

CONTRATTO PER LA FRUIZIONE DIETRO CORRISPETTIVO DI UNA PORZIONE DI IMMOBILE AD USO UFFICIO NELLA DISPONIBILITÀ DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI BRINDISI - TARANTO, IN TARANTO AL VIALE VIRGILIO, 152 PRESSO LA CITTADELLA DELLE IMPRESE.

Con la presente scrittura privata, da valere a tutti gli effetti di legge, redatta in duplice originale informatico con firma digitale conservato presso ciascuna parte – tra:

la **Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di Brindisi - Taranto**, Ente subentrante a titolo universale nei rapporti giuridici attivi e passivi anche processuali delle Camere di commercio di Brindisi e di Taranto ai sensi del D.M. 16.2.2018, in seguito denominata **Camera**, con sede in Taranto, al Viale Virgilio n.152, codice fiscale 03345590735, in persona del Segretario generale f.f. dr.ssa Claudia Sanesi nata a Piombino (LI) il 27.03.1964, domiciliata per la carica presso la sede camerale, nonché presso il seguente domicilio digitale:
cameradicommercio@pec.brta.camcom.it

e

la struttura del **Commissario straordinario di Governo per la realizzazione degli interventi necessari allo svolgimento dei XX giochi del Mediterraneo di Taranto 2026** (C.F. 90280330730) in persona del Commissario straordinario nominato con D.M. del 25.5.2023 Sig. Massimo Ferrarese, in seguito denominato **oggetto fruitore**, domiciliato per la carica presso la sede della Cittadella delle imprese al Viale Virgilio n.152 in Taranto nonché presso il seguente domicilio digitale:
commissario.giochimediterraneo26@pec.governo.it

premessi che

- dal 13 al 22 giugno 2026 avrà luogo in Italia la XX edizione dei Giochi del Mediterraneo del 2026 affidata dal Comité International des Jeux Méditerranéens al Comune di Taranto, con il supporto della Regione Puglia e del CONI. I Giochi del Mediterraneo, celebrati ogni quattro anni, costituiscono per i Paesi del Bacino del Mediterraneo il più importante evento sportivo multidisciplinare dopo i Giochi Olimpici;
- l'organismo direttivo ed esecutivo del Comitato organizzatore, costituito secondo le indicazioni del Comitato Esecutivo del Comitato Internazionale dei Giochi del Mediterraneo, è composto dal Sindaco di Taranto, dal Presidente della Regione Puglia, dal Rappresentante del Governo con delega allo Sport, dal Presidente del Comitato Olimpico Nazionale Italiano, e dalle seguenti istituzioni territoriali: Marina Militare, Soprintendenza dei Beni Culturali, Museo MAR'Ta, Camera di commercio e l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ionio;
- con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 25 maggio 2023 è stato nominato, dalla data del predetto decreto e fino al 31 dicembre 2026, il Commissario straordinario di Governo per

la realizzazione degli interventi necessari allo svolgimento dei XX Giochi del Mediterraneo di Taranto 2026 nella persona del Sig. Massimo Ferrarese;

- l'art.2, comma 3, del citato d.p.c.m. 25.5.2023, prevede che per il supporto tecnico e le attività connesse alla realizzazione dei progetti e degli interventi, il Commissario straordinario è autorizzato ad avvalersi, tra gli altri, di strutture delle pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, stipulando appositi accordi e protocolli operativi, vincolanti tra le parti;
- con nota prot.CSTA26-002/2023 del 26.6.2023, il Commissario straordinario Massimo Ferrarese chiedeva alla Camera di commercio di Taranto di verificare l'eventuale disponibilità presso la sede dell'Ente di spazi destinati ad ospitare la struttura commissariale per una superficie stimata di circa 300 mq. da adibire ad ufficio del Commissario straordinario, segreteria, sala riunione ed uffici di collaborazione, nonché la disponibilità di sale in caso di convegni e/o meeting;
- con nota prot. 10650 del 27.6.2023, la Camera di commercio di Taranto, constatata la presenza presso la propria sede di alcuni locali immediatamente disponibili e attrezzati ad uffici nonché della disponibilità di un open space di circa 300 mq da attrezzarsi secondo le esigenze della struttura commissariale, si rendeva disponibile a concordare dei sopralluoghi congiunti al fine di verificare la corrispondenza dei luoghi alle esigenze prospettate;
- all'esito dei predetti sopralluoghi, il Commissario straordinario Massimo Ferrarese manifestava l'interesse all'utilizzo dei locali di cui innanzi, rendendosi disponibile ad effettuare i necessari interventi di adeguamento funzionali alle esigenze della struttura commissariale;
- in data 18.7.2023 veniva sottoscritto tra la Camera di commercio di Taranto ed il Commissario straordinario Massimo Ferrarese apposito protocollo d'intesa, con scadenza naturale al 31 dicembre 2026, con il quale veniva previsto, tra l'altro, che:
 - 1) la Camera di commercio di Taranto concedeva in comodato d'uso al Commissario straordinario per la realizzazione degli interventi necessari allo svolgimento dei XX Giochi del Mediterraneo di Taranto 2026 una parte dei locali adibiti ad ufficio presenti all'interno del Centro Servizi della Cittadella delle Imprese, meglio identificati negli allegati A (area delimitata in blu) e B (aree delimitate in blu e in verde) al protocollo, della superficie complessiva di mq. 270 da destinarsi alle attività della struttura commissariale.
 - 2) limitatamente all'area di cui all'Allegato B delimitata in verde, il Commissario straordinario si impegnava a provvedere, a propria cura e spese, all'adeguamento funzionale secondo le vigenti norme di legge, concordando con l'Ente camerale gli interventi di natura ordinaria e straordinaria necessari all'uso convenuto, senza obbligo di rimborso o indennizzo.
- in data 09.08.2023 veniva sottoscritto il verbale di consegna dei locali;

- successivamente, con nota del 24/05/2024 (prot. n.328), il Commissario straordinario comunicava che: «... a seguito di verifiche di fattibilità economica, comparazione dei costi necessari per il ripristino ed allestimento di alcuni dei locali presenti all'interno del Centro Servizi della cittadella delle imprese e sopralluoghi, correlati al tempo ed al termine del loro utilizzo, la Struttura Commissariale è addivenuta al convincimento che, nel comune interesse istituzionale, sia più utile per la definizione dei rapporti già in essere, la stipula di un regolare contratto di locazione, per le esigenze già note, avente ad oggetto i locali attualmente in uso alla Struttura Commissariale e di quelli che Codesto Ente vorrà adeguare a tale scopo»;

TUTTO CIO' PREMESSO

dichiarato e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto, fra le parti costituite si conviene, stipula e pattuisce quanto segue:

Art.1 - Oggetto: oggetto del presente contratto, che annulla e sostituisce il protocollo d'intesa sottoscritto *inter pares* il 18.7.2023, è la fruizione di alcuni ambienti di una porzione attrezzata a uffici del **Centro servizi**, infrastruttura ubicata presso la Cittadella delle imprese in Taranto al Viale Virgilio n.152 - rappresentata da un'area estesa per circa 185 mq - giusta planimetria allegata che ne costituisce parte integrante e sostanziale - situata tra il piano terra e il primo piano del medesimo Centro servizi. La predetta area consta di n.6 stanze (contrassegnate dai nn.1, 2, 3, 4, 5 al piano terra e n.11 al piano primo) oltre alle pertinenze (sala riunioni, servizi igienici, corridoi) da imputarsi proporzionalmente nella misura di mq 72,66, in quanto in comune con gli altri Organismi presenti nella struttura, per una superficie complessiva utile di mq 257,66, come dalla predetta planimetria allegata.

All'interno dell'area concessa in fruizione sono presenti beni di proprietà della Camera di commercio di Brindisi - Taranto che possono essere utilizzati dal soggetto fruitore, il quale si obbliga alla riconsegna dei medesimi, nello stesso stato, alla scadenza del contratto.

Art.2 – Durata: Il presente contratto ha validità fino al 31.12.2026 e s'intende non tacitamente rinnovabile. La Camera si riserva la facoltà di proseguire il rapporto contrattuale. In tal caso comunicherà detta volontà formalmente al soggetto fruitore.

Art.3 - Immissione in possesso: l'immissione nel possesso dei locali 1, 2 e 11 - come individuati nel protocollo di intesa sottoscritto in data 18.07.2023 - è avvenuta in data 09.08.2023 con regolare verbale di consegna sottoscritto dalle parti. L'immissione in possesso dei locali 4 e 5 è avvenuta in data 09.06.2024.

Art.4 - Canone: il canone/rimborso spese per la fruizione degli ambienti è stabilito in €41.452,32/anno [€13,00/mq x 265,72 mq x 12 mesi] (€uro quarantunomilaquattrocentocinquante/32) e dovrà essere corrisposto dal soggetto fruitore mediante rimesse semestrali anticipate in ragione di €20.726,16 (euro ventimilasettecentoventisei/16).

[Nel canone/rimborso spese determinato è ricompreso il costo medio mensile per mq sostenuto dalla Camera di commercio di Brindisi - Taranto per il mantenimento dei servizi all'interno della struttura Cittadella delle imprese pari, allo stato, a circa €8,00 (mq/mese)].

Il canone s'intende comprensivo delle spese comuni di gestione relative alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas, del riscaldamento, del condizionamento dell'aria, del servizio di pulizia e derattizzazione, del servizio di portierato e vigilanza notturna, del materiale igienico-sanitario.

Sono, altresì, comprese nel canone le spese comuni per manutenzione gruppi di continuità, porte girevoli, sistema di videosorveglianza, impianti elettrici, idrici, per la pulizia dei piazzali e per l'area a verde, nonché i costi comuni derivanti dalle polizze di assicurazione stipulate a copertura dei rischi ordinari e diversi e per eventi speciali.

Le parti concordano che gli effetti del presente contratto decorreranno dalla prima immissione in possesso dei beni da parte del soggetto fruitore avvenuta il 9/8/2023; pertanto, il corrispettivo dovuto per i diversi periodi è determinato come segue:

Periodo	Stanze occupate	Mq complessivi stanze più luoghi comuni in proporzione	Canone
Dal 09.08.2023 al 09.06.2024	1, 2 e 11	162,185 (95,78 stanze occupate + 66,395 luoghi comuni in proporzione)	€.21.170,50 [€.13,00 x 162,185 x 10 mesi] da corrispondersi entro 15 gg. dalla data di sottoscrizione del presente contratto
Dal 09.06.2024 al 31.12.2024	1, 2, 3, 4, 5, 11	265,72 (188,49 stanze occupate + 77,23 luoghi comuni in proporzione)	€.20.726,16 [€.13,00 x 265,72 x 6 mesi] da corrispondersi entro 30 gg. dalla data di sottoscrizione del presente contratto
Dal 01.01.2025 al 31.12.2025	1, 2, 3, 4, 5, 11	265,72 (188,49 stanze occupate + 77,23 luoghi comuni in proporzione)	€.41.452,32 [€.13,00 x 265,72 x 12 mesi] salvo rivalutazione ISTAT da corrispondersi in rimesse semestrali anticipate in ragione di €.20.726,16 (euro ventimilasettecentoventisei/16).
Dal 01.01.2026 al 31.12.2026	1, 2, 3, 4, 5, 11	265,72 (188,49 stanze occupate + 77,23 luoghi comuni in proporzione)	€.41.452,32 [€.13,00 x 265,72 x 12 mesi] salvo rivalutazione ISTAT da corrispondersi in rimesse semestrali anticipate in ragione

			di €.20.726,16 (euro ventimilasettecentoventisei/16).
--	--	--	---

Art.5 - Aggiornamento ISTAT: il canone/rimborso spese sarà aggiornato annualmente sulla base degli indici ISTAT (75%) pubblicati annualmente sulla Gazzetta Ufficiale.

Art.6 - Rapporti con il personale e collaboratori del soggetto fruitore: Il soggetto fruitore solleva la Camera da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che possano derivare a propri dipendenti/collaboratori e/o a persone nell'esercizio delle loro funzioni durante la permanenza all'interno della Cittadella delle imprese.

A tal fine, la Camera di commercio di Brindisi - Taranto dichiara che gli ambienti sono conformi al D.Lgs n.81/2008 recante "*attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro*", giusta *Documento di valutazione dei rischi* redatto ai sensi dell'art.28, comma 2, lettera a del medesimo D.Lgs. n.81/2008 e depositato agli atti della Camera di commercio medesima.

In relazione al servizio di portierato e vigilanza attivo all'interno della Cittadella delle imprese, il soggetto fruitore si impegna a comunicare preventivamente alla Camera i nominativi di tutti coloro che opereranno sistematicamente all'interno della struttura in nome e per conto e/o alle dipendenze o quali collaboratori del medesimo soggetto fruitore.

Art.7 - Obbligazioni del soggetto fruitore: Il soggetto fruitore non potrà utilizzare l'immobile in oggetto per usi diversi da quello convenuto, si concede esclusivamente per uso ufficio e uffici aperti al pubblico, in conformità alla sua destinazione. Il soggetto fruitore al riguardo dichiara comunque di aver già preso visione dell'immobile e di averlo riscontrato idoneo all'uso pattuito. Il soggetto fruitore s'impegna a garantire l'accesso del pubblico ai locali di cui alla concessione in fruizione a pagamento nei giorni e nelle fasce orarie di apertura previste per gli uffici camerali.

È assolutamente vietata la cessione anche parziale del contratto. E', altresì, vietato il mutamento di destinazione d'uso.

Il soggetto fruitore dovrà custodire e conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, e mantenerlo in stato da servire all'uso convenuto.

L'immobile dovrà essere restituito, al termine della fruizione, nello stesso stato in cui attualmente si trova; a tal fine, le parti convengono che il soggetto fruitore dovrà eliminare ogni traccia dell'uso dallo stesso effettuato.

Sono, inoltre, a carico del soggetto fruitore le spese telefoniche e di trasmissione dati e tutte le altre spese non espressamente poste a carico della Camera.

In relazione all'utilizzo di altri ambienti della Cittadella delle imprese per attività istituzionali del soggetto fruitore, attesa la necessità di pianificarne la disponibilità anche per altre esigenze della Camera, l'uso delle sale o dei locali potrà essere concesso gratuitamente o a pagamento a insindacabile giudizio della Camera dietro richiesta scritta e motivata da inoltrarsi, con preavviso di almeno tre giorni. Gli ambienti che verranno concessi dovranno sempre essere presidiati, per tutto il tempo del loro utilizzo, da personale del soggetto fruitore che potrà essere coadiuvato da un collaboratore della Camera. I locali dovranno essere restituiti nello stesso stato d'ordine in cui sono stati ricevuti. Gli orari nei quali potrà esserne possibile l'utilizzo dovranno coincidere, per ragioni di economicità e di sicurezza, con quelli di ordinaria apertura della Cittadella delle imprese.

Art.8 - Obbligazioni della Camera: La Camera deve permettere al soggetto fruitore il godimento dell'immobile in oggetto, ed è tenuta 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 soggetto fruitore.

Art.9 - Scioglimento del rapporto: La Camera potrà recedere anticipatamente dal contratto in caso di inadempimento alle obbligazioni del soggetto fruitore, come sopra descritte. In tale ipotesi la Camera si riserva la facoltà di risolvere il contratto «*ad nutum*», con il semplice invio di raccomandata A.R., a ciò espressamente autorizzata sin d'ora dal soggetto fruitore, e con contestuale obbligo per quest'ultimo di risarcire l'ulteriore maggiore danno e restituzione immediata del bene ricevuto in fruizione.

Art.10 - Divieto di modifiche, migliorie ed addizioni: ogni aggiunta, modifica, innovazione o trasformazione che non possa essere rimossa in qualunque momento senza danneggiare la porzione di infrastruttura concessa in fruizione non potrà essere asportata dal soggetto fruitore senza il preventivo consenso scritto da parte della Camera. Le migliorie e/o addizioni apportate dal soggetto fruitore resteranno comunque a beneficio dell'area senza che nulla sia dovuto a quest'ultimo, neanche a titolo di rimborso spese.

Art.11 - Riparazioni: Sono a carico della Camera gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Ove la porzione di infrastruttura concessa necessiti di riparazioni che non sono a proprio carico, il soggetto fruitore è tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta alla Camera.

Art.12 - Ispezioni: il soggetto fruitore dovrà consentire, liberamente, l'accesso all'area occupata alla Camera o ad incaricati della medesima.

Art.13 - Responsabilità per danni diretti e indiretti: il soggetto fruitore esonera espressamente la Camera da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che possano derivargli dal fatto od omissione di terzi, anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del servizio di guardiania.

Art.14 - Interruzione servizi del soggetto fruitore: la Camera è esonerata da responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause dipendenti o indipendenti dalla sua volontà.

Art.15 - Registrazione: Si procederà alla registrazione del presente contratto solo in caso di sopravvenuta controversia tra le parti, con spese di registrazione e consequenziali a carico della parte che vi avrà dato luogo col suo inadempimento.

Art.16 - Foro Competente : Per ogni controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del contratto le parti scelgono come Foro competente quello di Taranto.

Per quanto non previsto si rinvia al codice civile ed alla normativa vigente.

Si allegano, in copia conforme all'originale, al presente atto perché ne facciano parte integrante e sostanziale:

1. planimetria dell'area oggetto del contratto;
2. elenco dei beni di proprietà della Camera di commercio.

Letto, approvato e sottoscritto

Per la Camera
Il Segretario generale f.f.
(dr.ssa Claudia Sanesi)

Per il fruitore
Il Commissario
(dr. Massimo Ferrarese)

Ai sensi e per gli effetti degli artt.1341 e 1342 c.c. si approvano espressamente le clausole di cui agli artt.2, 6, 13 e 14, che sono state rilette.

Per il fruitore
Il Commissario
(dr. Massimo Ferrarese)