

CONTRATTO DI COMODATO

Tra

- la Cittadella della Carità (da ora anche Cittadella), Fondazione eretta in Ente Morale, con sede in Taranto, Piazzale Mons. Guglielmo Motolese n. 1, codice fiscale 90014210737, rappresentata dal Presidente Prof. Avv. Salvatore SIBILLA;
- l'Azienda Sanitaria Locale di Taranto (d'ora in poi Azienda o A.S.L. Taranto), con sede in Taranto, Via Virgilio n. 31, codice fiscale 02026690731, rappresentata dal Direttore Generale e legale rappresentante pro tempore Avv. Stefano ROSSI,

premessi che

- l'Ospedale San Giuseppe Moscati di Statte è da tempo interessato da importanti attività di potenziamento delle attrezzature mediche e di ristrutturazione, finalizzate ad imprimere al plesso ospedaliero una forte caratterizzazione in senso oncologico;
- si è posta da tempo la questione della individuazione di una nuova allocazione della postazione del SET 118, posizionata nel suddetto nosocomio;
- l'emergenza epidemiologica da Covid-19 ha reso ancora più pressante la necessità di reperire una sede diversa da quella ospedaliera, nell'ottica del distanziamento sociale e dell'individuazione di nuovi modelli organizzativi che garantiscano la piena separazione dei percorsi;
- con nota n. 87429 del 28.5.2020 l'A.S.L. Taranto, a seguito di una serie di sopralluoghi effettuati in loco, ha formulato alla Presidenza della Cittadella una formale istanza volta ad ottenere la concessione di alcuni locali, al fine di destinarli a sede della postazione del SET 118, mediante la stipula di un contratto di

comodato, assumendosi tutti gli oneri necessari all'adeguamento e messa a norma dei luoghi;

- la Cittadella, con lettera del 12.6.2020, ha assentito alla richiesta riservandosi, nello stipulando contratto, la determinazione degli oneri per i servizi offerti (pulizie, acqua, luce, riscaldamento/condizionamento);
- con successiva nota n. 106872 del 29.6.2020 l'A.S.L. Taranto ha richiesto la disponibilità di due ulteriori locali contigui a quelli già concessi dalla Cittadella con la lettera del 12.6.2020;
- la Cittadella, con lettera del 30.6.2020, ha assentito anche all'ulteriore richiesta dell'A.S.L. Taranto sollecitando la stipula del contratto di comodato;
- la Cittadella del 1.7.2020 con la consegna delle chiavi e delle aree esterne ha immesso nel possesso l'A.S.L. Taranto;

Tutto ciò premesso, quale parte integrante del presente atto, le suddette parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 – Costituzione delle parti.

Con la presente scrittura privata, la Cittadella, come sopra legalmente rappresentata, concede transitoriamente in comodato per destinarli a sede della postazione del SET 118 all'Azienda Sanitaria Locale di Taranto, pure come sopra rappresentato *ex lege*, che accetta, la porzione di immobile meglio evidenziato con il colore giallo nella planimetria allegata insistenti nell'area di proprietà della Cittadella stessa e costituita da n. 3 locali con bagno, deposito interno, area parcheggio riservata ad auto medica, ambulanza ed auto per il personale di servizio, piazzola di sosta per postazione fissa automezzi 118.

Art. 2 - Durata e rinnovazione del contratto.

Il presente comodato ha efficacia dalla data della sua sottoscrizione

e non ha predeterminazione di durata, ferma restando la facoltà riconosciuta a ciascuna delle parti di recedere senza alcun obbligo di motivazione con preavviso di almeno 180 giorni.

Art. 3 - Oneri accessori e utenze.

L'Azienda assume a proprio carico tutti gli oneri, attuali e futuri, connessi con la gestione e la sicurezza dei locali concessi in comodato, ivi inclusi quelli relativi alle utenze.

Art. 4 – Divieto di cessione a terzi del godimento dei beni.

L'Azienda si obbliga a non cedere a terzi soggetti, neppure temporaneamente e/o parzialmente, l'uso dei beni concessi in comodato, né a titolo oneroso, né a titolo gratuito.

Qualunque violazione di siffatto divieto comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto nonché l'obbligo di risarcimento dei danni subiti dalla Cittadella.

Art. 5 - Autorizzazioni.

L'Azienda assume a proprio carico l'onere di ottenere eventuali rilasci o rinnovi delle autorizzazioni per l'idoneità e l'agibilità del bene concesso in comodato, esonerando espressamente la Cittadella da ogni responsabilità ed onere per l'eventuale mancata concessione o diniego di relativo rinnovo.

Tuttavia l'eventuale diniego di detti provvedimenti per inagibilità o inidoneità dei locali dà diritto all'Azienda di recedere dal contratto con effetto dalla fine del mese successivo a quello in cui abbia manifestato, per iscritto, la volontà di recesso.

In ogni caso è escluso qualsiasi diritto dell'Azienda a compensi, indennità o risarcimento di sorta nei confronti della Cittadella.

Art. 6 – Uso dei beni concessi in comodato.

I locali sono transitoriamente concessi in comodato al fine esclusivo di destinarli a sede della postazione SETT 118 con espresso divieto

di ogni diverso uso. Il cambiamento della destinazione convenuta, anche se parziale, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto, salvo il risarcimento del danno subito dalla Cittadella.

I beni mobili eventualmente concessi in comodato non potranno essere utilizzati per scopi ed usi diversi da quelli propri e l'Azienda ne potrà liberamente disporre per tutti gli usi consentiti dalla legge.

L'Azienda si obbliga ad usare i locali e conservare i relativi arredi da buon padre di famiglia.

L'Azienda si obbliga ad adottare tutte le cautele necessarie per evitare il pericolo di incendi, restandogli altresì espressamente vietato:

- a) di sovraccaricare il pavimento dei locali per un peso superiore a Kg. 300 per ciascun mq.;
- b) di depositare nei locali oggetto del presente contratto sostanze esplosive od infiammabili, o comunque pericolose per le cose e per l'altrui incolumità, di ingombrare la strada o i cortili o gettarvi liquidi o immondizie ed in genere di fare alcuna cosa in divieto delle vigenti leggi e regolamenti edilizi, di igiene e di pulizia, o che comunque possa arrecare danno o disturbo a terzi in genere.

L'Azienda si obbliga ad attenersi alle disposizioni che la Cittadella potrà emanare per la disciplina dell'uso delle cose comuni e per assicurare il pacifico e regolare godimento dei beni concessi in comodato, anche con riferimento a disposizioni interne di sicurezza anti-covid dettate dalla Direzione Sanitaria e dal RSPP della Cittadella.

Art. 7 - Stato dei beni concessi in comodato.

L'Azienda dichiara di aver preso visione dell'immobile in ogni sua parte, di averne constatato lo stato di conservazione e manutenzione e di averlo trovato idoneo all'uso pattuito nel presente

contratto. L'Azienda prende in consegna l'immobile concesso in comodato con la sottoscrizione del presente atto e si obbliga a riconsegnarlo in conformità all'art. 11.

Art. 8 - Manutenzione e nuove opere.

L'Azienda si impegna a mantenere i locali in normale stato d'uso. Nessuna miglioria, nuova opera o innovazione può essere fatta senza il preventivo consenso della Cittadella, fatta eccezione per le opere strettamente necessarie all'uso convenuto della porzione di immobile quale sede della postazione del SET 118 per le quali l'Azienda, con la stipula del presente contratto, è autorizzata all'effettuazione. Al di fuori delle opere autorizzate, l'esecuzione, senza il consenso scritto della Cittadella, di opere che modifichino anche minimamente la disposizione interna dei locali (quali, ad esempio l'abbattimento e l'innalzamento di muri divisorii e tramezzi) è da considerare inadempimento grave del contratto, tale da comportarne la risoluzione espressa ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. .

L'Azienda si obbliga ad eseguire tutte le opere di ordinaria e piccola manutenzione, relative ai locali e agli impianti, anche se dipendenti da vetustà, da caso fortuito o da forza maggiore, nonostante qualsiasi consuetudine in contrario o disposizione derogabile di legge. Gli oneri eventualmente sopportati dalla Cittadella per la manutenzione ordinaria dell'immobile concesso in comodato sono rimborsati dall'Azienda, a semplice richiesta, mediante la produzione della documentazione di spesa attestante gli importi anticipati.

Tutte le eventuali migliorie, le riparazioni e tutte le opere eseguite a qualunque titolo dall'Azienda - anche se vi è stato il consenso della Cittadella - resteranno, senza obbligo di compenso, a favore della Cittadella medesima, senza che mai possa l'Azienda eccepire la compensazione tra i miglioramenti o addizioni e i danneggiamenti

che l'immobile abbia subito, e sempre che la Cittadella non preferisca la restituzione dei locali nel pristino stato, a spese dell'Azienda.

Art. 9 - Riparazioni e restauri.

La Cittadella può in ogni tempo eseguire, sia all'esterno sia all'interno dell'immobile, tutte le riparazioni e l'istallazione di tutti gli impianti che ritenesse opportuni a suo insindacabile giudizio nonché qualunque opera di abbellimento o di restauro dello stabile, senza obbligo di compenso in favore dell'Azienda.

Art. 10 – Global Service

L'A.S.L. Taranto ha la necessità di disporre di un servizio di global service mediante il quale assicurare la funzionalità delle aree concesse in comodato al fine di assicurare sia interventi di manutenzione preventiva e programmata sia interventi di ripristino urgente della normale operatività degli impianti di idrica, riscaldamento e condizionamento e la Cittadella possiede i mezzi e l'organizzazione di mezzi e persone necessaria ad assolvere alle predette esigenze.

Tanto premesso, la A.S.L. Taranto affida alla Cittadella, che accetta, la prestazione dei servizi di seguito indicati:

- servizio di pulizia dei 3 locali con bagno, deposito interno e deposito esterno,
- servizio di pulizia della piazzola antistante la postazione fissa del 118 e del parcheggio riservato per auto medica e del personale,
- servizio di guardiania per accesso alla struttura,
- manutenzione degli impianti di fornitura idrica, elettrica, riscaldamento e condizionamento dell'aria,
- fornitura idrica e di energia elettrica,
- badge di accesso alla struttura,

- manutenzione della sbarra elettrica e del cancello automatico di accesso alla struttura.

A titolo di contributo spese per la prestazione dei servizi sopra elencati, sulla base di una stima dei costi congruita dai rispettivi Uffici Tecnici, viene forfetariamente determinata la somma di € 900/mese - oltre iva se dovuta - che l'A.S.L. Taranto si impegna a versare con cadenza trimestrale e decorrenza dalla data di immissione del possesso nei locali.

L'A.S.L. Taranto si impegna a prestare alla Cittadella la massima collaborazione, collaborando per quanto di competenza e compatibilmente con la natura delle attività ivi esercitate al fine di consentire alla Cittadella ed ai suoi incaricati l'accesso ai locali ed alle aree concesse in comodato per consentire la possibilità di usufruire dei servizi come concordati.

Art. 11 - Responsabilità.

L'Azienda è costituita custode della cosa concessa in comodato.

L'Azienda esonera espressamente la Cittadella da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che possano provenirgli da fatto doloso o colposo od omissione dei dipendenti dell'Azienda medesima o di terzi in genere. Tale esonero si estende anche ai furti che fossero commessi nell'immobile concesso in comodato.

L'Azienda risponde nei confronti della Cittadella e di ogni terzo dei danni causati dai propri dipendenti e da tutte le persone che ha ammesso nei locali.

Art. 12 - Riconsegna dei beni concessi in comodato.

Al termine del rapporto di comodato i locali dovranno essere riconsegnati in stato normale, salvo il deperimento d'uso, alla persona delegata dalla Cittadella. In caso di ritardo o di consegna irregolare, ovvero di deperimento non giustificato da un normale uso,

l'Azienda sarà responsabile dei danni.

Art. 13 – Risoluzione del contratto

Il presente contratto potrà essere risolto per inadempimento totale o parziale di una delle Parti alle obbligazioni qui assunte. Si darà luogo alla risoluzione di diritto qualora decorsi 30 gg. dal preavviso notificato agli indirizzi eletti la situazione d'inadempimento continuasse a permanere.

Art. 14 - Spese di contratto.

Le spese di registro del contratto, come quelle del suo rinnovo, sono ripartite in parti uguali tra la Cittadella e l'Azienda, la quale si assume l'onere della registrazione. La parte di competenza della Cittadella sarà rimborsata a semplice richiesta, previa produzione di idonea documentazione di spesa o mediante compensazione delle spese da rimborsare a favore della Cittadella.

Art. 15 - Modificazioni al contratto.

Qualsiasi modificazione al presente contratto (all'infuori di quelle imposte per legge ad una o ad entrambe le parti) dovrà essere formulata - pena la sua inefficacia - in atto scritto. Eventuali comportamenti o tolleranze della Cittadella non costituiranno in nessun caso modificazioni dei patti che precedono o degli atti che, in prosieguo, per iscritto, venissero stipulati.

Art. 16 - Norme di rinvio ed elezione di domicilio

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti richiamano le disposizioni del Codice Civile e gli usi locali non incompatibili con dette norme civilistiche o con le pattuizioni contenute nel presente contratto.

Le parti dichiarano di eleggere domicilio ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata:

Azienda Sanitaria Locale di Taranto:

direttoregenerale.asl.taranto@pec.rupar.puglia.it,

Cittadella: cittadella@pec.cittadelladellacarita.it

Le parti dichiarano di aver preso visione della presente scrittura che
accettano integralmente sottoscrivendola qui di seguito

Taranto, lì data della firma digitale

PER L'AZIENDA SANITARIA

PER LA CITTADELLA

LOCALE DI TARANTO

Avv. Stefano Rossi

Prof. Avv. Salvatore SIBILLA

Agli effetti dell'art.1341 c.c., il sottoscritto dichiara di aver letto tutti gli articoli della presente scrittura. In particolare dichiara di approvare specificamente gli articoli: 2) "Durata e rinnovazione del contratto" - 3) "Oneri accessori e utenze"; 4) "Divieto di cessione a terzi del godimento dei beni" - 5) "Autorizzazioni" - 6) "Uso dei beni concessi in comodato" - 7) "Stato dei beni concessi in comodato" - 8) "Manutenzione e nuove opere" - 9) "Riparazioni e restauri" - 10) "Global Service" - 11) "Responsabilità" - 12) "Riconsegna dei beni concessi in comodato" - 13) "Risoluzione del contratto" - 15) "Modificazioni al contratto" - 16) "Norme di rinvio ed elezione di domicilio".

PER L'AZIENDA SANITARIA LOCALE DI Taranto

Avv. Stefano Rossi.....

PER LA CITTADELLA

Avv. Prof. Salvatore SIBILLA

