diritto alcuno a rimborsi e/o indennità di sorta in favore del Comodatario. E' comunque fatta salva la possibilità per il Comodante di richiederne la rimozione a cura e spese del Comodatario.

7.3 Restano a carico della proprietà gli altri interventi di manutenzione straordinaria non rientranti nei punti sopra descritti.

ART. 8 UTENZE E SPESE

8.1 Per tutta la durata del presente contratto di comodato le spese inerenti la manutenzione ordinaria nonché le spese inerenti al consumo di acqua, riscaldamento, energia elettrica e telefono saranno a carico del Comodatario. Tali spese, nell'impossibilità di procedere alla volturazione dei relativi contratti, saranno in prima istanza sostenute dal Comodante e successivamente rimborsate dal Comodatario secondo le modalità di seguito descritte.

8.2 Il Comodante provvederà, previa emissione ogni anno di n. 2 fatture (a gennaio e luglio), a chiedere il rimborso delle spese secondo i criteri di ripartizione in essere per l'Area dell'ex Presidio San Salvi, adottati per le relative fattispecie (rimborso acqua, riscaldamento, quota parte di manutenzione agli impianti comuni, etc). In applicazione di tali criteri, le parti concordano sin da ora una cifra forfettaria annua pari ad euro 15.477,89 oltre IVA se dovuta.

8.3 Il comodatario si impegna a mantenere attiva una propria separata utenza TARI e di provvedere in maniera diretta alle relative spese.

ART. 9 - OBBLIGHI DI SICUREZZA E DIVIETI

9.1 E' fatto tassativo divieto al Comodatario di consentire o favorire a

chiunque e per qualunque motivo la percorrenza dei camminamenti
soprelevati presenti all'interno del presidio di San Salvi.
L'inosservanza della presente disposizione comporta la risoluzione del
presente contratto ai sensi dell'art. 1456 cc.

9.2 Il comodatario si obbliga:

- a richiedere e ottenere, dalla Commissione di Pubblico Spettacolo,
ove necessario, l'idoneità con l'indicazione del numero massimo dei
possibili spettatori sia all'interno dell'edificio che nella parte attrezzata
all'esterno;

- nel caso si decida di far parcheggiare le vetture fuori del perimetro di
San Salvi, a dotare il percorso di accesso pedonale degli spettatori
con apposite segnalazioni di direzione;

- qualora si consenta l'accesso con autoveicoli, questi dovranno
utilizzare alternativamente lo spazio antistante l'edificio n. 16 dove si
svolgono le manifestazioni e/o gli spazi interni a San Salvi destinati
alla sosta che, si precisa, non è assolutamente sorvegliata;

- a predisporre, a propria cura e spese, nei giorni di attività serale, un
servizio d'ordine che indirizzi i partecipanti verso il luogo dello
spettacolo e, qualora l'Azienda Sanitaria decidesse di chiudere i
cancelli di ingresso a San Salvi nei tempi oltre l'orario degli uffici,
provveda all'apertura dei cancelli e delle porte di ingresso
assumendosi ogni responsabilità per qualsiasi danno possa derivare
ai visitatori che non usino percorsi di accesso al luogo dello spettacolo
autorizzati, delimitati e segnalati;

- a stabilire l'orario di durata delle manifestazioni il cui termine non

dovrà prolungarsi oltre le ore 01,30 del mattino così come la vendita di bevande alcoliche la cui somministrazione non deve protrarsi oltre tale orario;

- a limitare il numero delle persone ammesse a partecipare agli spettacoli in quello stabilito dalla Commissione di Pubblico Spettacolo, e, se necessita, di collaudare gli spazi attrezzati dove si svolgono le manifestazioni;

- ad assicurare che, allo scadere dell'ora stabilita per il termine degli spettacoli, il deflusso dell'area avvenga ordinatamente e senza indugi, permettendo al personale del servizio d'ordine la chiusura dei cancelli;

- a provvedere, entro le prime ore del mattino successivo allo svolgimento degli spettacoli, alla raccolta e alla rimozione di tutti i rifiuti sparsi impropriamente dai partecipanti e ciò prima dell'arrivo degli operatori impiegati nei vari padiglioni all'interno di San Salvi;

- a presentare al Comodante, con largo anticipo, un programma dettagliato delle manifestazioni e spettacoli da organizzare nei giorni festivi e prefestivi, sia in orario notturno che diurno. Se il Comodante intravede elementi a nocumento della sicurezza del presidio, lo stesso può in qualunque istante negare l'autorizzazione;

- a provvedere ad assicurare i locali concessi in comodato contro gli incendi e contro la responsabilità civile.

ART.10 – ASSICURAZIONI

10.1 Il comodatario dichiara e garantisce di essere assicurato mediante Polizza n. (contratta con la Compagnia Assicuratrice valida fino al) antincendio a

protezione dell'intero immobile, terra-tetto in considerazione del rischio d'incendio connesso al tipo di attività esercitata ed al carico d'incendio presente, nonché di responsabilità civile verso terzi senza che, in caso di sinistro, possa accampare pretesa alcuna nei confronti del Comodante.

A titolo esemplificativo e non esaustivo la copertura si estende:

- a danni derivanti all'esercizio delle attività svolte all'interno dei locali concessi in uso;

- a danni che potrebbero derivare da qualsiasi attività svolta dagli addetti dipendenti della Società Cooperativa Chille de la balanza, nonché agli spettatori sia durante gli spettacoli, sia dall'uso dei locali che nei percorsi di ingresso e di uscita del perimetro di San Salvi, nonché dalla fruizione degli spazi esterni (strade e giardini) all'interno del comprensorio di San Salvi.;

- ai danni derivanti da atti vandalici o per colpa o dolo causati dai frequentatori dei vari spettacoli organizzati dalla Società Cooperativa Chille de la balanza, alle proprietà dell'Azienda, compreso il deturpamento delle pareti, il danneggiamento degli arredi dei giardini e delle essenze arboree e arbustive.

Rimane espressamente convenuto che il comodatario dovrà rilevare indenne il comodante da ogni responsabilità derivante dalla sua qualità di proprietario dei locali concessi in uso e degli spazi aperti percorsi dai frequentatori degli eventi organizzati da Chille de la balanza, nel caso che, manchi o non sia sufficiente la copertura assicurativa.

10.3 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.

10.4 Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1806 del codice civile, il Comodante e il Comodatario convengono a stimare il valore del bene in comodato nella somma complessiva di Euro 935.000,00 (/00), in base a valutazione effettuata dagli uffici tecnici preposti.

ART. 11 - REGISTRAZIONE

Le spese di registrazione e bollo della presente scrittura privata saranno suddivise al 50% tra le parti. Il Comodante provvederà agli adempimenti di registrazione del contratto e a richiedere al comodatario il rimborso della quota spettante per l'imposta di bollo e di registro.

ART. 12 - COMUNICAZIONI

Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni del presente contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà efficacemente e validamente eseguita al ricevimento della stessa, se effettuata a mezzo posta elettronica certificata, sempreché sia indirizzata come segue:

- Azienda USL Toscana centro, Piazza Santa Maria Nuova 1, 50122 Firenze, pec: areatecnica.uslcentro@postacert.toscana.it
- Società Cooperativa "Chille de la balanza", Via Aretina, 219/c cap 50136 Firenze, pec: chilledelabalanza@pec.it

Resta inteso che presso gli indirizzi suindicati, ovvero presso i diversi

indirizzi che potranno essere comunicati in futuro, le Parti eleggono altresì il proprio domicilio ad ogni fine relativo al contratto, ivi compreso quello di eventuali notificazioni giudiziarie inerenti alle controversie di cui all'articolo 14.

ART. 13 - RINVIO

Per quanto non previsto dal presente contratto, le Parti si richiamano all' art. 1803 e seguenti del c.c. ed ai regolamenti comunali.

ART. 14 – FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione, applicazione e risoluzione del presente contratto, le Parti dichiarano di eleggere quale Foro esclusivamente competente il Foro di Firenze.

ART. 15 – PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

Le Parti dichiarano e garantiscono che il presente contratto non comporta il trattamento dei dati personali. Le Parti si impegnano, comunque, al rispetto di tutti gli obblighi specificamente previsti dalla normativa in materia di protezione dei dati personali vigente in Italia e nell'Unione Europea, ad oggi rappresentata dal D. Lgs. n. 196/03 (Codice in materia di protezione dei dati personali, così come da ultimo modificato dal D. Lgs. 10 agosto 2018, n. 101) e dal Regolamento (UE) 2016/679.

ART. 16

Tutte le clausole del presente contratto sono da considerarsi essenziali, cosicché la violazione di anche una di esse darà luogo alla risoluzione di diritto del presente contratto. Qualsiasi eventuale modifica al presente contratto sarà valida solo se specificatamente

approvata per iscritto dalle Parti attraverso un atto aggiuntivo.

Allegati:

All.A: Planimetria locali

All.B: Planimetria pertinenze

Letto, accettato in ogni sua parte e sottoscritto.

Firenze,

Azienda USL Toscana centro

Ing. Luca Tani

Società Cooperativa "Chille de la bilanza"

Dott.. Claudio Ascoli

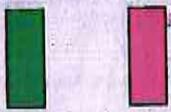
Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 1341 e 1342 del Codice Civile, le Parti dichiarano di approvare tutte le clausole del presente contratto ed in particolare gli artt. da 1 a 16.

Azienda USL Toscana centro

Ing. Luca Tani

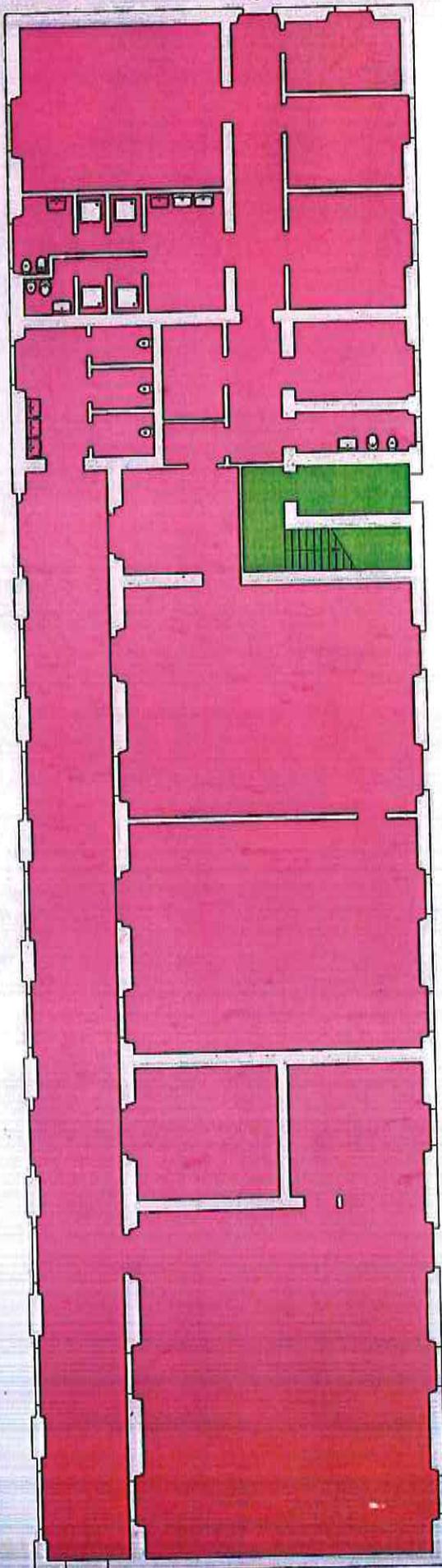
Società Cooperativa "Chille de la bilanza"

Dott. Claudio Ascoli



AREA DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA USL 10 FIRENZE ASSEGNATA IN USO IN COMODATO ALLA SOCIETA' COOPERATIVA "CHILLE DE LA BALANZA"

AREA DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA USL 10 FIRENZE E AD ESSA IN USO



AREA SAN SALVI
EDIFICIO 16
PIANO TERRENO

