



**SCHEMA DI CONTRATTO TRA IL COMUNE DI SORSO ED ARES SARDEGNA  
PER L'UTILIZZO DELL'IMMOBILE DENOMINATO "RSA" SITO IN SORSO (SS) - VIA DESSI' n. 4.**

L'anno DUEMILAVENTIDUE il giorno xxxxxxxx del mese di xxxxxxxx(xx/xx/2022), avanti a me Dott.ssa Debora Rita Fonnesu, Segretaria Generale di Sorso che roga, su richiesta dell'ente, i contratti nei quali l'ente è parte e autentica ai sensi e per gli effetti dell'art. 97, comma 4, lettera c), del D.Lgs.vo n. 267/2000, come modificato dal testo finale dell'art.10, D.L. n 90/2014, convertito nella Legge n. 114/2014, art. 10, comma 2-quater, senza l'assistenza di testimoni, ai quali i comparenti infrascritti hanno, d'accordo e con il mio consenso, rinunciato, sono comparsi:

**Il Comune di Sorso**, Codice Fiscale 80001140906, con sede in Piazza Garibaldi n° 1, rappresentato a questo scopo dal Dott. Fabrizio Demelas, nato a Sassari il 27.02.1977, Codice Fiscale DMLFRZ77B27I452B, in qualità di Sindaco pro tempore, domiciliato per la sua carica presso la sede Municipale del Comune, che nel contesto dell'Atto verrà chiamato per brevità anche "Comune"

**E**

**L'Azienda Regionale della Salute (ARES Sardegna)**, C.F./P.I. 03990570925, con sede in Selargius (CA), via Piero della Francesca n. 1, rappresentata a questo scopo dal dott. \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_, che interviene nel presente atto in forza di delega di cui alla deliberazione del Commissario Straordinario n. xxx/xxxx, che nel contesto dell'Atto verrà chiamato per brevità anche "ARES Sardegna o Comodatario"

**PREMESSO CHE**

Il Comune di Sorso è proprietario dell'immobile denominato RSA sito in Sorso, via Dessi n. 4, distinto al NCEU al Foglio 45 mappale 2115 sub.3,4,5,6 e 7, come da planimetria allegata, facente parte integrate e sostanziale del presente atto.

L'edificio in argomento è stato realizzato e collaudato e si compone di un piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo, con le seguenti destinazioni d'uso:

- piano seminterrato di superficie pari a mq 1.117, unica zona con servizi di supporto alla RSA e servizi generali;
- piano terra di superficie pari a mq 1.030, suddiviso in una zona con servizi di supporto alla RSA, servizi generali servizi integrativi;
- piano primo di superficie pari a mq 1345 oltre 773 mq di terrazzi e piano secondo di superficie pari a mq 1.345, area destinata alla residenzialità dei degenti appartenenti alla RSA e Hospice per una disponibilità totale autorizzata dalla RAS, di n. 60 posti letto di cui 6 Hospice.

Per ragioni di pubblica utilità, la gestione dell'intera struttura destinata a RSA è autorizzabile esclusivamente su richiesta dell'Azienda Sanitaria competente per territorio, nella fattispecie ATS Sardegna

ora ARES Sardegna, come specificato dalla Regione Autonoma della Sardegna - Direzione Generale della Sanità con nota prot. n. 28810 del 06/12/2018;

Connota prot. n. PG/2018/407605 del 28/12/2018 acquisita al protocollo del Comune di Sorso al n. 58 in data 02/01/2019, l'ex ATS Sardegna-Dipartimento GAAL, riferendosi all'incontro del 05/12/2018 riassume la ripartizione dei compiti, nello specifico:

- che l'ex ATS Sardegna ed il Comune di Sorso sottoscrivano un accordo per la cessione dell'intera struttura (RSA e nucleo Hospice) ad ATS Sardegna ora ARES Sardegna, per un numero di anni pari almeno a quelli dell'appalto di Gestione;
- che la Regione Autonoma della Sardegna confermi il numero di posti assegnati e la loro qualità in termini di profilo assistenziale;
- che ATS Sardegna ora ARES Sardegna, definisca il suddetto Bando di Gestione dell'RSA;

**Vista** la nota prot. n. PG/2019/208398 del 12/07/2019, acquisita dal Comune di Sorso via mail in pari data, dell'ex ATS Sardegna-Dipartimento GAAL, con la quale, a seguito dell'incontro tenutosi a Sassari in data 11/07/2019 chiede all'amministrazione comunale di Sorso di confermare la disponibilità alla cessione ad ATS Sardegna, in comodato d'uso gratuito, dei locali destinati ad RSA siti in Via Dessì n. 4, in quanto propedeutica all'adozione da parte di ATS Sardegna degli atti necessari per la richiesta all'Assessorato Regionale della Sanità della definizione dei posti letto assegnati e delle prestazioni sanitarie erogabili;

**Vista** la nota prot. n. 19401 del 15/07/2019 con la quale il Sindaco di Sorso, in risposta, rispettivamente, alle note dell'ex ATS Sardegna prot. n. PG/2018/407605 del 28/12/2018 e prot. n. PG/2019/208398 del 12/07/2019, a seguito della necessità di dare all'ex ATS Sardegna quella titolarità che le consenta di predisporre il bando di gara per l'affidamento in gestione della struttura e la fornitura dei servizi sanitari assistenziali, nonché delle attività connesse, conferma la disponibilità a cedere in comodato d'uso i locali destinati ad RSA, siti in Sorso in via Dessì n. 4, evidenziando che, tale disponibilità nonché la durata del comodato d'uso dovrà essere Deliberata dal Consiglio Comunale che approvi apposito schema di contratto di comodato.

**Vista** la nota prot. n. PG/2019/213714 del 18/07/2019, con la quale, l'ex ATS Sardegna-Dipartimento GAAL chiede all'Assessorato Regionale Igiene e Sanità, la definizione dei posti letto assegnati e il livello di assistenza erogabile, alla luce della nota della Direzione Generale Regionale della Sanità prot. n. 27034 del 16/08/2018 con la quale specificava che "i posti letto previsti nella programmazione regionale per la RSA in argomento, sono a titolarità pubblica, pertanto autorizzabili esclusivamente su richiesta dell'Azienda Sanitaria competente per territorio";

**Considerato** che la suddetta richiesta è stata necessaria al fine di permettere ad ATS Sardegna di porre in essere gli atti necessari per procedere all'espletamento di una procedura di gara ad evidenza pubblica per l'affidamento in gestione della struttura e la fornitura dei servizi sanitari;

**Vista** la nota di riscontro avuto dalla Regione Autonoma della Sardegna - Assessorato Igiene e Sanità prot. n. ATS 2019/254976 del 06/09/2019, con la quale il medesimo Assessorato Regionale conferma i 60 posti letto assegnati nonché i livelli assistenziali erogabili alla RSA di Sorso di Via Dessì n. 4, nello specifico, n. 19 in R2, n. 35 in R3A/R3D e n. 6 Hospice;

**Vista** la nota prot. n. PG/2019/255685 del 06/09/2019, con la quale l'ex ATS Sardegna-Dipartimento GAAL, informa il Sindaco del Comune di Sorso del riscontro da parte della Regione Autonoma della Sardegna - Assessorato Igiene e Sanità del 06/09/2019 e di conseguenza l'intendimento dell'ex ATS Sardegna di predisporre gli atti per dare avvio al bando per l'affidamento in gestione della struttura, previa costituzione

di un Gruppo tecnico di progettazione (GTP) competente ad elaborare gli atti di gara e valutarne la fattibilità economica della gestione;

**Vista** la nota prot. n. PG/2020/109475 del 11/05/2020, acquisita al protocollo del Comune di Sorso al n. 12604 del 15/05/2020, con la quale l'ex ATS Sardegna-Dipartimento GAAL informa il Sindaco riguardo gli esiti dei lavori svolti dal GTP in merito alla predisposizione degli atti di gara necessari per l'affidamento ingestione della struttura in argomento, valutandone la convenienza economica alla conduzione da parte di un operatore qualificato nello specifico settore, per un periodo temporale di 10 anni;

**Sottolineata** l'importanza della tutela dell'interesse pubblico prevalente al fine di salvaguardare e garantire in loco tale attività, con particolare riferimento alle fasce deboli della popolazione;

**Visto** il contratto di comodato d'uso gratuito sottoscritto in data 21.09.2020 tra il Comune di Sorso e l'ex ATS Sardegna registrato a Sassari presso l'Agenzia delle Entrate al n. 1779 - Mod. 3 in data 21.10.2020, il quale all'art. 2 impegna il Comune di Sorso, fino all'aggiudicazione definitiva ed alla conclusione delle procedure di accreditamento ed all'autorizzazione all'esercizio da parte della Regione Autonoma della Sardegna, e successivamente all'atto della verifica da parte dell'ex ATS Sardegna dell'aggiudicazione valida ed efficace della **RSA e Nucleo Hospice**, a concedere in utilizzo l'immobile ad ATS Sardegna ora ARES Sardegna, che lo concederà a sua volta all'aggiudicatario della procedura di gara per la gestione e la fornitura dei servizi sanitari assistenziali, alberghieri e manutentivi e di tutte le attività connesse necessarie per il funzionamento della struttura.

All'avvio dei servizi sanitari, l'ARES Sardegna, provvederà corrispondere al Comune di Sorso, per l'intero periodo della gestione della Struttura **RSA e Nucleo Hospice**, un canone il cui importo sarà definito in base alla valutazione dell'Agenzia dell'entrate e comunque non potrà superare l'80% del valore del canone di gestione dell'**RSA e Nucleo Hospice** che l'aggiudicatario corrisponderà ad ARES Sardegna, ciò in quanto l'ARES Sardegna dovrà sostenere le spese di esecuzione del contratto e la gestione periodica dei rapporti contrattuali con l'affidatario. **Detto canone potrà essere sospeso o ridotto, a semplice richiesta di ARES Sardegna, nel caso in cui la gestione della RSA e Nucleo Hospice dovesse essere, per qualsiasi ragione, sospesa o ridotta.**

**Vista** la nota prot. n. PG/2021/0395878 del 09/12/2021 acquisita al protocollo del Comune di Sorso con la quale l'ex ATS Sardegna, informa il Sindaco dell'avvenuta aggiudicazione dei servizi di cui alla gara d'appalto e chiede di voler procedere con la stipula del contratto di utilizzo per l'erogazione di servizi sanitari come concordato tra le parti all'atto della sottoscrizione del contratto di comodato d'uso;

**Vista** la Delibera di Consiglio comunale n° 57 del 01/08/2022 recante: "Atto di indirizzo per la definizione di un accordo con ARES Sardegna per la gestione della parte di fabbricato Rsa/hospice sito in Sorso (SS)- Via Dessi n. 4";

**Vista** la Delibera di Giunta Comunale n° xx del xx/xx/2022 recante: "Approvazione schema di contratto tra il Comune di Sorso e l'ARES Sardegna per l'utilizzo dell'immobile denominato "Rsa" sito in Sorso (SS)- Via Dessi n. 4;

**Considerato** che, l'ARES Sardegna con Deliberazione del Direttore Generale n° xx del xx/xx/2022 autorizza l'acquisizione in uso e approva lo schema di contratto di godimento dell'immobile da destinare ad RSA/HOSPICE, sito nel Comune di Sorso in Via Dessi n. 4, di proprietà dell'Amministrazione Comunale allo scopo di ...;

**TUTTO CIÒ PREMESSO, LE PARTI COME SOPRA RAPPRESENTATE CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

Le premesse e gli allegati sono parte integrante e sostanziale del presente contratto (di seguito "Contratto").

### **Art. 1 – Oggetto e finalità**

Il Comune di Sorso concede l'utilizzo a fini sanitari ad ARES Sardegna, che accetta la porzione di immobile destinata a "RSA/HOSPICE" completa di area pertinenziale sita nel Comune di Sorso (SS) in via Dessì n. 4, distinta al catasto fabbricati al Foglio 45 Mappale 2115, sub. 3,4,5,6 e 7 meglio identificata nella planimetria allegata facente parte integrante e sostanziale del presente contratto.

### **Art. 2 – Durata**

Il presente contratto decorre dalla data della sua sottoscrizione e avrà validità di 10 anni, fino allo scadere del contratto di affidamento della gestione stipulato da ARES Sardegna con la Società aggiudicataria dell'appalto. Alla scadenza, il presente contratto potrà essere rinnovato se ne ricorrano i presupposti di fatto e di diritto.

Qualunque modifica al presente contratto non potrà avere luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto. Ogni eventuale comunicazione tra le parti dovrà avvenire per iscritto.

### **Art. 3 – Impegni tra le parti e corrispettivo**

Il Comune si obbliga a consegnare l'immobile nello stato di fatto, in regola con le vigenti disposizioni in materia di urbanistica e conformità impiantistica, in buono stato manutentivo, come da relazione tecnica allegata emessa dal Servizio Tecnico Comunale, impegnandosi a garantire il godimento per la durata e le finalità del presente contratto salva la facoltà di recesso previsto dall'art. 5 come di seguito formulato;

ARES Sardegna si impegna ad affidare in gestione all'aggiudicatario della procedura di gara i beni immobili concessi, quest'ultimo come da contratto che sarà stipulato con ARES, si impegna a custodire gli stessi con la dovuta diligenza, e a completare gli impianti ed apportare le modifiche proposte nell'offerta di gara dall'aggiudicatario, nel rispetto di ogni normativa e i regolamenti vigenti, si impegna a versare ad ARES il canone di gestione secondo l'offerta presentata in sede di gara e si impegna inoltre a stipulare polizza assicurativa sull'immobile come definito dall'art. 25 del capitolato speciale;

Per l'utilizzo dell'immobile di cui al punto 1) ARES Sardegna si impegna a versare annualmente al Comune di Sorso, una somma a titolo di rimborso pari ad euro 405.600,00 (diconsi euro quattrocentocinquemilaseicento/00) che corrisponde all'80% dell'importo di euro 507.000,00 che sarà versato ad ARES Sardegna dalla Società aggiudicataria, con decorrenza dall'avvio dei servizi oggetto dell'appalto, con bonifico bancario intestato a Comune di Sorso sul c/c n. \_\_\_\_\_ presso \_\_\_\_\_, IBAN \_\_\_\_\_; Saranno a carico dell'aggiudicatario in qualità di gestore della struttura anche le spese per la fornitura di tutte le utenze (acqua, energia...) e le tasse relative al Servizio di igiene urbana.

### **Art. 4 – Divieti**

ARES Sardegna, tramite il D.E.C., si impegna a verificare che l'aggiudicatario, utilizzi l'immobile per le finalità previste, in conformità alle prescrizioni contenute nei documenti contrattuali e nelle condizioni offerte in sede di gara.

### **Art. 5 – Clausola risolutiva espressa**

Le Parti convengono che il presente Contratto si risolva nell'ipotesi contemplate negli atti di gara, qualora si verificassero l'ARES Sardegna tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, potrà dichiarare che intende avvalersi della presente clausola risolutiva.

La risoluzione avrà effetti a decorrere dal novantesimo giorno successivo alla sua comunicazione.

È fatto salvo, per ciascuna delle Parti, in ogni caso di risoluzione imputabile all'aggiudicatario, il diritto al risarcimento dei maggiori danni subiti e subendi.

### **Art. 6 – Interventi concordati sull'immobile ceduto in uso**

L'ARES Sardegna ai sensi della vigente normativa in materia, da atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla certificazione energetica.

E' stabilito tra le parti, che l'aggiudicatario potrà apportare le modifiche necessarie per ottenere l'accreditamento della struttura ad eseguire i lavori e le attività presentate in sede di gara, in conformità alle prescrizioni degli elaborati tecnici, grafici e prestazionali di cui constano i documenti di progettazione presentati, nonché nel rispetto di ogni normativa applicabile, incluse quelle in materia ambientale, di sicurezza e di igiene e ogni disposizione, condizione o adempimento la cui osservanza sia necessaria ad ottenere visti, permessi, nulla osta, autorizzazioni e quant'altro necessario per la realizzazione degli interventi e l'erogazione dei servizi.

#### ***Art. 7 –Registrazione***

Il presente contratto è redatto in forma pubblico amministrativa, ed in assenza di formalità in Conservatoria, ai sensi dell'art. 9 della Tariffa - parte prima - allegata al D.P.R. 137/86 – è soggetto alla liquidazione dell'imposta di registro nella misura del 3% sul valore dell'atto, oltre il pagamento del bollo nella misura di Euro 45,00, ai sensi dell'art. 1 bis n. 4 della Tariffa parte prima allegata al D.P.R. 642/72 .

Le parti dichiarano che, stante la finalità socio assistenziale di rilevante interesse pubblico in ambito sanitario rivestita dal presente contratto, come ben evidenziata in premessa, le parti convengono che le spese di registrazione siano poste a carico esclusivo del Comune di Sorso, che vi provvederà sulla base delle norme economiche e finanziarie in materia.

#### ***Art. 8–Foro competente***

Per ogni controversia derivante dal presente contratto sarà esclusivamente competente il Foro di Sassari.

#### ***Art. 9 – Trattamento dei dati personali e informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679***

Ai sensi del D.lgs. n. 196/2003, il locatario autorizza il trattamento dei suoi dati personali esclusivamente per scopi legati alla gestione del rapporto contrattuale. I dati personali forniti saranno trattati dal Comune di Sorso esclusivamente per le finalità connesse alla stipula e gestione del presente contratto.

Titolare del trattamento è il Comune di Sorso, con sede legale in Sorso, Piazza Garibaldi, Il Comune tratterà i dati forniti in conformità con quanto previsto e disciplinato dal Regolamento mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità già esplicitate, in modo lecito e secondo correttezza nonché nel rispetto del principio di minimizzazione. I dati medesimi saranno conservati per la durata del contratto e successivamente per adempiere agli obblighi di legge cui il Comune è tenuto e comunque nel rispetto delle procedure interne del Titolare.

I dati potranno essere comunicati ad altre Pubbliche Autorità e Amministrazioni per l'esecuzione di loro ordini e per l'adempimento di obblighi di legge, ove previsti, e potranno essere conosciuti da dipendenti, collaboratori e consulenti, previamente autorizzati e istruiti dal Titolare, per le sole finalità connesse alla procedura. Il Comune potrà, altresì, avvalersi del supporto di società esterne previamente nominate Responsabili del Trattamento ai sensi dell'art. 28 del Regolamento. Al di fuori di tali ipotesi i dati personali non saranno diffusi né comunicati a terzi. Non saranno trasferiti in Paesi terzi né ad organizzazioni internazionali.

Il Comune potrà trattare le informazioni previste dall'art. 10 del Regolamento, relativi a condanne penali e reati o a connesse misure di sicurezza (c.d. dati giudiziari) di cui si dà piena garanzia di trattamento nel rispetto delle prescrizioni di legge.

È facoltà dell'interessato esercitare il diritto di chiedere al Titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguarda o di opporsi al trattamento stesso (artt. 15 e ss. del Regolamento). L'apposita istanza potrà essere inviata al

Comune, Titolare del Trattamento, presso la sede legale oppure al Responsabile della protezione dei dati personali.

L'interessato che ritiene che il trattamento dei dati personali a Lui riferiti effettuato dal Comune avvenga in violazione di quanto previsto dal Regolamento ha il diritto di proporre reclamo al Garante, come previsto all'art. 77 del Regolamento stesso, o di adire le opportune sedi giudiziarie (art. 79 del Regolamento).

**Art. 10 – Norme finali**

Per quanto non esplicitamente previsto dal presente contratto, le parti si richiamano alle disposizioni vigenti in materia di locazione.

Le parti riconoscono di aver proceduto, di comune accordo, dopo trattative, alla stesura del presente contratto che pertanto non deve considerarsi predisposto unilateralmente da una di esse e che sostituisce tutte le precedenti intese scritte e/o verbali intercorse tra le parti stesse.

Il presente contratto è composto da n. 6 pagine sino alle firme finali.

Si allegano:

- 1) Planimetria dell'immobile come identificato all'art. 1;
- 2) capitolato speciale di gara;
- 3) documentazione relativa alla certificazione energetica;
- 4) relazione tecnica emessa sullo stato attuale dell'immobile redatta dal Servizio Tecnico Comunale;

**Per il Comune di Sorso**

**Per l'ARES-Azienda Regionale della Salute Sardegna**

Il Sindaco

Il Direttore

**L'Ufficiale rogante:**

**Segretario Generale**