

**CONTRATTO DI COMODATO
D'USO
tra
ASL Sassari e ARES Sardegna**

CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO

L'anno duemilaventicinque, il giorno _____ del mese di _____

Tra

Azienda Socio-Sanitaria Locale n.1 Sassari (da ora in avanti anche “ASL 1 Sassari” o “Comodante”), C.F. 02884000908, rappresentata dal Commissario Straordinario Dott. Ing. Paolo Tauro, nato a Grosseto il 10.05.1968, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell’interesse di Asl 1 Sassari, domiciliato, per la carica, presso la sede legale dell’Ente, sita in Sassari, alla via Cattalochino, n. 9;

e

Azienda Regionale della Salute (da ora in avanti anche “ARES” o “Comodatario”), C.F. 03990570925, rappresentata dal Direttore Generale Dott. Giuseppe Pintor, nato a Nuoro il 14.07.1963, domiciliato, per la carica, presso la sede legale dell’Ente, sita in Selargius alla via Piero della Francesca, n. 1;

Premesso:

- che l’ASL 1 Sassari è proprietaria, ai sensi di quanto previsto dall’articolo 47 della legge regionale 11 settembre 2020 n.24 e in forza della Deliberazione di Giunta Regionale n.10/21 del 16 marzo 2023, dei seguenti immobili in Comune di Sassari, tutti facenti parte del patrimonio indisponibile aziendale:
 1. fabbricato sito alla via Cattalochino 9, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Sassari al Foglio 109, mappale 4515 sub 11;
 2. fabbricato sito alla via Monte Grappa 82, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Sassari al Foglio 107 mappale 1436,
 3. fabbricato sito alla via Zanfarino 44- via Tempio 5, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Sassari al foglio 109 mappale 3319,
 4. fabbricato sito in località San Camillo, S.S. 200 dell’Anglona, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Sassari al foglio 26 mappale 277, sub 1-7-8-11-13-9-12 e foglio 27 mappale 317, sub1;
 5. complesso immobiliare sito alla via Rizzeddu snc, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Sassari al foglio 107 mappale 67 sub 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-25-26-27-28 e foglio 107 mappale 1691;
- che il fabbricato sito in Sassari alla via Monte Grappa 82, piani S2, S1, T, 1,2,3 è stato oggetto di contratto di comodato, della durata di 30 (trenta) anni, tra ATS Sardegna e AOU di Sassari sottoscritto in data 15 novembre 2021 in esecuzione dell’Addendum “INTEGRAZIONE DEL PROGETTO DI INCORPORAZIONE “SS. ANNUNZIATA” APPROVATO CON D.G.R. N. 67/20 DEL 29.12.2015”, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 36/41 del 31.08.2021;

- che, ad oggi, l'AOU di Sassari è nella detenzione anche dell'intero piano 4 del medesimo stabile di via Monte Grappa e anticipa le spese di gestione e di interesse generale dell'intero fabbricato;
- che in detto contratto di comodato è previsto un sistema di contribuzione alle spese di gestione e di interesse generale inerenti lo stabile;
- che in data 25 febbraio 2025 con nota PG/2025/11046 l'ARES ha richiesto all'ASL di Sassari l'assegnazione in uso esclusivo dei predetti immobili siti in via Cattalochino 9 e del quinto piano dell'immobile sito in via Monte Grappa per la durata di 20 (venti) anni allo scopo di accoppare in tali stabili il personale attualmente dislocato negli immobili siti in Sassari, via Enrico Costa 57 e via Amendola 55/57 al fine di razionalizzare le attività dell'Azienda;
- che, condividendo l'esigenza di razionalizzare la logistica aziendale e ritenendo strategico concentrare i propri uffici nelle sedi di via Enrico Costa 57 e via Amendola 55/57, in data 25 febbraio 2025 con nota PG/2025/ 9007, l'ASL 1 di Sassari ha comunicato ad ARES la propria disponibilità a concedere l'uso degli immobili richiesti;
- che, nell'ambito della sistemazione complessiva della distribuzione logistica degli uffici dell'ARES e dell'ASL 1 di Sassari aventi sede in Sassari, si è convenuto sulla necessità di formalizzare la concessione in comodato d'uso anche delle ulteriori porzioni immobiliari di proprietà ASL1 di Sassari in cui sin dal 1 gennaio 2022 è presente e lavora personale dipendente di ARES, ovvero il piano quarto dello stabile sito nella via Zanfarino 44, parte della palazzina B di via Rizzeddu e i locali siti al piano 3 dell'Ospedale San Camillo;
- che è ora intenzione delle parti comparenti dare seguito a quanto sopra mediante la conclusione di apposito contratto di comodato, al fine di regolamentare il rapporto tra le due Aziende;
- che le attività di ARES con il relativo personale, insediate nei vari territori, possono essere svolte negli spazi di proprietà delle altre aziende sanitarie regionali;
- che ai sensi della L.R. 24 del 2020 all' art. 6 - Bilancio dell'ARES - "L'utilizzo a qualsiasi titolo, da parte dell'ARES, di beni immobili di proprietà della Regione o di altri enti del servizio sanitario regionale, per lo svolgimento delle funzioni attribuite, salvo che non transitino nel suo patrimonio, avviene a titolo gratuito".

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

Art. 1 — Oggetto del contratto

1. L'Azienda socio-sanitaria locale n.1 di Sassari concede, in comodato d'uso gratuito, all'Azienda Regionale della Salute con le seguenti modalità, patti e condizioni, i beni immobili facenti parte del proprio patrimonio indisponibile siti in Sassari e precisamente:
 - 1) l'intero fabbricato sito in Comune di Sassari, via Cattalochino 9, della superficie complessiva di 805 mq circa, con annesso cortile, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Sassari al

Foglio 109, mappale 4515 sub 11, meglio descritto nelle planimetrie allegate al presente contratto sotto la lettera "A", da destinare ad uso ufficio;

- 2) porzione del fabbricato di mq 1.680 circa, posto al quinto piano fuori terra del maggior fabbricato sito in Sassari via Monte Grappa 82, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Sassari al Foglio 107 mappale 1436, meglio descritto nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "B", da destinare ad uso ufficio;
 - 3) porzione del fabbricato di mq 250 circa, posto al quarto piano fuori terra del maggior fabbricato sito in Sassari via Zanfarino 44 - via Tempio 5, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Sassari al Foglio 109 mappale 3319, meglio descritto nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "C", da destinare ad uso ufficio;
 - 4) porzione del fabbricato di mq 900 circa, posto al piano 3, fuori terra del maggior fabbricato sito in Sassari, località San Camillo, S.S. 200 dell'Anglona, distinto al catasto fabbricati del Comune di Sassari al Foglio 107 mappale 26, sub 13, meglio descritto nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "D", da destinare ad uso ufficio e centro di formazione;
 - 5) porzione del fabbricato di mq 290 circa, corrispondente a parte della palazzina B, con annesso cortile, del complesso immobiliare sito in Sassari via Rizzeddu snc, distinto al Catasto fabbricati del Comune di Sassari al foglio 107 mappale 67 sub 7, meglio descritto nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "E", da destinare, rispettivamente, ad uso ufficio e autoparco.
2. In ordine all'immobile di cui al precedente punto 2), i contraenti si danno reciprocamente atto che parte degli spazi sono occupati da ARES sin dal 1.01.2022 e che una porzione degli spazi concessi è occupata dall'archivio contenente i fascicoli del personale dipendente della ASL 1 di Sassari che, essendo strettamente funzionale anche alle attività di ARES, rimarrà ivi allocato. ARES assume, pertanto, con la sottoscrizione del presente atto il ruolo di custode di detto archivio e si impegna a consentire l'accesso al personale dipendente di ASL 1 di Sassari incaricato per iscritto dal Direttore della SC Gestione e Sviluppo Risorse Umane, Formazione, senza particolari ulteriori formalità.
 3. Restano nella piena ed esclusiva disponibilità dell'ASL di Sassari i fabbricati siti in Sassari alla via Enrico Costa 57 e via Amendola 55/57, comprensivi delle rispettive corti destinate a parcheggio.

Art. 2 — Uso degli immobili

1. I beni oggetto del presente contratto sono dati in uso esclusivamente per le attività istituzionali di ARES già precise nell'articolo 1. Ogni diversa destinazione, seppur parziale, non autorizzata per iscritto dal Comodante costituirà motivo di immediata risoluzione del presente contratto ipso iure, senza necessità di alcuna comunicazione preventiva.

Art. 3 — Durata del contratto

1. La durata del contratto è stabilita in anni 20 (venti) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto di comodato.
2. Il contratto potrà essere rinnovato per iscritto per la durata che sarà convenuta tra le parti, previa richiesta scritta da inviare al Comodante a cura del Comodatario con un preavviso di almeno 6 mesi antecedenti alla scadenza del contratto.
3. Il Comodatario è obbligato a riconsegnare alla scadenza gli immobili alla ASL 1 di Sassari liberi da persone e cose, o anche prima della scadenza, nel caso in cui cessi di servirsene per l'uso convenuto od in contrasto con le finalità convenute.
4. Nel caso in cui sopraggiunga un urgente e imprevisto bisogno connesso alle proprie esigenze istituzionali, la ASL 1 di Sassari potrà richiedere ad ARES, con un preavviso di mesi 12 (dodici) la restituzione immediata di tutto o parte dei beni concessi in uso con il presente atto, previa individuazione di adeguata soluzione alternativa.

Art. 4 — Stato degli immobili

1. Gli immobili oggetto del presente atto, si intendono concessi, fatti salvi i diritti di terzi, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ivi compresi i vincoli meglio citati in premessa, che il Comodatario dichiara di ben conoscere ed accettare senza riserva alcuna.

Art.5 — Adempimenti Generali e Obblighi di ARES Sardegna

1. ARES Sardegna si impegna a conservare i locali con la massima cura e diligenza ai sensi e per gli effetti dell'art. 1804 del codice Civile, fermo il normale deterioramento conseguente all'uso diligente e corretto, e ad eseguire sua cura e spese qualsiasi modifica ritenesse necessaria per l'uso dei locali, fatte salve le autorizzazioni edilizie previste dal DPR n°380/2001, ovvero comunque dalle norme vigenti in materia, e fatta salva la previa autorizzazione della ASL per l'esecuzione delle modifiche permanenti.
2. Per quanto riguarda l'immobile ad uso esclusivo (via Cattalochino), la manutenzione ordinaria, servizi ed utenze saranno a carico di ARES.
3. Per via Monte Grappa ARES subentrerà nelle partite inter company con AOU Sassari.

Art. 6 — Adempimenti Generali e Obblighi di ASL Sassari

1. ASL Sassari si obbliga a consegnare i locali in regola con le vigenti disposizioni in materia di urbanistica e conformità impiantistica, in buono stato manutentivo.
2. ASL Sassari si impegna a farsi carico della manutenzione straordinaria e della gestione degli impianti e dei servizi e si impegna a rendere immediatamente disponibili gli spazi assegnati presso le sedi aziendali indicate all'art.1.
3. Per gli immobili nei quali ARES occupa una parte degli spazi di ASL Sassari sia l'uso delle parti di immobile che servizi ed utenze saranno in carico alla ASL in base alla LR 24/2020 art.6.

Art. 7 — Responsabilità Civile del Comodatario

1. ARES Sardegna, per l'immobile e le porzioni immobiliari ad essa assegnate, si impegna a mantenere sollevata ed indenne l'ASL Sassari da qualsiasi richiesta di risarcimento avanzata da terzi per lesioni e/o danni a persone e cose cagionati dalle attività di trasferimento nell'immobile o delle porzioni immobiliari concesse in comodato, ovvero derivanti anche da incuria, abuso o trascuratezza nell'uso delle stesse, senza poter vantare nei confronti di l'ASL Sassari alcun diritto di rivalsa, di risarcimento, di rimborso o di qualsivoglia altro titolo o ragione, qualora tali danni siano riconducibili a responsabilità esclusiva di ARES Sardegna.

Art. 8 — Divieti di sub comodato e cessione del contratto

1. ARES Sardegna si impegna a non destinare i locali ceduti in comodato d'uso gratuito ad usi diversi da quelli previsti dal presente contratto e a non cederne l'uso a terzi, neppure temporaneamente o parzialmente, a qualsiasi titolo, senza il preventivo consenso scritto di ASL Sassari. Le migliorie e le addizioni dovranno essere preventivamente autorizzate da ASL Sassari e non potranno dare luogo né a rimborso e/o risarcimento, né a diritto di ripristino se non preventivamente concordato.

Art. 9 — Beni mobili

1. Le parti si danno reciprocamente atto che il presente comodato ricomprende anche i beni mobili di proprietà di ASL Sassari, che si trovano all'interno degli immobili oggetto del presente atto al momento della sua sottoscrizione, che saranno puntualmente individuati con separato verbale di consegna. ARES ne assume la custodia, si impegna a conservarli con diligenza e cura e a restituirli al termine del contratto in buono stato, salvo il deterioramento dovuto all'uso.

Art. 10 — Controversie e foro competente

1. Le parti si impegnano a risolvere amichevolmente tutte le controversie che dovessero insorgere tra loro in dipendenza del presente comodato. Ogni controversia derivante dall'esecuzione del presente comodato che non venga definita bonariamente sarà devoluta all'organo competente territorialmente in materia, secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

Art. 11 — Registrazione e Spese

1. Il presente contratto sarà soggetto a registrazione e le spese di registrazione del presente contratto saranno sostenute per intero dall'ARES Sardegna.

Art. 12 — Effetti dell'atto e domicilio.

1. L'atto sarà vincolante per le parti fin dal momento della sua sottoscrizione. Qualunque modifica al presente atto dovrà essere convenuta per iscritto.
2. A tutti gli effetti del presente contratto, le Parti contraenti dichiarano che tutte le comunicazioni dovranno essere effettuate a mezzo pec, per il comodante protocollo@pec.aslsassari.it e per il comodatario protocollo@pec.aressardegna.it.

Art. 13 — Norme di riferimento

1. Per quanto non esplicitamente previsto dal presente contratto, le parti si richiamano alle disposizioni di cui agli art. 1803 e seguenti del Codice Civile.

Art. 14 — Trattamento dei Dati personali e Informativa ai sensi dell'Art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679

1. Ai sensi dell'Art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679, le parti autorizzano il trattamento dei dati personali esclusivamente per scopi legati alla gestione del rapporto contrattuale. I dati personali forniti saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse alla stipula e gestione del presente contratto.

Art. 15 — Approvazione

1. La presente convenzione viene sottoscritta per approvazione dai legali rappresentanti o dai loro delegati dalle parti.

Per ARES Sardegna

Il Direttore Generale

Per la ASL 1 di Sassari

Il Commissario Straordinario

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, il Comodatario dichiara di accettare e di approvare specificatamente gli articoli: 1 – Oggetto, 2 – Uso degli immobili – Durata, 4 – Stato degli immobili, 5 – Adempimenti generali e Obblighi di ARES Sardegna, 6 – Adempimenti generali e Obblighi di ASL Sassari, 7 – Responsabilità Civile Comodatario, 8 – Divieti, 9 – Beni mobili, 10 – Controversie, 11 – Registrazione.

Il presente contratto di comodato è composto da n. 7 pagine e n. 5 allegati (A, B, C, D ed E).

Per ARES Sardegna

Il Direttore Generale

Per la ASL Sassari

Il Commissario Straordinario