

CONTRATTO DI COMODATO

Con la seguente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, tra:

l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale (A.S.S.T.) di Mantova con sede in 46100 Mantova - Strada Lago Paiolo, 10 C.F./P.IVA 0248184020, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, dott.ssa Mara Azzi, in qualità di Direttore Generale dell'Azienda medesima giusto atto di nomina di cui all D.G.R. Regione Lombardia n. XI/5200 del 07/09/2021 - (**Comodante**)

e

.....con sede in..... (**Comodatario**)

di seguito indicate congiuntamente quali "Parti",

premesso che:

- l'A.S.S.T. è proprietaria dell'immobile sito in Sermide e Felonica (MN) in Via Cesare Battisti censito al N.C.E.U. di Sermide e Felonica al fg. 14 map. 135 sub 303;
- con decreto n. del l'A.S.S.T. ha approvato la pubblicazione di avviso esplorativo per manifestazione di interesse per l'individuazione di soggetti che manifestino interesse per la riqualificazione e l'utilizzo di spazi interni e di pertinenza alla nuova "Casa di Comunità" prevista nell'ex Ospedale nel comune di Sermide e Felonica (MN) – al fine di attuare un progetto di "centro diurno" con la stipulazione di contratto di comodato trentennale, nello specifico la porzione del Piano Terra dell'immobile evidenziata in giallo nell'allegata planimetria (allegato A);
- in data l'A.S.S.T. ha pubblicato sul proprio sito istituzionale l'avviso *de quo*;
- con determinazione n.....è stata disposta l'aggiudicazione della dell'immobile a.....la cui offerta è stata ritenuta la più vantaggiosa in relazione al Progetto di ristrutturazione e gestionale (di seguito anche solo "Progetto") presentato in gara;
- con il presente Contratto, le Parti intendono definire le modalità di godimento dell'immobile in comodato;

tutto ciò premesso, tra le Parti, come sopra costituite e rappresentate,

si conviene e si stipula quanto segue:

Art.1 – Premesse - Oggetto del contratto

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto.
2. L'A.S.S.T. (Comodante) – in qualità di proprietaria dell'immobile ex Ospedale di, ora Casa di Comunità, sito in Sermide e Felonica (MN) facente parte del proprio patrimonio immobiliare disponibile - concede in comodato d'uso a.....(Comodatario), che accetta, la porzione di immobile (al Piano Terra) di cui in premessa e meglio identificata nella parte evidenziata in giallo nella planimetria allegata (allegato A) - che forma parte integrante e sostanziale del presente. L'immobile è concesso nello stato di fatto in cui si trova attualmente e che il Comodatario dichiara di conoscere ed accetta. Il Comodatario rinuncia a sollevare qualunque eccezione di inadempimento ed esonera l'A.S.S.T. da

qualsiasi responsabilità per eventuali danni che possano occorrere, dopo la stipula del presente contratto, per cause dipendenti o comunque riconducibili alla propria attività, a persone, animali o cose, anche di terzi, che si trovino all'interno della porzione immobiliare concessa in comodato.

3. Il Comodatario si obbliga a ristrutturare e ad utilizzare l'immobile secondo quanto previsto dal Progetto presentato in gara.

4. Rispetto ad eventuali interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento che il Comodatario dovesse in futuro ritenere indispensabili ed opportuni – diversi ed ulteriori da quelli previsti nel Progetto - per l'espletamento delle attività che il medesimo vorrà svolgere, il Comodatario si obbliga a chiedere la preventiva autorizzazione del Comodante; in difetto di che il Comodante potrà chiedere la restituzione immediata del bene, oltre al risarcimento dei danni. Nel caso in cui l'A.S.S.T. conceda l'autorizzazione, le relative spese per la manutenzione straordinaria saranno a carico esclusivo del Comodatario.

5. Il Comodatario non avrà diritto ad alcun rimborso per le opere di modifiche o migliorie e addizioni che, comunque, apportasse a sue spese durante la vigenza del Contratto, rimanendo le stesse acquisite, alla scadenza del Contratto, al patrimonio dell'A.S.S.T., compresi gli arredi.

Art. 2 – Decorrenza e durata

Il presente contratto decorre dalla data di stipula e avrà una durata di anni 30.

Art. 3 –Manutenzione e Oneri di gestione

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

3.2. Il Comodatario, senza riconoscimento di indennità alcuna, 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 il Progetto.

3.3. A tal fine e in tali limiti, il Comodante 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.

3.4. Tutti gli oneri di gestione, compresi quelli di manutenzione straordinaria degli ambienti e degli impianti, 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) mantenimento aree comuni esterne e/o a verde, secondo un piano di spese e di gestione da definire con il proprietario,

(vii) custodia, sorveglianza, pulizia degli spazi occupati.

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

3.6. Il Comodatario si obbliga a provvedere agli eventuali adeguamenti degli impianti e degli ambienti secondo le disposizioni di legge vigenti nel tempo, manlevando l'A.S.S..T da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 4 - Assicurazioni

4.1. 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 con il 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.

4.2. Il Comodatario si obbliga – rispetto a quanto previsto al comma precedente sia in relazione all'immobile sia in relazione alle attività che ivi verranno svolte - a stipulare adeguate polizze assicurative, che dovrà esibire a semplice richiesta del Comodante e mantenere attive per tutta la durata del contratto.

Art. 5 - Responsabilità

5.1. 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.

5.2. Il Comodatario dovrà costantemente aver cura di non arrecare danni o pregiudizi agli spazi e alla eventuale dotazione attribuita in uso, in difetto di che l'A.S.S.T. potrà chiedere il risarcimento dei danni.

5.3. 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

6.1. 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 del Comodatario e comunque 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

7.1. L'immobile viene concesso al Comodatario con il vincolo di destinazione di "residenzialità protetta" di cui al progetto gestionale dal medesimo presentato.

Art. 8 – Sub - conduzione

8.1. È 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 - Foro competente

9.1. Per ogni controversia derivante dal rapporto contrattuale, le Parti concordano espressamente di eleggere quale foro esclusivo e non concorrente con quelli ordinari previsti dalla legge, il Foro di Mantova.

Art. 10 – Registrazione

10.1. Il presente contratto viene registrato a cura e oneri esclusivi del Comodatario.

Art. 11 – Modifiche

11.1. Tutti i patti contrattuali sopra riportati sono validi ed efficaci tra le Parti se non modificati da leggi speciali in materia di comodato, in quanto applicabili. Qualunque altra modifica al presente contratto potrà aver luogo ed essere prevista solo mediante atto scritto.

Art. 12 - Allegato

12.1. Costituisce parte integrante ed essenziale del presente Contratto l'allegato A: PLANIMETRIA.

Art. 13 - Rinvio

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

Si allega:
allegato A: Planimetria

Letto, confermato e sottoscritto.

Mantova, -----

A.S.S.T. Mantova

(in persona del legale rappresentante *pro tempore*
D.G. Dott.ssa Mara Azzi)

Comodatario
