CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO
DI COMPENDIO IMMOBILIARE

Con la presente scrittura privata, da valere a tutti gli effetti di legge, tra le sottoscritte parti:

- "**INNOVAPUGLIA S.P.A.**" con sede legale in Valenzano (Ba) alla via per Casamassima 3, codice fiscale, n° iscrizione al Registro Imprese di Bari e partita Iva: 06837080727, n° iscrizione al REA di Bari: 513395, nella persona del proprio legale rappresentante dr.ssa Sabrina Sansonetti, nata a Melendugno (LE), il 22 Settembre 1968, codice fiscale SNSSRN68P62F101O (**COMODANTE**)

- "**TECNOPOLIS PARCO SCIENTIFICO E TECNOLOGICO S.C. A R.L. A SOCIO UNICO**" con sede legale in Bari alla piazza Umberto 1, codice fiscale, n° iscrizione al Registro Imprese di Bari e partita Iva: 06848450729, n° iscrizione al REA di Bari: 514064, nella persona del proprio legale rappresentante, prof. Ernesto Longobardi, nato a Feltre (BL), il 19 giugno 1949, codice fiscale LNGRST49H19D530B (**COMODATARIO**)

- "**UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI BARI**", con sede legale in Bari alla piazza Umberto 1, codice fiscale 80002170720 nella persona del Magnifico Rettore e legale rappresentante, prof. Corrado Petrocelli, nato a Bari il 25 Settembre 1952, codice fiscale PTRCRD52P25A662Y

premesso

a) che in data 09 maggio 2008 è stato sottoscritto tra l'Università degli Studi di Bari e la Regione Puglia un Protocollo d'Intesa in cui veniva stabilito che i due principali rami di attività svolti dalla Società "TECNOPOLIS CSATA S.c. a r.l." individuabili in:
   i. predisposizione e attuazione degli interventi in materia di società dell'informazione e di innovazione della pubblica amministrazione per conto della Regione Puglia,
   ii. gestione del Parco Scientifico e Tecnologico e Incubatore per spin off tecnologici,

   sarebbero stati conferiti a due nuove Società; in particolare le attività sub i. sarebbero state di competenza di una nuova Società *in house* della

Ministero dell'Economia e delle Finanze

MARCA DA BOLLO

€16,08

SEDICI/08

Agenzia Entrate

00013559 00002340 WDELD001

00054233 18/01/2013 08:36:19

0001-00010 F4DE3F19B1FB0374

IDENTIFICATIVO : 01110250991575

0 1 11 025099 157 5

Ministero dell'Economia e delle Finanze

MARCA DA BOLLO

€16,08

SEDICI/08

Agenzia Entrate

00013559 00002340 WDELD001

00054234 18/01/2013 08:36:24

0001-00010 54278841B67D7ZF5

IDENTIFICATIVO : 01110250991564

0 1 11 025099 156 4

Ministero dell'Economia e delle Finanze

MARCA DA BOLLO

€16,08

SEDICI/08

Agenzia Entrate

00013559 00002340 WDELD001

00054235 18/01/2013 08:36:29

0001-00010 4A58F1D03A50544C

IDENTIFICATIVO : 01110250991552

0 1 11 025099 155 2

Regione Puglia mentre le attività sub ii. sarebbero state di competenza di una Società promossa dall'Università degli Studi di Bari;

b) che, in attuazione di detto protocollo d'intesa, sono state costituite, il 29/12/2008 la Società "InnovaPuglia S.p.a.", originata dalla fusione tra "TECNOPOLIS CSATA S.c.r.l." e "FINPUGLIA S.p.a.", con capitale posseduto interamente dalla Regione Puglia, e il 31/12/2008 la Società "TECNOPOLIS PARCO SCIENTIFICO E TECNOLOGICO S.c. a r.l.", al momento per intero posseduta dall'Università degli Studi di Bari;

c) che la delibera di fusione tra "TECNOPOLIS CSATA S.C. A R.L." e "FINPUGLIA S.P.A." è stata iscritta nel Registro delle Imprese di Bari il giorno 31/12/2008;

d) che, a seguito di tale iscrizione, la Società "InnovaPuglia S.p.A." assume a titolo di successione universale tutti i diritti e gli obblighi di competenza delle Società partecipanti alla fusione;

e) che gli edifici del Parco, costruiti su suoli di proprietà dell'Università, con finanziamenti dell'intervento straordinario, furono trasferiti in proprietà all'Università degli Studi di Bari con Decreto Ministeriale 1213 del 27 febbraio 2003, con vincolo di destinazione fino al 31 dicembre 2030 a favore di "TECNOPOLIS CSATA S.c. a r.l." mediante comodato a titolo gratuito per le finalità statutarie;

f) che l'Università degli Studi di Bari, con atto del Notaio M. Buquicchio del 16 ottobre 2003, conferì a "TECNOPOLIS CSATA S.C. A R.L." il diritto di usufrutto per tredici anni sugli immobili, già oggetto del comodato d'uso, in sede di sottoscrizione dell'aumento di capitale deliberato dall'assemblea straordinaria in data 8 settembre 2003,

g) che la Società InnovaPuglia S.p.A. risulta dunque, al momento, titolare fino al 15 ottobre 2016 del diritto reale di usufrutto su tutti gli immobili che costituiscono il compendio immobiliare denominato "Parco Scientifico Tecnologico Tecnopolis" situato nel Comune di Valenzano (Ba) alla via per Casamassima;

h) che nel Protocollo d'Intesa tra la Regione Puglia e l'Università degli Studi di Bari del 9 maggio 2008 di cui al p.to a) è tuttavia previsto che la Società "InnovaPuglia S.P.A.", retroceda all'Università degli Studi di Bari il diritto di usufrutto sulle aree non utilizzate dalle Società regionali, e quindi di competenza del Parco Scientifico e Tecnologico, indicativamente corrispondente a circa il 65% del compendio immobiliare (che

successivamente è stato più precisamente determinato in accordo tra le parti nel valore del 60%), con successivo atto di frazionamento catastale al valore proporzionale di libro;

i) che con il medesimo protocollo di intesa, l'Università degli Studi di Bari si è a sua volta impegnata a riconoscere alla Regione Puglia o alla Società *in house* da essa partecipata l'estensione del periodo di godimento del diritto di usufrutto sulla superficie residua dopo il trasferimento di cui al punto precedente, per un numero di anni tali da consentire la compensazione del relativo valore;

j) che l'attuazione di tale reciproco impegno necessitava di un'approfondita e complessa istruttoria tecnica;

k) che nelle more di tale attuazione era importante consentire alla Società "TECNOPOLIS PARCO SCIENTIFICO E TECNOLOGICO S.C. A R.L." una piena operatività nella gestione del parco;

l) che a tale fine le parti hanno stipulato in data 14/05/2009 un Atto di comodato Gratuito di Compendio Immobiliare, della durata massima di anni due, secondo cui una frazione del compendio immobiliare è stata immediatamente messa a disposizione della Società "TECNOPOLIS PARCO SCIENTIFICO E TECNOLOGICO S.C. A R.L. ;

m) che con delibera del 26 luglio 2011 il Consiglio di Amministrazione dell'Università di Bari ha espresso parere favorevole al perfezionamento degli atti per l'attuazione del Protocollo d'Intesa di cui al p.to a), secondo stabilite modalità per il calcolo del periodo di usufrutto da cedersi in favore di InnovaPuglia S.P.A. e per il 40% degli spazi utili;

n) che nel periodo di validità dell'Atto di Comodato Gratuito di Compendio Immobiliare di cui al p.to l), veniva accertato che l'attuazione del Protocollo d'Intesa di cui al p.to a), secondo il precedente p.to m), doveva necessariamente prevedere un propedeutico atto di frazionamento catastale dell'intero compendio immobiliare, il cui perfezionamento richiedeva ulteriori tempi tecnici ;

o) che nelle more di tale attuazione era importante continuare a consentire alla Società "TECNOPOLIS PARCO SCIENTIFICO E TECNOLOGICO S.C. A R.L." una piena operatività nella gestione del parco;

p) che a tale fine le parti hanno stipulato in data 29 luglio 2011 una Proroga all'Atto di Comodato Gratuito di Compendio Immobiliare di cui al p.to l), con scadenza 14 novembre 2011;

q) che nel corso del periodo di validità della Proroga all'Atto di Comodato Gratuito di Compendio Immobiliare di cui al p.to p), sono intervenute ulteriori difficoltà tecniche correlate alla identificazione puntuale degli spazi oggetto di frazionamento catastale del compendio immobiliare del parco tanto da far sorgere perplessità in merito alla opportunità ed efficacia del medesimo atto di frazionamento catastale, da cui è derivata un'analisi di ipotesi alternative per rendere definitivamente a disposizione della Società "TECNOPOLIS PARCO SCIENTIFICO E TECNOLOGICO S.C. A R.L." la identificata frazione di spazi utili del compendio immobiliare;

r) che in data 14 novembre 2011 con nota del Direttore del'Area Finanza e Controlli della Regione Puglia veniva notificata ad InnovaPuglia S.p.A. la percorribilità di due soluzioni alternative al fine di perfezionare l'attuazione del Protocollo d'intesa di cui al p.to a) e precisamente:

A) retrocessione parziale del diritto di usufrutto da InnovaPuglia S.p.A. in favore dell'Università di Bari così come dai p.ti h) ed i).

B) stipula contestuale di due contratti di comodato a titolo gratuito con accessori onerosi; il primo con decorrenza immediata per la cessione del 60% degli spazi utili da InnovaPuglia S.p.A. in favore della Società "TECNOPOLIS PARCO SCIENTIFICO E TECNOLOGICO S.C. A R.L., ed il secondo con decorrenza 17 ottobre 2016 per la cessione del 40% degli spazi utili dall'Università di Bari in favore di InnovaPuglia S.p.A.

s) che, alla scadenza naturale della Proroga all'Atto di Comodato Gratuito di Compendio immobiliare di cui al p.to p), nelle more di approfondire la fattibilità dell'opzione denominata B) di cui al precedente p.to r), le parti hanno stipulato in data 31 gennaio 2012 un nuovo Atto di Comodato Gratuito di Compendio Immobiliare con scadenza 14 maggio 2012, che ri-confermava l'immediata messa a disposizione della Società "TECNOPOLIS PARCO SCIENTIFICO E TECNOLOGICO S.C. A R.L. della stessa frazione di compendio immobiliare di cui al p.to l);

t) che in ragione di quanto al p.to s) sono stati disposti opportuni approfondimenti di natura giuridica confluiti nel Parere a firma Prof. Avv. Gianvito Giannelli del 4 aprile 2012, secondo cui, nel caso in questione,

viene assodata l'equivalenza tra "comodato gratuito" ed "usufrutto" ai fini dell'effettiva disponibilità per le parti dei beni del compendio immobiliare. Di conseguenza, l'attuazione del Protocollo d'Intesa di cui al p.to a)., nella forma della reciproca concessione di comodati d'uso di frazioni del compendio immobiliare, anziché dello scambio di diritto di usufrutto sulle stesse frazioni, è da considerarsi ad ogni effetto sostanziale equivalente per le parti contraenti, risultando per altro verso preferibile per la maggior semplicità procedurale;

u) che in ragione del parere di cui al p.to t) viene peraltro assodata la legittimità di un inquadramento dei rapporti negoziali tra InnovaPuglia S.p.A. e la Società "TECNOPOLIS PARCO SCIENTIFICO E TECNOLOGICO S.C. A R.L. nella forma contrattuale del comodato d'uso gratuito, tanto da consentire che una frazione pari al 60% del compendio immobiliare sia immediatamente messa a disposizione della Società "TECNOPOLIS PARCO SCIENTIFICO E TECNOLOGICO S.C. A R.L." con la disciplina del comodato d'uso gratuito fino alla data del 16 ottobre 2016;

v) che sempre in ragione del parere di cui al p.to t) InnovaPuglia S.p.A. riceve sempre con la disciplina del comodato d'uso gratuito, dall'Università di Bari il 40% del compendio immobiliare a partire dal 17 ottobre 2016 e fino all' 8 luglio 2027 quale data di scadenza analiticamente determinata e concordata tra le parti;

w) che la frazione di compendio immobiliare di cui al p.to u) risulta costituita:
   1. da ambienti di piena ed esclusiva disponibilità e competenza della Società "TECNOPOLIS PARCO SCIENTIFICO E TECNOLOGICO S.C. A R.L.";
   2. da spazi comuni, indivisi e non frazionabili, la cui disponibilità e competenza, e relativi oneri di gestione, la Società "TECNOPOLIS PARCO SCIENTIFICO E TECNOLOGICO S.C. A R.L." dovrà condividere con la InnovaPuglia S.p.A. (aree di servizio mensa e bar, alloggio custode, locali tecnici con relativa dotazione impiantistica, porticati di collegamento, coperture e prospetti di edifici, parcheggi, verde e viabilità interna);

x) le planimetrie allegate al presente atto sub 1 identificano nel dettaglio sia gli ambienti di piena ed esclusiva disponibilità e competenza della Società "TECNOPOLIS PARCO SCIENTIFICO E TECNOLOGICO S.C. A R.L." (colore rosso chiaro per gli spazi utili - uffici, laboratori, aule e depositi - e colore rosso scuro per le relative pertinenze), sia i suddetti spazi comuni, indivisi e non

frazionabili, di condivisa disponibilità e competenza (colore blu), sia infine gli ambienti di piena ed esclusiva disponibilità e competenza della Società InnovaPuglia S.p.A e di soggetti da questa autorizzati (colore verde chiaro per gli spazi utili - uffici, laboratori, aule e depositi - e verde scuro per le relative pertinenze).

y) che le suddette differenti tipologie di spazi ed ambienti risultano meglio identificati, rispetto anche alla relativa consistenza e quantità, nelle tabelle 1 e 2 allegate al presente atto sub 2, dalle quali si evince che la frazione di compendio immobiliare messa a disposizione della Società "TECNOPOLIS PARCO SCIENTIFICO E TECNOLOGICO S.C. A R.L." risulta complessivamente pari al 60,0 % dell'intero compendio immobiliare, rimanendo invece nelle disponibilità della Società InnovaPuglia S.p.A. una frazione complessivamente pari al 40,0 %.

z) che tale frazione coincide con quella originariamente dettata dal protocollo di intesa di cui al p.to a) e successivamente fissata tra le parti così come al p.to h);

aa) che gli immobili come sopra individuati sono messi a disposizione della Società "TECNOPOLIS PARCO SCIENTIFICO E TECNOLOGICO S.C. A R.L." nello stato nonché nella situazione di fatto e di diritto attuali che la Società "TECNOPOLIS PARCO SCIENTIFICO E TECNOLOGICO S.C. A R.L." dichiara di ben conoscere;

bb) che in data 14 maggio 2012 l'Assemblea dei Soci di InnovaPuglia S.p.A. ha preso atto delle modalità con cui perfezionare il Protocollo d'Intesa di cui al p.to a) secondo le modalità di cui ai p.ti u) e v), oltre che del presente schema di contratto;

cc) che in data 3 luglio 2012 la Giunta Regionale della Regione Puglia, con Deliberazione n. 1313, ha autorizzato la Società InnovaPuglia S.p.A. alla contestuale sottoscrizione dei Contratti di Comodato d'Uso gratuito di cui ai p.ti u) e v);

dd) che in data 18/12/2012 il Consiglio di Amministrazione dell'Università di Bari ha approvato le modalità con cui perfezionare il Protocollo d'Intesa di cui al p.to a) secondo le modalità di cui ai p.ti u) e v), nonché il presente schema di contratto

convengono quanto segue:

1. **Premesse**

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

2. **Oggetto**

InnovaPuglia S.p.A., concede in comodato d'uso gratuito alla Società "TECNOPOLIS PARCO SCIENTIFICO E TECNOLOGICO S.C. A R.L." che accetta, la frazione di compendio immobiliare descritto ed individuato al punto w) in premessa.

3. **Durata**

Il presente comodato d'uso gratuito decorre dal 15 maggio 2012 ed ha termine il 16 ottobre 2016.

4. **Consegna e possesso dell'immobile**

Con la sottoscrizione del presente contratto si dà consegna della porzione di compendio immobiliare descritto ed individuato al punto w) in premessa. InnovaPuglia S.p.A. mantiene il diritto all'utilizzo senza oneri della Sala Convegni o di altra aula di equivalente capienza, rientrante nel compendio in comodato, per il periodo di una giornata solare per ogni mese solare di validità del presente accordo, previa comunicazione con adeguato anticipo alla comodataria.

5. **Manutenzione**

Sono a carico della parte comodataria la totalità delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria inerenti gli ambienti di cui al punto w)1 delle premesse, nonché, pro-quota (TECNOPOLIS PARCO SCIENTIFICO E TECNOLOGICO S.C. A R.L. 60,0% - InnovaPuglia S.p.A. 40,0%), le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria inerenti gli spazi di cui al punto w)2 delle premesse medesime.

La parte comodataria, in ogni caso, s'impegna ad eseguire a proprie spese tutte le innovazioni e gli adeguamenti richiesti od imposti dalla normativa vigente per il regolare esercizio dell'attività che intende svolgere nell'immobile concesso in comodato.

Tutti i lavori di manutenzione straordinaria, di miglioramento, di modifica di strutture, finiture ed impianti e le innovazioni riguardanti il bene immobile ritenuti opportuni dalla parte Comodataria nel corso del presente contratto, potranno essere effettuati solo ed esclusivamente previa presentazione di specifico progetto esecutivo alla Comodante e contestuale autorizzazione da parte di quest'ultima; il tutto indifferentemente dalla circostanza che le opere riguardino o insistano su aree di competenza della Comodante o della Comodataria, o su aree comuni.

6. Uso e destinazione dell'immobile

La parte comodataria s'impegna ad utilizzare l'immobile concesso in comodato solo ed esclusivamente per gli usi coerenti con la sua destinazione e s'impegna a detenere l'immobile con ogni cura e diligenza conservandone l'integrità ed a restituirlo in buono stato di conservazione alla cessazione del rapporto. Essa s'impegna, inoltre, ad effettuare tutte le denunce ed a sottoporre l'immobile a tutti i collaudi, ispezioni e verifiche che fossero prescritte per la natura o l'impiego dello stesso.

7. Responsabilità per eventi dannosi

La parte comodataria esonera da ogni responsabilità InnovaPuglia S.p.a. per qualsiasi tipologia di danno che possa riguardare persone o cose e che si verifichi negli ambienti di propria piena ed esclusiva disponibilità e competenza, di cui al punto w)1 delle premesse, o che comunque sia causato da eventi occorsi in detti ambienti.

8. Ispezioni della comodante

La Società comodante ha diritto di effettuare sopralluoghi e controllare l'immobile con accessi in loco, quando lo ritenga opportuno.

9. Utenze

Per effetto del presente contratto la parte comodataria s'impegna ad essere parte diligente affinché su InnovaPuglia S.p.a. non gravino costi per utenze riferite agli immobili concessi in comodato.

10. Cessione del contratto e sub – comodato

Gli immobili ceduti in comodato, potranno essere a loro volta concessi in altra forma di conduzione a terzi, anche frazionatamente, sia a titolo oneroso che a titolo gratuito, senza che sia necessario il preventivo consenso di InnovaPuglia S.p.a.

11. Restituzione anticipata

Nel caso in cui la parte Comodante eserciti il diritto alla restituzione dei beni ex art. 1809 del Codice civile, l'immobile dovrà essere restituito entro il termine di 150 giorni dal giorno in cui la parte Comodante ne abbia fatto richiesta.

12. Spese di registrazione

Le spese di registrazione della presente scrittura, annesse e dipendenti, sono a carico in ugual misura della parte Comodante e della parte Comodataria.

Valenzano, 19 dicembre 2012

InnovaPuglia S.p.A.

Il Legale Rappresentante
dott.ssa Sabrina Sansonetti

TECNOPOLIS Parco Scientifico e Tecnologico s.c. a r.l.

Il Legale Rappresentante
prof. Ernesto Longobardi

Università degli Studi di Bari

Il Legale Rappresentante
prof. Corrado Petrocelli

Agenzia delle Entrate
Direzione Provinciale di Bari
Ufficio Territoriale di Bari
Atto registrato il 18 GEN. 2013
al n. 1671 serie 3 4
esatte € 188,00
Per il Direttore Provinciale
Francesco Paolo CHIMIENTI
L'incaricato di firma
Disp. ... 010
RENNA Giancarlo