

CONTRATTO DI COMODATO

L'anno duemilaventitre, addì _____ del mese di _____,

presso gli uffici del Comune di Quartu Sant'Elena, sono comparsi:

- **MILIA Graziano Ernesto**, Sindaco pro tempore del Comune di Quartu Sant'Elena, domiciliato per la sua carica presso la sede comunale del Comune di Quartu Sant'Elena, sita in Quartu Sant'Elena, nella Via Eligio Porcu n. 141,

- **COSSU Raffaele**, Dirigente del Settore 10 – Entrate, Patrimonio e Demanio, SIC, URTD e Innovazione, Economato e Provveditorato del Comune di Quartu Sant'Elena, domiciliato per la carica presso la sede comunale in Via E. Porcu, 141

i quali agiscono esclusivamente in nome e per conto del Comune di Quartu Sant'Elena, Codice Fiscale 00288630924, che nel contesto del presente atto verrà chiamato per brevità anche "Comodante"

E

- **TIDORE Marcello**, Direttore Generale della Azienda Socio Sanitaria Locale n. 8 di Cagliari, con sede in Cagliari, nel Viale Lungomare Poetto n. 12, codice fiscale e partita iva 03990560926, il quale interviene al presente atto in nome e per conto esclusivamente dell'A.S.L. n. 8 di Cagliari, che nel contesto dell'atto verrà chiamato per brevità anche "Comodatario";

PREMETTONO:

– L'Azienda Socio Sanitaria Locale n. 8 di Cagliari ha necessità di reperire un immobile da destinare al Servizio di Diabetologia, in transito dall'ARNAS a seguito dell'approvazione dell'atto aziendale.

– Che il Comune di Quartu Sant'Elena è proprietario delle unità immobiliari costituenti l'ex Centro per l'Impiego site in via Bizet angolo via Mascagni, ex via Mascagni 27, che, a seguito di sopralluogo dell'Azienda Socio Sanitaria Locale

n. 8 di Cagliari, sono state ritenute strutturalmente idonee ad ospitare il

servizio di Diabetologia della citata Azienda. Gli immobili di cui trattasi sono

identificati come segue:

- l'immobile distinto al NCU al Foglio 29, mappale 2767, sub 139, Cat. A/10, per una superficie catastale complessiva di mq 528, codice cespite 0121;

- l'immobile distinto al NCU al Foglio 29, mappale 2767, sub 145, Cat. F/1, per una superficie catastale complessiva di mq 359, codice cespite 0120.

pervenuti in proprietà al Comune di Quartu Sant'Elena come da Decreto del

Presidente della Regione Autonoma della Sardegna n. 13 del 29.05.2009, in

attuazione dell'art.11 della L.R. 12/2005, art. 11, acquisito al patrimonio

immobiliare dell'Ente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 89 del

29.11.2017, trascritta a Cagliari il 07.03.2023 al Reg. Gen n. 7600 e Reg. Part.

N. 5540;

- Che, con nota protocollo n. 12705 del 15.02.2023, l'Azienda Socio Sanitaria

Locale n. 8 di Cagliari manifestava tale necessità al Comune di Quartu

Sant'Elena e chiedeva espressamente la disponibilità alla concessione, in

comodato gratuito, dell'immobile sopra citato al fine di destinarlo a sede del

servizio di Diabetologia.

- Che il Comune di Quartu Sant'Elena, con deliberazione della Giunta Comunale

n. _____ del _____, avente per oggetto: " _____ " ,

accoglieva la richiesta e concedeva alla ASL n. 8 di Cagliari i locali di via Bizet

in comodato d'uso ai sensi dell'art. 1803 e seguenti del c.c. per un periodo di

20 (venti) anni per destinarli al Servizio di Diabetologia;

- Che con Determinazione del Direttore Generale della ASL n. 8 di Cagliari

n.____ del _____ è stato approvato lo schema di contratto di comodato

d'uso gratuito con relativi allegati;

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO APPRESSO:

Art. 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 - Oggetto del contratto

Il Comune di Quartu Sant'Elena (di seguito "Comodante") concede in comodato d'uso ai sensi degli art. 1803 e seguenti del codice civile alla Azienda Socio Sanitaria Locale n. 8 di Cagliari (ASL n. 8 CAGLIARI) (di seguito "Comodatario") le unità immobiliari costituenti l'"ex Centro per l'Impiego" site in via Bizet angolo via Mascagni, ex via Mascagni 27 costituite da:

- immobile distinto al NCU al Foglio 29, mappale 2767, sub 139, Cat. A/10, per una superficie catastale complessiva di mq 528, codice cespite 0121;
- immobile distinto al NCU al Foglio 29, mappale 2767, sub 145, Cat. F/1, per una superficie catastale complessiva di mq 359, codice cespite 0120.

meglio descritti nelle allegate planimetrie catastali (allegati 1 e 2) e destinati attualmente rispettivamente ad uffici e pertinenza cortilizia scoperta.

Le unità immobiliari di cui trattasi fanno parte di un maggior fabbricato, identificato con la sigla "R1", realizzato a seguito di Concessione Edilizia n. 460 del 29.05.1978 e successive varianti n. 219/1984, n. 32/1986 e in data 26.05.1987, n. 244 e dotate di Autorizzazione di abitabilità del 07.12.1990 rilasciata dal Sindaco On. Giovanni Corrias (*allegato _____*), oggi in discreto stato di conservazione.

Si precisa che il lastrico solare di copertura del fabbricato antistante gli immobili oggetto del presente Contratto di Comodato d'uso gratuito costituisce, per previsione progettuale, area pedonale privata a cielo aperto. Su tale area privata è istituita, con atto Rep. 39250 del 24.06.1991, a rogito del notaio Dott. Giovanni

Fadda, registrato a Cagliari il 26.02.1992 al n. 5368, servitù di passaggio pedonale a favore delle unità immobiliari censite al NCEU Foglio 29, particella 2767, sub 139 e 145, in quanto aventi causa della società "Edildiran S.p.A." di Cagliari.

Articolo 3 - Uso dell'Immobile

L'immobile è concesso in comodato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il Comodatario dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato idoneo per lo svolgimento delle attività istituzionali della ASL n. 8 nello stato in cui si trovano e di prenderli in consegna alla data di sottoscrizione del presente Contratto di Comodato d'uso gratuito.

Il Comodatario non potrà fare uso dell'immobile se non per gli scopi secondo cui il comodato stesso è stato disposto dal Comune ossia per lo svolgimento delle funzioni connesse al Servizio di Diabetologia della ASL di Cagliari e di altri, ma ulteriori, servizi socio sanitari compatibili specificatamente autorizzati preventivamente dal comodante.

Articolo 4 - Durata del comodato

La durata del comodato è stabilita in 20 (venti) anni a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente Contratto di Comodato d'uso gratuito.

Trascorso tale termine il comodato scadrà di pieno diritto, senza necessità di disdetta, essendo esclusa la tacita proroga. Al termine del comodato l'immobile verrà riconsegnato al Comune in piena disponibilità. Il Comodatario potrà inoltrare nuova richiesta di comodato o richiedere una proroga, almeno sei mesi prima della scadenza del presente contratto, qualora permanesse attivo il servizio esercitato dalle ASL n. 8 di Cagliari.

Articolo 5 - Innovazioni, migliorie e adeguamenti

Il Comodatario a sue cure e spese, previa autorizzazione formale del Comune,

potrà apportare all'immobile miglioramenti e addizioni, aggiunte o modifiche permanenti e non permanenti.

Le certificazioni e tutti gli adempimenti per il rilascio del certificato di agibilità, necessario a seguito delle modifiche di cui al paragrafo precedente, nonché gli interventi di manutenzione straordinaria sui miglioramenti, addizioni, aggiunte o modifiche apportati sull'immobile, oltreché sugli spazi interessati dalla servitù di passaggio, sono e restano a cura e spese del Comodatario.

Il Comodatario dichiara e riconosce che ogni eventuale opera realizzata nell'immobile oggetto del comodato torneranno alla scadenza dello stesso in piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Comune di Quartu Sant'Elena e nulla potrà pretendere dal Comodante per le migliorie apportate.

Art. 6 – Obblighi del Comodante

Il Comodante si impegna a:

- consentire senza turbative al Comodatario lo svolgimento regolare delle attività del Servizio di Diabetologia e di altri, ma ulteriori, servizi socio sanitari compatibili della ASL n. 8 di Cagliari che siano stati autorizzati preventivamente dal comodante;
- comunicare tempestivamente e per iscritto al Comodatario l'eventuale riscontrata necessità di interventi di manutenzione straordinaria, specialmente qualora rivestano carattere di urgenza;
- farsi carico delle spese straordinarie inerenti le parti comuni dei condomini di cui fanno parte le due unità immobiliari, salvo che le stesse non derivino da incuria e negligenza nell'uso degli immobili concessi in comodato d'uso gratuito;
- garantire la copertura tramite polizza assicurativa dei locali, con durata

conforme a quella del presente contratto ovvero alla cessazione dell'utilizzo per le finalità di cui alla presente convenzione da parte della ASL n. 8, per eventi calamitosi, integrità statica e, in generale, per tutto quanto riguardi la sicurezza del fabbricato dal punto di vista costruttivo, impiantistico e dell'accessibilità;

- comunicare al Comodatario ogni variazione o fatto rilevante ai fini del presente contratto.

Art. 7 – Obblighi del Comodatario

Il Comodatario si impegna a:

- utilizzare i locali esclusivamente per lo svolgimento delle funzioni del Servizio di Diabetologia e di altri, ma ulteriori, servizi socio sanitari compatibili di competenza della ASL n. 8 di Cagliari specificatamente autorizzati preventivamente dal comodante;
- a custodire e conservare l'immobile di proprietà del Comodante con la maggior diligenza, prevista dall'art. 1804 c.c., al fine di non pregiudicarne l'uso e assume l'impegno e l'obbligo di mantenere l'immobile in perfetto stato di manutenzione, così da poterlo riconsegnare al Comune in perfetto stato di efficienza al termine della concessione.
- sostenere le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti l'immobile e i locali conferiti in comodato, oltre gli oneri per gli interventi conservativi, non di minuta ordinarietà, riferiti a componenti impiantistiche ed edilizie, richiesti per garantire al Comodatario il pieno godimento degli ambienti e locali, in conformità alla destinazione dedotta in contratto, fermo restando l'applicazione dell'art. 1808 c.c., secondo comma;
- provvedere a propria cura e spesa agli eventuali interventi di adeguamento alle leggi vigenti degli impianti compresi nella manutenzione ordinaria e

straordinaria dei locali;

- tenere sollevato il Comodante da responsabilità per furti di materiale di proprietà del Comodatario custoditi nell'immobile e così pure per i danni a qualsiasi titolo cagionati a persone e cose per tutta la durata della concessione a causa dell'utilizzo del bene stesso, ad eccezione dei danni cagionati da difetti di costruzione, da eventi calamitosi, da mancata integrità statica;
- mantenere in perfetto stato il locale concesso in comodato, fatti salvi eventi non imputabili al Comodatario;
- provvedere a propria cura e spese alla voltura delle utenze insistenti sui locali oggetto di comodato, ovvero alla richiesta di attivazione di nuove utenze qualora non siano attive;
- sostenere le spese di gestione relative a consumi di energia elettrica, telefonia, rete dati, acqua, gas/gasolio, riscaldamento, pulizia, guardiania, alle correlate spese condominiali e di quant'altro occorra per l'esercizio dell'immobile complessivamente considerato;
- farsi carico delle spese ordinarie inerenti le parti comuni dei condomini di cui fanno parte le due unità immobiliari concesse in comodato d'uso gratuito;
- farsi carico delle spese ordinarie e straordinarie inerenti la servitù di passaggio pedonale istituita a favore delle unità immobiliari censite al NCEU Foglio 29, particella 2767, sub 139 e 145, qualora su questa fossero installate dal comodatario infrastrutture a protezione dell'accesso pedonale ai servizi sanitari allestiti presso le unità immobiliari suddette;
- alla regolare denuncia di iscrizione ai fini TARI e al relativo pagamento dei tributi, oltre ad eventuali oneri in ordine allo smaltimento dei rifiuti speciali;

– provvedere a propria cura e spese all'installazione della segnaletica esterna ed interna orientativa dell'utenza;

– sostenere gli oneri assicurativi per i locali assunti in comodato ed in ragione del valore dei medesimi, inerenti gli arredi, le attrezzature ed eventuali danni per fatto a loro imputabile, stipulando per i locali assunti in comodato ed in ragione del valore dei medesimi, apposito contratto di assicurazione con primaria compagnia assicuratrice per il rischio locativo, di incendio e per la responsabilità civile contro i danni che al Comodante possano derivare da fatto, omissione o colpa propri, che lo sollevi da ogni responsabilità per eventuali danni derivanti dall'uso dell'immobile in oggetto con massimale pari a € 1.000.000,00 (un milione di euro);

– riconsegnare i locali alla cessazione dell'utilizzo per le finalità di cui alla presente convenzione, o nei casi di recesso o decadenza, nello stato in cui sono stati consegnati, salvo la normale usura derivante dall'utilizzazione ordinaria e dagli interventi migliorativi autorizzati;

– far ispezionare al Comodante l'immobile oggetto di comodato, concordando con il medesimo i tempi e modi, al fine di verificare lo stato di conservazione del bene.

Art. 8 - Divieto di cessione del contratto

È fatto assoluto divieto al Comodatario di concedere a terzi il godimento dell'immobile in tutto o in parte, neppure temporaneo, sia a titolo gratuito che a titolo oneroso.

Art. 9 – Restituzione immobile

Al termine del contratto, il Comodatario si impegna a riconsegnare l'immobile concesso nello stato medesimo in cui lo ha ricevuto, fatte salve le modifiche ai

sensi dell'art. 5 del presente atto e salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Art. 10 - Revoca

Il Comodante si riserva il diritto di revocare la presente assegnazione, con preavviso di 12 mesi al fine di consentire il reperimento di una nuova sede idonea, qualora intervengano dimostrate esigenze di interesse pubblico generale, ritenute inderogabili, senza che il Comodatario possa vantare pretese di compensi, indennizzi, risarcimenti od altro, fatti salvi gli oneri sostenuti dalla ASL n. 8 di Cagliari quantificabili al netto dell'ammortamento secondo disposizioni di legge.

Il Comodatario ha diritto di recedere in qualunque momento dal presente atto dandone preavviso al Comodante con lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno sei mesi prima della data del rilascio.

Art. 11- Risoluzione del contratto

Ogni infrazione al disposto anche di una sola delle condizioni del presente contratto di comodato, che a tale riguardo si ritengono tutte sostanziali, ne potrà comportare la risoluzione e l'immediata riconsegna al Comune dell'immobile di cui trattasi oltre al risarcimento del danno.

Art. 12 - Modifica al contratto

A pena di nullità, qualunque modifica al presente contratto dovrà essere inderogabilmente apportata con atto scritto, sottoscritto da entrambe le Parti.

Articolo 13 - Spese, foro Competente e Norme Finali

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto si fa riferimento alle norme di legge e di regolamento vigenti.

Il presente contratto è esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. 26/10/1972 n. 642.

Per quanto non espressamente stabilito e contemplato nel presente contratto si

applicheranno le norme del Codice Civile, in particolare dall'articolo 1803

all'articolo 1812 e le altre leggi vigenti in materia di comodato.

Tutte le spese per la registrazione, trascrizione, imposte, tasse, diritti inerenti e

conseguenti al presente contratto, nessuna esclusa, sono a totale carico del

Comodatario.

Per ogni controversia derivante dal presente contratto è competente il Foro di

Cagliari.

Il presente contratto viene stipulato in forma digitale ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs.

07.03.2005, n. 82 "Codice dell'Amministrazione Digitale" e successive modifiche e

integrazioni, dopo avere verificato che i certificati di firma utilizzati dalle parti sono

validi e conformi al disposto dell'art. 28 del D.Lgs. 82/2005, su n. _____ pagine

a video fin qui.

Letto, confermato e sottoscritto

Per il comodante

Per il comodatario