

SCHEMA CONTRATTO DI COMODATO D'USO A FAVORE DI ARES

DI LOCALI SITI NEL COMUNE DI CARBONIA

L'anno Duemilaventisei, il giorno del mese di

TRA

Il Comune di Carbonia (SU)– Codice Fiscale 81001610922, Partita Iva 01514170925, con sede in Piazza Roma n.1, rappresentato a questo scopo dal Ing. Enrico Potenza, in qualità di Dirigente Settore II – Urbanistica ed Edilizia Privata, Patrimonio, Servizi Cimiteriali e Ambiente - domiciliato per la sua carica presso la sede Municipale del Comune di Carbonia (SU), che nel contesto dell'Atto verrà chiamato per brevità anche "Comune o Comodante"

E

l'Azienda Regionale della Salute (ARES) – Codice Fiscale e Partita IVA 03990570925, con sede legale in Selargius (CA), via Piero della Francesca n. 1, rappresentata dal Direttore Generale Dott. Giuseppe Pintor, nato a Nuoro il 14/07/1963, domiciliato per la carica, presso la sede legale di ARES, che nel contesto del presente Atto verrà chiamata per brevità anche "ARES o Comodatario"

PREMESSO

- Che il Comune di Carbonia (SU) è proprietario dell'edificio denominato "Ex Albergo Operai" sito in via Costituente n.87, censito al Foglio 28, mappale 1353, di superficie complessiva di mq. 1803.75, come da planimetrie allegate (Allegati A e B);
- Che il comune di Carbonia (SU) con determinazione del Dirigente del Settore II n. ____ del _____, determina di cedere ad ARES in comodato d'uso gratuito il piano primo dell'ala destra dell'edificio citato al capoverso precedente, di superficie lorda paria a 290 mq, per destinarlo alla sede degli uffici ARES di Carbonia, come da planimetrie allegata (Allegato A);
- Che la porzione di immobile posta al piano terra costituita dalle stecche centrale e destra, sono attualmente concesse in comodato d'uso alla ASL Sulcis, per l'erogazione dei servizi sanitari di Neuropsichiatria dell'Infanzia e dell'Adolescenza;
- Che ARES con determinazione dirigenziale n. _____ del _____, determina di acquisire in comodato d'uso gratuito i locali di proprietà del comune di Carbonia, posti al piano primo dell'ala destra dell'edificio citati al capoverso 2 delle premesse e approva lo schema del contratto medesimo;
- Vista la Determina n° _____ del _____ del Responsabile del Servizio di approvazione dello schema di contratto di comodato da stipularsi con ARES;

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO APPRESSO

Art. 1 – Oggetto

Il Comune di Carbonia (SU), concede in comodato d'uso ad ARES, che accetta la porzione posta al piano primo dell'ala destra dell'immobile, denominato ex Albergo Operaio, di proprietà del Comune medesimo, sito in via Costituente n. 87, censito al Foglio 28, mappale 1353 (Allegato B), per una superficie lorda di mq.290, composto da n.5 vani, n.1 ampia sala (65 mq circa), oltre ingresso, vano tecnico, servizi igienici, disimpegni e area cortilizia (parti comuni), da destinare agli uffici della sede ARES di Carbonia, come meglio indicato e delimitato nella planimetria (Allegato A) che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

Art. 2 – Durata

Il presente contratto avrà durata di 15 (quindici) anni a decorrere dalla data di stipula, rinnovabile di ulteriori 5 (cinque) anni, previa richiesta scritta da parte del comodatario. Le parti potranno recedere dal presente contratto prima del termine di scadenza ai sensi di quanto previsto dall'art. 1809, comma 2, del Codice Civile, dando preavviso di sei mesi con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o tramite PEC. I beni comodati verranno restituiti nello stato in cui si trovano al momento del rilascio in considerazione del normale deterioramento per effetto dell'uso e della vetustà dell'immobile.

Art. 3 – Obblighi del Comodatario

Al momento della sottoscrizione del presente contratto, il comodatario dichiara di riconoscere l'idoneità dello stesso all'uso determinato dalle parti. Il comodatario si impegna altresì a riconsegnare l'immobile nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento d'uso.

ARES si impegna:

- a conservare i locali con la massima cura e diligenza ai sensi e per gli effetti dell'art. 1804 del codice Civile. Conseguentemente sono a carico della parte comodataria tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli oneri di conduzione (a titolo esemplificativo: energia elettrica, tassa per lo smaltimento dei rifiuti, ecc.);
- a volturare a proprio nome (laddove le utenze risultano già separate o possono essere separate), i contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, telefonia ecc., afferenti ai locali concessi in comodato d'uso gratuito. Nel periodo intercorrente le procedure amministrative relative al subentro delle stesse, le eventuali spese sostenute dal Comune saranno rimborsate da ARES ed il rimborso avverrà entro 60 giorni dalla data di richiesta del Comune, dietro presentazione di idonea documentazione di spesa. Per le seguenti utenze, che materialmente non possono essere separate si concorda quanto segue:
 1. per quanto riguarda il consumo di energia elettrica, stante la presenza di un unico contatore per l'intero stabile, al fine di determinare i costi relativi ai consumi energetici spettanti al comodatario (che lo stesso dovrà rimborsare al comune di Carbonia), verranno contabilizzati con degli appositi misuratori di energia elettrica, da installarsi a cura di ARES, sulle sezioni di

impianto di pertinenza della porzione di fabbricato concessa in comodato d'uso. Le letture dei misuratori di energia elettrica di cui sopra, dovranno essere trasmesse da ARES, con cadenza mensile, al Comune di Carbonia;

2. vista l'indisponibilità dell'impianto di raffreddamento, ARES provvederà a suo carico alla installazione di una nuova unità esterna pompa di calore idronica, adatta alla produzione del riscaldamento invernale e raffreddamento estivo. L'unità esterna verrà collegata all'impianto di distribuzione esistente mediante opportuna derivazione al fine di alimentare termicamente i fancoil a soffitto presenti nella porzione di fabbricato concessa in comodato d'uso (n.7). La nuova unità esterna pompa di calore verrà posizionata all'esterno del fabbricato, nel ballatoio posto al piano primo dell'ala destra dell'edificio, o in altra posizione utile concordata tra le parti;
3. stando al fatto che, attualmente il riscaldamento invernale è alimentato da caldaia a gasolio, solo nel caso in cui ARES intenda utilizzare detto impianto, il costo per il consumo del carburante che alimenta la caldaia, verrà ripartito sulla base delle tabelle millesimali allegate al presente atto (Allegato C);
4. relativamente ai consumi idrici, avendo appurato l'impossibilità di sezionare l'impianto, ARES si impegna a verificare la possibilità di installare appositi misuratori dei consumi idrici nella porzione di fabbricato concessa in comodato d'uso. Nel caso fosse possibile, le letture dei consumi idrici verranno trasmesse dal comodatario, a richiesta del comodante. Nel caso in cui detto intervento non fosse percorribile, i costi relativi ai consumi idrici spettanti al comodatario verranno ripartiti sulla base delle tabelle millesimali allegate al presente atto (Allegato C);
5. le spese per la tassa raccolta rifiuti, verranno commisurate alle superfici concesse in comodato d'uso ad ARES Sardegna;
6. per quanto riguarda i costi per la Televigilanza, dovranno essere corrisposti dal comodatario, dietro richiesta da parte del comodante, corredata da attestazione probante del servizio svolto, i cui costi saranno ripartiti sulla base delle tabelle millesimali allegate al presente atto (Allegato C);
7. i costi per i servizi comuni, quali, custodia, manutenzione ordinaria e gestione degli spazi comuni (area cortilizia, parcheggi, giardino, illuminazione parti comuni, etc.) e guardiania, verranno ripartiti sulla base delle tabelle millesimali allegate al presente atto (Allegato C).

Il comodatario si impegna a rendere disponibili al comodante tutti i locali eventualmente non utilizzati, al fine di un razionale utilizzo a fini sociali.

Art. 4– Divieti

ARES 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 del Comune di Carbonia. Le migliorie e le addizioni dovranno

essere preventivamente autorizzate dal Comune e non potranno dare luogo né a rimborso e/o risarcimento, né a diritto di ripristino.

Art. 5 – Obblighi del Comodante

- Relativamente all'accesso al piano primo da parte dei dipendenti ARES, il comodante si impegna a rendere accessibile il primo piano mediante l'ascensore presente nella porzione di fabbricato concesso in comodato d'uso alla ASL Sulcis, citato nelle premesse, nella forma di servitù di passaggio, per i casi strettamente necessari dovuti ad impossibilità o disagio del personale ARES a salire le scale (persone diversamente abili).

Al suddetto personale ARES, che dovrà assumersi ogni responsabilità in caso di attività impropria, potrà essere consegnata una copia delle chiavi di ingresso al Servizio di Neuropsichiatria dell'Infanzia e dell'Adolescenza, al fine di poter utilizzare l'ascensore anche in orari nei quali la struttura del Servizio Sanitario di Neuropsichiatria Infantile, dovesse risultare chiusa.

- a consegnare i locali in regola con le vigenti disposizioni in materia di urbanistica e conformità impiantistica, in buono stato manutentivo, impegnandosi a garantire il godimento per la durata del presente contratto, salva la facoltà di recesso previsto dall'art.2.
- la manutenzione straordinaria compete al Comune, nei limiti e secondo le modalità previste dal codice Civile. Il Comune rimborserà ad ARES le eventuali spese per manutenzione straordinaria, necessarie ed urgenti, da questa sostenute per la conservazione dei locali.

Art. 6 – Responsabilità

Il comodatario è costituito custode dell'immobile *de quo* ed è direttamente ed esclusivamente responsabile verso il comodante ed i terzi per i danni derivanti da spandimento di acque, ecc., nonché di ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile.

Articolo 7 - 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, e comunque non prima di 5 anni (tempo utile al rientro dell'investimento per gli interventi di ristrutturazione necessari), qualora intervengano dimostrate esigenze di interesse pubblico generale, ritenute inderogabili, senza che il Comodatario possa vantare pretese di compensi, indennizzi, risarcimenti od altro.

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. 8 – Modifiche

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

Art. 9 – Registrazione

Il presente contratto sarà soggetto a registrazione solo in caso d'uso.

Le spese di registrazione del presente contratto saranno sostenute per intero da ARES.

Art. 10 – Foro competente

Per ogni controversia derivante dal presente accordo sarà esclusivamente competente il Foro di Cagliari.

Art. 11 – Norme finali

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

Comune di Carbonia

Il Dirigente del II Settore – Servizio Patrimonio

Ing. Enrico Potenza

ARES

Il Direttore Generale

Dott. Giuseppe Pintor

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- Durata, 3 – Obblighi del Comodatario, 4 – Divieti, 5 – Obblighi del comodante, 6 – Responsabilità, 7 – Revoca, 8 – Modifiche, 9 – Registrazione, 10 – Foro competente, 11 – norme finali del presente contratto.

Il presente contratto è composto da n. 5 pagine e da n. 3 allegati:

Allegato A – Planimetria con delimitazione della parte ceduta in comodato d'uso;

Allegato B – Planimetria catastale dell'immobile;

Allegato C – Tabelle millesimali.

Comune di Carbonia

Il Dirigente del II Settore – Servizio Patrimonio

Ing. Enrico Potenza

ARES

Il Direttore Generale

Dott. Giuseppe Pintor