

Registro atti privati n.

COMUNE DI CARRARA

CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO PER I LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATI NEL COMPLESSO SCOLASTICO LEONARDO DA VINCI DI VIA CAMPO D'APPIO, AVENZA.

L'anno **DUEMILAQUATTORDICI** addì del mese di (/ /**2014**), in Carrara presso la sede comunale,

TRA

1) Il Dott. ALESSANDRO MAZZELLI, nato a Firenze il 20 marzo 1956, domiciliato per la carica in Comune di Carrara, Carrara (Cap 54033), Piazza 2 giugno, C.F.: 00079450458, il quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Carrara, a norma dell'art. 6 del Regolamento Comunale dei Contratti, nella sua qualità e veste di Dirigente del Settore Protezione Civile/Sicurezza in Ambienti di Lavoro/Demanio e Patrimonio, tale nominato con atto di assegnazione del Sindaco del Comune di Carrara, prot. n. 57421 del 16/11/2012 conservato in atti, di seguito denominato "comodante";

E

2) La Dott.ssa Maria Teresa De Lauretis nata a Roma, il 16/10/1953 domiciliata per la carica in Carrara, Via Don Minzoni n. 3, la quale dichiara di intervenire nel presente atto esclusivamente in nome e per conto dell'Azienda USL n. 1 di Massa Carrara, C.F. 00294690458, in qualità di Direttore Generale nominata con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 21 del 10/02/2011, agli atti, di seguito denominato "comodataria"

PREMESSO

- che con Decreto del Presidente della Regione Toscana n. 210 del 18/11/2005, pubblicato sul B.U.R.T. parte I del 23/11/2005 n. 42 è stato approvato l'Accordo di Programma sottoscritto dalla Regione Toscana, Comuni di Massa e Carrara, Provincia di Massa Carrara, Azienda USL di Massa Carrara, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, Soprintendenza per i Beni archeologici della Toscana, Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio e per il Patrimonio Storico Artistico e Antropologico per le Province di Lucca e di Massa Carrara, per la valorizzazione, attraverso l'approvazione di variazioni della destinazione d'uso degli immobili: Ospedale Civico di Piazza Monzoni, Sede Distrettuale di Carrara Centro e, limitatamente alla porzione di interesse storico e architettonico dell'Ospedale Civico, e l'acquisizione dello stesso da parte del Comune di Carrara;

- che il sopra richiamato Accordo di Programma è rimasto ineseguito per gli aspetti inerenti la valorizzazione del Patrimonio dell'Azienda USL n. 1 tra i quali l'acquisizione dell'Ospedale Civico di Piazza Monzoni da parte del Comune di Carrara anche per sopravvenute esigenze di localizzazione di servizi territoriali da parte della medesima USL n. 1;

-che, conseguentemente a quanto sopra, anche in base alla L.R. 8/2012, si è svolta una approfondita attività istruttoria con gli Enti sottoscrittori dell'Accordo di Programma 2005 volta a superare le criticità emerse anche in vista del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario previsto dall'accordo prescritto dalla stessa Legge Regionale 8/2012;

- con deliberazione della Giunta Municipale del 4 ottobre 2012 e con deliberazione della Giunta Regionale n. 853 del 24/09/2012 è stato approvato il Protocollo di Intesa tra la Regione Toscana, la Provincia di Massa Carrara, i Comuni di Massa e di

Carrara, l'Azienda USL n. 1 di Massa Carrara in attuazione dell'art. 8 della Legge Regionale n. 8/2012, nel quale il Comune di Carrara si impegnava, tra l'altro, alla valorizzazione, attraverso l'approvazione di varianti urbanistiche tali da assicurare la massima redditività compatibile, di immobili da individuare di proprietà del comune in uso all'Azienda ASL 1 in sostituzione del mancato acquisto dell'ospedale civico nel Comune di Carrara;

- che con Deliberazione della Giunta regionale Toscana n. 266 del 15.4.2013 è stata approvata la modifica/integrazione all'Accordo di Programma 2005 per la realizzazione del Nuovo Ospedale delle Apuane, successivamente approvato con Deliberazione n. 31 del 16.5.2013 del Consiglio Comunale di Carrara, sottoscritto dalle parti con firma digitale dal 17/05/2013 al 23/05/2013 ,atti che qui si intendono richiamati per relationem quali documenti facenti parte integrante e sostanziale del presente contratto;

- che tale Accordo di Programma definisce, tra l'altro, i rapporti e le azioni coordinate tra le parti per garantire la partecipazione degli Enti sottoscrittori al programma di interventi finalizzati alla realizzazione dell'equilibrio economico finanziario dell'Accordo di Programma "Nuovo Presidio Ospedaliero delle Apuane" approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana n. 210 del 18/11/2005;

-che parte dei locali della Scuola Leonardo Da Vinci, in adempimento dell'art. 8, comma 1 L. n. 23 del 11.01.1996 e alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 182 del 28/11/1997, sono ad oggi concessi in uso gratuito alla Provincia di Massa-Carrara secondo le condizioni e i termini di cui alla Convenzione Rep. n. 9985 datata 26.05.2000 con destinazione ad uso scolastico per i laboratori dell'Istituto "Barsanti";

- che con deliberazione della Conferenza dei Sindaci n.1 del 17.5.2013 è stato

approvato il Piano Attuativo Locale Straordinario 2011-2013 con il quale è stata

indicata la sede di Avenza quale sede principale del presidio distrettuale;

- che il Consiglio Comunale del Comune di Carrara, con proprio atto n. 88 del 26.11.2013, che qui si intende richiamato per relationem in tutte le sue parti, ha deliberato di declassificare il complesso immobiliare denominato "Leonardo da Vinci" da bene patrimoniale indisponibile in bene patrimoniale disponibile;

- che con il medesimo atto ha stabilito di concedere in comodato gratuito per cinquanta anni porzione di tale immobile in ottemperanza a quanto stabilito con il sopracitato accordo di programma alla Azienda ASL 1 di Massa Carrara pur disponendo che ove vi fosse necessità sarà possibile affidare ulteriori spazi del complesso immobiliare agli stessi patti e condizioni e previa modificazione del presente contratto;

- che ha altresì stabilito di concedere agli stessi patti e condizioni, alla Azienda ASL 1 di Massa Carrara anche ulteriori spazi quali pertinenze anche ad uso parcheggio secondo lo schema planimetrico allegato e di garantire l'uscita, anche per motivi di sicurezza, lato mare-Sarzana;

- che con propria deliberazione n.del. ha approvato lo schema di modifica dell'Accordo di Programma del 2013 per la realizzazione del nuovo presidio ospedaliero delle apuane approvato con decreto 27 maggio 2013, n. 93 del Presidente della Giunta regionale (Ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. 18.08.2000, n. 267, della l.r. 8/2012, l.r. 82/2012 e degli artt. 34 bis e ss. della l.r. 40/2009);

- che la modificazione parziale dell'Accordo di Programma è stata approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n..... del.....

- che con la suddetta modificazione dell'accordo di programma si sono apportate una serie di correzioni agli impegni contrattuali da sottoscrivere da parte del Comune

di Carrara e da Parte della USL1 di Massa Carrara che erano stati approvati dal Consiglio Comunale con la predetta deliberazione n. 88 del 26.11.2013;

- che le modifiche all'Accordo di Programma, approvate da ultimo dal Consiglio Comunale con la predetta delibera n..... del....., hanno determinato la necessità di modificare lo schema contrattuale per l'affidamento in comodato gratuito di locali di proprietà comunale ubicati nel complesso scolastico Leonardo Da Vinci in Via Campo D'appio, Avenza, già approvato con la deliberazione n. 88 del 26.11.2013

- che con successiva deliberazione n..... del ha altresì deciso di apportare le modificazioni necessarie al precedente schema contrattuale, approvando altresì il presente atto in tutte le sue parti e delegando il Dirigente Settore Protezione Civile/Sicurezza in Ambienti di Lavoro/Demanio e Patrimonio ad apportarvi le modifiche di natura non sostanziale necessarie per la sua stipula;

- che con contratto registrato in Carrara il 30/06/2009 Rep. N. 12177 scaduto il 30/06/2012, erano già stati concessi alla Azienda USL n. 1 i locali di proprietà comunale ubicati al piano terreno e al primo piano del complesso scolastico sito in Avenza Via Campo d'Appio sede della Scuola Media L. Da Vinci e dell'Istituto Professionale Barsanti distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara al Fg. 90 mappale 93 per una superficie complessiva di mq. 1.300 meglio individuati nell'elaborato planimetrico allegato allo stesso contratto; e che con la citata deliberazione n.88 del 2013 è stato deciso di prorogare gratuitamente l'uso di tali locali entro i termini previsti dall'accordo di programma;

- che La Provincia di Massa Carrara con proprio atto del 30.10.2013, agli atti dell'ufficio, ha concesso il nulla osta alla stipula del contratto di comodato d'uso gratuito;

- che con determinazione del dirigente del Settore Patrimonio e Demanio n. ...del

.... conservata agli atti del fascicolo del contratto, è stato approvato lo schema

definitivo del presente contratto di comodato ;

- che tutti i su nominati atti si intendono qui richiamati per relationem in quanto

facenti parte integrante e sostanziale del presente contratto e si intendono conosciuti

dalle parti;

TUTTO CIO' PREMESSO tra le parti, come sopra generalizzate, si conviene e si

stipula quanto segue:

1) Le premesse si intendono far parte integrante e sostanziale del presente atto

anche per quanto non allegato ma che le parti dichiarano di conoscere;

2) Il Comune di Carrara, come sopra costituito, affida in comodato d'uso gratuito alla

Azienda USL n. 1, che come sopra rappresentata accetta, i locali di proprietà

comunale ubicati al piano terreno ed al primo piano del complesso scolastico sito

in Avenza, Via Campo d'Appio, sede della Scuola Media "L. Da Vinci" e già sede

dell'istituto professionale "Barsanti", per una superficie complessiva di mq. 3.395

circa, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara al Fg. 90 mapp.93,

come meglio individuati nell'elaborato planimetrico che si allega al presente atto

per costituirne parte integrante e sostanziale (All.A e B e All.1,2,3)

3) Il Comune di Carrara cede inoltre in comodato gratuito gli spazi esterni costituiti

da piazzali e strade di accesso quali pertinenze da adibire anche a parcheggi

secondo le planimetrie allegate (All. C), e garantisce l'uscita, anche per motivi di

sicurezza, lato mare-Sarzana, fermo restando che siano suddivisi a cura della

comodataria per evitare ogni interferenza con gli utilizzatori dei locali adibiti a

funzioni scolastiche;

4) ferma restando la necessaria approvazione da parte del Comune di Carrara

della variante al Regolamento Urbanistico vigente, finalizzata alla assegnazione

della destinazione ad uso sanitario della struttura di cui trattasi secondo i contenuti previsti nell'Accordo di Programma 2013, entro il 31/10/2014, data oltre la quale la ASL avrà il diritto di ottenere il rimborso delle somme versate di cui al successivo art.8, i locali e le pertinenze sono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano che l'Azienda USL n.1 dichiara di conoscere e di accettare, in particolare ai fini e per gli effetti di cui all'art. 1812 Codice Civile, facendosi carico di ogni intervento ed atto necessari per l'uso a cui con il presente contratto sono destinati; A questo scopo l'Azienda USL n.1 si impegna destinare, a valere sul fondo di investimenti sanitari 2015, lo stanziamento di € 3.000.000 (euro tremilioni), alla manutenzione straordinaria dell'immobile "scuola L. da Vinci" per adeguarlo alle funzioni sanitarie; In ogni caso la comodataria esonera l'Amministrazione Comunale dalla prestazione della garanzia di conformità degli impianti, ove non disponibile, e dichiara di accettarli nello stato in cui essi si trovano.

5) I predetti immobili sono affidati in comodato all' Azienda USL n.1 per la destinazione a Distretto Sanitario per l'assistenza territoriale, per i servizi previsti dal Piano Attuativo Locale straordinario 2011/2013 e successive modifiche e comunque per i propri fini istituzionali ed esclusivamente per gli scopi perseguiti dalla comodataria; pertanto è escluso l'utilizzo e la cessione a qualsiasi titolo a terzi degli stessi senza autorizzazione espressa dell'Amministrazione Comunale;

6) Il presente contratto così come il sopracitato Accordo di Programma sottoscritto dalle parti e il PAL straordinario 2011/2013 e successive modifiche tengono luogo alla convenzione di cui all'art. 4 comma 1 lettera b, punto II. del Regolamento per l'uso da parte di terzi dei beni immobili demaniali indisponibili e disponibili del Comune di Carrara, in relazione alle attività di pubblico interesse da

svolgersi nei locali affidati, ritenute significative dal Consiglio Comunale di Carrara per il miglioramento dei servizi offerti alla cittadinanza;

7) La durata del presente contratto di comodato è concordata in anni 50 (cinquanta) a far data dalla consegna dell'immobile, da effettuarsi con apposito documento sottoscritto dalle parti. Le parti danno atto che, ove vi fosse la necessità, sarà possibile affidare all' Azienda USL n.1 ulteriori spazi agli stessi patti e condizioni previo adeguamento della destinazione d'uso se necessaria, e previa modificazione del presente contratto. Le parti danno atto inoltre che una porzione dell'immobile è già in godimento della Azienda USL n.1 in virtù del contratto stipulato in data 30 giugno 2009. Rep. N.12177.; la consegna si avrà, di conseguenza, per i restanti locali dell'immobile, oggi occupati per funzioni scolastiche, non prima della cessazione di tutte le attività inerenti tale funzione, e non prima dell'avvenuto trasferimento di tali attività presso la sede dell'Istituto Giacomo Leopardi. Si da atto che il contratto di cui al periodo precedente è risolto per volontà delle parti e sostituito dal presente atto;

8) l'Azienda USL n. 1 provvederà a contribuire agli oneri di trasferimento delle attività scolastiche dal complesso edilizio "Leonardo Da Vinci" al complesso scolastico "Giacomo Leopardi" corrispondendo al Comune di Carrara, per i lavori di adeguamento di quest'ultima, salvo rendicontazione, fino al massimo di € 500.000,00 a seguito dell'emissione degli stati di avanzamento dei lavori e della corrispondente richiesta di pagamento degli stessi da parte del Settore Opere Pubbliche/Edilizia Privata. L'Azienda USL n. 1 provvederà ad effettuare al Comune il trasferimento delle somme corrispondenti agli importi dei S.A.L. entro e non oltre 40 (quaranta) giorni dalla richiesta di pagamento.

9) l'esecuzione dei lavori di adeguamento dei locali di pertinenza della comodataria del complesso "Leonardo Da Vinci", saranno effettuati a totale cura e spese dell'Azienda USL n. 1, compreso l'ottenimento di ogni autorizzazione, concessione, nulla osta necessari, in ottemperanza agli impegni assunti con gli accordi di cui in premessa, in particolare alle modifiche di cui all'accordo di programma, e all'art. 12 comma 1 ultimo periodo del Regolamento per l'uso da parte di terzi dei beni immobili demaniali indisponibili e disponibili del Comune di Carrara. Le parti danno atto che è stato redatto l'attestato di prestazione energetica (allegato D) e che la classe energetica dell'edificio corrisponde alla classe G.

10) Faranno carico alla Azienda USL n. 1 anche le spese per la compartimentazione interna tra le funzioni sanitarie e quelle rimaste in carico al Comune di Carrara, e per la compartimentazione esterna tra le parti rimaste in disponibilità alla Provincia di Massa Carrara per le attività scolastiche, e l'attività socio-sanitaria al fine di evitare ogni tipo di promiscuità tra le funzioni che interessano l'immobile. L'Azienda USL n. 1 dovrà comunque garantire, sempre ed in ogni momento, il solo passaggio di persone e automezzi del Comune di Carrara, della Provincia, e dell'Istituto Professionale "Barsanti", nonché l'agevole passaggio dei mezzi di soccorso dall'accesso carrabile di Via Campo D'Appio alle aree scoperte nonché il facile e sicuro esodo delle persone e degli automezzi presenti all'interno dell'intero complesso immobiliare.

11) Faranno carico all'Azienda anche tutte le spese di gestione delle utenze per consumi di energia elettrica, acqua potabile e gas per il riscaldamento, nonché le altre di pulizia e mantenimento del decoro interno ed esterno nelle pertinenze affidate in comodato. Nell'ipotesi in cui sia mantenuta l'attuale centralizzazione,

le spese saranno ripartite tra le parti in proporzione ai metri quadri assegnati, calcolati sul totale del complesso immobiliare o mediante idonea lettura di contabilizzatori di ripartizione. Qualora, invece, si dovesse procedere alla installazione di impianti autonomi, l'Azienda USL n. 1 provvederà, oltre a realizzare i relativi interventi a proprie cura e spese, anche al pagamento dei relativi consumi; alla comodataria spettano le attività di vigilanza e custodia delle aree di pertinenza utilizzate per lo svolgimento delle proprie attività nonché le attività di pulizia e conferimento e smaltimento dei rifiuti ivi prodotti secondo le normative vigenti ed in particolare il regolamento comunale per la gestione dei rifiuti urbani e assimilati relativamente alle sole aree utilizzate per lo svolgimento delle proprie attività; Per quanto riguarda la condotta fognaria e le altre opere sottostanti le aree date in concessione, le stesse saranno mantenute dalla USL 1 se costituiscono derivazioni o allacciamenti alle condotte principali, mentre negli altri casi, fermo restando la comodataria si impegna a rendere accessibile l'area in ogni momento, per il tempo necessario alla esecuzione delle opere e senza alcuna pretesa di compenso sia dal Comune che dalle ditte appaltatrici o alle aziende che gestiscono i relativi servizi;

12) Ferma restando alla Azienda USL n.1 la responsabilità progettuale ed esecutiva per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione dei locali di cui ai precedenti articoli, la stessa si impegna a presentare al Settore Opere Pubbliche e Edilizia privata del Comune, in qualità di proprietario dell'immobile, per la preventiva presa visione ed approvazione in linea tecnica dell'intervento e del progetto per i lavori previsti così come previsto dal Regolamento per l'uso da parte di terzi dei beni immobili demaniali indisponibili e disponibili del Comune di Carrara;

13) A conclusione del periodo di utilizzazione dei locali affidati in comodato, gli stessi e gli impianti corrispondenti, dovranno essere restituiti nella disponibilità del Comune in buono stato di manutenzione e liberi da persone e cose.

14) L'Azienda USL n. 1 si impegna a custodire e conservare gli immobili con la diligenza del buon padre di famiglia ex art. 1804 del codice civile . Al termine del rapporto, ogni costruzione, modifica o miglioramento apportato ai locali, sarà acquisita alla proprietà comunale senza diritto dell'Azienda USL 1 di ricevere indennizzi , compensi o risarcimento a qualsiasi titolo. Il Comodante rinuncia alla rimessa in pristino delle condizioni originarie dell'immobile;

15) In deroga all'art. 1808 comma 2 del Codice Civile, L'Azienda USL n. 1 si fa carico, per tutto il periodo di durata del presente contratto, di ogni onere necessario per l'utilizzo della porzione di immobile affidato in comodato e, in particolare, di ogni spesa per la manutenzione ordinaria e straordinaria anche se necessarie e urgenti senza diritto ad alcun rimborso o contribuzione.

16) L'Azienda USL n. 1 si obbliga a tenere indenne il Comune di Carrara per i danni diretti e indiretti, che potessero ad essa o ad altri provenire per la gestione degli immobili concessi in comodato.

17) Il presente contratto non costituisce in nessun caso diritto d'acquisto e quindi non dà luogo a risarcimento di sorta in caso venisse risolto in ottemperanza alle disposizioni previste dalle presenti disposizioni e dal Codice civile

18) ai sensi dell'art. 1456 C.C. il Comune di Carrara si riserva la facoltà di risolvere il presente contratto in caso di violazione dei seguenti obblighi:

- I. grave danneggiamento e grave omissione della manutenzione dei beni affidati in comodato e delle opere in essi insistenti;

II. violazione degli obblighi di cessione a qualsiasi titolo a terzi dei beni affidati

in comodato senza autorizzazione espressa dell'Amministrazione Comunale;

III. modifica della destinazione d'uso senza autorizzazione espressa

dell'Amministrazione Comunale;

IV. Mancato utilizzo dell'immobile ai fini del presente atto o cessazione delle

funzioni per cui esso è stato affidato;

V. Reiterata e grave violazione delle norme della presente concessione.

19) Le spese tutte del presente atto, fiscali e conseguenti, (comprese quelle di bollo e registrazione, anche annuale) sono a carico della Azienda USL n. 1 ;

20) Le parti convengono che nelle more della completa applicazione del presente accordo, e solo entro i termini dei tempi previsti dall'accordo di programma ed in particolare dall'art. 4, fatta salva l'ulteriore modificazione dello stesso, si intende gratuitamente prorogata, agli stessi patti e condizioni, la convenzione stipulata il 30/06/2009;

21) Per quanto non contemplato nel presente atto si rinvia alle disposizioni del Codice Civile vigenti in materia.

22) Per le eventuali controversie inerenti l'esecuzione del presente contratto è competente esclusivamente l'Autorità Giudiziaria del Foro di Massa.

23) Il Comune, ai sensi del D.Lgs. n.196/2003, s.m.i. informa la comodataria che tratterà i dati, contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

Letto, confermato e sottoscritto. -----

Per il Comune di Carrara

Per l'Azienda USL n. 1 di Massa Carrara

A norma degli art. 1341 e 1342 C.C. le parti dichiarano di approvare e accettare

espressamente le clausole contenute nei seguenti articoli;

art.4, art.5, art.7, art.8, art. 9, art. 10, art.12, art. 14, art. 15, art. 16, art.17, art. 18, art.

19,art.21 e 22.

Per il Comune di Carrara

Per l'Azienda USL n. 1 di Massa Carrara