



Esente da imposta di bollo ai sensi dell'art. 16 della Tabella di cui all'Allegato B al D.P.R. 26.10.1972 n. 642 e s.m.i.

PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

COMODATO D'USO GRATUITO AL COMUNE DI IGLESIAS

DELL'IMPIANTO SPORTIVO DENOMINATO "CERAMICA"

IN LOCALITA' SA STOIA - IGLESIAS

I SOTTOSCRITTI SIGNORI:

- Schirru Speranza nata a Legnano (MI) il giorno 27 giugno 1970, domiciliata per la carica a Carbonia, nella sede dell'Ente che rappresenta,

la quale interviene nella sua qualità di Dirigente dell'Area Amministrativa e Risorse Umane - Servizio Patrimonio tale nominata con decreto dell'Amministratore Straordinario n. 2 del 13.01.2020, che trovasi depositato agli atti e quindi in nome e per conto della:

- **PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA, con sede e domicilio fiscale a Carbonia, via Mazzini n.39, codice fiscale 90038150927,**

denominata "Comodante" o "Provincia" nel corpo del presente atto,

legittimata al compimento di quanto *infra* in forza dei poteri alla stessa conferiti dalla legge e dalle vigenti disposizioni dello Statuto e dei Regolamenti Provinciali;

- Castiglione Pierluigi nato a Iglesias il giorno 01 agosto 1967, domiciliato per la carica nella sede dell'ente che rappresenta, il quale interviene nella sua qualità di

Dirigente dell'Area Tecnica III Settore, tale nominato con

decreto del Sindaco n. 8 del 01.08.2019, che trovasi

depositato agli atti e quindi in nome e per conto del:

- COMUNE DI IGLESIAS, con sede e domicilio fiscale a Iglesias,

via Isonzo n. 5, codice fiscale 00376610929,

denominato anche "comodatario" o "Comune" nel corpo del

presente atto,

legittimato al compimento di quanto *infra* in forza dei poteri

allo stesso conferiti dalla legge e dalle vigenti disposizioni

dello Statuto e dei Regolamenti comunali,

PREMETTONO QUANTO SEGUE:

- la Provincia del Sud Sardegna è titolare del diritto di

piena ed esclusiva proprietà del Centro Sportivo

Polifunzionale ubicato in Iglesias località Sa Stoaia

denominato "Ceramica" identificato al catasto fabbricati,

sezione urbana F, foglio 2, particella 406, zona cens. 2,

categoria C/4, classe U, consistenza 2535 m2, superficie

catastale Tot. 3447 m2, rendita € 7.200,69 oltre ad area

pertinenziale circostante censita in catasto terreni al foglio

602, particelle 5, 148, 149, 160, 163, 404, 405, 406, 407;

- detto impianto fu concesso in comodato gratuito al Comune di

Iglesias in forza di contratto rep. ANSR 593 del 08.04.2014

per 5 anni, ovvero fino al 08.04.2019 e il Comune di Iglesias

aveva richiesto la proroga del comodato;

- a causa di insufficienti manutenzioni durante il periodo di

conduzione del comodato da parte del comodatario, sono stati

rilevati dalla Provincia necessari interventi volti a ridurre

in pristino lo stato dei luoghi;

- si riconosce comunque che il Comune di Iglesias ha

provveduto a mettere in sicurezza l'impianto investendo circa

385.000,00 euro per il rifacimento della cabina di

trasformazione MT/BT, la linea di arrivo al quadro generale,

gli impianti interni degli spogliatoi e l'illuminazione

esterna del campo polisportivo;

- con perizia di stima eseguita da un tecnico esterno,

acquisita al protocollo dell'ente n. 30760 del 28.12.2020, i

lavori di riduzione in pristino dello stato dei luoghi sono

stati quantificati in euro 236.000,00 (Iva esclusa);

- detta perizia non è stata formalmente contestata dal Comune,

pur non condividendone completamente i contenuti, in quanto

ritiene che nell'ottica dell'ottimale gestione della struttura

l'importo da investire è comunque di valore superiore;

- con deliberazione dell'Amministratore Straordinario n. 26

del 19.11.2019 e n. 31 del 16.10.2020 sono state date le linee

di indirizzo per concedere in comodato gratuito l'immobile di

cui sopra al Comune di Iglesias, previa sistemazione dei

luoghi o, in caso di mancato accordo bonario, attivare tutte

le procedure finalizzate al recupero delle somme a vario

titolo dovute dal Comune alla Provincia;

- con nota acquisita al protocollo provinciale n. 29757 del

15.12.2020 il Sindaco di Iglesias inoltrava richiesta di rinnovo della convenzione riconoscendo la necessità di stanziare risorse per effettuare le necessarie manutenzioni;

- con deliberazione dell'Amministratore Straordinario della Provincia del Sud Sardegna n. 2 del 26.01.2021 e con delibere di Giunta Comunale di Iglesias n. 4 del 26.01.2021 e n. 14 del 18.02.2021 è stato disposto di disciplinare tale rapporto patrimoniale mediante sottoscrizione di un apposito contratto di comodato gratuito e a tal fine è stata approvata la minuta del presente contratto.

Tutto ciò premesso e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 (Oggetto del contratto)

La Provincia del Sud Sardegna, rappresentata come in comparsa, concede - perché se ne serva per l'uso consentito per destinazione - in comodato d'uso gratuito al Comune di Iglesias che, come sopra rappresentato, accetta l'impianto sportivo denominato "Ceramica" ubicato in Iglesias località Sa Stoia, catastalmente individuato in premessa.

Art. 2 (Destinazione d'uso e idoneità dei beni)

Il comodatario dichiara di accettare l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche con espresso riferimento alle certificazioni di agibilità e conformità degli impianti nonché con riferimento ad ogni altro atto,

certificazione o autorizzazione necessari per l'utilizzo dell'impianto e l'accesso al pubblico, e di ritenere l'impianto sportivo idoneo alle attività cui per sua natura è destinato. In ogni caso esonera il comodante da qualsivoglia responsabilità e/o attività necessaria al fine di ottenere tutte le prescritte autorizzazioni, abilitazioni, nulla osta o quant'altro necessario ad esercire l'impianto in parola.

Il comodatario dichiara altresì di assicurare alle associazioni sportive aventi sede nell'ambito provinciale la fruizione della struttura concessa a condizioni paritarie rispetto alle Associazioni aventi sede nell'ambito comunale.

**Articolo 3 (Durata del comodato e
obbligo di restituzione dei beni)**

Il presente contratto ha una durata di **3 anni** a decorrere dalla data di stipula, prorogabile alle condizioni disciplinate dal successivo art. 5, con successivo atto espresso e con durata da stabilirsi. Alla sottoscrizione del contratto il Comune di Iglesias proseguirà nella detenzione dell'immobile mai venuta meno fino ad ora. Propedeuticamente alla sottoscrizione della presente convenzione verrà redatto in contraddittorio tra le parti Verbale di consegna.

Alla scadenza del termine convenuto il comodatario è obbligato a restituire l'immobile oggetto del presente contratto, non già nello stato in cui esso viene consegnato, bensì almeno ripristinato allo stato in cui fu consegnato nel 2014, e/o con

le migliorie che saranno eventualmente concordate tra le parti, salva l'usura data dal normale utilizzo.

Le parti richiamano espressamente le norme generali sulla restituzione, di cui all'art. 1809 cc..

La Provincia prende atto che il Comune intende acquisire la proprietà dei beni.

Articolo 4 (Condizioni generali del contratto e obbligo di custodia dei beni)

Il comodatario è tenuto a custodire e conservare i beni concessi in comodato gratuito con la diligenza del buon padre di famiglia. Qualora il Comune intendesse dare in sub comodato a terzi l'impianto sportivo in tutto o in parte, dovrà ottenere specifica autorizzazione da parte della Provincia comodante che si riserva di denegare il sub comodato in caso di inidoneità del sub comodatario e in ogni altro caso in cui ritenga non sussistano le condizioni di capacità tecnica ed economica atte a garantire la perfetta manutenzione e conservazione dell'impianto sportivo. In ogni caso il sub comodante dovrà prestare all'amministrazione provinciale idonea polizza fideiussoria a garanzia della perfetta conservazione dell'impianto sportivo rilasciata da primaria compagnia avente sede legale in Italia e con escussione a prima richiesta. L'importo della polizza sarà determinato sulla base delle parti dell'impianto sportivo date in sub comodato.

In ogni caso le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal comodatario restano acquisite al comodante senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso del comodante, salvo sempre per il comodante il diritto di pretendere dal comodatario il ripristino dei beni.

La mutata destinazione d'uso dei beni produrrà *ipso iure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa del comodatario.

Il silenzio o l'acquiescenza del comodante al mutamento d'uso pattuito, a lavori non autorizzati, alla cessione del contratto, che eventualmente avvengano, avranno esclusivamente valore di tolleranza, priva di qualsiasi effetto a favore del comodatario, ferma restando la responsabilità civile e penale in capo al committente degli stessi e in ogni caso al comodatario, anche per responsabilità *in vigilando*.

Articolo 5 (Condizione risolutiva)

Il presente contratto è sottoposto a condizione risolutiva ai sensi dell'art. 1353 del codice civile e pertanto sarà risolto di diritto qualora non si verificano gli eventi di seguito indicati, con rispetto dei relativi termini.

1. Il Comune di Iglesias, entro 24 mesi dalla stipula del contratto di comodato dovrà sottoscrivere con l'appaltatore - da individuarsi a mezzo di procedura ad evidenza pubblica - il verbale di consegna dei lavori necessari a ridurre in pristino lo stato dei luoghi e degli impianti così come essi furono consegnati al Comune nel 2014 o concordare con il comodante

ulteriori interventi che entrambe le parti qualifichino come
migliorie: si tratta di interventi conseguenti alla situazione
determinata a seguito degli insufficienti interventi e che il
Comune avrebbe dovuto già porre in essere a titolo di
manutenzione ordinaria durante il quinquennio di conduzione
dell'immobile sotto il contratto rep. n. ANSR 593 del
08.04.2014.

Tutti gli atti della procedura di individuazione del
contraente dovranno essere inviati per conoscenza alla
Provincia, in persona del Dirigente del Servizio Patrimonio.

2. L'importo dei lavori per il ripristino è stato stimato in
euro 236.000,00 (Iva esclusa) pertanto entro il 30.06.2021 il
Comune di Iglesias dovrà adottare apposita delibera con cui
quella amministrazione stanzi la somma di euro 236.000,00 IVA
esclusa o superiore se ritenuta dal comune necessaria per
recuperare agli effetti conseguenti alle attività di
manutenzione non eseguite nel precedente quinquennio e
ripristinare lo stato dei luoghi e degli impianti così come
essi furono consegnati nel 2014 o apportare le migliorie che
il comodante ritenga di accettare in sostituzione del
ripristino.

3. Poiché sia con riferimento all'impianto Ceramica, sia con
riferimento alla sede istituzionale del Comune ubicata in via
Argentaria n. 14 presso lo stabile provinciale, il Comune non
ha mai provveduto a pagare le utenze, la Provincia ha

sostenuto tutte le spese per un importo complessivo, ad oggi, di euro **247.089,53** oltre ulteriori interessi da calcolarsi al saldo per la fornitura elettrica rimanendo ancora da quantificare le spese per l'approvvigionamento idrico.

Pertanto il Comune di Iglesias dovrà rifondere la Provincia delle spese sostenute per le utenze e, a tal fine, dovrà adottare entro il **30.06.2021** pagamento di quanto dovuto, nelle forme che saranno concordate tra le parti. Detti importi potranno essere modificati a seguito delle compensazioni tra le spese sostenute dal Comune per le utenze idriche degli immobili di proprietà dello stesso ed utilizzati in comodato dalla Provincia e le spese sostenute per il pagamento delle utenze idriche relative agli immobili di proprietà provinciale utilizzati in tutto o in parte dal Comune.

4. Il Comune di Iglesias entro il **15.03.2021** inoltre, dovrà provvedere alla voltura di tutte le utenze.

Pertanto se non si avvereranno i seguenti eventi, nel rispetto dei termini ordinati cronologicamente:

- entro il **15.03.2021** completamento della voltura di tutte le utenze;

- entro il **30.06.2021**, pagamento di quanto dovuto a titolo di ristoro per le spese sostenute dalla Provincia per il pagamento delle utenze, nelle forme che saranno concordate tra le parti;

- entro il **30.06.2021** delibera con stanziamento delle risorse

necessarie per l'esecuzione dei lavori di cui al superiore

punto 1;

il contratto si intenderà risolto di diritto, fermo l'obbligo

al risarcimento del danno eventualmente causato alla

Provincia.

Nell'ipotesi in cui, per converso, durante i 36 mesi di

pendenza del presente contratto, il comodatario conduca

l'immobile con diligenza e vi sia puntuale ottemperanza da

parte del Comune a tutti gli obblighi contrattuali e di legge,

questa amministrazione provinciale si dichiara già da ora

disponibile a una ulteriore proroga pluriennale da concedersi

con apposito atto di proroga e per un periodo di tempo da

stabilirsi.

Entro 36 mesi dalla data di stipula del presente contratto il

Comune dovrà concludere i lavori di cui al superiore punto 1.

Nell'ipotesi in cui non fosse in grado di concludere le opere

entro 36 mesi, potrà essere concessa una proroga tecnica per

il tempo necessario alla conclusione dei lavori, a condizione

che rimanga da eseguire non più del 50% delle lavorazioni e

che il Comune chieda espressamente la proroga tecnica almeno 6

mesi prima della data di scadenza del comodato. Quanto sopra

salvo documentate problematiche discendenti dal contratto

d'appalto, non dipendenti dalla volontà del Comune, che

comportino un allungamento dei tempi non coerente con quanto

sopra per cui sarà necessario concordare i nuovi termini della

presente convenzione.

Articolo 6 (Programma degli interventi)

Il Comune di Iglesias, al fine di effettuare gli interventi necessari, dovrà rispettare l'ordine cronologico così come di seguito riportato:

a) entro il **15.03.2021** voltura di tutte le utenze;

b) entro il **30.06.2021** delibera con stanziamento in bilancio delle risorse necessarie per l'esecuzione dei lavori;

c) entro il **30.06.2021**, liquidazione di quanto dovuto a titolo di utenze, nelle forme che saranno concordate tra le parti;

d) entro 36 mesi dalla stipula del contratto ultimazione dei lavori.

Articolo 7 (Responsabilità del comodatario, fideiussioni e assicurazioni)

Il comodatario è costituito custode dei beni dati in comodato ed è direttamente responsabile verso il comodante e verso i terzi dei danni causati nell'uso del bene e dei danni alle persone; il comodante è esonerato dal comodatario da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che possano derivare dal fatto, omissione o colpa di coloro che utilizzano e occupano l'immobile.

E' facoltà del comodatario richiedere alle associazioni sportive che fruiranno dell'impianto una polizza fideiussoria a garanzia del corretto utilizzo dei beni e delle attrezzature, fermo restando che nell'ipotesi in cui decidesse

di non acquisire le polizze, il comodatario rimarrà comunque diretto responsabile verso il comodante degli eventuali danni provocati dalle associazioni nell'uso dell'impianto, con conseguenti oneri riparatori a suo totale carico, ferma la possibilità di rivalsa verso i danneggiatori.

Articolo 8 (Accesso all'impianto sportivo e sopralluoghi)

Il comodante ha il diritto di accedere all'impianto sportivo concesso in comodato con il proprio personale, per ogni accertamento, verifica o intervento necessari, previa comunicazione al comodatario.

Al fine di verificare la corretta conduzione dell'immobile e la necessità di eventuali interventi di manutenzione, gli istruttori della Provincia incaricati all'uopo con apposito atto di nomina, faranno dei sopralluoghi presso lo stabile con cadenza semestrale. Il Comune potrà nominare i propri incaricati per il sopralluogo in contraddittorio.

Articolo 9 (Spese ordinarie e straordinarie)

Sono a carico del comodatario le spese necessarie per il normale utilizzo dei beni quali, a titolo puramente esemplificativo, quelle per la custodia, i tributi per la parte di competenza, i consumi di energia elettrica, riscaldamento, acqua, pulizie, manutenzione del manto erboso del campo da calcio, innaffiatura periodica, servizi comuni, ecc. e manutenzione dell'impianto in tutte le sue parti.

Restano a carico del comodatario anche le spese per

manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto senza diritto di rivalsa.

Articolo 10 (Divieto di cessione del contratto)

Le parti convengono espressamente che è fatto divieto al comodatario di cedere il contratto senza il consenso scritto del comodante, a pena di nullità.

L'inosservanza del divieto di cui al periodo superiore comporterà la risoluzione di diritto del contratto con addebito di colpa al comodatario, il quale sarà tenuto a sostenere tutti gli oneri conseguenti, compresi quelli derivanti dal risarcimento del danno.

Articolo 11 (Prescrizioni di sicurezza)

Il Comune di Iglesias si obbliga a rispettare e a far rispettare a quanti utilizzano e frequentano l'impianto sportivo, le prescrizioni e i divieti stabiliti dalla vigente normativa in materia di sicurezza e ad acquisire tutti gli atti autorizzativi, nulla osta e/o qualsiasi altro atto necessario per lo svolgimento delle attività sportive ordinarie e degli eventi che ivi si dovessero svolgere.

Articolo 12 (Risoluzione e recesso dal contratto)

Il mancato rispetto delle attività e scadenze di cui al superiore art. 5 e/o il mancato utilizzo del bene per le finalità per le quali è stato concesso in comodato sarà causa di risoluzione del contratto. Gli stessi effetti saranno prodotti nel caso di utilizzo del bene per fini diversi da

quello per il quale è stato assegnato, per la violazione del divieto di concessione del godimento del bene ad un terzo, per la violazione del divieto di sub comodato e per l'esecuzione dei lavori in contrasto con le vigenti norme urbanistico - edilizie e con l'autorizzazione concessa dal Comune di Iglesias.

Per quanto non espressamente regolato nel presente atto, relativamente alla disciplina della risoluzione e del recesso dal contratto, trovano applicazione le relative disposizioni del codice civile e delle leggi speciali applicabili alle pubbliche amministrazioni.

**Articolo 13 (Lavori a cura del comodante
e relativi obblighi del comodatario)**

La Provincia del Sud Sardegna nel mese di ottobre 2020 partecipò al bando pubblicato dal Dipartimento dello Sport della Presidenza del Consiglio dei Ministri, rivolto agli Enti Locali titolari degli impianti sportivi, avente ad oggetto "Sport e periferie 2020 per la individuazione degli interventi da finanziare nell'ambito del Fondo sport e periferie".

L'eventuale assegnazione delle risorse consentirebbe di effettuare diversi lavori di completamento presso l'impianto "Ceramica", fra cui, al fine di garantire la completa fruibilità della palestra di recente realizzazione, consentirebbe di eseguire: la ristrutturazione degli spogliatoi esistenti, la realizzazione della recinzione

perimetrale e la sistemazione delle aree esterne di pertinenza della palestra, nonché gli altri interventi previsti nel progetto principale e/o nei successivi progetti di variante e di completamento.

Pertanto se e quando dovessero iniziare i relativi lavori, il comodatario sarà obbligato a liberare tutte le aree interessate dagli interventi, nonché le aree comuni e di passaggio e dovrà garantire la fruibilità dell'impianto senza provocare rallentamenti al cronoprogramma dei lavori, nonché approntare tutte le misure di sicurezza necessarie per l'eliminazione dei rischi da interferenza.

Articolo 14 (Elezione di domicilio)

A tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio presso la sede della Provincia del Sud Sardegna.

Le comunicazioni tra le parti avverranno, salvo quanto diversamente previsto nel presente contratto, per mezzo di posta elettronica certificata istituzionale.

Articolo 15 (Controversie)

Le parti convengono espressamente che per la risoluzione di tutte le controversie che dovessero tra loro insorgere, in relazione all'interpretazione e/o all'esecuzione del presente contratto, non componibili in sede di conciliazione bonaria, sarà competente esclusivamente il Foro di Cagliari.

Articolo 16 (Norma di rinvio)

Per quanto non previsto nel presente contratto le parti

rinviano espressamente agli articoli 1803 e seguenti del codice civile e a tutte le altre norme vigenti in materia.

Articolo 17 (Modifiche al contratto)

Qualunque modifica al presente contratto non potrà avere luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

Articolo 18 (Spese e registrazione)

Il presente contratto è esente da imposta di bollo ai sensi dell'art. 16 della Tabella di cui all'Allegato B al D.P.R. 26.10.1972 n. 642 e successive modificazioni.

Eventuali altre spese od oneri di natura fiscale inerenti e conseguenti alla stipula del presente contratto sono a carico del comodatario, senza diritto di rivalsa.

Le parti dichiarano espressamente che il presente atto sarà registrato solo in caso d'uso, con spese di registrazione a carico della parte che ne richiede la registrazione.

Il presente contratto è sottoscritto con firma digitale, previa lettura fatta dalle parti le quali dichiarano l'atto pienamente conforme alla loro volontà.

Consta l'atto di sedici pagine elettroniche dattiloscritte sulle prime quindici facciate e fin qui alla presente.

Speranza Schirru, sottoscritto con firma digitale

Pierluigi Castiglione, sottoscritto con firma digitale