

**CONVENZIONE**  
**Con la presente scrittura privata tra**

**San Servolo srl** società in house della Città metropolitana di Venezia, con sede in Venezia, Isola di San Servolo n. 1, P.IVA 03544490273, rappresentata dall'Amministratore Unico, dott. **Simone Cason**, di seguito denominata San Servolo srl

e

**Accademia di Belle Arti di Venezia** con sede legale in Venezia, Dorsoduro 423, rappresentata dal Presidente, Avv. **Fabio Moretti**, di seguito denominata l'Accademia

**Premesso**

- a) che la Città metropolitana di Venezia è proprietaria dell'isola di San Servolo a Venezia;
- b) che la Città metropolitana di Venezia ha istituito nel 2004 una società oggi denominata San Servolo srl a totale capitale sociale della Città metropolitana alla quale ha affidato la gestione e conduzione di tutti i servizi tecnico-logistici e di utilità dell'isola e il compito di valorizzare i beni e le attrezzature ivi collocate, migliorare le prestazioni e gli standard qualitativi dei servizi erogati e l'apertura dell'isola alla città;
- c) che il Contratto di Servizi in essere tra la Città metropolitana di Venezia e la Società San Servolo srl affida a quest'ultima anche la facoltà di concedere in uso a terzi, parte degli edifici dell'isola di San Servolo avuti in precedenza in concessione dalla Città metropolitana di Venezia;
- d) che l'Accademia di Belle Arti di Venezia ha chiesto alla Società San Servolo srl di rinnovare il contratto d'uso per l'anno 2022;

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

- 1. **Premesse;** le premesse fanno parte integrante del presente contratto.
- 2. **Concessione d'uso.** San Servolo srl concede in uso a titolo oneroso all'Accademia di Belle Arti di Venezia parte degli edifici situati in isola di San Servolo corrispondenti attualmente alle palazzine denominate n. 16 e "Ostro" come da allegato "A1, A2e A3" per totali mq =1.146,38=. Sono dati altresì in uso i seguenti materiali: n. 12 tavoli cm 80 x 120 struttura metallo piano laminato, n. 12 sgabelli struttura metallo e schienale legno, n. 9 scrivanie cm 80 x 140 laminato grigio bordo gomma nero, n. 9 sedie con rotelle imbottite rosse, n. 2 cassettiere con rotelle laminato grigio, n. 6 armadi per documenti con ante vetrate, n. 2 mobili bassi sotto finestra laminato grigio, n. 40 sedie nere con braccioli. Tali porzioni di immobili e i materiali qui indicati verranno messi a disposizione dell'Accademia per l'intera durata del presente contratto ai soli fini della realizzazione di parte della propria attività accademica.
- 3. **Finalità d'uso.** Gli spazi concessi in uso da San Servolo srl all'Accademia di cui al presente contratto, dovranno essere impiegati solo ed esclusivamente per permettere l'attività di cui al punto 2) della presente convenzione. L'Accademia non potrà mai e in qualsiasi momento sub-concedere e/o ospitare alcun ente, istituzione, società presso gli spazi oggetto del presente atto senza esplicita autorizzazione scritta da parte di San Servolo srl, pena la risoluzione del contratto.
- 4. **Collaborazione tra le parti.** Le parti firmatarie si impegnano vicendevolmente a collaborare per condividere i momenti di comunicazione e di divulgazione delle attività di cui all'art. 2) e delle altre eventuali attività culturali che si riterrà opportuno condividere nel corso della validità del presente Contratto. A tal fine

l'Accademia potrà chiedere di utilizzare spazi espositivi dell'isola di San Servolo per esporre opere realizzate dagli studenti e/o realizzarvi eventi ad esse collegate.

5. **Condizione e manutenzione.** L'Accademia è costituita custode della cosa concessa in uso di cui al punto 2) e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. L'Accademia accetta le strutture e gli impianti nello stato in cui si trovano al momento della consegna dei locali oggetto della presente concessione d'uso, trovandoli adatti al proprio uso e in buono stato di manutenzione e dei quali ha preso atto a seguito dei sopralluoghi precedenti l'inizio della concessione. Resta inteso che al termine della concessione d'uso i sopraccitati immobili e i materiali dovranno essere restituiti a San Servolo srl in buono stato. Ogni aggiunta o modifica che non possa essere tolta senza danneggiare l'immobile avuto in uso non potrà essere effettuata dall'Accademia senza preventiva autorizzazione scritta da parte di San Servolo srl. L'area esterna agli edifici oggetto della concessione non potrà mai essere occupata e/o perimetrata con arredi fissi e/o mobili di qualsivoglia natura senza preventiva autorizzazione da parte di San Servolo srl. L'Accademia in rispetto delle altre attività presenti in isola si impegna affinché gli studenti assumano sempre un comportamento dignitoso e decoroso senza che si arrechi alcun disturbo agli ospiti dell'Isola.
6. **Compiti di San Servolo srl.** Spetta a San Servolo srl gestire ed erogare, direttamente e/o indirettamente, tutti i servizi di utilità nell'isola di San Servolo che sono qui riassunti a titolo di esempio: servizi ricettivi, mensa e ristorazione, caffetteria, reception e custodia, pulizie parti generali dell'isola, asporto rifiuti, pulizia del parco, giardinaggio, manutenzione ordinaria delle parti comuni e degli impianti dell'isola e del parco, erogazione calore, erogazione energia elettrica, erogazione dell'acqua, visite guidate, assicurazioni, segnaletica dell'isola, gestione approdi dell'isola. Spetta alla Città metropolitana di Venezia, proprietaria dei beni, provvedere alla manutenzione straordinaria degli immobili dati in concessione.
7. **Continuità del servizio.** San Servolo srl è tenuta ad evitare qualsiasi interruzione dei servizi di cui all'art. 6 assicurando in ogni caso la continuità e l'efficienza dei servizi stessi, salvo cause di forza maggiore tempestivamente comunicate da San Servolo srl all'Accademia. L'Accademia è tenuta a comunicare tempestivamente al personale della Reception (0412765001 [reception@servizimetropolitani.ve.it](mailto:reception@servizimetropolitani.ve.it)) ogni disservizio e/o lamentela riscontrata nel corso della propria attività in isola.
8. **Oneri a carico dell'Accademia.** Sono a carico dell'Accademia i costi di manutenzione ordinaria delle strutture concesse in uso quali, a titolo esemplificativo e non limitativo, gli interventi di sostituzione di vetri rotti, delle porte, di corpi illuminanti inefficienti, di maniglie e serrature guaste, ecc. Qualora l'Accademia non provveda puntualmente alla suddetta manutenzione ordinaria rientrante nella sua competenza, San Servolo srl si riserva la facoltà di provvedere direttamente agli interventi necessari incaricando ditte di propria fiducia; le spese derivanti dai suddetti interventi verranno addebitate all'Accademia con una maggiorazione del 30% (trenta per cento) a titolo di penale.
9. **Contribuzione alle spese.** spetta all'Accademia contribuire alle spese generali dell'isola soggette ai calcoli millesimali (quali ad esempio: reception, manutenzione delle parti comuni e degli impianti dell'isola, erogazione di calore, pulizie delle parti comuni, giardinaggio, erogazione di energia elettrica, erogazione dell'acqua, copertura assicurativa, asporto rifiuti, ecc.). Alla data della firma della presente Convenzione la percentuale di millesimi di competenza dell'Accademia è pari a =7,31= % (settevirgolatrentuno%). Ogni eventuale variazione di tale percentuale dovuta a modifiche di assegnazioni di parti dell'isola a Enti ivi operanti sarà prontamente comunicata all'Accademia da parte di San Servolo srl.
10. **Canone di concessione d'uso.** Il canone annuo di concessione d'uso da calcolare in ragione della durata del contratto indicata al punto 19, viene liberamente stabilito in euro =30.000,00= (trentamila) oltre l'iva. Il canone dovrà essere pagato alla Società San Servolo srl in tranche mensili anticipate entro il

giorno 5 di ogni mese. Per ogni ritardo rispetto alla su citata scadenze scatterà l'applicazione degli interessi legali. L'Accademia a garanzia del corretto pagamento del canone è tenuta a stipulare una fideiussione bancaria a favore di San Servolo srl per un valore pari ad un anno di canone. Resta inteso e accettato da parte dell'Accademia che qualora non fossero pagate a San Servolo srl n. =2= mensilità di seguito entro i termini qui stabiliti il presente contratto sarà automaticamente risolto (si veda articolo 25).

11. **Aggiornamento ISTAT.** Il canone così come contrattualmente stabilito sarà annualmente aggiornato, automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta da parte dell'Accademia, nella misura della variazione assoluta accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.
12. **Deposito cauzionale.** L'Accademia, a garanzie delle obbligazioni assunte con il presente contratto d'uso, corrisponderà all'atto della firma del presente contratto la somma di euro =10.000= non imputabile in conto canoni che verrà restituita al termine della concessione previa verifica delle condizioni dell'immobile e dei materiali dati in uso e sempre che l'Accademia abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto. Il deposito sarà fruttifero di interessi bancari a favore di San Servolo srl.
13. **Visita dei locali.** San Servolo srl si riserva ogni e più ampia facoltà di visitare, anche a mezzo di persona delegata, i locali concessi in uso anche per verificare il pieno rispetto delle clausole del presente contratto. San Servolo srl potrà a tal fine, previo avviso scritto, accedere ai locali concessi in uso all'Accademia.
14. **Regolamenti e ordini di servizio.** L'Accademia è tenuta al pieno rispetto dei regolamenti e delle disposizioni che San Servolo srl comunicherà eventualmente nel corso del tempo. Tali regolamenti e disposizioni saranno rispettati da tutto il personale a vario titolo impiegato dall'Accademia presso l'Isola di San Servolo.
15. **Chiavi di accesso ai locali.** Per consentire l'accesso in caso di emergenza le chiavi di tutti i locali concessi in uso devono essere lasciate in copia ed in busta sigillata presso la reception dell'isola. Le conseguenze dirette ed indirette derivanti da mancanza o negligenza al riguardo, sono ad esclusivo carico dell'Accademia.
16. **Responsabilità e Assicurazioni.** L'Accademia, per fatto proprio o di un suo dipendente e/o collaboratore, é espressamente obbligata per ogni danno, sia diretto che indiretto, che possa derivare a chiunque in dipendenza o connessione della concessione d'uso oggetto del presente contratto. A tale scopo l'Accademia dovrà stipulare, con oneri a suo carico e per tutta la durata del presente contratto, con una Compagnia di primaria importanza una polizza assicurativa per la copertura di responsabilità civile verso terzi per danni a persone e cose per un massimale unico minimo di € 1.000.000,00= per sinistro e per persona. Resta tuttavia inteso che tale massimale non rappresenta il limite del danno da risarcirsi da parte dell'Accademia che, nel suo valore complessivo, risponderà comunque l'Accademia medesima. San Servolo srl, con esplicita clausola sarà costituita beneficiaria della polizza fino a concorrenza del danno da essa subito, relativamente ai danni causati dall'Accademia. Detta polizza dovrà comprendere tutte le richieste di risarcimento danni eventualmente presentate da terzi nei confronti di San Servolo srl per fatti o atti riconducibili all'esercizio dell'attività dell'Accademia oggetto del presente contratto. Nella polizza dovrà essere stabilito che non potranno avere luogo diminuzioni o storni di tutti i rischi connessi all'esercizio sia nei confronti dei terzi, sia per i danni arrecati per qualsiasi causa — incendio compreso — alle cose concesse in uso. L'esistenza, la validità ed efficacia della polizza assicurativa di cui al presente articolo per tutta la durata del contratto è condizione essenziale per San Servolo srl e pertanto qualora l'Accademia non sia in grado di provare in qualsiasi momento la copertura assicurativa di cui trattasi, il contratto si risolverà di diritto.

17. **Uso del Centro Soggiorno e Studi.** L'Accademia al fine di realizzare l'attività di cui al punto 2) può utilizzare il Centro Soggiorno e Studi dell'isola. L'Accademia è tenuta a presentare richiesta d'uso del Centro Soggiorno specificando bene date, esigenze di camere e quant'altro necessario. Ogni richiesta dovrà essere aggiornata periodicamente da parte del richiedente. L'aggiornamento in aumento sarà accolto da San Servolo srl nei limiti della disponibilità di posti letto. L'aggiornamento in diminuzione darà luogo alle penali in vigore. Ogni ospite del Centro Soggiorno e Studi dovrà rispettare i regolamenti d'uso della struttura ricettiva.
18. **Uso delle sale convegni.** Per quanto riguarda l'impiego delle sale convegni date in concessione dalla Città metropolitana di Venezia a San Servolo srl e degli spazi esterni, l'Accademia può chiederne l'uso a San Servolo srl che, qualora liberi da altri impegni in precedenza assunti ne concederà l'impiego a titolo oneroso, fatto salvo quanto stabilito all'art. 4.
19. **Durata della convenzione.** La durata della concessione d'uso viene fissata e stabilita con decorrenza dal 1 gennaio 2022 e scadenza il 30 settembre 2022. La concessione d'uso non potrà essere rinnovata automaticamente.
20. **Tempi di pagamento.** l'Accademia è tenuta a pagare le fatture della società San Servolo srl entro =30= giorni data fattura. Per ogni ritardo rispetto alle su citate scadenze scatterà l'applicazione degli interessi legali.
21. **Modifiche accordo.** qualunque modifica al presente accordo non può aver luogo e qualunque pagamento non potrà essere provato che mediante atto scritto.
22. **Trattamento dati personali.** L'Accademia è responsabile del trattamento dei dati di San Servolo srl dei quali venga eventualmente a conoscenza nel corso dell'esecuzione del presente contratto. Tali dati quindi potranno essere utilizzati esclusivamente per le finalità strettamente connesse all'esecuzione del presente contratto.
23. **Codice Etico.** La Società San Servolo srl in ottemperanza a quanto previsto dal Decreto Legislativo 8 giugno 2001 n. 231 "Disciplina delle responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica a norma dell'articolo 11 della Legge 29 settembre 2000 n. 300", si è dotata del Manuale Organizzativo e di Gestione, del Codice Etico e del Codice Disciplinare che l'Accademia può visionare presso il sito internet della Società [www.servizimetropolitani.ve.it](http://www.servizimetropolitani.ve.it) nella sezione "Amministrazione trasparente – Atti Generali - Regolamenti". In particolare con la firma del presente contratto l'Accademia si impegna a rispettare quanto previsto nel Codice Etico. San Servolo in caso di violazione del Codice Etico da parte del Concessionario potrà applicare delle sanzioni contrattuali.
24. **Tutela dell'ambiente.** L'Accademia nell'espletamento di quanto previsto nel presente Contratto deve sempre disporre di procedure operative nonché di adeguati mezzi tecnici e tecnologici atti a prevenire ogni abbandono di rifiuti di qualsiasi natura, sul suolo, nel suolo o in laguna.  
L'Accademia dichiara la sua completa conoscenza del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. e garantisce che i rifiuti generati dalla propria attività di cui al presente Contratto, saranno gestiti in ottemperanza ai precetti di legge stabiliti da tale Decreto.  
L'Accademia dichiara altresì che i rifiuti, di qualsiasi genere e tipo, prodotti dalla propria attività oggetto del presente Contratto, saranno sistematicamente e diligentemente raccolti ed allontanati dal luogo di lavoro, secondo i criteri indicati dal D.lgs. 152/2006 e s.m.i., per essere collocati presso contenitori in precedenza indicati da San Servolo.
25. **Clausole risolutive.** In caso di inadempienza ad una delle clausole sopra riportate e di mancato rispetto della norma di legge, il presente contratto si risolverà *ipso Jure* con diritto della parte adempiente al risarcimento del danno oltre alla rivalsa per le spese.

26. **Rinvio a disposizioni di legge.** Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia previsto dal Codice Civile e dalle leggi vigenti in materia che s'intendono riportate e trascritte nel presente contratto.
27. **Controversie.** Le parti convengono di definire in via amichevole qualsiasi controversia. In caso di mancato accordo il Foro competente è quello di Venezia.

Letto, confermato e sottoscritto in Venezia il 1 gennaio 2022.

per L'Accademia  
**Avv. Fabio Moretti**

per San Servolo srl  
**dott. Simone Cason**

per L'Accademia  
**Prof. Riccardo Caldura**