

**CONCESSIONE IN COMODATO D'USO GRATUITO AD ART-ER S. CONS. P.A.  
DELL'IMMOBILE SITO IN BOLOGNA ALLA VIA CASTIGLIONE 136 PARTE DE  
"LE SERRE DEI GIARDINI MARGHERITA" NELL'AMBITO DELLA  
CONVENZIONE PER LO SVILUPPO DI AZIONI PER IL RAFFORZAMENTO  
DELLE INDUSTRIE CULTURALI E CREATIVE DELL'EMILIA-ROMAGNA PER IL  
TRIENNIO 2024-2026**

TRA

il **Comune di Bologna** (C.F. 01232710374) legalmente rappresentato dalla Direttrice del Settore Cultura e Creatività, dott.ssa Giorgia Boldrini, domiciliata per la carica a Bologna, in Piazza Maggiore n. 6, che interviene nel presente atto in esecuzione delibera di consiglio regionale n. 1024 del 04/06/2024 e della deliberazione di giunta comunale P.G. n. 892229/2024 del 17/12/2024 (di seguito anche Comune)

E

**ART-ER S. cons. p. a.** (C.F. 03786281208) avente sede legale in Bologna (BO) \_\_\_\_\_, alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, in persona del legale rappresentante pro tempore \_\_\_\_\_, Presidente, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, in qualità di comodatario del bene ai sensi dell'atto P.G. n. 892229/2024;

Premesso che:

- con deliberazione di Giunta Regionale n. 1112 del 2 agosto 2013, la Regione

Emilia-Romagna ha pubblicato l'avviso per la presentazione di proposte per l'attuazione del Programma Triennale Attività Produttive 2012-2015, attività 5.1 "Sostegno allo sviluppo delle infrastrutture per la competitività e per il territorio", con l'obiettivo di attivare infrastrutture e programmi locali volti a generare nuove imprese, innovative e creative, nell'ambito del tessuto socio-economico regionale;

- il Comune di Bologna ha partecipato all'avviso con il progetto "Daisy-Bo - Dinamico Attivo e Innovativo lo startup system di Bologna - il pivot della piattaforma Hub Bologna", che è risultato vincitore, avvalendosi della collaborazione della Fondazione Marino Golinelli, della Associazione culturale Kilowatt e della società consortile ASTER;

- la deliberazione di Giunta Comunale prog. n. 203 del 26 agosto 2014, P.G. n. 227487/2014, la Giunta ha preso atto del Progetto "Daisy-Bo" e ne ha approvato le modalità di attuazione, prevedendo fra l'altro l'assegnazione alla Fondazione Marino Golinelli, alla Associazione culturale Kilowatt, oltre che alla società consortile Aster, degli immobili (e relative pertinenze ed accessori) di proprietà comunale denominati "le serre dei giardini" all'interno dei Giardini Margherita necessari per dare attuazione al progetto, nello specifico: palazzina di via Castiglione n. 134 (locali al piano terra e al primo piano); palazzina di via Castiglione n. 136 (piano interrato, piano terra, primo piano); edificio noto come "gabbia del leone" in via Polischi n. 9.

Dato atto che:

dal 1 maggio 2019 dalla fusione di ERVET SpA ed ASTER S. Cons. p. A. è stata costituita ART-ER S. cons. p. a.

Rilevato che:

- la convenzione tra Comune di Bologna e ASTER S. Cons. p. A. (oggi ART-ER S. cons. p. a.) per l'utilizzo di locali all'interno della palazzina di via Castiglione 136 nell'ambito del progetto "Progetto "Daisy-Bo", cui Rep. n. 1122/2015 e cui Rep. 1891/2016 è giunta a scadenza definitiva il 10/06/2024;
- nelle more della definizione del nuovo Accordo quadro tra la Regione Emilia-Romagna e il Comune di Bologna per lo Sviluppo di Azioni per il Rafforzamento delle Industrie Culturali e Creative in attuazione della determina dirigenziale P.G. n. 221428/2015 è stato temporaneamente consegnato fino al 31/12/2024 ad ART-ER S. cons. p. a. l'immobile di proprietà comunale sito in via Castiglione 136 comprensivo anche i locali al piano terra, l'annesso semenzaio e parte del piano interrato (parte) precedentemente assegnati alla Fondazione Golinelli ai sensi della convenzione Rep. 1122/2015.

Dato atto che:

- con delibera di Giunta regionale n. 1024 del 04/06/2024 è stata approvata, nell'ambito del Programma regionale FESR 2021-2027 Emilia-Romagna – AZIONE 1.1.7 "Rafforzamento dell'ecosistema della ricerca e dell'innovazione", la Convenzione triennale per gli anni 2024-2025 e 2026 tra Regione Emilia-Romagna e

Comune di Bologna “per l’attivazione di azioni di sistema finalizzate a promuovere la creazione, l’emersione ed il rafforzamento delle imprese e delle iniziative professionali nel campo delle Industrie Culturali e Creative su tutto il territorio regionale attraverso le iniziative Incredibol! e Bologna Game Farm”;

- Il Comune di Bologna, in merito allo sviluppo di azioni per il rafforzamento delle Industrie Culturali e Creative dell’Emilia-Romagna per il triennio 2024-2026, è attivo sul tema dello sviluppo delle imprese culturali e creative regionali attraverso il progetto INCREDIBOL!, attuato dal 2013 in coordinamento con la Regione Emilia-Romagna e, per quanto riguarda l’ambito specifico dell’industria dei videogiochi, dal 2021 attraverso il progetto BOLOGNA GAME FARM, in coordinamento con Art-ER, e con il supporto tecnico di IIDEA - Italian Interactive & Digital Entertainment Association.

Considerato che:

- il Comune di Bologna, attraverso personale, strutture e risorse dedicate, si impegna all’interno dell’accordo triennale con la Regione Emilia-Romagna a svolgere l’attività di gestione complessiva del progetto Bologna Game Farm per lo sviluppo di prototipi di videogiochi e piani per lo sviluppo e commercializzazione degli stessi.
- il Comune intende confermare tra le risorse dedicate nell’ambito dell’accordo sottoscritto anche l’utilizzo dell’immobile sito in via Castiglione 136;
- al fine di permettere la continuità del progetto Bologna Game Farm, si rende

necessario garantire il prosieguo delle attività di accelerazione dei team di start-up già beneficiari del progetto Bologna Game Farm presso i locali di via Castiglione 136, anche detti “le Serre di Art-ER”, in collaborazione con Art-ER e con il coordinamento del Settore Cultura e Creatività.

Tutto ciò premesso, in attuazione della deliberazione di Giunta P.G. n. 892229/2024 del 17/12/2024 si rende opportuno procedere all’assegnazione in comodato d'uso gratuito per il biennio 2025-2026, in linea con la durata dell’accordo tra Regione Emilia-Romagna e Comune di Bologna, l’immobile sito in via Castiglione n. 136, Bologna, all’interno delle “Serre dei Giardini Margherita” e approvare il relativo schema di accordo.

#### **Art. 1 Premesse**

Le parti si danno atto che le premesse formano parte integrante del presente contratto.

#### **Art. 2 Oggetto del contratto di concessione in comodato**

Il presente contratto ha oggetto e regola l'utilizzo dell'immobile di proprietà comunale situato a Bologna in Castiglione n. 136 all'interno del complesso denominato “Serre dei Giardini Margherita” composto dal piano terra (compreso semenzaio annesso), piano primo e piano interrato, identificato al catasto fabbricati di Bologna al foglio 234, particella 276, sub. 1 come rappresentato nella Planimetria allegata (Allegato 1). Rendita catastale € 3.604,62. L’Attestato di Prestazione Energetica (APE) non è

al momento disponibile ed è in corso di redazione. Il Valore Locativo speditivo (VLR) del bene è pari a € 51.000,00/annui. L'edificio appartiene al parco pubblico denominato Giardini Margherita, vincolato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 n. 540 del 25/07/2019 e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo. Il bene viene messo a disposizione in comodato d'uso gratuito ad ART-ER S. cons. p. a. per lo svolgimento di attività legate allo sviluppo dell'ecosistema regionale dell'innovazione con particolare riferimento alle industrie culturali e creative e alle industrie legate alla transizione green, anche grazie alla partecipazione a progetti di valenza internazionale.

### **Art.3 Modalità di utilizzo dell'immobile**

Il Comodatario si impegna a svolgere nei locali quanto necessario alla realizzazione delle attività, compatibilmente con l'ambiente circostante, avuto riguardo al numero dei partecipanti, alla collocazione oraria, all'impatto acustico, alla viabilità. In particolare, si impegna a conservare e custodire l'immobile nel rispetto di tutte le norme di legge vigenti, i regolamenti comunali e in particolare le disposizioni relative alla sicurezza e all'igiene e compatibili con la natura degli spazi e delle attività svolte. L'acquisizione di qualsiasi autorizzazione, nulla osta, licenza, permesso o altra forma di assenso necessari per lo svolgimento delle attività poste in essere all'interno o all'esterno dell'immobile è a totale carico del comodatario.

#### **Art. 4 Durata del comodato gratuito dell'immobile**

L'immobile viene concesso fino al 31/12/2026, in concomitanza con il termine dell'accordo triennale tra Regione Emilia-Romagna e Comune di Bologna ai sensi della delibera di consiglio regionale n. 1024 del 04/06/2024; il comodato decorre dalla data di sottoscrizione del presente accordo. Alla scadenza dell'accordo il soggetto si impegna a riconsegnare il bene immobile nella piena disponibilità del Comune di Bologna, libero da persone e cose, in buono stato manutentivo fatto salvo il normale degrado d'uso, senza necessità di preventivo atto di disdetta. Nessun indennizzo o rimborso, ad alcun titolo, potrà essere riconosciuto al comodatario all'atto della riconsegna. Qualora alla scadenza dell'accordo il comodatario non provveda alla riconsegna dell'immobile libero da persone e cose, esso sarà responsabile per tutti i danni, diretti ed indiretti che dovessero prodursi fino alla riconsegna.

#### **Art. 5. Canone**

L'immobile viene concesso in comodato d'uso gratuito in relazione alle modalità di collaborazione descritte in premessa ai sensi dell'accordo triennale tra Regione e Comune di Bologna per la realizzazione di attività istituzionali e di progettualità che hanno un'utilità generale per la collettività.

#### **Art. 6 Oneri e obblighi del Comodatario**

Il comodatario ha l'obbligo di utilizzare lo spazio per le finalità previste dal presente

contratto descritte al precedente art. 2, nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di igiene, dei regolamenti comunali e delle disposizioni di legge vigenti, applicabili e compatibili con la natura degli spazi e delle attività svolte. In particolare sono a carico del soggetto comodatario:

- la custodia e la pulizia degli spazi;
- le imposte e le tasse (TARI), e conseguentemente tutti i rapporti per la gestione delle stesse, nonché altri tributi e/o tasse che dovessero essere istituite nel periodo di vigenza del contratto;
- spese relative a tutte le utenze in essere e relativi consumi (energia elettrica, acqua, utenze telefoniche e telematiche), e conseguentemente tutti i rapporti per la gestione delle stesse;
- l'attrezzatura e gli arredi necessari alla realizzazione delle attività;
- tutte le spese inerenti la stipulazione della convenzione (bolli, spese di registrazione, ecc);
- l'acquisizione di qualsiasi autorizzazione, licenza, nulla osta, permesso o altra forma di assenso necessari per lo svolgimento delle attività poste in essere nei locali;
- la manutenzione ordinaria dei locali e la pulizia degli spazi. Ai fini della corretta identificazione degli interventi, si applica l'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni (c.d. Testo Unico Edilizia). In particolare per interventi di manutenzione ordinaria si intendono gli interventi edilizi che riguardano le opere di



riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, conseguite le autorizzazioni necessarie. La manutenzione straordinaria rimane a carico del Comune di Bologna. Si precisa che qualunque intervento manutentivo di carattere straordinario eseguito da parte del Comodatario deve essere preventivamente autorizzato dal Settore Cultura e Creatività e dall'Amministrazione del Comune di Bologna, secondo le procedure e le tempistiche impartite dagli uffici competenti pena la risoluzione anticipata del contratto e l'applicazione delle sanzioni pecuniarie [ai fini della corretta identificazione degli interventi, si applica l'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni c.d. Testo Unico Edilizia]; in caso di lavori o migliorie effettuati dal comodatario essi sono a totale cura e spese dello stesso.

Il concessionario non può cedere il contratto o subconcedere il bene immobile o parte di esso ad altri, nemmeno a titolo gratuito, senza preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione. Sono tuttavia consentite forme di collaborazione con soggetti aventi scopi comuni, anche ottimizzando l'uso degli spazi attraverso forme di ospitalità temporanea (previa autorizzazione dell'Amministrazione), fermo restando quanto di seguito espresso: ART-ER, ai sensi della delibera di giunta regionale n. 1024 del 04/06/2024 si impegna a mettere a disposizione spazi di lavoro condiviso, ovvero coworking, all'interno dell'immobile per quanto di competenza delle proprie attività, in coerenza e nel rispetto della disponibilità, delle modalità di

accesso e utilizzo degli spazi stessi, che saranno anche il luogo per le attività di formazione e l'incontro con docenti e tutor.

Nel corso del periodo di assegnazione il Settore Cultura e Creatività del Comune di Bologna potrà richiedere l'utilizzo dell'immobile senza alcun onere di spesa per l'uso dei locali, compatibilmente con il calendario definito dal soggetto gestore, per un massimo di n. 20 giornate per ciascun anno. Sono esclusi i sopralluoghi, che l'amministrazione comunale, o altri soggetti incaricati dalla stessa, possono svolgere in qualsiasi momento, previa comunicazione al comodatario.

Il comodatario dovrà utilizzare il bene in oggetto con le modalità e finalità del presente contratto, e comunque nel rispetto delle normative urbanistiche e di gestione del territorio, dei regolamenti comunali in ordine alla destinazione d'uso e alle misure necessarie ad assicurare la conservazione del bene e la modalità di fruizione dello stesso, e restituirlo all'Amministrazione alla scadenza stabilita senza necessità di preventivo atto di disdetta. Il Comune di Bologna può disporre in qualsiasi momento la revoca della concessione del bene, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse. Il comodatario dovrà garantire per tutto il personale coinvolto nelle attività (dipendenti, collaboratori, volontari, soci, etc.), il rispetto delle norme di legge, di contratto collettivo di lavoro e degli eventuali integrativi aziendali, delle norme sulla sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché di tutti gli adempimenti previsti dalla legge nei confronti dei lavoratori dipendenti o soci.

## **Art. 7 Responsabilità – Coperture assicurative**

Il comodatario esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità diretta o indiretta per danni che dovessero derivare ad essa medesima e/o a terzi in conseguenza delle attività di cui al presente avviso e a tal fine dovrà presentare le necessarie polizze assicurative. L'operatività o meno delle polizze assicurative non libera il contraente dalle proprie responsabilità, avendo esse solo lo scopo di ulteriore garanzia. Il comodatario esonera altresì il Comune da qualsiasi responsabilità per tutti gli eventuali rapporti di natura contrattuale che il comodatario stesso dovesse instaurare per quanto previsto dalla convenzione. Copia delle polizze dovrà essere consegnata al Comune di Bologna al momento della sottoscrizione della convenzione. Il comodatario, con effetto dalla data di decorrenza della convenzione, si obbliga a stipulare con primario assicuratore e a mantenere in vigore per tutta la durata della presente concessione, suoi eventuali rinnovi e proroghe un'adeguata copertura assicurativa, contro i rischi di:

**Responsabilità Civile verso Terzi (RCT):** per danni arrecati a terzi in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività svolta, comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata e con rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Bologna. Tale copertura (RCT) dovrà avere un massimale “unico” di garanzia non inferiore a Euro 2.000.000 per sinistro. La polizza dovrà inoltre prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:

- conduzione dei locali e delle strutture e beni loro consegnati inclusa l'eventuale concessione a terzi per utilizzi quali convegni, riunioni, eventi e altri;
- . committenza di lavori e servizi,
- danni a cose in consegna e/o custodia,
- . danni a cose di terzi da incendio (con sottolimito di euro 300.000);
- danni subiti da persone non in rapporto di dipendenza con il concessionario, che partecipino all'attività oggetto della concessione a qualsiasi titolo quali soci, collaboratori, volontari, corsisti....,
- . danni arrecati a terzi da dipendenti, da soci, da volontari, collaboratori e/o altre persone - anche non in rapporto di dipendenza con l'assegnatario - che partecipino a qualsiasi titolo all'attività oggetto della convenzione;

**Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO):** per infortuni sofferti da Prestatori di lavoro addetti all'attività svolta (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il concessionario si avvalga), comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura dovrà avere un massimale di garanzia non inferiore a Euro 2.000.000 per sinistro e Euro 1.000.000 per persona, e prevedere, anche l'estensione al cosiddetto "Danno Biologico", l'estensione ai danni non rientranti nella disciplina INAIL, la "Clausola di Buona Fede INAIL".

**Incendio e rischi accessori per danni arrecati ai locali, strutture, mobili e altri**

**beni dati in concessione dal Comune:** i beni di proprietà del Comune o da esso comunque messi a disposizione per la presente concessione sono assicurati a cura del Comune stesso contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori per il periodo di validità della presente convenzione. la copertura assicurativa contempla la clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'assicuratore (di cui all'art. 1916 C.C.) nei confronti del gestore per quanto risarcito ai sensi della polizza stessa. Il gestore a sua volta rinuncia a qualsiasi azione di rivalsa nei confronti del Comune per danni a beni di proprietà del gestore stesso o da esso tenuti in uso, consegna o simili e si invita a stipulare propria polizza incendio e rischi accessori per tali suoi beni, comprensiva di una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 CC) nei confronti del Comune (e suoi collaboratori) per quanto risarcito ai sensi della polizza stessa. In ogni caso il gestore solleva da qualsiasi responsabilità il Comune di Bologna da eventuali danni causati in caso di incendio. L'operatività o meno delle coperture assicurative tutte, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività delle predette polizze non esonerano il comodatario dalle responsabilità di qualunque genere su di essa incombenti né dal rispondere di quanto non coperto – in tutto o in parte – dalle suddette coperture assicurative. Prima della sottoscrizione del contratto e con almeno 5 giorni d'anticipo rispetto ad ogni scadenza anniversaria delle polizze sopra richiamate è fatto obbligo a ART-ER S. cons. p.a. di produrre al Comune di Bologna idonea documentazione (quietanza o

nuovo contratto sottoscritto con primaria Compagnia) attestante la piena validità della/e copertura/e assicurativa/e sino alla data di scadenza del presente contratto e per tutto l'eventuale periodo di detenzione dei beni anche oltre la scadenza contrattuale. Il Concedente è altresì esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti alla sua volontà. Nessun diritto a compensi e indennizzi spetterà il concessionario per gli eventuali danni e disagi che gli potessero derivare in conseguenza di lavori che venissero eseguiti dal Comune di Bologna o dalla proprietà nell'Immobile ovvero nelle vie e/o piazze adiacenti alla cosa concessa.

#### **Art. 8 Risoluzione anticipata, decadenza e revoca del comodato**

La durata dell'accordo è stabilita al precedente Art. 4, fatta salva la facoltà di revoca da parte del Comune in caso di necessità sopraggiunte legate a motivi di pubblico interesse o in caso di interventi straordinari sull'immobile.

Il Comune di Bologna si riserva la facoltà di risoluzione unilaterale anticipata del contratto di assegnazione a effetto immediato, in caso di attività e comportamenti non conformi al progetto presentato e/o agli obblighi previsti da regolamenti comunali o normative nazionali, come anche in caso di gravi o reiterate inadempienze. E' fatto divieto al Comodatario di destinare l'immobile ad uso diverso dallo svolgimento delle attività indicate all'art. 2, nonché di cedere ad altri il contratto, pena la decadenza della concessione con efficacia immediata, rimanendo

impregiudicato il diritto del Comune al risarcimento dei danni eventualmente subiti. In caso di inadempimento degli obblighi e degli impegni assunti da parte del Comodatario con la presente sottoscrizione, il Comune può disporre la risoluzione immediata dell'accordo, previa diffida.

Il Comodatario ha la facoltà di restituire anzitempo l'immobile, comunicandolo all'Amministrazione comunale via PEC al Settore Cultura e Creatività del Comune di Bologna con un preavviso di 3 mesi.

#### **Art. 9 Controversie**

Le Parti concordano nel definire amichevolmente qualsiasi controversia che possa nascere dall'interpretazione o esecuzione del presente contratto. Nel caso in cui non sia possibile raggiungere in questo modo l'accordo, sarà competente in via esclusiva il Foro di Bologna per qualsiasi controversia inerente la validità, interpretazione, esecuzione o risoluzione del presente contratto.

#### **Art.10 Spese**

Tutte le spese per la stesura e la registrazione del contratto sono a carico del Comodatario.

#### **ALLEGATI**

- Planimetria (allegato 1)

Letto, approvato e sottoscritto, Bologna, il

p. Il Comune di Bologna, la Direttrice del Settore Cultura e Creatività

Dott.ssa Giorgia Boldrini

(firmato digitalmente)

p. ART-ER S. cons. p. a., il Presidente Dott. Vito Massimiliano Bianco

(firmato digitalmente)