

COMODATO MODALE DI COMPLESSO IMMOBILIARE

* * *

Con la presente scrittura privata redatta in tre originali a valere ad un solo effetto

Fra

- **FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA**, con sede in Bologna, via Farini n. 15, codice fiscale 00499230373, iscritta nel Registro delle persone giuridiche tenuto presso la Prefettura di Bologna al n. 83 pag. 125 vol. 1, di seguito anche “Fondazione”, in persona del Presidente e legale rappresentante ai sensi del vigente statuto Sig.ra Patrizia Pasini, in forza delle deliberazioni del Col-legio di Indirizzo in data _____ e del Consiglio di Amministrazione della Fondazione stessa in data _____, come sopra domiciliata per la carica;

- **COMUNE DI BOLOGNA**, con sede in Bologna, piazza Maggiore n. 6, codice fiscale e partita IVA 01232710374, di seguito anche “Comune” o “Comodatario”, in persona di _____, nella sua qualità di _____, in forza di deliberazione del _____ in data _____, come sopra domiciliato per la carica;

- **GENUS BONONIAE – MUSEI DELLA CITTA' SRL** –, con sede in Bologna, via Manzoni n. 2, capitale sociale € _____ interamente versato, iscritta al R.E.A. di Bologna al n. 430406, codice fiscale e n. iscrizione al registro delle Imprese di Bologna 02324251202 (di seguito anche “Museo Città” o “Comodante” o “Società”), società strumentale soggetta alla direzione e al coordinamento della Fondazione Cassa di Risparmio in Bologna secondo quanto previsto dalla normativa vigente, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Dott. Filippo Sassoli de' Bianchi, in forza di deliberazione del Consiglio di Amministrazione della Società stessa in data _____, come sopra domiciliato per la carica;

tutti, di seguito, anche denominati, cumulativamente, “Parti”,

premesso che

A) la Fondazione nell'ambito delle proprie finalità istituzionali e statutarie ha individuato, tra i settori rilevanti della propria attività ai sensi del D. Lgs. n. 153/1999 e successive modificazioni e integrazioni, quello denominato “Arte, attività e beni culturali”;

B) in tale ambito di operatività, la Fondazione ha a suo tempo costituito la società Museo della Città di Bologna S.r.l., poi denominata Genus Bononiae – Musei della Città – Srl, come propria impresa strumentale ai sensi della normativa più sopra menzionata: la Società attualmente gestisce il progetto Genus Bononiae - Musei nella Città, percorso culturale, artistico e museale nato per iniziativa della Fondazione, articolato in palazzi storici - Palazzo Pepoli Antico, Palazzo Fava, San Giorgio in Poggiale, San Colombano, Santa Maria della Vita - restaurati e riaperti al pubblico nel centro di Bologna;

C) parte del suddetto percorso è il Museo della storia di Bologna, ospitato nel Palazzo Pepoli Antico;

D) il Comune di Bologna ha ancor recentemente costituito, nell'ambito dell'articolazione delle proprie strutture interne, il Settore Musei Civici Bologna, al fine di gestire e coordinare i numerosi Musei Civici che il Comune stesso possiede, anche sviluppando percorsi trasversali alle varie sedi museali che consentano il miglior approccio a temi, quali archeologia, storia, storia dell'arte, musica, patrimonio industriale e cultura tecnica, propri dell'uno o dell'altro dei Musei Civici stessi;

E) il Comune di Bologna ha inoltre costituito la Fondazione Bologna Welcome, con la finalità di promuovere e accrescere l'attrattività del territorio metropolitano di Bologna, in ambito culturale, turistico, sportivo e verso investimenti, talenti e alte professionalità, al fine di favorirne lo sviluppo economico e sociale, anche attraverso la gestione di immobili/siti qualificati “attrattori” in quanto ritenuti di particolare importanza nel quadro delle politiche di valorizzazione e promozione del Territorio;

F) Fondazione, Comune e Museo Città, rilevata la consonanza delle rispettive attività in ambito museale, come più sopra richiamate, sono venute nella determinazione di dar corso a una positiva integrazione operativa, conseguibile mediante inserimento del Museo della Storia di Bologna nel circuito museale comunale, ed individuando all'uopo quale idoneo strumento negoziale quello del comodato modale, avente per oggetto la porzione del Palazzo Pepoli Antico, di proprietà della Società Genus Bononiae, ospitante il suddetto Museo della Città di Bologna, in favore del Comune di Bologna, secondo i patti e le condizioni di seguito articolati;

tutto ciò premesso, tra le Parti si conviene quanto segue:

Art. 1 – Premesse

Le premesse (di seguito, “Premesse”) formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 – Consenso ed oggetto.

La Società Genus Bononiae, società strumentale della Fondazione, in qualità di proprietaria, in aderenza agli indirizzi programmatici definiti dalla Fondazione stessa, consegna a titolo di comodato e perciò a titolo gratuito al Comune, che accetta, il complesso immobiliare (di seguito anche “Complesso museale”) costituito da porzione dell'edificio di Palazzo Pepoli Antico, sito in Bologna alla via Castiglione nn. 8-10, più precisamente individuato nel documento descrittivo e planimetrico che, sottoscritto dalle Parti, si allega al presente contratto sotto la lettera “A” a farne parte integrante e sostanziale.

La suddetta porzione immobiliare viene consegnata al Comune vuota, senza dotazione di personale e libera dal complesso di beni mobili costituente l'intero apparato museale che è stato precedentemente fatto oggetto di separato deposito in luogo idoneo, concesso a titolo gratuito anche coerentemente con le previsioni di cui all'art. 1767 C.C., reso disponibile dal Comune alla Fondazione per la intera durata del contratto di comodato.

I beni immobili di cui all'allegato A sono di seguito cumulativamente e sinteticamente menzionati come “Complesso Museale”.

Certificazione energetica: si allega al presente contratto, sotto la lettera “B”, attestato di prestazione energetica rilasciato in data _____ da _____, iscritto al N. _____ del relativo Albo professionale di Bologna, quale soggetto certificatore accreditato ed inserito nel ruolo regionale (n. _____), con il seguente codice di identificazione di esso attestato relativo alla registrazione nel sistema informativo regionale: _____.

Art. 3 – Durata.

Il comodato è stabilito per la durata di anni 12 (dodici), a decorrere dalla data della firma del verbale di consegna e presa in carico del Complesso museale entro il 15 maggio 2024, salvo eventuale proroga o rinnovo per ulteriori anni 12 (dodici), ma essendo espressamente escluso un rinnovo in modo tacito alla scadenza.

Sono fatte salve le fattispecie di cessazione anticipata di cui alla legge nonché alle pattuizioni di cui infra, all'art. 12 (dodici).

Art. 4 – Consegna e custodia.

Il Comodatario dichiara di aver visitato il Complesso Museale e di averlo trovato idoneo all'utilizzo convenuto, di cui infra.

Sin da ora si pattuisce che mediante la consegna il Comune verrà immesso in qualità per l'appunto di comodatario nella detenzione del Complesso Museale, che pertanto verrà dal Comodatario stesso preso in consegna ad ogni effetto, costituendosi con ciò il Comodatario quale custode del Complesso Museale medesimo, con ogni connessa sua assunzione di responsabilità riguardo a vigilanza anche a tutela verso eventi di effrazione, atti vandalici e quant'altro.

Il Comodatario si impegna dalla data di consegna dell'immobile -attestata da apposito verbale di consegna e presa in carico- a procedere immediatamente a quanto occorrente per la attivazione a proprio nome, o volturazione se ora in essere in capo a terzi, dei contratti relativi alle utenze a servizio del Complesso Museale, manlevando la Comodante relativamente a costi che per qualsiasi motivo andassero a gravare ancora su di essa a titolo di una o più di tali utenze durante il comodato. Resta peraltro fermo quanto pattuito infra, con riguardo agli aspetti inerenti sicurezza e manutenzione.

Il Comodatario esonera espressamente la Comodante da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero derivarle da fatto doloso e colposo di terzi in genere, nonché per danni che venissero provocati da scassi, rotture o manomissioni per tentato o consumato furto.

E' a carico del Comodatario, se dovuta, la tassa rifiuti solidi urbani con relativi adempimenti amministrativi.

Art. 5 – Sicurezza e coperture assicurative

Il Comodatario, si impegna ad una assunzione a proprio carico, a far tempo dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna del Complesso museale, di tutto ciò che concerne la sicurezza - ivi ovviamente inclusa la sicurezza sul lavoro con tutto ciò che comporta ai sensi della vigente normativa – del Complesso Museale, con relativi costi ed assunzione di responsabilità verso la Comodante e verso terzi; si impegna altresì ad avvalersi a tal fine di primarie società del settore, conferendo ad esse incarichi in linea con gli standard già in essere e comunque secondo contenuti e modalità ritenuti idonei dalla Comodante, con rilascio ad essa, al momento della assunzione dei suddetti obblighi, di idonea dichiarazione di conferma e manleva.

Il Comodatario si impegna, entro 15 (quindici) giorni dall'inizio del comodato, a documentare alla Comodante la sussistenza di polizza con primaria compagnia, avente per oggetto copertura assicurativa per danni, di ammontare congruo al valore dell'immobile concesso in comodato, nonché copia della copertura RC inerente l'attività, anch'essa di congruo massimale. Al riguardo il Comodatario dà atto che su motivata richiesta della Comodante le coperture assicurative dovranno essere sollecitamente adeguate in conformità.

E' fatto espresso divieto al Comodatario – fatta salva l'eventualità di subcomodato di cui infra all'ultimo comma dell'art. 8 - di trasferire in capo a terzi, neppure in via temporanea e neppure in caso di temporanea fruizione di locali da parte di terzi nell'espletamento delle finalità di cui infra, all'art. 6, la titolarità degli obblighi di legge in materia di sicurezza.

ART. 6 – Utilizzo del Complesso Museale - Onere apposto al comodato

La Comodante e il Comodatario si danno vicendevolmente atto che al comodato viene apposto, a pena di risoluzione in caso di inadempimento, l'onere a carico del Comodatario stesso, incentrato sul pieno, costante e scrupoloso rispetto delle modalità di utilizzo del Complesso Museale, come risultanti dal complesso degli impegni pattuiti infra, negli artt. 7 (sette), 8 (otto), 9 (nove), 10 (dieci) e 11 (undici).

Art. 7 – Manutenzione ordinaria e straordinaria

Il Comodatario si obbliga all'espletamento costante ed accurato della manutenzione ordinaria del Complesso Museale, direttamente od anche avvalendosi di terzi incaricati di provata perizia ed affidabilità, ferma restando la diretta responsabilità del Comodatario.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico della Comodante. Il Comodatario si obbliga ad una tempestiva comunicazione alla Comodante di ogni aspetto, evento o circostanza che inducesse ad iniziative o verifiche a ciò inerenti al fine di concordarne l'esecuzione. Resta comunque inteso che la Fondazione avrà facoltà di compiere, in qualsiasi momento ed a semplice richiesta, sopralluoghi atti a constatare lo stato di conservazione e di manutenzione del complesso.

Art. 8 – Mantenimento della destinazione

Nell'immobile di cui all'allegato "A" concesso in comodato con il presente contratto dovrà essere mantenuta la destinazione museale e culturale, essendo altresì ammesse le attività ancillari già presenti (bar/ristorazione, bookshop/libreria e simili) nonché ad attività temporanee connesse, quali, ad esempio, eventi aziendali e simili.

Il nuovo assetto dell'apparato museale sarà a totale carico del Comodatario, che per raggiungimento e valorizzazione assegnerà risorse dedicate.

L'organizzazione da parte del Comodatario di eventi ed iniziative che comunque comportino apertura al pubblico, all'interno dell'Immobile in Comodato, è consentita compatibilmente con l'ottenimento di ogni occorrente autorizzazione relativamente ai locali interessati ed all'adozione, comunque, delle più idonee misure di sicurezza, dotandosi altresì il Comodatario di copertura assicurativa congrua per rischi e massimali, dandone comunicazione alla Fondazione.

Resta comunque inteso che il Comodatario non potrà apportare modifiche od innovazioni all'Immobile in Comodato, né variarne la destinazione, e che eventuali altre migliorie o addizioni, apportate con o senza consenso della Comodante, potranno essere ritenute o meno da quest'ultima senza obbligo a suo carico di corrispondere al Comodatario compenso alcuno; in caso negativo il Comodatario avrà l'obbligo della rimessione in pristino a sue spese.

Al termine del comodato il Comodatario dovrà riconsegnare il Complesso Museale nelle stesse condizioni in cui lo ha ricevuto, salvo il deperimento, provvedendo a sua cura e spese alle opere di manutenzione ordinaria, pena il risarcimento del danno.

Il Comodatario potrà concedere in subcomodato a un soggetto terzo la gestione del Complesso museale, anche in via continuativa ai fini della sua gestione, purché tale soggetto sia in possesso di idonee caratteristiche organizzative e persegua finalità coerenti ai vincoli di destinazione di cui alle premesse e al presente articolo e previa comunicazione alla Comodante, con corredo di adeguate informazioni riguardo al possesso dei sopra menzionati requisiti da parte del soggetto individuato. Il soggetto gestore sarà tenuto al rispetto dei medesimi impegni, obblighi e vincoli previsti a carico del Comodatario dal presente contratto, rimanendo comunque quest'ultimo responsabile verso la Fondazione.

E', pertanto, consentito al Comodatario concedere, anche in via continuativa per la durata del contratto di comodato, l'utilizzo dei locali destinati ad attività commerciali (bar/ristorazione, bookshop/libreria e simili) a terzi.

E', altresì, consentito al Comodatario concedere a terzi l'utilizzo dei locali per singoli eventi, a durata limitata, connessi e complementari alla vocazione di spazio culturale e in continuità con l'utilizzo che ne è stato fatto in questi anni (per esemplificare, in via non esaustiva, eventi aziendali, musicali, di prosa e poesia, presentazione di libri, mostre ecc.).

E' fatto espresso divieto di cessione a terzi del presente contratto.

E' vietato al Comodatario compiere atti o tenere comportamenti, o consentirli a terzi, che possano recare danni al Complesso Museale e/o danni e/o molestie ai vicini.

Art. 9 – Altri obblighi del Comodatario

Entro il mese di dicembre di ogni anno, il Comodatario presenta un report al Comitato riguardante le attività e le iniziative da esso svolte ai sensi degli artt. 7, 8 e 9 (sette, otto e nove), secondo le indicazioni precedentemente fornite dal Comitato stesso.

In caso di ritardo del Comodatario rispetto ad uno o più dei termini pattuiti a suo carico nel presente contratto, perdurante anche dopo formale segnalazione della Fondazione, e fatta salva eventuale proroga da essa concessa, potrà darsi luogo a risoluzione del comodato, con le conseguenze pattuite infra nel presente contratto.

Art. 10 - Comitato permanente di monitoraggio

Le Parti si impegnano a costituire un Comitato permanente di monitoraggio (nel seguito, "Comitato"), per la presa di conoscenza, l'esame ed eventuali proposte di integrazione delle linee guida dell'impostazione museale presentate dal Comune, della progettualità periodica, della valutazione delle attività svolte direttamente dal Comodatario od eventualmente dal subcomodatario, dell'esame e approvazione della relativa rendicontazione.

Il Comitato, che si doterà di un regolamento interno di funzionamento all'esito della prima riunione di insediamento, ha un ruolo consultivo e promozionale, funzionale a rafforzare la collaborazione istituzionale tra le Parti ed eventuali altre istituzioni pubbliche coinvolte con particolare riguardo alle iniziative e attività presso Palazzo Pepoli Antico.

Il Comitato sarà composto da due rappresentanti del Comune, un rappresentante della Fondazione, un rappresentante della Comodante. Le spese di ciascuno dei componenti del Comitato saranno a carico dei rispettivi soggetti designanti.

Le rispettive nomine a componente del Comitato verranno comunicate da ciascun soggetto designante nei confronti dell'altro, entro 15 (quindici) giorni da oggi, con prima riunione da tenersi entro un mese dall'ultima delle comunicazioni. Nel corso della prima riunione il Comune di Bologna esprime il Presidente e la Fondazione il Vice Presidente.

Il Comitato si riunirà, almeno due volte all'anno, su convocazione del Presidente, salvo richiesta ovvero iniziative di convocazione anche da parte di taluno degli altri componenti. Le comunicazioni avranno luogo in posta elettronica agli indirizzi specificati nella designazione dei componenti. Il luogo di riunione verrà stabilito volta per volta e con facoltà anche di riunioni in videoconferenza. Le decisioni del Comitato sono adottate a maggioranza assoluta dei suoi componenti presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente. La segreteria del Comitato è curata dal Comodatario.

Il Comitato potrà se ritenuto necessario avvalersi dell'apporto propositivo di esperti esterni, anche con invito alle riunioni qualora necessario ma comunque senza diritto di voto, individuati dietro consultazione dei soggetti designanti ed in funzione di specifici aspetti delle attività da programmare. Il Comitato resterà in carica per la durata di tre anni, con impegno delle parti a successivi rinnovi, nel rispetto dei criteri di designazione e di funzionamento qui stabiliti, per tutta la durata del comodato. E' peraltro in facoltà di ciascun soggetto designante sostituire in ogni tempo uno o più dei componenti di propria designazione, dandone tempestiva comunicazione alle altre Parti ed ai restanti componenti.

Art. 11 – Rendicontazione della gestione e reinvestimento degli introiti netti.

Di tutte le attività svolte il Comodatario presenterà, con cadenza semestrale, puntuale rendicontazione al Comitato degli introiti e delle spese della gestione del Complesso Museale.

Inoltre, il Comodatario si impegna a fornire senza ritardo al Comitato ogni documentazione che fosse da esso richiesta in funzione di verifica periodica.

Il Comodatario darà luogo al reinvestimento dell'eventuale avanzo gestionale annuo a destinazione dell'ulteriore sviluppo delle attività di promozione e valorizzazione del sistema culturale locale.

Art. 12 - Cessazione anticipata del comodato.

Le Parti danno atto che la Comodante avrà facoltà di dar luogo alla anticipata cessazione del comodato, con conseguente restituzione del Complesso Museale, al ricorrere di anche una sola delle seguenti evenienze:

- a. mancato rispetto, da parte del Comodatario, degli obblighi assunti infra, e segnatamente negli artt. 5 (cinque), 7 (sette), 8 (otto), 9 (nove) e 10 (dieci);
- b. mancata o carente rendicontazione da parte del Comodatario ai sensi dell'art.11 (undici);
- c. mancata attuazione, da parte del Comodatario, dell'obbligo di reinvestimento di cui all'art. 11 (undici);

d. alienazione del Complesso Museale, od urgente ed impreveduta necessità del comodante ex art. 1809 cc.

L'esercizio della suddetta facoltà avrà luogo mediante comunicazione scritta con preavviso minimo di un anno, previa contestazione pure in forma scritta che fosse rimasta senza esito ex art. 1454 e seguenti cc.

Art. 13 – Comunicazioni – Domiciliazione

Le Parti confermano la rispettiva domiciliazione ai fini del presente accordo presso la rispettiva sede legale, come di seguito ripetuta, ove andranno indirizzate le comunicazioni da farsi nella vigenza dell'accordo stesso:

-GENUS BONONIAE – MUSEI DELLA CITTA' – SRL: presso la sede in Bologna Via Manzoni n. 2; PEC: _____

-COMUNE DI BOLOGNA: presso la sede in Bologna Piazza Maggiore n. 6; PEC: protocollo generale@pec.comune.bologna.it

-FONDAZIONE CARISBO: presso la sede in Bologna Via Farini n. 15; PEC: fondazionecarisbo@legalmail.it

Art. 14 – Trattamento dei dati personali

Con riferimento ai dati personali trattati nell'ambito del presente accordo, ciascuna Parte si obbliga a trattare i dati personali ricevuti dalle altre esclusivamente per finalità strettamente connesse e strumentali all'esecuzione degli obblighi assunti con l'accordo stesso e nel rispetto delle disposizioni previste dalla normativa in materia di tutela dei dati personali, in particolare in relazione all'adozione delle misure di sicurezza.

Art. 15 – Codice etico e Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo della Fondazione

Con la firma del presente comodato, il Comodatario conferma di avere preso visione e di conoscere il contenuto del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001 nonché del Codice Etico della Fondazione e di attenersi al rispetto dei principi contenuti nei documenti citati, per quanto a sé riferibili, nonché adottare in ogni caso tutte le misure idonee a prevenire condotte rilevanti ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001.

Letto, confermato e sottoscritto

Bologna, li _____

-Per FONDAZIONE CARISBO: _____

-Per COMUNE DI BOLOGNA: _____

-Per GENUS BONONIAE – MUSEI DELLA CITTA' – S.R.L.: _____