

CONTRATTO DI COMODATO

Tra

la **FONDAZIONE IDIS – CITTA' DELLA SCIENZA**, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, dott. Riccardo Villari, nato a Napoli il 15.3.1975, c.f. VLLRCR56C15F839U, con sede legale in Napoli alla via Coroglio n. 104, c.f. 95005580634 e p.iva 05969960631, d'ora in poi anche comodante o Fondazione.

E

la **CAMPANIA NEWSTEEL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**, in persona del liquidatore e legale rapp.te *pro tempore*, dott. Antonio Orefice, nato a Casoria (Na) il 09.9.1968, cod. fisc. RFCNTN68P09B990H, con sede legale in Napoli alla via Coroglio n. 57, cod. fisc. e p. iva 08499461211, d'ora in poi anche comodatario o CNS s.r.l.

PREMESSO CHE

- A) la Campania NewSteel s.r.l. in liquidazione, società di capitali promossa e integralmente partecipata dall'Università degli Studi di Napoli Federico II e dalla Fondazione IDIS – Città della Scienza, è un “incubatore certificato“ ai sensi dell'art. 25 comma 5 del D.L. 18.10.2021 n. 172 (cd. Decreto Crescita 2.0) *“che offre servizi per sostenere la nascita e lo sviluppo di start-up innovative”*;
- B) la Fondazione è socio di maggioranza della Campania Newsteel s.r.l. in liquidazione, nonché proprietaria degli spazi all'interno dei quali Campania NewSteel s.r.l. in liquidazione esercita la propria attività di incubazione;
- C) segnatamente, la Fondazione IDIS - Città della Scienza è proprietaria di un compendio immobiliare sito in Napoli, alla via Coroglio nn. 104 e 57, di estensione di circa mq. 65.000, di cui fa parte l'edificio H3A (oggetto del presente comodato), accessibile dal civico n. 57 di via Coroglio, di circa 4000 mq di superficie lorda, articolato in 35 spazi (moduli) dedicati ad ospitare *start-up*, di dimensione variabile tra mq 43 mq e 100 mq, nonché di spazi comuni, censito al nuovo catasto urbano sezione CHI Foglio 32, alla particella 41, *sub 21*;

E) in data 04.11.2022 ha avuto luogo l'assemblea dei soci della Campania NewSteel s.r.l. in liquidazione, nel corso della quale il Presidente dell'Assemblea, nella persona del liquidatore p.t., ha illustrato tre differenti proposte di piani di liquidazione, tra le quali ha ricevuto approvazione da parte del consenso dei soci quella che prevede l'attivazione di una condizione di esercizio provvisorio, implicante, tra l'altro, la concessione in comodato gratuito da parte della Fondazione a Campania NewSteel s.r.l. in liquidazione, per un periodo di anni tre, dell'edificio H3A, come identificato al precedente punto C;

F) la Fondazione ha approvato la suddetta proposta di esercizio provvisorio, manifestando la propria disponibilità ad affidare in comodato d'uso gratuito a Campania NewSteel s.r.l. in liquidazione, l'immobile sopra descritto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1

Le premesse sono vere e costituiscono parte integrante e inscindibile del presente contratto.

Art. 2

La Fondazione concede in comodato gratuito alla CNS s.r.l. l'edificio H3A, meglio descritto al punto C della premessa, facente parte del compendio immobiliare sito in Napoli, alla via Coroglio nn. 104 e 57 di estensione di circa mq. 65.000, di cui la Fondazione è proprietaria.

Art. 3

I locali sono concessi ed assunti in comodato per le sole attività di sostegno alla nascita ed allo sviluppo di *startup* innovative, di cui all'oggetto sociale descritto nello Statuto della Campania NewSteel s.r.l..

La destinazione non può essere mutata.

Art. 4

La durata del presente contratto viene tra le parti stabilita in anni tre, con decorrenza dal 10 novembre 2022 e scadenza il 09 novembre 2025.

Alla scadenza del termine sopra convenuto, il contratto si rinnoverà di anno in anno, qualora non intervenga disdetta da inviarsi a cura di una delle due parti con lettera raccomandata con un preavviso di almeno tre mesi.

Art. 5

Le parti si danno atto che l'immobile viene consegnato in buono stato manutentivo, privo di difetti ed in regola con le disposizioni amministrative, edilizie ed urbanistiche, e che il comodatario ha ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla certificazione energetica dell'immobile.

Al termine del rapporto di comodato, il comodatario si impegna a riconsegnare l'immobile al comodante nello stato in cui esso si trova adesso con esclusione del normale deperimento d'uso.

Il comodante dichiara e garantisce che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche.

Il comodante dichiara e garantisce che gli impianti che assistono l'immobile sono conformi a quanto prescritto dalla Legge.

Il comodatario dichiara, a propria volta, di aver esaminato i locali da concedere in comodato e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a custodirli con la dovuta diligenza.

Il comodatario è costituito custode dell'immobile concesso in comodato ed il comodante ha la facoltà di visitare e/o far visitare in ogni tempo i locali oggetto di comodato.

Art. 6

È fatto divieto al comodatario di affittare, in tutto o in parte, l'unità immobiliare concessagli in comodato gratuito, nonché di cedere ad altri il contratto anche a titolo gratuito, senza consenso scritto da parte del comodante e in ogni caso, fatte salve le ipotesi previste dalla Legge.

Il contratto si risolverà automaticamente per fatto e colpa del comodatario nell'ipotesi di mutata destinazione dell'uso dell'immobile o di esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie.

Art. 7

Il comodatario è tenuto ad eseguire nell'immobile tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa concessa in comodato, nonché le piccole riparazioni e manutenzioni.

Sono a carico del comodante le spese relative al riscaldamento e al condizionamento d'aria.

Per quanto concerne i costi relativi all'utenza elettrica, gli stessi saranno mensilmente addebitati dalla Fondazione a CNS s.r.l. al puro costo sostenuto e documentato come rilevato dal sistema di lettura dei consumi elettrici dell'incubatore. A tal fine verranno installati, ove mancanti, appositi sotto contatori nei singoli moduli, nei corridoi e negli accessi e negli spazi comuni dei locali dell'incubatore. I costi relativi all'installazione dei predetti sotto contatori per la rilevazione dei consumi elettrici, nonché le spese per la manutenzione e per la sostituzione degli stessi sotto contatori, cederanno integralmente a carico del comodatario.

Quanto, invece, ai costi relativi all'utenza idrica, gli stessi vengono forfettizzati in un importo fisso mensile di € 300 che il comodatario si impegna a corrispondere al comodante con cadenza mensile e dietro semplice richiesta scritta di quest'ultimo.

Sono a carico del comodante i servizi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto elettrico, idrico, antincendio, dei climatizzatori e degli ascensori, nonché i servizi di guardiania/vigilanza e di portierato.

Art. 8

Il comodatario si obbliga a non apportare all'immobile concessogli in comodato alcuna aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali; ogni aggiunta o innovazione non potrà essere apportata all'immobile oggetto del comodato, senza il preventivo consenso scritto del comodatario. Le riparazioni, migliorie, aggiunte, innovazioni o modifiche eventualmente eseguite dal comodatario non comporteranno per il comodante alcun obbligo di compenso e saranno da lui acquisite, salvo sempre per il comodante il diritto di pretendere dal comodatario il ripristino dell'immobile nello stato in cui questi lo ha ricevuto.

Art. 9

Il comodante è esonerato da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di autorizzazioni o licenze amministrative o similari anche se ciò dipenda dal bene locato ed è altresì esonerato da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli dal fatto o da omissione di terzi nonché in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Art. 10

Il comodatario è direttamente responsabile verso il comodante e i terzi per i danni causati per sua colpa da fughe di gas, perdite di acque ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dei locali;

Art. 11

Qualsiasi modifica al presente contratto può avere efficacia tra le parti soltanto con atto scritto.

Art. 12

Tutte le spese del presente atto ed accessorie, compresa la registrazione presso il competente Ufficio, sono a carico del comodatario e del comodante in parti uguali.

Art. 13

In riferimento alla legge sulla *Privacy*, con aggiornamento del GDPR del 25 maggio 2018, il comodatario autorizza il comodante a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di comodato.

Art. 14

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti si riportano alle disposizioni del codice civile e delle altre leggi in vigore.

Art. 15

Il comodante dichiara che ogni comunicazione inerente al presente contratto potrà farsi presso la propria sede legale. Le comunicazioni potranno essere formalizzate anche a mezzo PEC all'indirizzo idis@legalmail.it.

Il comodatario dichiara che ogni comunicazione inerente al presente contratto potrà farsi presso la propria sede legale. Le comunicazioni potranno essere formalizzate anche a mezzo PEC all'indirizzo campanianewsteel@pec.it.

Art. 16

Le parti sin d'ora stabiliscono che competente a decidere delle controversie relative al presente contratto sarà esclusivamente il Foro di Napoli.

Letto, confermato e sottoscritto in Napoli in data 10 novembre 2022.

Il Comodante

Il Presidente
Fondazione Idis-Città della Scienza
Prof. Riccardo Villari

Il Comodatario

Dino Sforza

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto con particolare riferimento agli artt. 1, 2, 3 (destinazione d'uso), 4 (durata, disdetta e rinnovo), 5 (stato dell'immobile, garanzie del comodante, obbligo di custodia e di riconsegna del comodatario), 6 (divieto di locazione e di cessione del contratto, clausola risolutiva espressa), 7 (oneri e spese a carico del comodante e del comodatario), 8 (riparazioni, aggiunte, migliorie, innovazioni e modifiche), 9 (esonero di responsabilità del comodante), 10 (responsabilità del comodatario per danni), 11 (modifiche del contratto), 12 (spese relative al contratto di comodato), 13 (privacy), 14 (rinvio), 15 e 16 (Foro competente).

Napoli, li *10 novembre 2022*

Il Comodante

Il Presidente
Fondazione Idis-Città della Scienza
Prof. Riccardo Villari

Il Comodatario

Dino Sforza



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE ATTO PRIVATO (mod. RAP00)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di NAPOLI 2

In data 13/02/2023 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 23021312440819506 - 000001 la richiesta di registrazione telematica di atto privato - comodato presentata da 08499461211 denominazione: CAMPANIA NEWSTEEL SRL IN LIQUIDAZIONE

L'atto e' stato registrato il 13/02/2023 al n. 000081-serie 3X

DATI DELL'ATTO

Descrizione contratto: REGCOMDUSOCAMNEWIDIS
Data di stipula 10/11/2022
Comodato su bene immobile dal 10/11/2022 al 09/11/2025
n.pagine 6 n.copie 2
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE	RUOLO	N. CODICE FISCALE	RUOLO
001 95005580634	A	001 08499461211	B

(A) dante causa / (B) aente causa

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE:		296,91 (importi in euro)	
Imposta di registro	200,00	Imposta di bollo	64,00
Sanzioni registro	24,00	Sanzioni bollo	7,11
Interessi registro	1,36	Interessi bollo	0,44

DATI DEGLI IMMOBILI

Prog. 001 Comune: F839-NAPOLI Prov. NA
Catasto: URBANO sezione urbana/com. catastale: CHI
Foglio: 32 particella: 41 subalterno: 21
VIA COROGLIO 57

Li, 13/02/2023