

## CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

### Legge regionale 4 agosto 2015, n. 15

**Contratto di comodato del complesso immobiliare con vocazione turistico - alberghiera denominato "Villaggio Turistico Le Rocce" censito nel catasto del comune di Taormina.**

N. \_\_\_\_\_ **Repertorio**

L'anno **duemilasedici**, il giorno ----- del mese di -----, in Messina, corso Cavour, 83, nel Palazzo dei Leoni dinnanzi a me **Avv. Maria Angela CAPONETTI** Segretario Generale della Città Metropolitana di Messina, senza l'assistenza di testimoni, per espressa rinuncia fattane dalle parti contraenti, sono comparsi i signori:

- 1) **L'arch. Vincenzo GITTO**, domiciliato per la sua carica in Messina, corso Cavour, Palazzo della Città Metropolitana di Messina, il quale interviene nella sua qualità di dirigente della IV Direzione della Città Metropolitana di Messina, C.F. 80002760835, autorizzato alla firma del contratto ai sensi di legge e dell'art. 62, punto 4, dello Statuto dell'Ente; che nel prosieguo del presente contratto verrà denominato anche "comodante", Ente;
- 2) **Il sig. Antonio PRESTI** nato a Messina il 12 maggio 1957 nella qualità di presidente della "**Fondazione Antonio Presti - Fiumara d'Arte onlus**" con sede in Castel di Tusa (Me) – via Cesare Battisti 4, Cod. Fisc. 95019730837 - dall'altra, che nel prosieguo del presente contratto verrà denominata anche "comodatario" o utilizzatore.

**PREMESSO**

**Che** la Città Metropolitana di Messina, già Provincia Regionale di Messina, è proprietaria di un complesso immobiliare con vocazione turistico-alberghiera denominato "Villaggio Turistico Le Rocce", alla stessa trasferito dal patrimonio della Regione Siciliana giusta verbale di consegna redatto in data 21 marzo 1991 ai sensi e per gli effetti di cui all'art.48 della legge regionale 6 marzo 1986, n. 9 successivamente formalizzato con decreto dirigenziale della Regione Siciliana - Dipartimento demanio e patrimonio immobiliare n. 92697 di prot. del 19 giugno 2006, i quali in copia conforme agli originali, debitamente fascicolati tra loro e debitamente firmati dalle parti, si allegano al presente atto sotto la lettera "---" per formarne parte integrante e sostanziale;

**Che** il suddetto complesso immobiliare risulta censito nel catasto del comune di Taormina al foglio 4, particelle:

- catasto dei terreni: 110, 117, 723, 724, 725, 726 e 744;
- catasto dei fabbricati: 105 con aggraffate le particelle 107, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 522, 523, 524, 525 e 526, il tutto come meglio risulta rappresentato graficamente negli elaborati che debitamente fascicolati tra loro e debitamente firmati dalle parti si allegano al presente atto sotto la lettera "--" per formarne parte integrante e sostanziale;

**Che** l'Ente ha manifestato l'interesse a rendere fruibile alla collettività il suddetto complesso immobiliare, riscontrando la necessità di interventi di recupero per la sua completa utilizzazione non trovandosi in condizioni idonee al loro utilizzo e dovendosi effettuare radicali interventi di manutenzione ordinaria

e straordinaria;

**Che** a tal fine l'Ente ha posto in essere attività tecnico - amministrative finalizzate al recupero del compendio immobiliare per la fruibilità dello stesso alla collettività, avendo avviato, peraltro, procedure di project-financing;

**Che**, in data 29 luglio 2015, la Fondazione Antonio Presti – Fiumara D'Arte onlus ha, nel frattempo, manifestato interesse alla realizzazione di un progetto per la creazione di un museo d'arte contemporanea all'interno del parco ambientale "Villaggio le Rocce" di proprietà dell'ex Provincia Regionale di Messina in località Mazzarò – Comune di Taormina;

**Che** la valutazione dell'istanza della Fondazione Antonio Presti – Fiumara d'Arte onlus è stata subordinata alla definizione dell'esito del project financing;

**Che** con relazione del 7 settembre 2015 prot. n. 2207 il dirigente della VI Direzione dell'Ente in riscontro all'atto d'indirizzo del Commissario Straordinario prot. n. 2329/15/GAB del 29 luglio 2015 esprimeva apprezzamenti sulla proposta Presti - Fiumara d'Arte di cui sopra;

**Che** a seguito delle risultanze della commissione di gara presso l'UREGA dette procedure non hanno avuto buon esito;

**Che** l'U.R.E.G.A. di Messina si è espressa sfavorevolmente e, conseguentemente, il dirigente competente della Città Metropolitana di Messina, con provvedimento n. 26 del 28/01/2016 ha preso atto determinando di non aggiudicare la gara per l'affidamento dell'area denominata Le Rocce con la procedura che era stata avviata a suo tempo dall'Ente;

**Che** la Fondazione Antonio Presti – Fiumara d'Arte onlus con ulteriore nota

dell' 11 agosto 2016 introitata al protocollo dell'Ente in pari data al n. 26347/16, ha richiesto la concessione in comodato dell'immobile di proprietà dell'ex Provincia Regionale di Messina oggi Città Metropolitana di Messina ai sensi della l. r. 15/2016;

**Che** con determinazione n. 26 del 14 gennaio 2016, pubblicata nei modi e termini di legge nell'apposita sezione Albo pretorio del sito web istituzionale di questa Amministrazione il dirigente della IV Direzione della Città Metropolitana di Messina ha preso atto della proposta progettuale presentata dalla Fondazione ritenendola utile e concludente ai fini degli interessi ed obiettivi istituzionali e della collettività, approvando lo schema di contratto, già approvato dalla Fondazione Antonio Presti – Fiumara d'Arte onlus con verbale del Consiglio d'Amministrazione del .../.../....., autorizzando la sottoscrizione dell'atto di comodato;

**Che** il progetto che s'intende realizzare prevede in sintesi:

- \* il recupero e la riqualificazione del complesso "Villaggio Le Rocce" da destinare prevalentemente alla ricettività alberghiera e all'attività museale;
- \* la ristrutturazione e il recupero del Villaggio anche con tecniche di bioarchitettura e soluzioni energetiche eco-sostenibili;
- \* la trasformazione delle attuali fatiscenti strutture in stanze –albergo a cura di artisti di fama internazionale;
- \* l'istituzione di un museo all'aperto con opere di artisti provenienti da tutto il mondo realizzate in loco disseminate nel territorio sul modello di Fiumara d'Arte;

- \* la realizzazione nel Villaggio di un giardino di essenze, fragranze naturali e spezie mediterranee;
- \* la realizzazione di un orto botanico;
- \* interventi di salvaguardia e valorizzazione delle coste e dell'ambiente con l'utilizzo di materiali eco-sostenibili;
- \* l'attivazione di percorsi turistici, ambientali e culturali in sinergia con altri comuni;
- \* l'attivazione di una accademia delle arti e del restauro;

**Che** la nascita del museo intende integrare all'offerta culturale e turistica di Taormina una sezione di arte contemporanea, attualmente assente;

**Che**, inoltre, l'istituzione dell'accademia delle arti e del restauro, con una sezione specifica dedicata al turismo, intende contribuire alla formazione di giovani altamente qualificati e fornirà l'opportunità di intraprendere carriere professionali all'interno del territorio;

**Che** nell'ambito del progetto si prevede anche la costituzione e l'accompagnamento nella fase di "start up" di imprese sociali, società cooperative e/o altri enti no profit che si occuperanno delle attività di:

- gestione del museo e delle attività ad esso connesse;
- gestione delle attività di promozione e pubblicizzazione degli eventi;
- conservazione e manutenzione delle opere, del giardino del villaggio e dell'orto botanico;
- gestione dell'accademia delle arti e del restauro, delle attività didattiche, formative e laboratoriali;

– gestione di tutte le attività connesse, accessorie e complementari, quali a titolo meramente esemplificativo l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e l'attività alberghiera;

**Che** l'obiettivo principale del progetto è quello di consegnare alla collettività il Villaggio museale Le Rocce, dove il presente comodato costituisce il primo atto d'impulso, il quale potrà essere seguito, una volta iniziato il progetto, dalla costituzione di una Fondazione tra pubblico e privato, nella quale confluirà da un lato il Villaggio Le Rocce e dall'altra le opere che verranno ivi realizzate o collocate, ed il cui risultato sarà la fusione in un complesso immobiliare artistico monumentale;

**Che** è quindi intenzione della "Città Metropolitana di Messina" di concedere in comodato, gratuitamente, il complesso immobiliare sopra descritto alla Fondazione Antonio Presti – Fiumara d'Arte onlus, la quale, ferma restando la gratuità del presente contratto, si assumerà l'obbligo di realizzare il progetto artistico come presentato all'Ente a proprie spese senza alcun costo per l'Ente concedente;

**Che** con determinazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, divenuta esecutiva nei modi e termini di legge, il Dirigente della IV Direzione della Città Metropolitana di Messina ha preso atto della richiesta di concessione da parte della Fondazione Antonio Presti – Fiumara d'Arte onlus in comodato del complesso immobiliare censito nel catasto del comune di Taormina al foglio 4, particelle:

- catasto dei terreni: 110, 117, 723, 724, 725, 726 e 744;

- catasto dei fabbricati: 105 con aggraffate le particelle 107, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 522, 523, 524, 525 e 526 di proprietà dell'ex Provincia Regionale di Messina oggi Città Metropolitana di Messina,

con contestuale presentazione della proposta progettuale presentata dalla Fondazione di cui sopra ritenendola utile e concludente ai fini degli interessi ed obiettivi istituzionali e della collettività, esprimendo, altresì, parere favorevole al progetto che s'intende realizzare sul complesso immobiliare sopra individuato catastalmente da parte della Fondazione Antonio Presti – Fiumara d'Arte onlus, stabilendo di affidare alla stessa Fondazione il complesso immobiliare denominato "Le Rocce" censito nel catasto del comune di Taormina di proprietà della Città Metropolitana di Messina mediante rapporto di comodato, approvando inoltre lo schema di contratto di comodato del complesso immobiliare censito nel catasto del comune di Taormina al foglio 4, particelle:

- catasto dei terreni: 110, 117, 723, 724, 725, 726 e 744;
- catasto dei fabbricati: 105 con aggraffate le particelle 107, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 522, 523, 524, 525 e 526 di proprietà dell'ex Provincia Regionale di Messina oggi Città Metropolitana di Messina,

autorizzando la sottoscrizione del contratto di comodato dopo l'avvenuta approvazione della stessa nei modi e termini di legge e conseguentemente alla reciproca approvazione da parte del Consiglio d'Amministrazione della Fondazione Antonio Presti – Fiumara d'Arte onlus che avrà approvato lo

schema di contratto e ne ha autorizzato la sottoscrizione in persona del legale rappresentante;

**Che** con nota n. .... del .../.../..... lo stesso dirigente, avendo accertato il possesso dei requisiti oggettivi e soggettivi in capo alla Fondazione, ha rilasciato il nulla osta alla stipula del presente atto ed ha trasmesso gli atti al Servizio Contratti;

**Che** il Servizio predetto, in fase istruttoria, ha acquisito e verificato la regolare compilazione della relativa check-list;

**Che** il comodatario ha dichiarato di non aver conferito incarichi professionali o stipulato contratti di lavoro subordinato o autonomo con dipendenti dell'Amministrazione in quiescenza da meno di tre anni (art. 53, comma 16-ter, del D. Lgs. 165/2001).

#### **PREMESSO QUANTO SOPRA**

Gli odierni comparenti convengono e stipulano quanto appresso in unico contesto con la superiore narrativa, dichiarando di aver preso visione del "Codice di Comportamento" vigente e che per essi non sussiste il conflitto di interessi di cui alla legge 6 novembre 2012, n. 190.

Tutto ciò premesso da formare unico ed inscindibile contesto con il seguente dispositivo, tra i suddetti signori e nelle spiegate qualità, di comune accordo tra loro, si conviene e stipula quanto segue:

#### **Art. 1**

##### **Individuazione del bene oggetto del rapporto contrattuale**

La "Città Metropolitana di Messina" come sopra detto rappresentata, concede in

comodato alla "Fondazione Antonio Presti – Fiumara d'Arte onlus", che, come sopra detto rappresentata, accetta, allo scopo di utilizzo ad uso Villaggio turistico alberghiero e museale, ed in conformità all'attuale destinazione, l'immobile indicato in premessa, di seguito descritto:

complesso immobiliare censito nel catasto del comune di Taormina al foglio 4, particelle:

- catasto dei terreni: 110, 117, 723, 724, 725, 726 e 744;
- catasto dei fabbricati: 105 con aggraffate le particelle 107, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 522, 523, 524, 525 e 526

pertanto, il comodante consegna contestualmente al comodatario le chiavi della consistenza immobiliare suddetta, intendendosi così adempiuta la consegna di cui all'art.1803 del codice civile, e perfezionato il presente contratto.

Ad ogni buon conto ed al fine di meglio individuare la consistenza immobiliare oggetto del presente contratto, le parti fanno espressamente riferimento al verbale di consistenza allegato sub " ", ed inoltre, con riferimento specifico ai quattro corpi di fabbrica di cui alle particelle 723, 724, 725 e 726 tutte del foglio 4, essendo non definita l'effettiva ricadenza degli stessi su area demaniale marittima, così come attualmente risultante dalla planimetria elaborata dal sistema informatico demaniale che debitamente firmata dalla parti si allega al presente atto sotto la lettera " ". Le parti convengono espressamente che nell'oggetto del presente contratto si intendono comprese anche le suddette particelle, nei limiti in cui le stesse effettivamente ricadano nel perimetro di

proprietà e disponibilità della "Città Metropolitana di Messina", la quale si impegna ed obbliga a definire tale circostanza nei tempi tecnici usuali ed a darne pronta comunicazione al comodatario, pertanto, il comodatario acquisirà la disponibilità e detenzione di tali particelle una volta ricevuta la suddetta comunicazione da parte del comodante.

## **Art. 2**

### **Durata**

Il comodato è stipulato per la durata di 99 (novantanove) anni dalla data di sottoscrizione del presente atto.

L'immobile resta di proprietà del comodante con espresso intento di trasferire l'intero compendio immobiliare ad una apposita futura Fondazione che potrà istituirsi per la gestione dell'intero complesso immobiliare decorsi n. 5 (cinque) anni dalla data di completamento dei lavori di riqualificazione del "Villaggio Le Rocce" come sede museale con le modalità di cui al successivo art. 13. Il possibile futuro trasferimento di proprietà sarà per intero a carico della istituenda Fondazione, comprese le spese di rogito notarile, tasse imposte e quant'altro dovuto per legge.

L'immobile dovrà essere restituito al comodante, al quale vienè sin d'ora riconosciuto il diritto di ritenere tutte le opere di recupero edilizio che vi verranno realizzate in esecuzione al progetto artistico meglio descritto nella superiore premessa, qualora nel termine di anni 9 (nove) (sommatoria del termine per ottenere autorizzazioni e pareri al progetto esecutivo previsti per legge con il termine previsto per la realizzazione del progetto esecutivo) non

siano state completate le opere di recupero edilizio.

Tale termine potrà essere prorogato, su espressa richiesta dalla Fondazione, da inviare a mezzo P.E.C. o raccomandata A.R. da inoltrarsi almeno sei mesi prima della scadenza, se per comprovate motivazioni verrà riconosciuta dalla Città Metropolitana di Messina la necessità di acconsentire a detta proroga che comporterà nuovo termine da regolarizzare con susseguente atto da stipulare con le stesse modalità del presente contratto.

Il comodatario si fa carico, a suo rischio e a sue spese, di mettere a disposizione della collettività l'immobile garantendo adeguate misure di sicurezza.

Terminata l'esecuzione dei lavori di adeguamento, il rilascio del certificato di collaudo, delle certificazioni e/o autorizzazioni necessarie rilasciate dai diversi organismi pubblici (V.V.F., Genio Civile, A.S.P., Municipio, I.N.A.I.L. ecc.) per l'esercizio dell'attività museale, nonché la documentazione tecnica e manuali d'uso degli impianti installati (ove esistenti) - (Elettrico, Termoidraulico, Centrale Termica, Ascensore, Allarme antintrusione, Videosorveglianza, ecc.) le parti sottoscriveranno apposito verbale che consti l'avvenuta esecuzione delle opere di recupero edilizio.

Le parti convengono, anche in deroga al disposto dell'art. 1809, comma 2, del codice civile, che il comodante non potrà richiedere per nessun motivo e/o ragione la restituzione della consistenza immobiliare prima di tale scadenza (anni 99), e ciò anche in considerazione degli investimenti che verranno ivi realizzati ad esclusiva cura e spese del comodatario, il cui valore ascende ad una cifra non inferiore a quanto risultante dalla proposta progettuale.

### **Art. 3**

#### **Progettazione**

Il comodatario si impegna a redigere in base alla normativa vigente la progettazione esecutiva e la realizzazione dell'intervento di adeguamento alle condizioni di cui al presente contratto, secondo le indicazioni del Capitolato Prestazionale Oneri (CPO) che verrà redatto a cura del comodatario e validato dal competente ufficio tecnico del comodante.

Resta a carico del comodatario, altresì, attuare quanto offerto in sede di proposta progettuale del .... / ..... / ..... con la proposizione delle schede prestazionali e/o meglio specificati nella conferenza dei servizi - tavolo tecnico tra i funzionari dell'ente del competente ufficio della Città Metropolitana di Messina ed i tecnici incaricati dal comodatario. Una volta sottoscritto il comodato, il comodatario potrà realizzare le opere sull'immobile messo a disposizione e dovrà garantire, una volta realizzate tutte le opere che sono state concordate, la costante fruibilità del compendio immobiliare nel rispetto dei parametri di funzionalità previsti nel contratto e nelle schede prestazionali, assicurando allo scopo la perfetta manutenzione e la risoluzione di tutti gli eventuali vizi, anche sopravvenuti.

### **Art. 4**

#### **Documenti facenti parte del contratto e norme regolatrici**

Il contratto viene sottoscritto ed accettato sotto l'osservanza piena, assoluta, inderogabile delle norme, condizioni, patti, obblighi, oneri e modalità dedotti e risultanti a esso e dai seguenti documenti, che le parti dichiarano di conoscere ed accettare integralmente e che si richiamano a formarne parte integrante: 1)

Determinazione dirigenziale n. .... del .../.../.....; 2) Istanza – proposta; 3) ..... 4).....  
5) Documentazione del comodatario; 6) Idea - Progetto presentato dal comodatario ed accettato dall'Ente pubblico.

La gestione del presente rapporto contrattuale è altresì regolamentata dalle disposizioni del codice civile e dal codice dei contratti. Inoltre il comodatario è tenuto al rispetto di ogni normativa applicabile attinente la realizzazione e la gestione dei lavori di adeguamento dell'immobile, incluse quelle in materia ambientale, di sicurezza e di igiene ed ogni disposizione, condizione o adempimento previsti dalla normativa vigente per le costruzioni private e per la conduzione degli immobili.

#### **Art. 5 - Obblighi del comodatario**

##### **a) Principali obblighi del comodatario.**

Il comodatario assume il rischio della realizzazione dei lavori di recupero e adeguamento dell'immobile e della sua gestione per il periodo di comodato, i cui costi di realizzazione sono a carico dello stesso.

1) La redazione del progetto esecutivo e di eventuali varianti in corso d'opera delle opere di adeguamento dell'immobile alle esigenze della collettività, in conformità alla disciplina che regola l'attività edilizia. Il progetto e le varianti in corso d'opera sono ad ogni effetto comunicate al comodante e si intendono approvate una volta decorsi 15 gg. da tale comunicazione e, ove prescritto, previa autorizzazione da parte delle terze autorità competenti. In capo al comodatario resta la facoltà di introdurre le eventuali varianti finalizzate ad una

maggior economicità di costruzione o gestione, nel rispetto del capitolato prestazionale d'oneri e delle norme e provvedimenti di pubbliche autorità vigenti e sopravvenuti senza alcun aggravio economico a carico del comodante. Il comodatario assume il rischio della mancata o ritardata approvazione da parte di terze autorità competenti della progettazione e delle eventuali varianti, assume, inoltre, l'onere di promuovere ed ottenere ogni autorizzazione, permesso e/o nulla osta dalle competenti autorità necessarie alla realizzazione delle opere di adeguamento dell'immobile ed alla messa a disposizione del plesso in favore dell'Ente – collettività.

2) L'esecuzione dei lavori occorrenti per l'adeguamento dell'immobile, nel rispetto delle norme e disposizioni cogenti ivi compresa la fornitura e/o installazione delle apparecchiature relative agli impianti antincendio, idrico - sanitario - elettrico, videosorveglianza, antintrusione e termici, nonché degli eventuali servizi aggiuntivi di manutenzione ordinaria e programmata, così come definiti e concordati nel capitolato prestazionale d'oneri e proposte migliorative offerte in sede di affidamento. Il comodatario è altresì obbligato a realizzare a propria cura e spese tutte le modificazioni, varianti e rifacimento di lavori eseguiti prescritte affinché vengano garantite le caratteristiche funzionali essenziali previste dal presente contratto.

3) Il comodatario non potrà invocare alcuna richiesta di corrispettivo in conseguenza del superamento degli standard di accettazione dell'opera previsti nel CPO.

4) Assume a proprio rischio l'onere di assicurare la costante fruibilità

dell'immobile stesso e delle relative pertinenze, nel rispetto dei parametri di funzionalità previsti dal contratto. Tutti gli impianti e relative apparecchiature e/o accessori obbligatoriamente dovranno essere forniti e messi a punto dal comodatario, dovranno possedere idonea certificazione di omologazione, ai sensi della normativa vigente in materia, dalla/e ditta/e presso la/le quale/i il comodatario intenderà effettuare la propria fornitura. Il comodatario dovrà inoltre fornire la perfetta manutenzione e la risoluzione di tutti gli eventuali vizi, anche sopravvenuti, occupandosi della gestione tecnica dell'opera in tutti i suoi aspetti.

5) Il comodatario, relativamente alle prestazioni di cui ai precedenti punti, potrà avvalersi di fornitori, imprenditori, professionisti ed altri prestatori d'opera di sua esclusiva fiducia ad eccezione del collaudatore il cui nominativo sarà scelto dal comodatario tra una terna di professionisti forniti dal comodante e con prestazioni a cura e spese del comodatario,.

**b) Responsabilità del comodatario.**

1) Il comodatario rimane responsabile a tutti gli effetti del corretto adempimento delle condizioni contrattuali e della corretta esecuzione del contratto restando espressamente inteso che le norme e prescrizioni contenute nel presente contratto, nei documenti allegati e nelle norme ivi richiamate, o comunque applicabili, sono state da esso esaminate e riconosciute idonee al raggiungimento di tali scopi.

2) Il comodatario rimane responsabile del danno o pregiudizio di qualsiasi natura causati a terzi ed ai fruitori del complesso museale, a diretta conseguenza delle

attività del comodatario, anche per fatto doloso o colposo del suo personale, dei suoi collaboratori e dei suoi ausiliari e in genere di chiunque egli si avvalga durante tutto il periodo di gestione del contratto di disponibilità.

**c) Ulteriori obbligazioni del comodatario.**

Il comodatario è, altresì responsabile

- 1) di ogni evento o circostanza che possa dar luogo a periodi di ridotta o nulla disponibilità dell'opera;
- 2) di ogni evento, circostanza o provvedimento che possa avere effetto pregiudizievole sulla gestione del contratto, ovvero sulla capacità di adempiere alle obbligazioni poste a suo carico dal presente contratto;
- 3) di qualsiasi fatto, atto, o azione da cui possa derivare un danno o azione di responsabilità da parte di terzi e pertanto il comodante non potrà mai essere soggetto passivo in eventuali addebiti di qualsivoglia natura restando l'Ente esonerato.

Le parti pattuiscono, a titolo di onere a carico del comodatario, e ferma restando la gratuità dell'attribuzione in comodato, l'obbligo di pagamento delle spese di fornitura relative alle utenze della consistenza immobiliare in oggetto durante la vigenza del presente contratto.

Le parti dichiarano espressamente che i superiori esborsi a carico del comodatario non pregiudicano la natura gratuita del presente comodato ed escludono comunque in modo tassativo che le superiori prestazioni a carico del comodatario costituiscano corrispettivo dell'attribuzione del godimento dell'immobile, in quanto perfettamente coerenti e rientranti nelle finalità e scopi

della Fondazione.

Per la disciplina dell'obbligo del comodatario, come sopra assunto, le parti rinviano alle disposizioni del codice civile in tema di obbligazioni (artt. 1173 e seguenti del codice civile).

In caso di inadempimento delle obbligazioni di cui alle superiori lettere "a", "b" e "c", come sopra poste a carico del comodatario, il comodante avrà diritto di recedere dal presente contratto, dandone comunicazione al comodatario a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno sei mesi prima della cessazione del rapporto previa antecedente preventiva messa in mora, con la specifica delle contestazioni da effettuare secondo la normativa prevista, cui è possibile fornire chiarimenti e demandando la decisione, qualora i chiarimenti forniti non vengano accettati, ad una commissione terza, formata applicando in via analogica la procedura prevista negli appalti della Pubblica Amministrazione e con le modalità disciplinate espressamente nel capitolato delle opere approvato.

A seguito del recesso, il comodatario dovrà restituire immediatamente la consistenza immobiliare, intendendosi decaduto dal beneficio del termine come sopra pattuito e nulla potrà pretendere in relazione alle spese già sostenute o che si è impegnato a sostenere.

Le parti rinviano, per la disciplina del modo come sopra pattuito, alle disposizioni degli articoli 793 e 794 del codice civile, in quanto compatibili, espressamente esclusa la disciplina del contratto con prestazioni corrispettive, e quindi in particolare dell'art.1460 c.c. (in quanto l'obbligo del comodatario

costituisce, nell'intenzione delle parti stesse, mero accessorio e non causa giustificatrice della prestazione del comodante).

Infine il comodatario si impegna ad agire in conformità a ogni previsione di legge o regolamento, anche in materia ambientale, contributiva, previdenziale e fiscale.

## **Art. 6**

### **Modalità di utilizzazione dell'immobile**

Il comodatario non potrà utilizzare la consistenza immobiliare in oggetto per usi diversi da quello di Villaggio turistico alberghiero e museale, in conformità alla sua attuale destinazione, eccezion fatta per le attività a ciò connesse e/o correlate quali a titolo meramente esemplificativo: ristorazione, somministrazione di alimenti e bevande, intrattenimenti culturali, rappresentazioni artistiche e teatrali etc etc.

Non potrà concedere la consistenza immobiliare in sub-comodato o in locazione, eccezion fatta la gestione delle attività di promozione e pubblicizzazione degli eventi; conservazione e manutenzione delle opere, del giardino del villaggio e dell'orto botanico; gestione dell'accademia delle arti e del restauro, delle attività didattiche, formative e laboratoriali, che potranno essere gestite tramite imprese sociali, società cooperative o altri enti ed organismi "no profit" a ciò dedicati, ed eccezion fatta per le attività di ristorazione, somministrazione di alimenti e bevande, intrattenimenti culturali, rappresentazioni artistiche e teatrali, che potranno essere gestite tramite imprese private operanti nel relativo settore.

Il comodatario dovrà custodire e conservare la consistenza immobiliare in

oggetto con la diligenza del buon padre di famiglia, e mantenerlo in stato da servire all'uso convenuto; saranno a suo carico le spese di utilizzo.

Sono altresì a carico del comodatario le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della consistenza immobiliare in oggetto, nonché tutte le spese che si renderanno necessarie per la ristrutturazione dei corpi di fabbrica e per la realizzazione del progetto artistico.

Ultimate le opere di recupero edilizio, il comodatario, nel rispetto e nei limiti delle norme edilizie ed urbanistiche tempo per tempo vigenti, nonché delle ulteriori disposizioni di legge, dovrà essere espressamente autorizzato preventivamente, dalle autorità competenti in relazione al complesso immobiliare, ad effettuare la modifica dei corpi di fabbrica e/o la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica.

La consistenza immobiliare dovrà essere restituita, al termine del comodato, nello stesso stato in cui si trova e fatte salve le addizioni, migliorie e modifiche come sopra autorizzate, senza che il comodante possa richiedere ed ottenere l'eliminazione delle stesse.

Il comodatario dovrà assicurare l'immobile contro i danni di incendio e scoppio ed altre calamità.

#### **Art. 7**

##### **Obblighi del comodante - Utilizzazione del compendio immobiliare**

Il comodante deve permettere al comodatario il godimento dell'immobile in oggetto, ed è tenuto ad astenersi dal compimento di atti di disposizione materiale o giuridica sul bene, ed in genere da turbative di fatto o di diritto che possano

pregiudicare il concreto godimento da parte del comodatario.

Il comodatario dichiara di aver già preso visione e di aver verificato l' idoneità della consistenza immobiliare di cui al presente atto per le finalità dello stesso.

Dichiara, altresì, di rinunciare, ove occorrer possa, ad ogni garanzia per i vizi occulti dell'immobile, salvo quanto disposto dall'art. 1812 sopra-citato, e salvo il disposto dell'art. 1229 del codice civile.

Il comodatario per la realizzazione del progetto artistico e di restauro viene sin d'ora espressamente autorizzato a richiedere ed accedere ai fondi ovvero finanziamenti disponibili, di ogni genere e natura, messi a disposizione da eventuali leggi regionali, nazionali e/o comunitarie, nonché a ottenere finanziamenti e risorse anche tramite l'utilizzo del "crowdfunding", nel rispetto delle finalità previste nel presente atto. Ove sia obbligatorio il diretto intervento dell'Ente nella richiesta o nella procedura di finanziamento, il comodante si impegna a procedervi con i propri uffici.

## **Art. 8**

### **Recesso del comodatario**

Il comodatario potrà recedere liberamente dal presente contratto, essendo il termine per la restituzione stabilito a suo esclusivo favore, ai sensi dell'art. 1184 del codice civile. In tal caso, il comodante sarà obbligato a ricevere immediatamente la restituzione dell'immobile.

Il recesso è atto unilaterale recettizio, e dovrà essere comunicato alla controparte, unitamente all'eventuale preavviso con richiesta di restituzione, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o P.E.C. inviata almeno 12

(dodici) mesi della restituzione.

#### **Art. 9**

##### **Risoluzione del contratto**

Il comodante ha facoltà di risolvere il contratto mediante semplice lettera raccomandata con messa in mora di 15 giorni, senza necessità di ulteriori adempimenti nei seguenti casi:

- a) manifesta incapacità o inidoneità, anche solo legale, nell'esecuzione dei lavori di recupero edilizio;
- b) violazione delle norme previste dal codice dei contratti pubblici.

#### **Art. 10**

##### **Assicurazione**

A tutela dei beni e del patrimonio concesso in comodato con il presente contratto o previsti negli atti da questo richiamati, il comodatario stipulerà contratto d'assicurazione, con il quale dovrà essere assicurato l'intero compendio immobiliare per eventuali danni a cose e persone e per rischi di perimento del compendio.

Il comodatario dovrà costituire polizza assicurativa che tenga indenne questo Ente da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati, salvo quelli derivanti da errori di progettazione, insufficiente progettazione, azioni di terzi o causa di forza maggiore. Detta polizza sarà stipulata per i massimali previsti nel capitolato speciale d'appalto dopo il visto approvativo reso in conferenza dei servizi o tavolo tecnico per come disciplinato dal precedente art. 3.

In relazione ai lavori che verranno di volta in volta eseguiti sarà costituita

polizza assicurativa a garanzia dell'Ente.

#### **Art. 11**

##### **Responsabilità verso terzi**

Il comodatario assume la responsabilità di danni a persone e cose, sia per quanto riguarda i dipendenti e i materiali di sua proprietà, sia quelli che essa dovesse arrecare a terzi in conseguenza dell'esecuzione dei lavori e delle attività connesse, sollevando il comodante da ogni responsabilità al riguardo.

#### **Art. 12**

##### **Adempimenti in materia antimafia**

Ai sensi del combinato disposto del decreto legislativo 8 agosto 1994, n. 490 e del D.P.R. 3 giugno 1998, n. 252 e successive modifiche ed integrazioni, si prende in atto che in relazione al comodatario non risultano sussistere gli impedimenti all'assunzione del presente rapporto contrattuale ai sensi della vigente normativa antimafia

#### **Art. 13**

##### **Costituzione di apposita "Fondazione"**

Le parti in adempimento al più ampio progetto di cui fa parte il presente contratto, ed in conformità all'atto d'indirizzo della "Città Metropolitana di Messina", si impegnano ed obbligano sin d'ora, ed ove possibile in base alle norme tempo per tempo vigenti, a costituire una Fondazione nella quale da un lato verrà conferito il Villaggio Le Rocce e dall'altra l'intero patrimonio artistico che verrà ivi realizzato. Detta Fondazione avrà la finalità di gestire, promuovere, mantenere, manutene, tutelare il Villaggio comprensivo di tutte le realizzazioni

museali installate all'interno ed inoltre dotarsi di uno statuto entro 5 (cinque) anni dalla data di collaudo dei lavori resisi necessari per il recupero dell'intero compendio immobiliare.

I contenuti e le regole della Fondazione dovranno essere stabilite di comune accordo tra le parti, su semplice richiesta di una delle due e nei tempi stabiliti al superiore art. 2, ma con la precisazione che il mancato raggiungimento di un accordo e/o definizione dei contenuti e delle regole della Fondazione, comporterà il venir meno di tale impegno, ed il presente contratto proseguirà nei termini qui previsti sino alla sua naturale scadenza.

#### **Art. 14**

##### **Dichiarazioni aggiuntive**

Le parti si danno reciprocamente atto della pendenza del ricorso presso il Tribunale amministrativo regionale per la Sicilia con R.G. n. 445/2016, da parte della società "La Pineta Sport Management S.r.l." e nei confronti della Città Metropolitana, avverso il provvedimento n. 26/2016 con cui il dirigente della VI Direzione "Servizi Tecnici Generali" della Città Metropolitana di Messina, ha determinato di prendere atto dei verbali di gara indetti dalla commissione presso l'U.R.E.G.A. e di non aggiudicare alla società ricorrente la gara per l'affidamento dell'area denominata Le Rocce; che, tuttavia, con ordinanza n. 239/2016 il Tar Sez. di Catania ha respinto l'istanza cautelare proposta della società "La Pineta Sport Management S.r.l."

Che in sede di appello cautelare anche il C.G.A., con ordinanza n. 452/2016, ha respinto la richiesta di sospensione dell'esecutività della determinazione n.

26/2015 confermando la decisione del Tar.

Qualora dovesse intervenire sentenza amministrativa passata in cosa giudicata che accogliesse le domande della società ricorrente, la Fondazione si impegna ed obbliga a non richiedere alla Città Metropolitana di Messina alcun risarcimento ad alcun titolo in relazione ai provvedimenti che l'ente stesso dovesse conseguentemente assumere.

Il comodatario dichiara di avere compreso quanto sopra esposto, essendo stato concordato tra le stesse parti e, con la sottoscrizione del presente atto, accetta espressamente gli effetti che ne potrebbero scaturire.

In considerazione di quanto sopra detto, i termini previsti nel presente contratto, eccezion fatta per il termine di durata dello stesso, entro i quali il comodatario deve iniziare l'attività tesa all'ottenimento delle autorizzazioni alla realizzazione dell'intero progetto, come meglio al superiore art. 2, inizieranno a decorrere una volta che il suddetto giudizio verrà definito e/o che la relativa sentenza sia passata in giudicato, salva espressa rinuncia del comodatario.

#### **Art. 15**

##### **Spese, imposte e tasse**

Le spese derivanti dal presente contratto sono a carico esclusivo del comodatario nel rispetto delle normative di volta in volta vigenti.

#### **Art. 16**

##### **Tracciabilità dei flussi finanziari**

Ai sensi della legge 13 agosto 2010, n. 136, l'Ente ed il comodatario assumono entrambi gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari al fine di assicurare

quanto previsto dalla normativa vigente.

#### **Art 17**

##### **Foro competente in via esclusiva**

Ogni controversia che dovesse insorgere in ordine al presente contratto o comunque derivante dal contratto dovrà essere devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di Messina.

#### **Art 18**

##### **Elezione di domicilio**

Le parti eleggono domicilio come segue:

per la Città Metropolitana di Messina in Messina, corso Cavour, Palazzo dei Leoni, e per il comodatario in Castel di Tusa (Me) – via Cesare Battisti 4

#### **Art. 19**

##### **Modifiche**

Il presente contratto costituisce l'unica regolamentazione dei rapporti tra le parti e sostituisce qualsiasi altra regolamentazione intercorsa tra le stesse.

Ogni modifica o integrazione alle pattuizioni contenute nel presente contratto dovranno essere convenute per iscritto tra le parti.

#### **Art. 20**

##### **Regime fiscale**

A tutti gli effetti di legge il presente contratto non è soggetto al regime fiscale di applicazione dell'imposta IVA.

#### **Art. 21**

##### **Registrazione**

Le spese del presente atto, copie occorrenti, diritti, registrazione e quant'altro necessario nonché ogni onere derivante dall'estinzione delle obbligazioni nascenti dal presente contratto (pagamenti) sono a totale carico del comodatario. Le parti si danno, inoltre, reciprocamente atto che il presente contratto viene stipulato conformemente a quanto disposto dal codice dei contratti pubblici. Il presente atto, formato e stipulato in modalità elettronica, è stato redatto da me Segretario mediante l'utilizzo ed il controllo personale degli strumenti informatici su ventisette pagine e parte della ventottesima, a video. Il presente contratto viene da me, Segretario, letto alle parti contraenti che, riconoscendolo conforme alla loro volontà, insieme con me ed alla mia presenza e vista lo sottoscrivono con modalità di firma digitale ai sensi dell'art.1, comma 1, lettera s del D. Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 codice dell'Amministrazione digitale (CAD).

**F.to: Arch. Vincenzo GITTO n.q.;**

**F.to: Sig. Antonio PRESTI n.q.;**

**F.to: Avv. Maria Angela CAPONETTI Segretario Generale.**