

Comodato d'uso

In attuazione della Delibera di Giunta Regionale del. 5 luglio 2021 n. 26/11 all'Azienda Regionale Emergenza Urgenza Sardegna (AREUS) avente ad oggetto il Compendio immobiliare denominato "Ex CIFDA", sito in Comune di Elmas per la realizzare la sede del numero unico europeo di emergenza 112 CUR di Cagliari e della centrale operativa 118 di Cagliari e per l'attivazione del Numero Unico Europeo delle Emergenze 112 della Regione Autonoma della Sardegna.

TRA

La Regione Autonoma della Sardegna (d'ora in avanti denominata con l'acronimo RAS per brevità) con sede legale in Cagliari (CA) viale Trento n. 69 C.F. 80002870923 rappresentata agli effetti del presente atto dal Direttore p.t. del Demanio e patrimonio di Cagliari della Direzione generale degli enti locali e finanze, Assessorato degli Enti locali, finanze e urbanistica Dott. Giovanni Serra nato in Comune di Sorso (SS), il 01.12.1954, il quale non interviene in proprio ma nella suddetta qualità ex art. 30, co. IV della L.R. n. 31/1998 essendo stato nominato Direttore del Servizio demanio e patrimonio di Sassari e Olbia tempio con decreto n. 74 prot. 28122 del 06.08.20019 e che elegge domicilio ai fini del presente atto presso il suddetto Assessorato in Cagliari, Viale Trieste 186

- *Comodante-*

E

L'Azienda Regionale Emergenza Urgenza Sardegna (d'ora in avanti denominata con l'acronimo AREUS per brevità) con sede legale a Nuoro (NU) Via Luigi Oggiano n. 25 C.F. e P.IVA 01526480916 rappresentata ai fini del presente contratto dalla Dott.ssa Simonetta Cinzia Bettelini, nata in Comune di Verona il 13.03.1961, la quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Commissario straordinario dell'Azienda Regionale Emergenza Urgenza Sardegna, autorizzata alla sottoscrizione del presente atto come da Deliberazione della Giunta regionale n. 43/24 del 29 ottobre 2021.

- *Comodataria-*

Premesso:

- che con delibera del 26 febbraio 2020 n° 7/7, concernente "Attivazione del Numero Unico Europeo delle Emergenze 112 della Regione Sardegna" la Giunta Regionale, ha sancito che le sedi sono individuate:
 - a Sassari presso l'ex Ospedale Psichiatrico di Rizzeddu, di proprietà dell'Azienda per la Tutela della Salute (ATS) che stipulerà con AREUS un protocollo di intesa per la cessione dei locali dove dovrà essere trasferita anche la Centrale Operativa 118 dalla attuale sede di via Montegrappa;
 - a Cagliari presso locali che saranno identificati, a cura dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica in un unico edificio di proprietà regionale, dove trasferire anche la Centrale Operativa 118 attualmente ubicata in via dei Valenzani.

- che a seguito di sopralluogo congiunto fra i competenti Uffici della Direzione Generale della Sanità, degli Enti Locali e Finanze e dell'AREUS è stata pacificamente individuata quale sede idonea ad ospitare i servizi del 112/118 il fabbricato di proprietà regionale sito in Elmas, denominato "ex CIFDA" e distinto al C.U. con il foglio 8 particella 434.
- che con la delibera di Giunta regionale del 05.07.2021, n. 26/11, sono stati individuati, per essere assegnati in comodato d'uso gratuito, quale sede del Numero Unico Europeo delle Emergenze 112 della Regione Sardegna CUR di Cagliari e della Centrale Operativa del 118 di Cagliari, a favore di AREUS, locali dell'immobile regionale ex CIFDA, ubicati in comune di Elmas e censiti al C.U. con il foglio 8 particella 434;
- che con nota pec prot. 31834 del 27.07.2021 e con successiva nota pec di novembre c.a., la RAS ha reiterato all'Associazione che attualmente occupa una porzione del fabbricato oggetto di assegnazione in comodato d'uso, la necessità della riconsegna dell'immobile entro il termine del 13 dicembre c.a., come convenuto dalle parti come da verbale del 22.07.2021;
- che con determinazione n. 3061 prot. 36917 del 03. 09. 2021, il Direttore del Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari p.t. ha disposto di consegnare in comodato d'uso, ai sensi degli articoli 1803 e seguenti del Codice Civile, all'Azienda Regionale Emergenza Urgenza Sardegna i beni immobili facenti parte del compendio immobiliare "Ex CIFDA" - ubicato in Comune di Elmas, e distinti al C.U. al foglio 8 particella 434, per gli scopi e finalità indicate nella

deliberazione della Giunta regionale n. 26/11 del 05.07.2021;

- che in data 13 dicembre c.a. la Regione a mezzo di propri funzionari si è recata presso il complesso immobiliare ex CIFDA per la riconsegna della porzione dell'immobile in questione attualmente occupata da un'associazione soggetto terzo rispetto alle parti del presente contratto, e che un suo rappresentante ha dichiarato la necessità di una proroga nel termine ultimo del 31.01.2022 come da verbale sottoscritto.

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1

(Premesse)

Quanto sopra premesso e considerato costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto e s'intende con il presente art. 1 integralmente richiamate per relationem.

Art. 2

(Consegna e individuazione dei beni immobili)

La Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato Enti Locali Finanze ed Urbanistica, comma sopra identificata e rappresentata (di seguito denominata con l'acronimo RAS per brevità) concede ed assegna in comodato d'uso gratuito, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1803 e seguenti del Codice civile all' Azienda Regionale Emergenza Urgenza Sardegna di seguito denominata con l'acronimo AREUS per brevità) che così come sopra identificata e rappresentata, accetta, l'intero compendio facente parte del complesso immobiliare denominato "Ex

CIFDA”, siti in Comune di ELMAS (CA) e distinto al catasto fabbricati con il foglio 8 particella 434. Per una migliore identificazione dell’immobile in oggetto si allega la planimetria sotto la lettera “A” facente parte integrante del presente contratto.

Le parti danno atto del fatto che una limitata porzione dell’immobile risulta attualmente occupata da un’Associazione terza rispetto alle Parti del presente contratto e che la RAS, nella riunione convocata con i soggetti rappresentanti della stessa verbalizzata in data 22.07.2021 ha circostanziato loro l’esigenza del rilascio e della riconsegna, accettata dai medesimi, della porzione di immobile entro dicembre 2021. Danno inoltre atto che con la successiva nota pec prot. 31834 del 27.07.2021 la RAS ha formalizzato quanto sopra assegnando il termine del 13 dicembre 2021 che è stato altresì ribadito con successiva nota pec di novembre 2021 e danno atto che, in loco il 13 dicembre c.a., gli occupanti hanno rappresentato l’esigenza di una proroga del termine per la riconsegna entro il 31/01,2022 come da verbale, Le parti inoltre concordano che la porzione immobiliare attualmente occupata sarà in uso ad AREUS automaticamente, previo verbale di consegna, al termine delle operazioni di rilascio rispetto alle quali AREUS è autorizzata ad agire anche insieme alla RAS in caso di tardività del rilascio e riconsegna anche per eventuali pregiudizi derivanti.

Articolo 3

(Finalità della consegna)

L’immobile è consegnato in comodato d’uso affinché il comodante se ne serva per realizzare la sede operativa del NUE 112 CUR di Cagliari e della Centrale

Operativa 118 di Cagliari. L'immobile potrà essere altresì utilizzato per attività di formazione proprie del Sistema Regione e in particolare della Direzione Generale della Sanità e altresì per l'organizzazione di corsi di formazione in materia agraria e agraria/sanitaria.

Articolo 4

(Durata del contratto)

Il presente comodato ha durata indeterminata fino alla permanenza dei motivi e delle esigenze che ne hanno determinato la stipula, fatta salva la diversa localizzazione del servizio che potrà essere disposta dalla Giunta Regionale.

L'immissione nel possesso del bene avverrà con formale e apposito verbale e relativo stato di consistenza da sottoscrivere tra le parti allo scopo delegate. Per la porzione attualmente occupata, al suo rilascio e riconsegna da parte dei terzi occupanti, le parti procederanno a sopralluogo congiunto al fine di verificare lo stato dei luoghi.

Articolo 5

(Restituzione dei beni immobili)

Al verificarsi delle condizioni di cui al precedente articolo, il comodatario è obbligato a rilasciare e restituire l'immobile oggetto del presente contratto delle quali operazioni sarà redatto apposito verbale.

Articolo 6

(Conoscenza della consistenza dei beni immobili)

Le parti si danno reciproco atto di conoscere la consistenza dell'immobile formante oggetto del presente contratto che viene assegnato nello stato di fatto e di diritto in

cui si trova, sia in superficie che in sottosuolo e sopra suolo, il comodatario dichiara di avere esatta cognizione dello stato del bene avendone preso conoscenza e di trovarlo idoneo per l'uso convenuto.

Per ogni peggioramento dello stato dell'immobile, è responsabile il comodatario, e ciò in deroga all'art. 1807 del Codice Civile.

Articolo 7

(Migliorie e riparazioni degli immobili)

Il comodatario eseguirà, a propria cura e spese, i necessari lavori di riattamento ed adeguamento funzionale, nonché di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, nel rispetto delle vigenti norme in materia edilizia-urbanistica, paesaggistica e di sicurezza. In ogni caso dovrà darne preventivo avviso al comodante e dovrà da questo acquisire preventivamente l'autorizzazione all'esecuzione, sostenendone per intero le spese, i costi, gli oneri diretti e indiretti, funzionali e connessi che mai potranno essere imputati alla proprietà.

Al riguardo, il comodatario si assume ogni responsabilità per quanto attiene alla richiesta ed assunzione di permessi, nulla osta, licenze e autorizzazioni siano essi comunali, regionali, statali o stabiliti con leggi speciali, quali il codice dei beni culturali di cui al D.lgs. n. 42 del 22.11.2004, esonerando da ogni responsabilità il comodante.

L'amministrazione regionale resta comunque esonerata da ogni e qualunque responsabilità.

Le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal comodatario restano acquisite dal

comodante senza obbligo di compenso e/o indennità di sorta, anche se eseguite con il suo consenso, salvo l'obbligo del comodatario di ripristinare, su richiesta del comodante, gli immobili nel medesimo stato in cui lio ha ricevuti. L'esecuzione di lavori preventivamente autorizzati dal comodante, se realizzati in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno la risoluzione automatica del contratto per fatto e colpa del comodatario.

Il silenzio o l'acquiescenza del comodante rispetto ad eventuali lavori non autorizzati, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del comodatario. L'esecuzione dei predetti lavori e l'eventuale cessione, saranno motivo di risoluzione del contratto.

Qualora il comodatario non dovesse adempiere agli obblighi di cui al presente articolo, il comodante può chiedere (ai sensi dell'art. 1804 del Codice Civile) l'immediata restituzione dell'immobile oltre al risarcimento del danno.

Articolo 8

(Ispezione dei beni immobili)

La RAS, per tutta la durata del contratto, ha diritto di accesso all'immobile al fine di accertarne lo stato ed il rispetto dell'uso convenuto.

Articolo 9

(Obbligazioni del comodatario)

Il comodatario è tenuto a mantenere, conservare e custodire l'immobile oggetto del presente contratto dal momento della immissione nel possesso dello stesso e per tutta la durata del contratto. E' direttamente responsabile verso il comodante e i terzi dei danni causati da qualsiasi abuso o trascuratezza nell'uso degli immobili.

In particolare è obbligato a porre in essere e a garantire per tutta la durata del presente contratto la costante manutenzione ordinaria e straordinaria necessaria all'idoneo mantenimento del bene.

Si obbliga altresì al rispetto della destinazione d'uso convenuta, impegnandosi a non destinarlo, neanche parzialmente, a scopi differenti. E' vietata la sub concessione a qualsiasi titolo pena risoluzione automatica del contratto, altresì è vietata' espressamente la cessione e/o il subentro contrattuale ad altri soggetti, a qualsiasi titolo, compresa la locazione, pena risoluzione immediata del contratto e restituzione immediata del bene concesso, oltre al risarcimento dell'eventuale danno. L'inosservanza della presente articolo determinerà la risoluzione del contratto stesso ex art. 1456 del Codice Civile.

Articolo 10

(Spese per l'uso della cosa e spese straordinarie)

Dalla data di formale immissione del possesso dell'immobile, sono a carico del comodatario tutte le spese, oneri, tasse, tributi, canoni, contributi e contribuzioni di qualsivoglia natura gravino sull'immobile di cui al presente contratto.

Sono, altresì, a carico dell'AREUS, dalla stessa data, tutte le spese per le utenze e consumi (energia elettrica, fornitura di acqua, smaltimento dei rifiuti, etc.) e per i servizi necessari all'utilizzo e gestione dell'immobile e dei relativi impianti.

Sono altresì a carico del comodatario, dalla stessa data, le spese relative agli interventi di adeguamento alle norme in materia di sicurezza, igiene e tutela ambientale, Imu, tasse e imposte locali e nazionali sono a carico del comodatario.

Articolo 11

(Condizioni generali di utilizzo del bene)

Il comodatario è obbligato a restituire il bene immobile al comodante nel caso in cui cessi, per qualsiasi motivo, di servirsene per l'uso convenuto.

L'immobile deve essere restituito nello stato in cui è stato ricevuto, salvo il normale deterioramento relativo alla vetustà e all'utilizzo per le finalità convenute ed eventuali lavori e migliorie.

Articolo 12

(Polizza assicurativa)

Il Concessionario si obbliga a manlevare la Regione da qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose e da qualsiasi richiesta di risarcimento avanzata da terzi per lesioni e/o danni a persone e cose cagionati in occasione della realizzazione, utilizzo e gestione dell'immobile oggetto del presente contratto, e derivanti da qualsivoglia fatto omissione o atto doloso o colposo inclusa anche l'incuria e la negligenza, con divieto di rivalsa, di risarcimento, di rimborso od qualsiasi altro titolo o ragione nei confronti della Regione. Il Concessionario si impegna a stipulare una polizza assicurativa, con primaria compagnia assicuratrice per tutta la durata del contratto, con formula di copertura all risk, inclusa la responsabilità civile verso terzi, relativa alla conduzione del compendio immobiliare oggetto del presente contratto a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone, animali o cose, compresi i danni arrecati al bene e al locatario per l'esercizio della sua attività, con un massimale unico di garanzia non inferiore a euro 1.000.000,00 comprendente l'estensione per danni materiali e diretti cagionati ai beni di terzi da incendio, fumo, scoppio, esplosione di cose dell'assicurato o da lui detenute o possedute, per un massimale non inferiore ad euro 200.000,00.

La polizza deve contenere la seguente appendice:

La polizza è vincolata a tutti gli effetti a favore del Regione Autonoma della Sardegna con sede legale in Cagliari e pertanto la Società Assicuratrice si obbliga:

- a riconoscere il detto vincolo come l'unico ad essa dichiarato e da essa riconosciuto;
- a non liquidare alcun indennizzo se non con il consenso scritto della Regione Autonoma della Sardegna;
- a pagare esclusivamente alla Regione Autonoma della Sardegna la liquidazione del sinistro;
- a non apportare alla polizza alcuna variazione se non in confronto e col consenso della Regione Autonoma della Sardegna.

Detta polizza dovrà essere stipulata entro il termine di 15 giorni e trasmessa senza indugio via pec alla Regione.

Qualora il comodatario non dovesse adempiere agli obblighi di cui al presente articolo, il comodante può chiedere (ai sensi dell'art. 1804 del Codice Civile) l'immediata restituzione degli immobili, oltre al risarcimento del danno.

Articolo 13

(Modifiche)

Le clausole di cui al presente contratto sono valide ed efficaci tra le parti, se non derogate o modificate da leggi speciali in materia di comodato d'uso, in quanto applicabili. Qualunque modifica al presente contratto può aver luogo e può essere valida ed efficace solo con atto scritto firmato da entrambe le parti.

Articolo 14

(Registrazione)

Sono a carico del comodatario tutte le spese relative e conseguenti al presente contratto, nonché quelle accessorie, nessuna eccettuata o esclusa, e quelle di bollo, se dovute, di copia e di registrazione.

Articolo 15

(Norme di riferimento)

Per quanto non espressamente stabilito e contemplato nel presente contratto si applicheranno le norme del Codice Civile e le altre leggi vigenti in materia.

Articolo 16

(Controversie)

Le parti si obbligano a porre in essere il tentativo di risoluzione bonaria delle eventuali controversie dovessero sorgere in ordine alla interpretazione e/o esecuzione del presente contratto e ad adire le vie legali solo in via residuale nella denegata ipotesi di mancato accordo. In tal caso le parti concordano che sarà esclusivamente competente il Foro di Cagliari.

Articolo 17

(Utilizzo dei dati personali)

Le parti dichiarano di essere informate e acconsentire che i "dati personali" forniti, o comunque raccolti in conseguenza e nel corso dell'esecuzione del presente contratto, vengano trattati esclusivamente per le finalità del contratto ai sensi della Legge 31 dicembre 1996, n. 675 e ss.mm. e ii. e del regolamento U.E. n.679/2016 e del D.lgs.n.196 del 30 giugno 2003 e ss.mm.ii. Titolari del trattamento dati sono i soggetti indicati in premessa.

Il presente contratto viene approvato e sottoscritto dalle parti in calce e a margine di ciascun foglio.

Cagliari, _____

RAS _____

AREUS _____

Ai sensi dell'art. 1341 del C.C., le parti intervenute dichiarano di essere perfettamente edotte e di approvare specificamente le disposizioni e le norme che regolano il presente contratto di comodato d'uso di cui agli articoli 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

AREUS
