Civico Di Cristina Benfratelli
Azienda Ospedaliera di Rilievo Nazionale ad Alta Specializzazione
U.O.C. Economico Finanziario
email: patrimonio@arnascivico.it
pec: sef.ospedalecivicopa@pec.it

CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO

Tra

L'AZIENDA OSPEDALIERA DI RILIEVO NAZIONALE DI ALTA SPECIALIZZAZIONE "CIVICO- DI CRISTINA – BENFRATELLI" (A.R.N.A.S.) - PALERMO
- COMODANTE -

e

L' ASSOCIAZIONE "CILLA" *ONLUS*
SEDE (….)
- COMODATARIA -

Con la presente scrittura privata da valere tra le parti ad ogni effetto di ragione e di legge

Tra:

- l'A.R.N.A.S. (Azienda Ospedaliera di Rilievo Nazionale di Alta Specializzazione "Civico- Di Cristina – Benfratelli", qui rappresentato dal Direttore Generale dr. *(nome e cognome)*, nato a___ il , domiciliato per la carica in Palermo, Piazza Nicola Leotta n. 4, Codice Fiscale/ Partita Iva 05841770828, in appresso denominata "Comodante"

e

- il Sig. (*nome e cognome*) nato a il residente a in Via n. Codice Fiscale , il quale interviene n.q. di dell'Associazione "Cilla" Onlus, con sede legale in Padova Via Meneghelli n.9 c.a.p. 35128 Codice fiscale 92047700288 - sede di Palermo , giusta _____, in appresso denominata "Comodataria"

PREMESSO

- che la Regione Siciliana con contratto stipulato in data 21/03/2024 ha concesso all'A.R.N.A.S. l'immobile sito in Palermo, via Tricomi n. 18 e individuato al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa 61, p.lla 1611, sub 35, categoria A/2 – classe 6;
- che tale immobile risulta essere un bene trasferito al patrimonio indisponibile della Regione Siciliana giusta Decreto prot. n. 96 del 04/01/2011 emanato dalla Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata, ai sensi dell'art. 48, comma 3, lett.c) del D.lgs. n.159/2011, per essere esclusivamente adibito ad "*alloggio da destinare ai familiari pazienti ricoverati presso le limitrofe strutture sanitarie specializzate a rilevanza nazionale*";
- che con nota prot. n. 19701 del 24/04/2024 (acquisita agli atti aziendali con prot. N. 9318 di pari data), l'Assessorato Regionale della Salute-Dipartimento della Pianificazione Strategica (Referente DPS per i beni confiscati alla criminalità organizzata -Servizio 10 "Monitoraggio e Controllo") ha rappresentato:

a) che, in esito a sopralluoghi effettuati da parte di entrambe le Amministrazioni, il bene risulta condotto per le finalità previste dal succitato Decreto prot. n.96/2011 *"in maniera efficace, dalla Associazione Cilla Onlus che ha anche apportato notevoli migliorie ai locali a suo tempo assegnati*", da parte di questa ARNAS, previo bando pubblico, mediante contratto di comodato d'uso gratuito, in atto scaduto;

b) che, in ragione di quanto sopra e "*allo scopo di non interrompere la pregevole azione fin qui condotta, si rappresenta la necessità che nelle more dell'espletamento delle procedure ad evidenza pubblica per la riassegnazione dei locali di che trattasi*", questa ARNAS "*stipuli con la suddetta Associazione apposito contratto ponte allo scopo di non pregiudicare la meritoria opera fin qui svolata dalla Associazione Cilla nei confronti dei familiari dei pazienti ricoverati presso le limitrofe strutture sanitarie specializzate di rilevanza nazionale*";

- che agli atti d'ufficio risulta essere stato stipulato tra le parti, un contratto di comodato d'uso gratuito (datato 23/10/2015 e registrato alla Agenzia delle Entrate al n. 1032 della serie 3 atti privati" in data 19/11/2015) avente ad oggetto il suddetto immobile, con durata "fissata in anni quattro dalla data del 05 agosto 2015", e con "scopo di realizzare una struttura di accoglienza per

i familiari dei pazienti ricoverati presso le limitrofe strutture sanitarie specializzate di rilevanza nazionalee, in via prioritaria, per i familiari dei pazienti pediatrici e dei pazienti trapiantati";
- che con Delibera del Direttore Generale n. 832 del 06/12/2024 l' A.R.N.A.S, per le motivazioni ivi riportate, ha indetto procedura pubblica di manifestazione di interesse per la concessione in comodato d'uso gratuito del predetto immobile;
- che con Delibera del Direttore Generale n. del , per le motivazioni ivi riportate, è stata, nelle more, autorizzata la prosecuzione del rapporto contrattuale con l'Associazione Cilla Onlus, con sede legale in Padova Via Meneghelli n.9 cap. 35128, C.F. 92047700288 - sede di Palermo, mediante la stipula di apposito contratto ponte di concessione temporanea in comodato d'uso a titolo gratuito del suddetto immobile alla Associazione come sopra rappresentata, per la durata di non oltre un anno strettamente necessaria al completamento della procedura di selezione pubblica e, comunque, con previsione di risoluzione automatica del rapporto contrattuale all'individuazione del nuovo conduttore e/o per tutti gli altri casi previsti dalla legge;
- che il Dott. dichiara di essere----------e di agire in nome e per conto di _____e rappresenta e rappresenterà a tutti gli effetti, anche per la rappresentanza giudiziale, l'Associazione Comodataria sopra rappresentata;
- che la Comodataria, come sopra rappresentata, dichiara di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto del suddetto immobile;
- che, a seguito delle verifiche di rito si procede ad assegnare alla suddetta Associazione l'immobile sopra descritto affinché sia gestito con le modalità e per le finalità espresse con la citata nota regionale prot. n. 19701 del 24/04/2024;

SI CONVIENE E STIPULA

quanto segue:

ART. 1) Premessa. Le premesse che precedono e tutte le condizioni espresse nell'Avviso pubblico formano parte integrale e sostanziale della presente scrittura.

ART. 2) Oggetto. L'ARNAS concede in comodato d'uso gratuito all'Associazione "Cilla" Onlus che, come sopra rappresentata, accetta, l'immobile di cui in premessa e, precisamente: Appartamento sito in Palermo, via Tricomi n. 18 e individuato al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa 61, p.lla 1611, sub 35, categoria A/2 – classe 6, vani 11,5 R.C. Euro 742,41.

ART. 3) Stato e destinazione dell'immobile. Il presente contratto è stipulato ed accettato sotto l'osservanza delle condizioni previste dai successivi articoli che le parti concordemente accettano. La comodataria, come sopra rappresentata, accetta in comodato gratuito l'immobile nello stato di fatto in cui si trova e se ne servirà, con la dovuta diligenza, e senza diritto a rimborso per le spese sostenute, esclusivamente per il seguente scopo: alloggio da destinare quale struttura di accoglienza per i familiari dei pazienti ricoverati presso le limitrofe strutture sanitarie specializzate di rilevanza nazionale e, in via prioritaria, per i familiari dei pazienti pediatrici e dei pazienti trapiantati.

ART. 4) Decorrenza – Durata. Il presente contratto viene stipulato con effetti decorrenti dalla pregressa scadenza contrattuale (04/08/2019) e con durata fissata per non oltre un anno dalla presente sottoscrizione, strettamente necessaria al completamento della procedura di selezione pubblica e, comunque, con previsione di risoluzione automatica del rapporto contrattuale in essere all'individuazione del nuovo soggetto comodatario e/o per tutti gli altri casi previsti dalla

legge; per tale eventualità, alla comunicazione da parte dell'ARNAS Comodante, la Comodataria si impegna a riconsegnare in piena disponibilità all'ARNAS il bene nello stato di fatto in cui si trova alla data della sottoscrizione del presente contratto, comunque libero da persone e/o animali e/o cose.

ART. 5) Restituzione del bene. La Comodataria si impegna a rispettare l'obbligo di restituzione del bene alla Comodante ARNAS alla data ( ) di scadenza concordata del presente contratto; in ogni caso non verrà riconosciuto, da parte dell'ARNAS Comodante, alcun indennizzo o rimborso per eventuali migliorie apportate all'immobile oggetto del presente contratto. L'immobile, alla scadenza naturale o anticipata del presente contratto, deve essere libero da persone e/o animali e/o cose e in buono stato d'uso e manutentivo. Ogni danno accertato comporta per la Comodataria l'obbligo di risarcimento. Alla scadenza, senza bisogno di ulteriore avviso, l'ARNAS Comodante è sin d'ora autorizzata a prendere immediato possesso del bene e la Comodataria rinuncia a qualsiasi azione ex art 703 c.p.c. Nel caso di ritardata consegna dell'immobile alla scadenza naturale o anticipata, è fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno, fermo restando il diritto di ARNAS Comodante di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio dell'immobile.

ART. 6) Oneri di gestione e manutenzione. La comodataria Cilla *Onlus,* come sopra rappresentata, assume a proprio carico tutte le spese per servirsi del bene nonché tutti gli oneri, anche pregressi alla data di sottoscrizione del presente contratto, fin dalla data di decorrenza stabilita al precedente art. 2 e senza alcuna pretesa al rimborso, relativi alla gestione, alla pulizia e alla manutenzione, ordinaria e straordinaria, dell'immobile, ivi compresi quelli riguardanti imposte e tasse, ove dovute e comunque dipendenti dall'utilizzo dell'immobile, le utenze, le spese condominiali ordinarie e straordinarie, le assicurazioni contro il rischio di incendio, di danni causati all'edificio e di danni verso terzi. La comodataria è autorizzata a richiedere, a propria cura e spese, agli uffici preposti tutte le autorizzazioni necessarie alla conduzione dell'immobile ed agli interventi necessari al fine di adeguamento allo scopo ed al ripristino delle condizioni di igiene e sicurezza.

ART. 7) Divieto concessione in godimento a terzi. La Comodataria deve destinare l'immobile all'uso contrattualmente convenuto e per patto espresso resta vietato ogni diverso uso. Resta vietato alla Comodataria l'affitto o la locazione, la subconcessione in comodato e la concessione a terzi del godimento, totale o parziale, né a titolo oneroso né a titolo gratuito, dell'immobile oggetto del presente contratto.
La violazione dei superiori divieti, unitamente all'insorgere di cause che determinano per la Comodataria, ai sensi della vigente normativa, l'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione, comporta la risoluzione del contratto per clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, fatta salva la richiesta di immediata restituzione della cosa, oltre al risarcimento del danno.

ART. 8) Divieti ed obblighi a carico della Comodataria. È fatto assoluto divieto alla comodataria - salvo esplicita autorizzazione scritta della Comodante, oltre che di ogni altro ente competente - di:
-operare modificazioni di qualsiasi tipo e genere all'immobile;
-operare miglioramenti, addizioni, trasformazioni, salvo quanto disposto all'art. 9 (Miglioramenti e addizioni) della presente scrittura.
La Comodataria è tenuta a custodire e conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di

Regione Siciliana – Azienda ospedaliera di Rilievo Nazionale di Alta Specializzazione "Civico – Di Cristina - Benfratelli"
Sede legale: piazza Nicola Leotta, 4 – 90127 PALERMO – c.f./p. IVA n. 05841770828
www.arnascivico.it PEC: ospedalecivicopa@pec.it

famiglia e si obbliga a tenere indenne la Comodante da ogni e qualsiasi danno che potrà derivare a persone, animali o cose, dalla utilizzazione dell'immobile. Il perimento del bene resta a carico della Comodataria secondo le previsioni di legge.
La Comodataria si obbliga, altresì, espressamente a rispettare la seguente normativa urbanistico edilizia attinente all'immobile, le leggi comunitarie, nazionali, regionali e la normativa comunale inerente l'attività ricettiva, le norme antincendio ed antinfortunistiche, le norme igienico – sanitarie, i contratti collettivi nazionali di lavoro di categoria.
La Comodataria si obbliga ad utilizzare il bene nel rispetto delle norme in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro.
Non possono essere realizzate sull'immobile strutture amovibili senza autorizzazione scritta dell'Amministrazione, e comunque la Comodataria assume l'obbligo di rimuovere a proprie spese le strutture realizzate, prima della scadenza del contratto.
Quanto previsto nel presente articolo costituisce clausola risolutiva espressa. ARNAS Comodante non sarà obbligato ad avvalersi della condizione risolutiva e la Comodataria resta obbligata alla restituzione del bene a semplice richiesta dell'ARNAS; permane la responsabilità della Comodataria inadempiente per ogni conseguenza dipendente dalle violazioni contrattuali sopra elencate, ivi incluso l'eventuale obbligo di ripristino dello *status quo ante*, con applicazione delle sanzioni, laddove previste, e del risarcimento dei danni e delle spese tutte eventualmente sostenute dall'A.R.N.A.S. Civico Di Cristina Benfratelli.

ART. 9) Miglioramenti e addizioni. Tutte le addizioni o migliorie apportate all'immobile dalla Comodataria saranno acquisite gratuitamente dalla proprietà dello stesso.
È obbligo della Comodataria, che esegua interventi autorizzati sull'immobile, consegnare alla proprietà tutti i necessari permessi, nulla osta, autorizzazioni e tutte le certificazioni previste per legge ai fini della regolare esecuzione e sicurezza dell'immobile e di eventuali variazioni catastali.

ART. 10) Recesso. ARNAS Comodante può recedere dal presente contratto prima del termine di scadenza, con preavviso scritto, in caso di sopravvenienza di motivi di pubblico interesse che non consentano la prosecuzione del rapporto contrattuale. Il recesso non comporta indennizzo.

ART. 11) Accesso ai luoghi e controlli. La Comodataria si obbliga a consentire ad ARNAS Comodante l'accesso in qualsiasi momento al bene immobile, per esigenze legate all'espletamento della procedura di selezione pubblica di cui in premessa, nonché al fine di verificare il rispetto delle condizioni di cui al presente contratto e per espletare i normali controlli sulla diligente conduzione dello stesso.

ART. 12) Foro competente. Le parti che hanno sottoscritto il presente contratto stabiliscono che per ogni eventuale e futura controversia, derivante dal presente accordo e/o dalla esecuzione dello stesso, è competente il Foro di Palermo.

ART.13) Rinvio. Per quanto non espressamente convenuto tra le parti si fa rinvio esclusivamente alle norme vigenti in materia previste dal Capo XIV (artt. 1803-1812) del Codice Civile ed alle altre normative in vigore.

ART. 14) Registrazione - Spese. Le spese del presente contratto e quelle relative alla registrazione dello stesso sono a carico della Comodataria, che trasmetterà ad ARNAS Comodataria copia della ricevuta di pagamento. Sono a totale carico della Comodataria anche

Regione Siciliana – Azienda ospedaliera di Rilievo Nazionale di Alta Specializzazione "Civico – Di Cristina - Benfratelli"
Sede legale: piazza Nicola Leotta, 4 – 90127 PALERMO – c.f./p. IVA n. 05841770828
www.arnascivico.it PEC: ospedalecivicopa@pec.it

eventuali ulteriori spese (per copie, diritti di segreteria, ecc.) derivanti dalla sottoscrizione del presente contratto, ivi incluse quelle per l'assolvimento dell'imposta di bollo, ove dovute per legge.

ART. 15) Stima - Ai sensi dell'art. 1806 del Codice Civile, ARNAS Comodante e l'Associazione "Cilla" Onlus Comodataria convengono e dichiarano di stimare il valore del bene concesso in comodato con la presente scrittura privata nella somma complessiva di Euro 93.544,00 (Euro novantatremilacinquecentoquarantaquattro/00), pari al valore catastale. Le parti riconoscono che tale stima è effettuata unicamente per un eventuale deperimento del bene concesso in comodato, e non per il trasferimento, a qualsiasi titolo, dello stesso, che rimane assegnato alla Regione Siciliana, secondo legge.

ART. 16) Dichiarazioni finali. L'A.R.N.A.S. di Palermo (titolare del trattamento dati personali) informa che i dati personali forniti a seguito e per le finalità di cui alla presente scrittura sono raccolti e trattati ai sensi della vigente normativa (Regolamento Generale sulla Protezione Dati Personali (Reg.UE) 2016/679 e Dlgs. n. 196/2003 e ss.mm.ii.).
Le parti dichiarano:

- ai sensi degli articoli 1341 e 1342 c.c. ove ritenuti applicabili, di aver letto ed espressamente approvato i seguenti articoli: 3 (Stato e destinazione dell'immobile), 4 (Decorrenza–Durata), 5 (Restituzione del bene), 6 (Oneri di gestione e manutenzione), 7 (Divieto concessione in godimento a terzi), 8 (Divieti e obblighi a carico della Comodataria), 9 (Miglioramenti e addizioni), 10 (Recesso), 11 (Accesso ai luoghi e controlli), 12 (Foro competente), 14 (Registrazione – Spese), 15 (Stima) vengono sottoscritti ai sensi degli artt. 1340 e 1341 del Codice civile;
- di non avere null'altro da pretendere l'una dall'altra, ad eccezione di quanto previsto nella presente scrittura;
- di essere a conoscenza delle vigenti disposizioni di legge in materia di contratto di comodato, ma di impegnarsi espressamente al rispetto di quanto previsto nella presente scrittura.

Letto, confermato e sottoscritto.
Palermo, _____

PER A.R.N.A.S. -AZIENDA OSPEDALIERA DI RILIEVO NAZIONALE DI ALTA SPECIALIZZAZIONE "CIVICO- DI CRISTINA – BENFRATELLI"
Il Direttore Generale –

PER ASSOCIAZIONE "CILLA" *ONLUS* – SEDE DI PALERMO
(nome e cognome) -