



Civico Di Cristina Benfratelli
Azienda 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

... (denominazione dell'ENTE/ASSOCIAZIONE)

SEDE (...)

- PARTE 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

..... Iscritto/a nel Registro
..... (di seguito denominato/a "Concessionario/a") con sede legale in via, C.F./P.IVA, esente/non esente da bollo come da allegata dichiarazione, rappresentata dal Sig./Sig.ra/Dott./Dott.ssa, nato/a il, in qualità di Legale Rappresentante, che dichiara espressamente essere rispondenti a verità i dati sopra riportati e di essere in possesso delle attribuzioni riguardanti la rappresentanza ed i poteri contrattuali necessari alla stipula del presente contratto.

PREMESSO

- che il D. Lgs. n.159/2011 all'art. 48 "Destinazione dei beni e delle somme", comma 3, lettera c) e successive modifiche e integrazioni prevede che i beni immobili confiscati alla criminalità organizzata sono "*trasferiti per finalità istituzionali o sociali ovvero economiche, con vincolo di reimpiego dei proventi per finalità sociali, in via prioritaria, al patrimonio indisponibile del comune ove l'immobile è sito, ovvero al patrimonio indisponibile della provincia, della città metropolitana o della regione....Gli enti territoriali, anche consorziandosi o attraverso associazioni, possono amministrare direttamente il bene o, sulla base di apposita convenzione, assegnarlo in concessione, a titolo gratuito e nel rispetto dei principi di trasparenza, adeguata pubblicità e parità di trattamento; [...]. La convenzione disciplina la durata, l'uso del bene, le modalità di controllo sulla sua utilizzazione, le cause di risoluzione del rapporto e le modalità del rinnovo.*";

- 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, Part. 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 Delibera del Direttore Generale n. _____ del _____ l' A.R.N.A.S ha indetto procedura pubblica di manifestazione di interesse per la concessione in comodato d'uso gratuito del predetto immobile mediante pubblicazione dell'apposito Avviso di selezione in favore di un Ente/Associazione rientrante tra le categorie individuate con il medesimo Avviso, che presenti la migliore proposta progettuale per la realizzazione della superiore finalità;

- che con Delibera del Direttore Generale n. _____ del _____ sono stati approvati i verbali della Commissione Tecnica esaminatrice dell'avviso, dai quali si evince che la concessione a titolo

gratuito dell'immobile sopra identificato è stata affidata a
- che il/la Comodatario/a, come sopra rappresentato/a, 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 con concessione in comodato d'uso gratuito l'immobile sopra descritto, affinché sia gestito con le modalità e per le finalità espresse nel citato Avviso pubblico

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 del Contratto. L'ARNAS concede in comodato d'uso gratuito a _____ che, come sopra rappresentat , 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).

La concessione, in riferimento all'art. 48 D. Lgs. 159/2011 e s.m.i. è finalizzata alla realizzazione della seguente finalità: essere esclusivamente adibito ad *“alloggio da destinare ai familiari pazienti ricoverati presso le limitrofe strutture sanitarie specializzate a rilevanza nazionale”* come da progetto, allegato al presente contratto.

ART. 3) Stato e destinazione dell'immobile. Il presente contratto è stipulato sotto l'osservanza delle condizioni previste dai successivi articoli concordemente stabilite tra le parti per la concessione dell'unità immobiliare in comodato d'uso gratuito alla parte concessionaria, come sopra rappresentat .

Il/La comodatario/a, come sopra rappresentat , espressamente accetta in comodato gratuito l'immobile nello stato di fatto in cui si trova, già noto, gradito e accettato dalla stessa, che dichiara che se ne servirà, con la dovuta diligenza, e senza diritto a rimborso per le spese sostenute, esclusivamente per il seguente scopo: alloggio da destinare ai familiari pazienti ricoverati presso le limitrofe strutture sanitarie specializzate a rilevanza nazionale.

ART. 4) Decorrenza – Durata della Concessione e Consegna. Il termine della concessione, in accordo al progetto allegato in sede di partecipazione al bando, prevede una durata di anni 8 (otto), a decorrere dalla sottoscrizione del presente contratto. È facoltà dell'A.R.N.A.S., ove richiesto dal concessionario e previa valutazione dell'attività svolta e della coerenza del progetto con la finalità per le necessità rilevate, oltre che della permanenza dei requisiti che hanno determinato l'assegnazione, concedere il rinnovo di massimo pari durata. È previsto un solo rinnovo del contratto. È esclusa la possibilità di rinnovo in forma tacita, fatta salva la possibilità di eventuali proroghe tecniche nelle more di un nuovo bando di assegnazione.

Gli spazi vengono consegnati successivamente alla stipula del presente contratto tramite accordo tra le parti di consegna chiavi con apposito verbale;

Oppure:

gli spazi sono già in uso da parte del concessionario per precedente assegnazione.

La parte concessionaria accetta i locali per l'uso prefissato, sebbene sia consapevole

dell'eventualità di dover effettuare delle opere per rendere i locali idonei all'attività oggetto del progetto sopra indicato. Il/la Concessionario/a solleva, pertanto, la Concedente da ogni responsabilità, sia per le condizioni generali che per le condizioni di manutenzione dei locali, rinunciando a qualsiasi eventuale pretesa di risarcimento per danni alle persone e alle cose derivanti dallo stato di conservazione dell'immobile.

Le parti, in considerazione della natura dell'attività progettuale da svolgere, convengono che eventuali opere che dovessero essere necessarie per rendere i locali conformi alle normative legislative e regolamentari vigenti in relazione all'attività prevista, dovranno essere indicate dalla parte concessionaria e preventivamente assentite dalla parte concedente e realizzate a cura e spese ed onere della parte concessionaria con manleva della parte concedente da qualsivoglia responsabilità per tutti gli eventuali danni causati.

ART. 5) Restituzione del bene. Il/La Comodatario/a si impegna a rispettare l'obbligo di restituzione del bene, nello stato di fatto in cui è stato consegnato, 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, anche se concordate. 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. In ogni caso di cessazione del presente rapporto contrattuale, ove la parte concessionaria non riconsegna l'immobile alla Concedente nei termini pattuiti, è fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno, fermo restando il diritto di ARNAS Comodante di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio e lo sgombero coattivo in via amministrativa dell'immobile, con addebito di spesa a carico del Concessionario. Con la sottoscrizione del presente contratto Il/La Comodatario/a autorizza esplicitamente l'A.R.N.A.S. Civico Di Cristina Benfratelli a rimuovere ogni impedimento eventuale alla riconsegna del bene, trattenendo, altresì, gli eventuali oneri dalla cauzione.

ART. 6) Oneri di gestione e manutenzione. Il/La Comodatario/a, 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, 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. Il/La Comodatario/a è autorizzato/a 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 di concessione in godimento a terzi e divieto di cessione del bene e del Contratto. Il/La Comodatario/a deve destinare l'immobile all'uso contrattualmente convenuto e per patto espresso resta vietato ogni diverso uso. La parte comodataria non potrà trarre alcun utile economico anche indiretto dall'affidamento dell'immobile, A tal fine, resta vietato al/alla Comodatario/a 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. E' fatto altresì divieto alla parte concessionaria di cedere a terzi, a qualunque titolo il contratto di concessione.

Nel caso in cui il Concessionario venga incorporato in altro soggetto, nel caso di cessione e/o affitto di attività e/o di ramo di azienda e negli altri casi in cui il Concessionario sia oggetto di atti di trasformazione a seguito dei quali perda la propria identità giuridica, si applica, per analogia, il disposto di cui all'art. 120 del D. Lgs. n.36/2023.

La violazione dei superiori divieti, unitamente all'insorgere di cause che determinano per il/la Comodatario/a, 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;

Il/La Comodatario/a è tenuto/a a custodire e conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di 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 e in tal senso si obbliga al rispetto degli adempimenti in merito previsti dall'Avviso Pubblico (art.12). Il perimento del bene resta a carico del/della Comodatario/a secondo le previsioni di legge.

Il/La Comodatario/a si obbliga, altresì, espressamente a rispettare la 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.

Il/La Comodatario/a 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 Il/La Comodatario/a 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 obbligata ad avvalersi della condizione risolutiva e il/la Comodatario/a resta obbligato/a alla restituzione del bene a semplice richiesta dell'ARNAS; permane la responsabilità del/della Comodatario/a 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.

Pena la revoca dell'assegnazione, il concessionario dovrà presentare, con cadenza semestrale (30 giugno e 31 dicembre di ogni anno), una relazione dettagliata sull'andamento delle attività svolte per la realizzazione delle attività del progetto presentato, comprensiva di strumenti e indicatori di monitoraggio per la valutazione in itinere dell'efficacia delle azioni poste in essere, in conformità alle finalità stabilite dall'ufficio.

ART. 9) Miglioramenti e addizioni. Tutte le addizioni o migliorie eventualmente apportate all'immobile dal/dalla Comodatario/a, ove per essi non si pretenda da parte concedente la

restituzione in pristino, si intendono acquisite gratuitamente dalla proprietà dello stesso, al termine della concessione, senza che la parte concessionaria possa pretendere contributo di miglioria o compenso alcuno, anche se autorizzata. Questo dicasi anche per eventuali opere murarie e nuovi, eventuali, impianti di miglior servizio dell'immobile.

È obbligo del/della Comodatario/a, 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. Il/La Comodatario/a si obbliga a consentire ad ARNAS Comodante l'accesso in qualsiasi momento al bene immobile, per esigenze di gestione amministrativa 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 del/della Comodatario/a, che trasmetterà ad ARNAS Comodante copia della ricevuta di pagamento. Sono a totale carico del/della Comodatario/a anche 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 Il/La Comodatario/a . 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 IL/LA COMODATARIO/A

(nome e cognome) -

