

Registro N. .... / 2023

**Concessione in uso gratuito all'Università del Piemonte Orientale di proprietà comunale sita nel complesso immobiliare PISU-CAAD sito in Corso Trieste 15a a Novara ex accordo art 15 Legge 241/1990 per la gestione di un centro di eccellenza per la ricerca traslazionale sulle malattie autoimmuni ed allergiche ricerca applicata .**

**TRA**

il Comune di Novara, di seguito per brevità Comune o Amministrazione Comunale, con sede in Novara (NO), via F.lli Rosselli n. 1, Codice Fiscale: 00125680033, rappresentato dall'Arch. Elisabetta Rossi, Dirigente del Settore 11 - Sviluppo del Patrimonio Immobiliare, nata a Novara, il 15/01/1965 C.F.: RSSLBT65A55F952N, munita dei necessari poteri in forza del provvedimento sindacale prot. n. 40330 del 20/04/2022, di seguito per brevità "Comune o Amministrazione Comunale"

**E**

l'Università degli Studi del Piemonte Orientale rappresentato dall'Arch. Claudio Tambornino, Dirigente della Divisione Edilizia, Logistica e Patrimonio, domiciliato per la sua funzione presso la sede legale dell'Università medesima, Via Duomo n. 6, Vercelli (di seguito per brevità denominato "UPO"),  
congiuntamente "le Parti":

**VISTO**

l'accordo ex art. 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, ai sensi del quale le amministrazioni pubbliche possono sempre concludere tra loro accordi per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune, sottoscritto dalle Parti in data.....;

**PREMESSO**

- che il Comune di Novara è proprietario dell'immobile sito in Corso Trieste n. 15/a, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 76 particella 774, realizzato nell'ambito del PISU – Progetto Integrato di Sviluppo Urbano – di Novara, Area Sant'Agabio, cofinanziato da fondi del POR-FESR 2007/2013 Asse III – Attività III.2.2 Riqualificazione aree degradate in ambiti urbani;

- con atto rep. n. 18078 del 10 aprile 2018 è stata sottoscritta la concessione in comodato d'uso gratuito all'Università degli studi del Piemonte orientale “Amedeo Avogadro” di parte dell'immobile suddetto, e nello specifico il Piano Interrato (laboratorio: locale a rustico), piano secondo e piano terzo (Torre Nord e Torre Est) e dei beni mobili (apparecchiature, attrezzature, arredi) per l'istituzione e la gestione di un centro di eccellenza per la ricerca traslazionale sulle malattie autoimmuni ed allergiche, per la durata di anni 5 decorrenti dalla sottoscrizione del contratto;

- che con accordo ex art. 15 L. 241/1990 e s.m.i. sottoscritto tra il Comune di Novara e l'Università degli Studi del Piemonte Orientale “Amedeo Avogadro” registrato in data 30/10/2018 al n. 1380 serie 3, sono stati concessi a titolo gratuito gli spazi ubicati al piano interrato (non ricompresi nel contratto di comodato di cui al precedente alinea) Rep. 18078 (autorimessa e depositi), al piano terra (uffici e sale riunioni), al primo piano (uffici, sale riunioni, laboratori) e spazi comuni, per la durata di anni 5 decorrenti dal primo giorno successivo alla data della stipula, per la creazione del Polo di Innovazione;

- che con la delibera G.C. n.432/2021 è stato infine concesso in comodato d'uso gratuito ad UPO - Università del Piemonte Orientale il fabbricato isolato posto nelle vicinanze della tettoia del mercato sito in Novara, C.so Trieste n. 15/A identificato catastalmente al foglio 76 particella 774, per anni 5;

- con **deliberazione del Consiglio Comunale n. .... in data .....**, dichiarata

immediatamente eseguibile, è stata deliberato lo schema di accordo ex art.15 L.241/90

succitato;

- con deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'UPO

n. ....del ..... è stato parimenti approvato lo schema suddetto;

Tutto ciò premesso, tra le Parti, come sopra rappresentate

**Si conviene e si stipula quanto segue:**

### **ART. 1 - OGGETTO**

L'Amministrazione Comunale concede l'utilizzo di beni immobili comunali afferenti al Patrimonio INDISPONIBILE del Comune come da planimetrie immobili di cui all'**Allegato A)**, per la gestione del centro di eccellenza per la ricerca traslazionale sulle malattie autoimmuni ed allergiche ricerca applicata presso il complesso immobiliare PISU CAAD sito in Corso Trieste 15/A a Novara.

Il centro di eccellenza suddetto risulta già ivi insediato in forza dei precedenti accordi e atti citati in premessa, che qui si intendono integralmente richiamati.

I beni immobili di proprietà comunale specificatamente interessati dal presente accordo vengono identificati catastalmente al Fg. 76 part.774 con Edificio A ed Edificio B, come da **Allegato A**, come di seguito indicati:

- EDIFICIO B- Piano Interrato: laboratori, servizi igienici, autorimessa e depositi, Biobanca, locali tecnici;
- EDIFICIO B - Piano Terra: Uffici e sale riunioni, servizi igienici, zone relax e ristoro, portico esterno coperto e porzioni di aree esterne indicate in planimetria;
- EDIFICIO B - Piano Primo: Laboratori, Uffici e sale riunioni, servizi igienici, zone relax e ristoro ;

- EDIFICIO B -Piano secondo: Laboratori e locali accessori, Uffici e sale riunioni, servizi igienici, spogliatoi ,zone relax e ristoro ;

- EDIFICIO B - Piano terzo (Torre Nord e Torre Est): Laboratori, Ambulatori, Uffici e sale riunioni, servizi igienici, spogliatoi ,zone relax e ristoro;

- EDIFICIO A – Piano Terra- Fabbricato isolato posto nelle vicinanze della tettoia del mercato censito al Fg.76 part. 774/P e adiacente porzione di area esterna indicata in planimetria;

- I beni immobili identificati catastalmente al Fg.76 mapp. 770 e mapp.769 (cabina elettrica);

Sono compresi negli spazi concessi le strutture e gli impianti già presenti su area esterna (area stoccaggio, U.T.A.) e i beni mobili (apparecchiature, attrezzature e arredi) come individuati nell’inventario redatto in contraddittorio tra le parti del 18.4.2018 e del 21.11.2019.

I suddetti beni sono oggetto di concessione esclusiva e a titolo gratuito, come da accordo ex art 15 L.241/1990 per la durata e con le indicazioni previste ai punti che seguono.

## **ART. 2 – ACCETTAZIONE DELL’IMMOBILE**

Ad ogni effetto di Legge i locali vengono concessi a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto e nello stato manutentivo in cui si trovano all’atto della sottoscrizione del verbale di consegna del 19.4.2018, del verbale di consegna di ulteriore posizione del 21.11.2019, del verbale di consegna del basso fabbricato del 22.3.2022, che qui si intendono richiamati.

Tali verbali faranno stato per la riconsegna e comprendono in allegato inventari in contraddittorio tra le parti dei beni mobili concessi in comodato d’uso gratuito, acquistati a valere su fondi PAR FSC 2007/2013 APQ “Sistema Ricerca Innovazione” del

18.04.2018 e del 21.11.2019.

Il Comodatario accetta i locali, oggetto del presente atto, nello stato di fatto in cui si trovano. L'immobile è corredato dei rispettivi collaudi, sia dei singoli impianti, sia del collaudo dell'opera nel suo complesso, nonché della sopracitata attestazione di agibilità parziale dell'edificio rilasciata in data 29.01.2018 .

### **ART. 3 – DURATA, MODIFICHE E RECESSO**

La concessione a titolo gratuito, con decorrenza dal primo giorno successivo alla data di stipula, ha durata di 15 (quindici) anni. E' possibile il rinnovo della concessione per una durata massima di anni 15 (quindici) a seguito di sottoscrizione di rinnovo dell'accordo ex art 15 legge 241/1990 tra le Parti dal quale trae origine e legittimazione.

L'UPO si impegna ad adottare tutte le cautele necessarie per evitare ogni pericolo per l'incolumità pubblica derivante dall'utilizzo dei locali, obbligandosi al rispetto della vigente normativa (con particolare riferimento alla normativa antincendio, alle leggi e ai regolamenti di igiene pubblica e di polizia municipale e ad ogni altra disposizione di legge o regolamento in materia di sicurezza pubblica).

Il mutamento della destinazione d'uso dei locali producono, ipso iure, la decadenza dell'accordo.

Il recesso dalla concessione in forma scritta e motivato, da parte di uno dei soggetti firmatari, sarà esercitato con un preavviso di almeno 150 giorni.

### **ART. 4 OBBLIGHI DELLE PARTI E UTILIZZO SALE**

Le Parti concordano che:

1) sono a carico di UPO i seguenti oneri:

- utenze e tutte le spese di gestione relative ai beni mobili ed immobili oggetto della presente concessione;
- manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni mobili ed immobili oggetto

di concessione;

- eventuale svolgimento di attività sanitarie di eccellenza anche di tipo convenzionale con AOU/ASL, che sia in grado di trasferire i risultati prodotti in soluzioni dei bisogni degli individui e delle imprese;

- assicurazione: a copertura dei danni comunque derivanti a terzi da sinistri conseguenti all'attività dell'UPO lo stesso garantisce di aver sottoscritto polizza di assicurazione per responsabilità civile con Polizza RCT n. .... del. .... ed altresì di aver stipulato una polizza assicurativa a copertura dei danni derivanti da incendio e da ogni altro danneggiamento conseguente all'attività del concessionario (rischio locativo) con Polizza ALL RISKS n. .... del. .... L'UPO si impegna al mantenimento delle coperture assicurative per tutta la durata della concessione.

- Tassa raccolta e smaltimento rifiuti

L'UPO inoltre:

- solleva espressamente il Comune da qualunque responsabilità civile, penale ed amministrativa connessa all'utilizzo dell'unità immobiliare e di quanto di suo compendio oggetto della concessione, esonerando espressamente il Comune di Novara da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano provenire per fatti od omissioni, dolosi o colposi, anche di terzi;
- terrà il Comune indenne da molestia o pretesa da parte di terzi e dovrà rispondere di ogni pregiudizio o danno che possa derivare a questi ultimi per effetto della concessione, sia durante il periodo di esecuzione di eventuali lavori di adeguamento o miglioria, sia durante il corso della concessione medesima;
- assume interamente a proprio carico qualsiasi responsabilità connessa all'uti-

lizzo del bene, alla gestione dello stesso, al suo stato manutentivo e relativamente a tutti i danni e/o infortuni eventualmente cagionati a persone, ai sensi dell'art. 2049 del Codice Civile, e anche derivanti dall'inosservanza, pure da parte di estranei, di tutte le prescrizioni e divieti stabiliti dalle leggi, dai regolamenti e dalle autorità competenti, nonché dalle normali regole di prudenza, per evitare incidenti, danni, infortuni o manomissioni. Se tali danni sono causati da estranei, l'UPO manleva il Comune da qualunque responsabilità salvo, una volta ripristinato lo status quo ante e rifusi gli eventuali danni, esercitare il diritto di rivalsa nei confronti dei terzi stessi;

- si impegna ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi nell'esercizio dell'attività, che dovrà essere improntata a condizioni di massima sicurezza e dovrà essere attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica;
- manleva espressamente il Comune da ogni derivante pregiudizio anche ai sensi dell'art. 2050 e 2051 del Codice Civile;
- nel caso in cui rilevi problematiche di qualsiasi genere che possano presumibilmente provocare danno o pericolo alla pubblica incolumità è obbligato ad adottare immediatamente i provvedimenti urgenti di sua competenza per l'eliminazione del possibile pericolo (apprestamenti attrezzature, transennature, recinzioni, ponteggi, barriere, segnalazioni, interdizioni all'uso totale o parziale, ecc ...). Contestualmente è tenuto a darne sollecita comunicazione all'Amministrazione Comunale affinché disponga i provvedimenti di sua competenza a riguardo.

2) è a carico del Comune di Novara :

- l'onere del canone concessorio relativo allo scarico delle acque piovane nella

roggia di Olengo di cui alla convenzione immobiliare sottoscritta dal Comune

di Novara con il Consorzio Est sesia di Novara n. 4720 del 2016.

- la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree esterne di pertinenza e del verde;

- la vigilanza ed il controllo delle aree esterne di pertinenza del complesso immobiliare attraverso le telecamere dell'impianto di TVCC apparato attivo TVCC di proprietà e gestione del Comune di Novara;

- Polizza assicurativa degli spazi e delle attrezzature in essi contenute mediante polizza ALL RISKS Fabbricati n.....del.....e e polizza Assicurativa di Responsabilità civile RCT Polizza n.....del.....

Per manutenzione ordinaria si intende: esecuzione degli interventi necessari e predisposizione di ogni misura idonea ad evitare danni e, ove essi si verificano, a disporre l'immediata riparazione, con la diligenza del buon padre di famiglia, rispetto i beni immobili in concessione e ivi inclusi eventuali impianti in uso esclusivo, arredi e attrezzature eventualmente presenti.

Per manutenzione straordinaria si intendono gli interventi di manutenzione programmata, di rinnovo o conseguente ad eventi straordinari, comprensivi degli interventi coperti da garanzia dell'immobile e degli impianti di riscaldamento/raffreddamento, igienico sanitario ed elettrico, anche per adeguamenti a sopravvenienti normative di legge riguardanti l'attività espletata nella struttura.

Al termine della concessione il Comune di Novara si riserva la facoltà di richiedere al concessionario la rimozione delle strutture rimovibili, che non comportino danno alle strutture, se non rispondenti alle necessità della futura destinazione dell'unità immobiliare, con onere a carico del concessionario.



In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, il Comune potrà esigere la restituzione immediata dei locali, impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

Le Parti concordano altresì che il Comune di Novara, previo accordo con UPO, possa utilizzare, per proprie finalità istituzionali, il Salone ubicato al piano terra dell'immobile oggetto del presente accordo e parimenti possa utilizzare l'Aula Magna dell'Università del Piemonte Orientale in via E. Perrone, 18 a Novara.

#### **ART. 5 DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'UPO si obbliga ad utilizzare i locali in concessione per la gestione del Centro di Ricerca traslazionale sulle malattie autoimmuni ed allergiche ed eventuali ambulatorio correlati. Eventuali opere di manutenzione e /o allestimento dei locali finalizzati a rendere gli spazi idonei all'attività a cui sono destinati, così come per le opere funzionali all'attività di ricerca, sono a totale ed esclusivo carico dell'Università senza alcun diritto di restituzione o di rimborso da parte del Comune e dovranno essere realizzate previo ottenimento delle eventuali autorizzazioni e/o nulla osta di carattere urbanistico, edilizio e igienico-sanitario necessarie. Le eventuali autorizzazioni, licenze, nulla osta di carattere igienico-sanitario o di qualsiasi altra natura occorrenti per l'utilizzo dei locali dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell'Università, senza che l'assegnazione da parte del Comune costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti.

#### **Art. 6 INTERVENTI DI ADEGUAMENTO, MIGLIORIE E RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE**

L'Università, previa comunicazione al Comune di Novara, potrà realizzare interventi edilizi interni, che modificano le disposizioni planimetriche esistenti nel rispetto delle normativa vigente, al fine di adeguare e migliorare le strutture per le proprie esigenze

istituzionali. Interventi di dettaglio per la manutenzione ordinaria possono essere realizzati dall'Università senza alcuna comunicazione fatto salvo quanto prima indicato.

Il presente contratto di concessione può essere risolto in caso di inadempimento da parte dell'Università delle obbligazioni derivanti dal contratto e di inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione delle strutture e dei beni in uso, nonché nel caso di perdita dei requisiti per l'esercizio dell'attività. Al cessare del rapporto, per qualunque motivo, l'Università dovrà riconsegnare il bene dato in concessione nello stato medesimo in cui lo ha ricevuto, in conformità della descrizione fatta nel verbale di cui al precedente art. 2 salvo il normale deperimento d'uso, secondo quanto previsto dall'articolo 1590 del codice civile, fatti salvi gli interventi effettuati ai sensi dell'art. 5 del presente contratto.

#### **ART.7 VIGILANZA**

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sia durante l'esecuzione di eventuali lavori, eseguiti da UPO, previo il rilascio delle necessarie autorizzazioni da parte dei settori competenti del Comune stesso, sia durante tutta la durata della concessione.

#### **ART. 8 AREA ESTERNA PIAZZA/ VERDE PUBBLICO/PARCO URBANO**

L'area esterna deve essere mantenuta in sicurezza ed in uno stato decoroso e di pulizia sia in ragione delle attività svolte nell'edificio sia in coerenza agli obiettivi di riqualificazione del P.I.S.U. Area Sant'Agabio. Sono carico del Comune di Novara: a) vigilanza e controllo sullo stato dell'area; b) verde manutenzione ordinaria e straordinaria:  
b.1) Verde/manutenzione straordinaria: - potatura delle piante ogni cinque anni; - VTA delle medesime piante adulte ogni tre anni; potatura arbusti canale con cadenza annuale; - mantenimento impianto idrico per bagnature di soccorso essenze arboree (impianto di irrigazione localizzato a goccia e/o bagnatura manuale) - sostituzione delle

piante qualora non più vegetanti; b.2) Verde/manutenzione ordinaria: - pulizia e diserbo periodico per un minimo di n. 4 (quattro) volte l'anno di tutte le rampe al fine di consentire il transito e l'accesso in sicurezza al parco, alla piazza e all'edificio anche a persone con difficoltà di deambulazione; - tagli erba con raccolta almeno n. 10 (dieci) volte all'anno, secondo buona pratica per verde pubblico/parco urbano; - monitoraggio, prevenzione ed eliminazione infestanti; - esemplari arborei: bagnatura mediante impianto di irrigazione localizzato a goccia oppure bagnatura manuale almeno una volta a settimana nella stagione estiva, secondo esigenze. c) collocazione di contenitori per rifiuti adeguati, sia per numero sia per dimensione, alla fruizione dell'area da parte di numerosi cittadini e relativo servizio di svuotamento periodico; d) collocazione secondo esigenza e per motivi igienico sanitari di: - dissuasori per piccioni; - cartelli informativi per l'osservanza dei regolamenti comunali vigenti in materia di igiene/decoro delle aree verdi ed adeguati contenitori per raccolta deiezioni cani.

#### **ART. 9 - MODIFICHE AL CONTRATTO**

Qualsiasi modifica alle presenti condizioni (all'infuori di quelle imposte per legge ad una o ad entrambe le parti) dovrà essere formulata, pena la sua inefficacia, con atto scritto. Eventuali acquiescenze o tolleranze del Comune concessionario non costituiranno, in alcun caso, modificazioni dei patti che precedono o degli atti che, in futuro verranno stipulati per iscritto.

#### **ART. 10 REVOCA PER PUBBLICO INTERESSE**

La concessione di cui al presente atto può essere oggetto di revoca qualora, prima della scadenza, sopravvengano prioritarie esigenze di interesse pubblico ovvero qualora si verificino situazioni imprevedibili che non consentano la prosecuzione dell'utilizzo dell'unità immobiliare da parte di UPO, da comunicare con raccomandata con ricevuta

di ritorno o PEC con un preavviso non inferiore a 90 giorni, senza che il Concessionario possa in tal caso vantare alcun diritto a compensi o indennizzi.

#### **ART. 11 RICONSEGNA**

Alla scadenza della concessione, o in caso di restituzione anticipata, il concessionario dovrà restituire i locali in buono stato d'uso e manutenzione.

#### **ART.12 CONTROVERSIE**

Per tutte le controversie inerenti e conseguenti all'interpretazione, esecuzione, risoluzione, decadenza della presente concessione e per le quali non sia possibile addivenire ad un accordo bonario, viene dichiarato competente il Foro di Novara, qualora non ricadano nell'ambito della competenza del Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte. È esclusa la competenza arbitrale.

#### **ART. 13 RISERVATEZZA DEI DATI**

Per l'esecuzione del presente accordo non è prevista tra le Parti alcuna comunicazione o condivisione di dati personali riferibili a soggetti diversi dalle Parti contrattuali, ai sensi del Regolamento 2016/679/EU (Regolamento generale sulla protezione dei dati) ed alle ulteriori disposizioni normative vigenti in materia di protezione dei dati personali (d'ora in avanti congiuntamente "normativa sul trattamento dei dati personali applicabile").

Qualora, ai fini del presente atto, entrambe le Parti, in qualità di autonomo Titolare, raccolgano dati personali direttamente presso l'interessato o presso terzi, entrambe le Parti medesime si impegnano ad effettuare i relativi trattamenti nel pieno rispetto della normativa sul trattamento dei dati personali applicabile.

Le Parti, ognuna per quanto di competenza, si impegnano a mantenersi reciprocamente indenni da ogni contestazione, azione o pretesa avanzate nei suoi confronti da parte

degli interessati e/o di qualsiasi altro soggetto e/o Autorità a seguito di eventuali inosservanze alla normativa sul trattamento dei dati personali applicabile.

#### **ART. 14 SPESE CONTRATTUALI E DI REGISTRAZIONE**

Il presente atto, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 15, comma 2-bis, della Legge 241/1990, è soggetto a registrazione a tassa fissa, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della Tariffa- Parte Prima allegata al Dpr. 131/1986. L'imposta di bollo del presente contratto verrà assolta con modalità virtuale, sulla base dell'Autorizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli n. 2/2003 del 12 giugno 2003 e successive integrazioni del 20 marzo 2014 e del 12 maggio 2015, rilasciata all'Università degli Studi del Piemonte Orientale "Amedeo Avogadro", per N. 2 copie. Le spese relative all'imposta di bollo e registro sono interamente a carico dell'Università.

#### **Art.15 RINVIO**

Per tutto quanto non espressamente stabilito si rinvia a quanto previsto nella legge 241/1990 e nei principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili.

#### **ART. 16 ALLEGATI**

Vengono allegati al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, debitamente sottoscritti con firma digitale dai contraenti e conservati, unitamente al presente contratto, secondo le regole tecniche previste dall'art. 71 del D.Lgs. 82 del 07.03.2005, i seguenti documenti:

**All. A) Planimetrie immobili**

Vengono altresì conservati secondo le regole tecniche previste dall'art. 71 del D.Lgs. 82 del 07.03.2005, unitamente al presente contratto la copia conforme all'originale firmata digitalmente dell'allegato A).

Letto, approvato e sottoscritto.

p. il Comune di Novara

Il Dirigente del Settore 11

Arch. Elisabetta Rossi

P. l'Università del Piemonte Orientale

Il Dirigente della Divisione Edilizia, Logistica e Patrimonio

Arch. Claudio Tambornino