

## **CONTRATTO DI COMODATO di BENI IMMOBILI**

Con la presente scrittura privata non autenticata, a valere a tutti gli effetti di legge

### **TRA**

**l'Azienda Usl Toscana Nordovest**, con sede legale in Via Cocchi, n.7/9 – Ospedaletto – Pisa, CF/P.Iva n.02198590503, in persona del suo rappresentante legale, Direttore Generale Dott.ssa Maria Letizia Casani, nata a Luni (SP) il 07.06.1964, di seguito COMODATARIO

### **E**

**Sviluppo Toscana S.p.A.**, con sede legale in Viale Matteotti, n.60 - Firenze CF./P.IVA 00566850459 in persona del Dott. Orazio Figura in qualità di Amministratore Unico/Legale rappresentante, nato a Rosolini (SR) il 29.01.1972, di seguito COMODANTE

### **PREMESSO**

- che l'Azienda Sanitaria deve realizzare una Casa della Salute nel Comune di Campiglia Marittima – loc. Venturina, per poter adeguatamente rispondere ai bisogni socio-sanitari dei cittadini ivi residenti;
- che tale realizzazione è prevista negli atti di programmazione sanitaria di questa Azienda e della S.d.S "Valli Etrusche", di cui fa parte il territorio del Comune di Campiglia Marittima;
- che, per la finalità anzidetta, l'immobile di proprietà della Società Sviluppo Toscana, identificato al Catasto dei Beni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio come in planimetria allegata al Foglio 61 part. 49 sub 614 (*palazzina laboratorio High-tech B1 - lato Sud*) della consistenza di mq. 888, risulta

rispondere ai bisogni sopra descritti;

- che la Giunta Regionale Toscana nella propria Deliberazione n. 1424 del 17/12/2018 e, in specie, con riferimento alla valorizzazione del patrimonio immobiliare della Società Sviluppo Toscana S.p.A., società *in-house* della Regione Toscana, ha integrato gli indirizzi già impartiti con la D.G.R.T. n. 1207/2018 con *“la previsione che, qualora esperite inutilmente le procedure di valorizzazione tramite alienazione, gli immobili possano essere messi a disposizione di soggetti pubblici per il perseguimento di finalità pubbliche anche nella forma del comodato d’uso”*;
- che, per quanto sopra citato, nonché, in particolare la previsione secondo cui *“(...) l’immobile di proprietà di Sviluppo Toscana S.p.A., sito a Venturina, (...) può essere concesso all’Azienda Sanitaria locale formalmente richiedente, per un periodo congruo e coerente rispetto agli oneri di adeguamento di cui deve farsi carico l’Azienda Sanitaria, che deve farsi carico anche degli oneri di manutenzione”*;
- che, ai fini della realizzazione della summenzionata concessione, risulta necessario procedere alla specifica individuazione della parte di immobile di interesse dell’Azienda;
- che gli interventi necessari all’adeguamento della struttura all’uso istituzionale sopraindicato da parte dell’ Azienda Sanitaria Nordovest sono riepilogati nel quadro economico “Q.E” che si allega al presente atto, quale parte integrante e sostanziale dello stesso;
- fermo restando quanto disciplinato con il presente accordo, per tutto quanto ivi non previsto ed in particolare per la modulazione in dettaglio delle responsabilità e degli obblighi legati alla detenzione di parte dell’immobile oggetto di comodato, e la regolamentazione dei rapporti tra il comodante e il comodatario in relazione alla gestione delle parti comuni dell’immobile, saranno oggetto di definizione con successivo atto, da acquisire come parte

integrante e sostanziale del presente contratto;

- altresì, che l'Azienda Toscana Nordovest ha approvato con deliberazione n. 125 in data 15.02.2019 la stipulazione del presente contratto e che la Società Sviluppo Toscana S.p.A. ha approvato con Determina n.50 del 29.04.2019 la stipulazione del presente contratto;

Tutto ciò premesso,

### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

#### **Art. 1**

Le premesse formano parte integrante del presente contratto.

#### **ART. 2**

Il COMODANTE concede in comodato gratuito al COMODATARIO, parte del bene immobile, individuato in data odierna catastalmente al Foglio 61 part. 49 sub 614 (*palazzina laboratorio High-tech B1 - lato Sud*) della consistenza di mq. 888, oltre pertinenze pari a mq. 750 (di cui mq. 605 ad uso esclusivo) per l'accesso del pubblico e di servizio (strade, piazzali e locali cabine elettriche, generatore termico), per le parti indicate e contornate in colori così come da planimetria allegata al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale.

Il COMODANTE garantisce di avere la proprietà esclusiva del bene sopra descritto.

#### **ART. 3**

Il COMODATARIO accetta la suddetta parte di immobile così come sopra identificata in comodato.

Gli interventi manutentivi propedeutici all'uso dell'immobile per le finalità specificate in premessa e l'efficacia del presente atto sono riservati alla parte di immobile che verrà consegnata, come da art. 1, comma 1.

La consegna dell'immobile verrà effettuata con apposito verbale dal comodante al comodatario e, a partire da tale data, il presente atto esplicherà piena e completa efficacia.

#### **ART. 4**

Richiamato l'art. 2 del presente atto, il presente contratto avente ad oggetto l'immobile, così come individuato in planimetria, e oggetto di interventi per un importo complessivamente stimato alla data del presente atto pari ad euro 520.875,00 come da QE allegato, avrà decorrenza dal 03 maggio 2019 ed avrà termine il 02 maggio 2039 per una durata complessiva di anni 20.

Il COMODANTE si obbliga a conteggiare gli importi relativi a costi sostenuti dal COMODATARIO per eventuali attività manutentive straordinarie dell'immobile e delle aree in utilizzo (comprese vie di accesso, strade e piazzali), ai fini di un allungamento del periodo di comodato, secondo le modalità e le condizioni che saranno definite dalle parti al momento del verificarsi di tale circostanza, tenendo fermo il principio per cui il termine sarà prorogato per un numero di anni proporzionato al valore annuo del costo dell'ammortamento degli interventi effettuati.

#### **ART. 5**

Il COMODATARIO si obbliga a restituire il bene immobile dietro richiesta

motivata, purché comunicata con un preavviso di almeno 24 mesi.

Il COMODATARIO ha il diritto di restituire il bene immobile, in qualsiasi momento, senza obbligo di motivazione, salva la necessità di dare al COMODANTE preavviso di almeno 6 mesi.

Il COMODANTE è tenuto ad accettare la restituzione della parte di bene immobile come sopra individuato nello stato di fatto in cui si trova al momento della restituzione stessa, compresi i lavori effettuati per adeguare l'immobile alle esigenze istituzionali dell'ATNO e nulla potrà pretendere per il deterioramento conseguente al normale uso o comunque ad un uso conforme a quanto stabilito nel presente contratto. Nel caso in cui l'immobile venga restituito in condizioni diverse da quelle convenute al periodo precedente, le spese per il ripristino saranno a carico del comodatario.

Il COMODANTE, parimenti, accetterà l'immobile nello stato in cui verrà a trovarsi al momento della riconsegna e non avrà a pretendere nessun compenso o indennità per la rimessa in pristino.

Le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal Comodatario resteranno acquisite al comodante senza che vi sia alcun obbligo di indennizzo.

## **ART. 6**

Il COMODATARIO è costituito custode solo della parte dell'immobile oggetto di questo contratto ed esonera espressamente il comodante da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissioni di terzi.

Il COMODATARIO si obbliga a custodire e conservare la parte di bene immobile oggetto di questo contratto con la dovuta diligenza ed a servirsene solo per l'uso contrattualmente convenuto.

Per quanto riguarda le aree esterne il comodatario è obbligato alla custodia, alla pulizia e manutenzione solo di quelle individuate contornate in rosso nella planimetria allegata a questo atto come parte integrante e sostanziale.

Il Comodatario è direttamente responsabile, nei limiti dei beni e delle aree concesse in comodato, verso il Comodante nei limiti e nelle forme previste dal codice civile.

E' fatto divieto al comodatario di concedere l'immobile in subcomodato o in locazione a terzi o di mutare la destinazione dell'immobile.

La variazione o il mutamento, anche parziale, della destinazione, come pure la concessione a terzi - a qualsiasi titolo - del godimento dell'immobile, determineranno "ipso jure" la risoluzione del contratto, salvo il caso in cui il COMODANTE abbia previamente manifestato con atto scritto il proprio consenso.

Il COMODATARIO si obbliga al pagamento in proporzione alla parte utilizzata, calcolata sui mq. individuati come sopra delle spese che sono collegate alla gestione e conduzione del bene (Tassa rifiuti, etc,) previa fatturazione e dietro presentazione di apposita documentazione attestante la spesa sostenuta.

Per quanto riguarda le utenze, si conviene che, saranno installati a cura del Comodatario appositi contatori a defalco dedicati alla parte concessa in comodato. Per le utenze per le quali non sarà possibile installare contatori

separati, il computo dei costi sarà effettuato pro-quota rispetto ai mq utilizzati.

#### **ART. 7**

Nessun corrispettivo il comodatario dovrà corrispondere al comodante per l'uso dell'immobile.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria saranno a esclusivo onere e carico del COMODATARIO.

Nel caso risultino necessari interventi di natura straordinaria per la parte utilizzata e oggetto del presente contratto, il COMODATARIO si impegna a comunicarlo tempestivamente al COMODANTE e, se necessario, a richiedere la relativa autorizzazione all'esecuzione. Qualora dovesse rendersi necessario un intervento di manutenzione straordinaria, la realizzazione dello stesso a carico del comodatario comporterà un corrispondente prolungamento della durata del comodato in favore del comodatario, secondo le modalità e le condizioni di cui all'art. 4 del presente contratto.

#### **ART. 8**

Il COMODATARIO dà atto di disporre di idonee coperture assicurative per i danni materiali derivanti al bene avuto in comodato in conseguenza dell'espletamento delle proprie attività, in virtù e nei limiti della polizza RCT N. contratta con \_\_\_\_\_, valevole sino al \_\_\_\_\_, nonché in conseguenza di qualsiasi evento, da qualunque causa originato, nei limiti di cui alla polizza Property All Risks (Furto e Incendio) N. \_\_\_\_\_ contratta con \_\_\_\_\_, valevole sino al.....

Il COMODANTE dà atto di disporre di idonee coperture assicurative per i danni causati dal bene dato in comodato a persone terze e/o cose del COMODATARIO e/o di terzi, in virtù e nei limiti della polizza Rct N. 155679771 contratta con UNIPOLSAI ASSICURAZIONI SPA valevole sino al 31/12/2020 nonché in virtù e nei limiti di cui alla polizza Property All Risks (Furto e Incendio) N. 107642929 contratta con GROUPAMA ASSICURAZIONI SPA valevole sino al 31/12/2020.

#### **ART. 9**

Fatto salvo ogni tentativo di composizione amichevole e stragiudiziale, per qualsiasi controversia dovesse insorgere in merito al presente contratto, le Parti individuano come esclusivamente competente il Foro di Livorno.

#### **ART. 10**

Per quanto non espressamente stabilito nel presente contratto, le Parti fanno riferimento agli artt. dal 1803 al 1812 del Codice Civile.

#### **ART. 11**

Ai sensi del DPR 642/72, Allegato A, Tariffa (Parte I<sup>^</sup>), art. 2, il contratto è soggetto all'imposta di bollo sin dall'origine, solidalmente a carico di entrambe le Parti (cfr. art. 22 del DPR 642/72).

#### **ART. 12**

Ai sensi dell'art. 5, c. 4, della Parte I<sup>^</sup> della Tariffa allegata al D.P.R. 131/86, il contratto è soggetto a registrazione (a cura del Comodante) in termine fisso (20 giorni dalla data dell'atto) con applicazione dell'imposta di registro in misura

fissa, solidalmente a carico di entrambe le Parti (cfr. art. 57 del DPR 131/86). Il Comodatario provvederà al rimborso al Comodante della quota a suo carico.

\*\*\*

Letto, approvato e sottoscritto

(anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c. per l'art. 8 – Foro competente).

**L'Azienda Toscana Nord Ovest**

IL LEGALE RAPPRESENTANTE DIRETTORE GENERALE

Dott.ssa Maria Letizia Casani

---

Letto, approvato e sottoscritto

(anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c. per l'art. 9 – Foro competente).

**Sviluppo Toscana S.p.A.**

IL LEGALE RAPPRESENTANTE AMMINISTRATORE UNICO

Dr. Orazio Figura

---

**Venturina,** \_\_\_\_\_

**Allegati:**

**- Planimetria**

**- Quadro economico**