

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO TECNICO
Ing. Gaetano Mirto

IL DIRIGENTE SERVIZIO PATRIMONIO E
TRIBUTI
Ing. Michele Tropea

CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO

Premesso che:

- nell'ampia periferia urbana collocata a nord del centro Storico di Modena e, sino al tracciato della Tangenziale Nord, da diversi anni l'Amministrazione comunale di Modena ha definito programmi finalizzati al riuso ed alla rigenerazione del territorio, caratterizzati da progetti di infrastrutture e di miglioramento della qualità urbana volti a contrastare fenomeni di degrado fisico, promuovere inclusione sociale e innovare modelli di welfare che rappresentano una delle eccellenze del territorio;

- Comune di Modena e AUSL di Modena hanno messo in atto nel tempo numerosi interventi integrati volti alla promozione di sani stili di vita per prevenire e contrastare l'insorgenza ed il peggioramento di patologie fisiche;

- la nuova sede del Servizio di Medicina Sportiva ed il nuovo Spazio per Attività Motorie collegato allo stesso, potranno proseguire ed incrementare in efficacia la promozione di sani stili di vita;

- con deliberazione della Giunta Comunale di Modena n. 463 del 23.09.2014 si approvava il Protocollo di intenti tra l'Azienda USL e il Comune di Modena per la ridefinizione delle sedi destinate a servizi sanitari;

- con deliberazione della Giunta Comunale di Modena n. 630 del 14.11.2017 si approvava il progetto esecutivo dei lavori relativi alla realizzazione della nuova sede della Medicina Sportiva presso il complesso R-Nord di Modena nell'ambito del «Programma per la riqualificazione urbana e sicurezza della periferia nord della città di Modena-Fascia Ferroviaria»;

- con delibera n. 340 del 03.12.2018 veniva disposto di approvare il Protocollo di intesa tra il Comune di Modena, l'Azienda USL di Modena e la Società di Trasformazione Urbana CambiaMo S.p.A. per la realizzazione della nuova sede del servizio di Medicina Sportiva e di uno spazio per attività motorie; tra gli obblighi dell'AUSL previsti dal Protocollo sopra citato era previsto che l'AUSL si prendesse in carico dal Comune di Modena gli immobili oggetto dell'intervento, nelle modalità da definirsi con successivi atti gestionali;

- in attesa che il Comune di Modena e la Società di Trasformazione Urbana CambiaMo S.p.A. perfezionassero l'iter tecnico-amministrativo per la cessione al Comune di Modena della nuova sede del Servizio di Medicina Sportiva e del nuovo Spazio per Attività Motorie, mediante permuta di immobili, con Decisione del Direttore del Servizio Unico Attività Tecniche n. 3109 del 26.11.2021, è stata autorizzata la sottoscrizione del contratto di comodato d'uso gratuito tra Azienda USL di Modena e la Società di Trasformazione Urbana CambiaMo S.p.A. per i locali dell'immobile in Via Rita Levi Montalcini n. 60 e 62 presso il condominio R-Nord in Modena, quale sede del Servizio di Medicina Sportiva e di uno spazio per attività motorie;

- il suddetto contratto di comodato gratuito tra AUSL e CambiaMo S.p.A., della durata di anni 30 (trenta) dal 10/12/2021 al 30/11/2051, avente ad oggetto gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Modena al Foglio 95 mappale 63 sub 324 - Uffici Medicina dello Sport - e sub 271 (ora sub 325) – struttura riabilitativa - è stato sottoscritto in data 17/12/2021 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Modena il 14/01/2022 al n. 247 Serie 3;

Dato atto che:

- con comunicazione agli atti prot. AUSL n. 71894 del 28.08.24, il Comune di Modena rendeva noto dell'avvenuta sottoscrizione dell'atto di permuta, Rep. 29685/13406 del 6/08/2024 registrato a Modena il 7/08/2024 al n. 22121 serie 1T ed ivi trascritto l'8/08/2024 al n. 18844 part., tra il Comune di Modena e la Società di Trasformazione Urbana CambiaMo S.p.A. dei locali siti nell'immobile in Via Rita Levi Montalcini n. 60 e 62 presso il condominio R-Nord a Modena, ad oggi in uso da parte di AUSL in virtù del suddetto

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO TECNICO
Ing. Gaetano Mirto

IL DIRIGENTE SERVIZIO PATRIMONIO E
TRIBUTI
Ing. Michele Tropea

contratto di comodato gratuito, quale sede del Servizio di Medicina Sportiva e di uno spazio per attività motorie;

- con decisione n. 2591 del 11.10.2024 del Direttore del Servizio Unico Attività Tecniche dell'AUSL di Modena si è preso atto che, a seguito di atto di permuta, il Comune di Modena è subentrato a CambiaMO S.p.A. come proprietario dei locali in comodato sopra descritti;
- si rende ora, quanto mai necessario, al fine di completare quanto indicato nel richiamato Protocollo di intesa, sottoscrivere il medesimo contratto di comodato sopra citato, dato atto della sola modifica del comodante, ferme ed invariate tutte le clausole e condizioni;
- conseguentemente, con determinazione dirigenziale n. _____ del _____, il Comune di Modena ha approvato lo schema di atto di comodato contenente i patti e le condizioni, e le relative planimetrie;

Tutto ciò premesso,
da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto

Il Comune di Modena, (d'ora in poi, per brevità, anche "Comodante") con sede in Modena, Via Scudari n. 20, P.IVA 00221940364, nella persona del Dirigente del Servizio Patrimonio e Tributi, Ing. Michele Tropea, tale nominato con disposizione del Sindaco del Comune di Modena prot. n. 294161 del 4/08/2023, nonché giuste le attribuzioni conferitegli con disposizione di delega del Dirigente Responsabile del Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali, Dott.ssa Stefania Storti, Prot. n. 323617 del 29/08/2023, e successiva disposizione del Sindaco del Comune di Modena prot. n. 231278 del 12/06/2024 di conferma e proroga degli incarichi dei Dirigenti

con il presente atto affida in **COMODATO D'USO GRATUITO**

All'**Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena** (d'ora in poi, per brevità, anche "Comodatario"), con sede in Modena, via San Giovanni del Cantone n. 23, CF e P. IVA 02241850367, che accetta nella persona dell'Ing. Gaetano Mirto, Direttore del Servizio Unico Attività Tecniche, a ciò delegato dal Direttore Generale e legale rappresentante, giusta delibera n. 300 del 14.10.2021, gli immobili siti a Modena in Via Rita Levi Montalcini n. 60 e 62 presso il condominio R-Nord, così come meglio individuati nelle planimetrie allegate quali parti integranti del presente atto, quale sede del Servizio di Medicina Sportiva e di uno spazio per attività motorie, e come meglio identificati catastalmente nel prosieguo.

ART. 1 – OGGETTO

Il Comodante, proprietario, concede al Comodatario, l'uso gratuito degli immobili siti a Modena in Via Rita Levi Montalcini n. 60 e 62 presso il condominio R-Nord, così come meglio individuati nella planimetria, parte integrante del presente atto, quale sede del Servizio di Medicina Sportiva e di uno spazio per attività motorie. Gli immobili concessi in comodato d'uso gratuito hanno una superficie catastale complessiva mq. 853 e sono catastalmente censiti all'Agenzia del Territorio di Modena, come segue: Catasto Fabbricati foglio 95 mappale 63 sub 324 superficie catastale totale 518 mq. - Uffici Medicina dello Sport - e sub 325 (ex sub 271) superficie catastale totale 335 mq. - Struttura Riabilitativa.

ART. 2 - DECORRENZA E DURATA

La durata del presente comodato è stabilita in anni Trenta (30), con decorrenza dal 10.12.2021 e fino al 30.11.2051 come da iniziale contratto di comodato gratuito con Società di Trasformazione Urbana CambiaMo S.p.A. richiamato nelle premesse.

Il Comodatario ha facoltà di recesso dal contratto in qualsiasi momento, dandone preavviso, almeno sei (6) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

ART. 3 - REFERENTI

Referenti per tutto quanto forma oggetto del presente atto, sono rispettivamente, per il Comodatario, il Servizio Unico Attività Tecniche dell'Azienda USL di Modena e per il Comodante, il Servizio Patrimonio e Tributi del Comune di Modena.

ART. 4. - VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO

L'immobile, oggetto del presente contratto, si concede ad uso del Comodatario per il seguente utilizzo: sede del Servizio di Medicina Sportiva e di uno spazio per attività motorie.

Il Comodatario si impegna a custodire e conservare le strutture avute in comodato con la diligenza del buon padre di famiglia; si impegna inoltre a garantire che le strutture in oggetto vengano utilizzate in modo diretto ed esclusivo dall'Azienda USL.

Non è ammesso l'utilizzo delle strutture per scopi diversi né da parte dell'Azienda né da parte di altri soggetti, enti od associazioni, ancorché convenzionati con la stessa.

Qualunque modifica all'utilizzo delle strutture dovrà essere approvata dal Comodante e proposta allo stesso, dal referente per l'Azienda USL di cui all'art. 3 del presente comodato.

Nel caso in cui cessi l'esigenza di utilizzo degli spazi da parte del Comodatario, si avrà la risoluzione del presente contratto con riconsegna delle strutture al Comodante, dandone preavviso almeno sei (6) mesi prima della data in cui la risoluzione deve avere esecuzione.

ART. 5 - CONSEGNA E STATO DELLA STRUTTURA

L'immobile viene concesso in uso nello stato edilizio e manutentivo in cui si trova, noto al Comodatario.

Il Comodatario dichiara che gli spazi oggetto di comodato gratuito sono idonei all'uso cui saranno destinati e rinuncia ad ogni eccezione in merito alla loro adeguatezza ai fini dello svolgimento delle attività cui sono destinati, restando ogni onere, costo e spesa, eventualmente necessari a rendere gli immobili conformi a tale utilizzo, integralmente a carico del Comodatario.

ART. 6 - SPESE E ONERI A CARICO DEL COMODATARIO

Il Comodato è gratuito.

Restano a carico del Comodatario, Azienda USL, che ha già provveduto alle conseguenti volture, tutte le utenze e le spese relative alla gestione dei rifiuti solidi urbani ordinari e rifiuti speciali, alla pulizia della struttura, dei locali afferenti ed ogni altro servizio dovesse rendersi necessario per lo svolgimento delle attività cui la struttura è destinata.

ART. 7- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Sono a carico del Comodatario i costi per interventi di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 1609 c.c.

In particolare, si specifica, che per spese di manutenzione ordinaria vanno intese tutte quelle destinate a sopperire al deperimento d'uso e volte a garantire la continuità dell'erogazione dei servizi; operazioni quindi che non comportino alcuna modifica all'assetto distributivo (edile ed impiantistico) ed all'immagine ambientale. Solo a titolo esemplificativo, è a carico del Comodatario la manutenzione ordinaria degli impianti antincendio o riscaldamento/raffrescamento, allarme, etc. Trattandosi di un condominio il Comodatario parteciperà anche alle spese condominiali relative ad area a verde e parcheggi, pulizia e servizio neve in base ai millesimi.

Il Comodante provvederà direttamente, o a mezzo imprese da esso individuate, a garantire la manutenzione straordinaria degli impianti, fatta eccezione per quegli interventi anche di natura edilizia che invece si dovessero rendere necessari per lo svolgimento dell'attività sanitaria dell'Azienda UsI: in questo caso saranno a carico del Comodatario, previa autorizzazione del Comodante.

Sono a carico del Comodante le opere di manutenzione straordinaria volte a garantire il mantenimento dell'immobile e degli spazi in buono stato strutturale ed impiantistico ai sensi dell'art. 1576 c.c.

ART. 8 – TRASFORMAZIONI E MIGLIORIE

È fatto divieto al Comodatario di apportare modifiche, innovazioni o migliorie ai locali ed agli impianti accessori se non abbia ottenuto consenso scritto dal Comodante, nonché sotto sorveglianza e secondo le eventuali prescrizioni che potranno essere impartite dai tecnici dello stesso.

Le trasformazioni rese necessarie da modifiche o aggiornamenti alle destinazioni d'uso, saranno ad esclusivo carico del Comodatario, nel rispetto di quanto sopra stabilito fatta salva ogni responsabilità della stessa in caso di mancato consenso del Comodante proprietario.

Alla scadenza del contratto di comodato le strutture ritorneranno interamente al Comodante, senza che lo stesso debba riconoscere alcun onere per le migliorie apportate.

ART. 9 - SISTEMA DI INFORMAZIONE AL PUBBLICO

Se necessario, il Comodatario predisponde di concerto con il Comodante, il sistema di informazione all'utente tramite segnaletica e cartelli indicatori esterni, nonché cartelli indicatori interni.

ART. 10 - CUSTODIA DELLA STRUTTURA E ASSICURAZIONE

Il Comodatario si obbliga a custodire l'immobile in comodato con la diligenza del buon padre di famiglia. Lo stesso provvederà a garantire la copertura per ogni danno ad operatori o terzi che dovesse derivare dall'utilizzo dell'immobile, in base al "Programma Regionale per la prevenzione degli eventi avversi e la copertura dei rischi derivanti dalla responsabilità civile nelle Aziende Sanitarie" adottato con delibera di Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1350 del 17/09/2012 e successive modifiche ed integrazioni in conformità alla L.R. n. 13/12 e s.m.i, oltre alla copertura assicurativa del "rischio locativo".

ART. 11 - RESPONSABILITÀ DELL'ESERCIZIO DELLA STRUTTURA SANITARIA

Il Comodatario è a tutti gli effetti titolare e responsabile della gestione dell'attività che viene svolta nelle strutture in oggetto.

Nell'esercizio dell'attività in oggetto il Comodatario è datore di lavoro responsabile a tutti gli effetti ai sensi del TU Decreto Lgs. n.81 del 09.04.2008.

ART. 12 - VALIDITA' ED EFFICACIA

Il presente atto produce tutti i suoi effetti con la sottoscrizione dello stesso.

ART. 13 - IMPOSTA DI REGISTRO E BOLLI

Le parti convengono che le spese del previsto bollo e di registrazione, se dovute, sono a cura e carico del Comodatario.

ART. 14 – RINVIO AL CODICE CIVILE

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, troveranno applicazione le norme del codice civile in materia di comodato.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente

per l'Azienda USL di Modena

Comodatario

Il Direttore del Servizio Unico Attività Tecniche
Ing. Gaetano Mirto

per il Comune di Modena

Comodante

Il Dirigente del Servizio Patrimonio e Tributi
Ing. Michele Tropea

Allegati:

- Planimetrie