**CONTRATTO DI COMODATO D’USO**

**D’IMMOBILE**

tra

XXX\_\_\_\_\_\_, con sede in (·), via (·), codice fiscale (·), in persona del \_\_\_\_\_\_, legale rappresentante pro tempore, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, munito degli occorrenti poteri come da \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede \_\_\_\_\_\_\_ (altrimenti definito Comodante)

E

L'Azienda Socio Sanitaria Territoriale \_\_\_\_\_\_\_(·), con sede in (·), via (·), codice fiscale (·), in personale del Direttore Generale, legale rappresentante pro tempore, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, munito degli occorrenti poteri, domiciliato per la carica presso la sede dell’ASST (altrimenti definita Comodatario),

L’anno duemilaventidue (2022) nel mese e nel giorno dell’ultima firma digitale apposta

premesse

1. L’Azienda Socio Sanitaria Territoriale (·) è impegnata, nell’ambito delle proprie competenze istituzionali, a riorganizzare la rete di medicina territoriale e specificamente, per quanto d’interesse ai fini del presente atto, a dar corso all’attivazione e alla gestione di “case ed ospedali di comunità” secondo le disposizioni di cui al DL. n. 59/2021, convertito in legge n. 101/2021 (attuativo del piano nazionale per gli investimenti complementari al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) nonché della L.R. n. 22/2021 e disposizioni regionali conseguenti (tra cui DGR XI/5195 del 6/09/2021; DGR XI/5373 dell’11/10/2021, DGR XI/6080 del 7/03/2022);
2. XXXX\_\_\_\_\_\_ (·) è pieno ed esclusivo proprietario dell'immobile posto nel territorio comunale di (·), catastalmente identificato al foglio (·), mappale (·), in forza di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(titolo di provenienza) \_\_\_\_\_\_trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di (·) in data (·) al n. (·) ed è stata formalizzata la messa a disposizione dell’immobile sopra identificato a favore dell’ASST \_\_\_\_\_\_\_ per la realizzazione di una casa di *comunità /ospedale di comunità* alle condizioni e nei termini stabiliti dal presente atto;

Premesso quanto sopra, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti individuate in epigrafe

 **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

**Art. 1 – Oggetto**

Il Comodante concede in comodato d’uso a titolo gratuito al Comodatario, che accetta, l’’immobile indicato in premessa catastalmente individuato al Foglio \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_map\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, identificato nella planimetria allegata che, previa verifica e sottoscrizione delle parti, forma parte integrante e sostanziale del presente contratto (**all. A**) per una superficie lorda stimata in\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nello stato di fatto in cui si trova, così strutturato: piano interrato, piano terra \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Art. 2 – Decorrenza e durata**

Il presente contratto decorre dalla data di stipula e avrà una durata di 30 anni, rinnovabile tra le Parti mediante apposito atto scritto.

Il comodante potrà esigere la restituzione anticipata dell’ìmmobile nei casi previsti dalla legge (art. 1809 cod. civ.), con regolazione dei rapporti economici in funzione degli investimenti effettuati.

**Art. 3 –Manutenzione e Oneri di gestione**

***[ articolo utilizzabile in caso di comodato di intero immobile]***

3.1) Tutte le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell’immobile, sia edilizie che impiantistiche, sono a carico del Comodatario.

Il Comodatario, senza riconoscimento di alcuna indennità, sosterrà tutti gli oneri derivanti dai lavori di ristrutturazione e riqualificazione dell’immobile, conformemente alla destinazione d’uso prevista e agli elaborati progettuali predisposti secondo le indicazioni di Regione Lombardia che lo stesso provvederà a trasmettere, preliminarmente, alla proprietà.

A tal fine il Comodante, con apposita delega predisposta secondo il modello sub. **all. B** al contratto, autorizza il Comodatario a svolgere i lavori necessari come indicati al paragrafo che precede e ad acquisire tutte le necessarie autorizzazioni di Enti terzi, per cui il Comodatario si intende fin d’ora delegato alla richiesta con piena e incondizionata accettazione del Comodante in ordine agli interventi che verranno autorizzati ed eseguiti sull’immobile dal Comodatario.

Tutte le opere eseguite dovranno essere svolte a regola d’arte e in linea con la normativa vigente, previa informativa nei confronti del Comodante.

Resta a carico del Comodatario l’integrale responsabilità civile per eventuali danni subiti a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, preesistenti e/o per danni causati a terzi, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori.

3.2) Tutti gli oneri di gestione saranno a carico del Comodatario che provvederà a volturare le utenze a proprio nome e così a titolo esemplificativo:

(i) utenze luce ed acqua,

(ii) spese per tributi locali (TARI),

(iii) gestione calore,

(iv) presidi antincendio,

(v) ascensori,

(vi) aree esterne e/o a verde,

(vii) custodia, sorveglianza, pulizia spazi occupati.

In caso di impossibilità (tenuto conto della tipologia di utenza), i costi saranno anticipati dal Comodante e successivamente rimborsati dal Comodatario in misura proporzionale alle superfici occupate, come da tabella riepilogativa allegata al presente contratto che, previa verifica e sottoscrizione delle parti, ne forma parte integrante e sostanziale (**all**. **C**). Detti oneri saranno rimborsati dal Comodatario entro il primo semestre dell’anno successivo a fronte di documenti giustificativi.

Rimangono a carico del Comodante le tasse inerenti la proprietà dell’immobile.

**Art. 3 –Manutenzione e Oneri di gestione**

***[ articolo utilizzabile in caso di comodato di parte di immobile]***

3.1) Tutte le spese per la manutenzione ordinaria degli spazi occupati di cui all’art. 1) sono a carico del Comodatario. I costi per la manutenzione ordinaria delle parti comuni o indivisibili saranno anticipati dal Comodante e rimborsati dal Comodatario in misura proporzionale agli spazi occupati.

Le spese di manutenzione straordinaria riguardanti l’intero immobile (coperture, impianti a servizio di tutto l’edificio, ecc.) sono a carico del Comodante e andranno rimborsate dal Comodatario, in misura proporzionale agli spazi occupati; nel caso vengano sostenute dal Comodatario verranno rimborsate dal Comodante solo se necessarie ed urgenti e se preventivamente autorizzate.

La manutenzione straordinaria per le migliorie degli spazi esclusivamente occupati dal Comodatario sono a carico di quest’ultimo, previa autorizzazione del Comodante.

3.2) Il Comodatario, senza riconoscimento di alcuna indennità, sosterrà tutti gli oneri derivanti dai lavori di ristrutturazione e riqualificazione dell’immobile, conformemente alla destinazione d’uso prevista e agli elaborati progettuali predisposti secondo le indicazioni di Regione Lombardia che lo stesso provvederà a trasmettere, preliminarmente, alla proprietà.

A tal fine il Comodante, con apposita delega predisposta secondo il modello sub. **all. B** al contratto, autorizza il Comodatario a svolgere i lavori necessari come indicati al paragrafo che precede e ad acquisire tutte le necessarie autorizzazioni di Enti terzi, per cui il Comodatario si intende fin d’ora delegato alla richiesta con piena e incondizionata accettazione del Comodante in ordine agli interventi che verranno autorizzati ed eseguiti sull’immobile dal Comodatario.

Tutte le opere eseguite dovranno essere svolte a regola d’arte e in linea con la normativa vigente, previa informativa nei confronti del Comodante.

Resta a carico del Comodatario l’integrale responsabilità civile per eventuali danni subiti a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, preesistenti e/o per danni causati a terzi, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori.

3.3) Gli oneri di gestione relativi a:
(i) utenze luce ed acqua,

(ii) TARI,

(iii) gestione calore,

(iv) presidi antincendio,

(v) ascensori,

(vi) aree esterne e/o a verde,

(vii) oneri diversi rientranti in utenze generali o impianti centralizzati del Comodante

saranno anticipati dal Comodante e successivamente rimborsati dal Comodatario in misura proporzionale alle rispettive superfici occupate, come da tabella riepilogativa allegata al presente contratto che, previa verifica e sottoscrizione delle parti, ne forma parte integrante e sostanziale (**All. C**).

Quanto agli oneri per il servizio di pulizia saranno a carico esclusivo della Parte che occupa lo spazio interessato.

Il Comodante procederà alla richiesta di rimborso delle quote di competenza previo conguaglio delle spese complessive, corredate da idonea documentazione giustificativa, entro il primo semestre dell’anno successivo alla maturazione degli oneri di gestione.

Rimangono a carico del Comodante le tasse inerenti la proprietà dell’immobile.

**Art. 4 - Assicurazioni**

Il Comodatario è custode degli spazi dell’immobile oggetto del presente contratto ed è direttamente responsabile verso il Comodante e i terzi dei danni causati per colpa e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso degli spazi concessi in comodato dal presente contratto. Il Comodatario sarà responsabile per eventuali danni a terzi (persone, animali e cose) derivanti da quanto forma oggetto del presente comodato, così come il Comodatario nulla potrà pretendere per eventuali danni ai dipendenti, animali e cose in conseguenza dell'utilizzo dei beni qui in oggetto; fatto salvo il caso in cui i danni siano stati causati da dolo o colpa del comodante.

Il Comodante assicura con propria polizza gli spazi concessi in comodato anticipando i relativi costi che verranno successivamente rimborsati dal Comodatario con le modalità indicate all’art. 3 del presente contratto per quanto riguarda i rischi a suo carico.

**Art. 5 - Responsabilità**

Il Comodatario, nell’utilizzo degli spazi in oggetto, si obbliga a custodire e conservare l’immobile e i suoi arredi e attrezzature con la diligenza del buon padre di famiglia, ai sensi dell’art. 1804 del Codice Civile. Il Comodatario dovrà costantemente aver cura di non arrecare danni o pregiudizi agli spazi e alla dotazione attribuita in uso, al verificarsi dei quali sarà tenuto a prestare idoneo risarcimento. Il Comodatario dichiara di sollevare espressamente il Comodante da ogni e qualsiasi responsabilità in merito all’attività svolta ed esonera il Comodante da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano derivare dal fatto od omissioni di terzi.

**Art. 6 - Sicurezza**

La programmazione, pianificazione e gestione dell’attività di prevenzione e protezione in materia di tutela della salute e sicurezza sul lavoro di ogni specifica attività presente negli spazi in oggetto è di competenza della parte che ha la responsabilità dell’organizzazione di tali spazi e riveste la funzione di “datore di lavoro” ai sensi e per gli effetti dell’art. 2, lett. b), D.Lgs. 81/2008.

**Art. 7 - Destinazione d’uso**

L’immobile viene concesso al Comodatario con vincolo di destinazione alla realizzazione di *Casa / Ospedale di Comunità* di cui alla L.R. n. 22/2021, per cui il Comodatario ne riconosce l’idoneità all’uso.

Qualora dovessero mutare le linee di indirizzo politiche – economiche di Regione Lombardia indicate in Premessa con superamento del progetto volto alla realizzazione delle “Case / Ospedali di Comunità”, il Comodatario avrà facoltà di recedere dal contratto restituendo l’immobile al Comodante, che dovrà riceverlo nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova, senza nulla poter opporre al Comodatario o valutare di destinare l’immobile alla realizzazione di diversa struttura afferente al Servizio Sanitario Regionale.

E’ fatto divieto al Comodatario mutare la destinazione d’uso dell’immobile prevista nel presente contratto o successivamente indicata da eventuali sopravvenute normative regionali regolanti la materia.

Il Comodatario si obbliga a restituire l’immobile al termine del rapporto nello stesso stato, salvo il normale deperimento d’uso dovuto alla vetustà. Nel caso in cui l’immobile venga restituito in condizioni diverse da quelle convenute, il Comodatario non avrà diritto ad alcun indennizzo per le migliorie eventualmente apportate funzionali alla destinazione d’uso di cui in premessa, né il Comodante potrà richiedere la demolizione degli interventi effettuati dal Comodatario.

**Art. 8 – Sub - conduzione**

E’ vietato cedere a terzi gli spazi in oggetto in sub - comodato o in locazione, se non previa autorizzazione scritta del Comodante, pena la risoluzione del contratto. In ogni caso il Comodatario risponderà dei danni cagionati al Comodante per la violazione della presente clausola.

**Art. 9 - Norme finali**

Per quanto non previsto, si rinvia agli artt. 1803 e ss., Cod. civ.

Il presente contratto sarà sottoposto a registrazione, ai sensi e per gli effetti dell’art. 5 comma 4 Tariffa Parte Prima DPR n. 131/1986, con relativi oneri suddivisi in parti uguali.

**Art. 10 - Allegati**

Formano parte integrante del presente contratto:

1. planimetrie;
2. Delega per lavori di adeguamento immobile
3. Tabella ripartizione oneri gestione

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Comodante Il Comodatario

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342, Cod. civ., le Parti approvano specificatamente le clausole n. 2, 3, 4 e 5 del presente contratto.

Il Comodante Il Comodatario

Contratto firmato digitalmente ai sensi di legge

**Allegato A)**

Planimetrie

**Allegato B)**

**DICHIARAZIONE DI ASSENSO DEI TERZI TITOLARI DI ALTRI DIRITTI REALI O OBBLIGATORI**

Il Sottoscritto

Cognome e Nome\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ codice fiscale *|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|* in qualità di (¹)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ della ditta / società (¹)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ con codice fiscale / P.IVA (¹) *|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|* nato a\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ prov. \_\_\_\_\_ stato\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_nato il *|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_* residente in\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ prov. *|\_\_|\_\_|* stato \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ indirizzo\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ n.\_\_\_ C.A.P. *|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|* PEC / posta elettronica \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ telefono fisso / cellulare\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(¹) da compilare solo nel caso in cui il titolare sia una ditta o una società

consapevole della responsabilità penale, in caso di falsità in atti e di dichiarazione mendace, ai sensi degli articoli 48 e 76 del DPR 28/12/2000 n. 445,

**DICHIARA**

di essere **titolare del seguente diritto reale**, sull’immobile oggetto della richiesta/segnalazione;

(1)…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………….

(1) Indicare se: com - proprietario / Usufruttuario / affittuario/ Titolare di diritto d'uso o di abitazione / Enfiteuta/ Affittuario agrario/  Titolare di servitù prediale / Superficiario/ Concessionario di terre incolte /Concessionario beni demaniali / Beneficiario di provvedimento giurisdizionale o amministrativo.

**AUTORIZZA**

Il Sig.\_\_\_\_

Cognome e Nome *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* codice fiscale *|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|*

nato a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_prov. *|\_\_|\_\_|* stato *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* nato il *|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|*

residente in *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* prov. *|\_\_|\_\_|* stato *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*indirizzo *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* n.\_\_\_\_\_\_\_ C.A.P. *|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|\_\_|*

titolare del seguente diritto *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* sull’immobile oggetto della Richiesta/Segnalazione

**a presentare la pratica edilizia relativa all’immobile come sopra identificato, che dichiara di aver visionato e di condividere nel contenuto.**

Ai sensi dell'art. 38, comma 3, del DPR 28/12/2000 n. 445, alla presente dichiarazione viene allegata la copia di un documento d'identità valido del sottoscrittore.

Data e luogo Il/I Dichiarante/i

**Allegato C)**

**RIPARTIZIONE DELLE SPESE DELL’IMMOBILE SITO IN VIA\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Superficie Lorda dell’immobile:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Superficie lorda occupata dal Comodatario nell’immobile:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Tipologia di spesa  | Costi anticipati dal Comodante e rimborsati dal Comodatario pro quota (\_\_\_%)  | Costi a carico esclusivo del Comodatario per gli spazi occupati  |
| Manutenzione ordinaria  |   |   |
| Manutenzione ordinaria parti comuni / indivisibili  |   |   |
| Manutenzione straordinaria struttura complessiva  |   |   |
| Manutenzione straordinaria per migliorie  |   |   |
| Utenze luce ed acqua |   |   |
| Tari  |   |   |
| Gestione calore  |   |   |
| Dispositivi antincendio |   |   |
| Ascensori  |   |   |
| Aree esterne e/o a verde  |   |   |
| Servizio di vigilanza / guardiania  |   |   |
| Oneri diversi rientranti in utenze generali o impianti centralizzati del Comodante |   |   |
| Pulizie  |  |   |
| Assicurazioni  |   |   |