

Rep n. del

CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO TRA L'A.S.L. AL E

L'A.P.S.P. "CASE DI RIPOSO DI SOLERO" PER L'IMMOBILE SITO IN

SOLERO (AL)

TRA

L'Azienda Sanitaria Locale AL, C.F. - p. IVA 02190140067, rappresentata dalla Dr.ssa. Lucia CARREA che interviene nella sua qualità di Direttore della Struttura Complessa E.L.A.P., così come previsto nella ripartizione delle competenze tra la Direzione Generale e le Strutture dell'A.S.L. AL con delibera D.G. n. 2017/678 del 11/10/2017, e domiciliata ai fini del presente contratto presso la sede legale dell'A.S.L., via Venezia n. 6, 15121 Alessandria, di seguito denominata parte Comodante;

E

L'A.P.S.P. "Case di Riposo di Solero" con sede in Solero (AL) piazza Don Giovanni Valiera n. 3 p. IVA 01434190060 - C.F. 800056900062, rappresentato ai fini e per gli effetti del presente atto dal Presidente Dr. Maria Teresa GUASCHINO, in qualità di legale rappresentante e domiciliata ai fini del presente atto presso l'A.P.S.P. stessa, di seguito denominata Comodataria.

PREMESSO CHE

- L'A.S.L. AL è proprietaria tra gli altri – in forza del D.P.G.R. n. 124 del 22/12/2008 – di un'unità immobiliare sita in Solero (AL), via XX Settembre n. 46 e censita al N.C.E.U. al Catasto Fabbricati del Comune di appartenenza al Fg. 10, mapp. 2280, 2183, 2188, 2222.

- Nel predetto immobile è collocata la struttura residenziale per anziani non

autosufficienti denominata "Il Castello", gestita interrottamente dall'I.P.A.B.

"Casa di Riposo per i Vecchi" di Solero a partire dall'anno 2001 e attualmente gestita dall'ente medesimo in forza del contratto di comodato d'uso approvato tramite deliberazione dell'A.S.L. AL n. 661 del 23/09/2020.

- Preso atto della deliberazione della Giunta Regionale n. 5-4063 del 12/11/2021, mediante la quale è stata accolta la richiesta di trasformazione da I.P.A.B. denominata "Casa di Riposo per i Vecchi" in Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (di seguito A.P.S.P.) con la nuova denominazione "Case di Riposo di Solero" C.F. 800056900062 avente sede nel Comune di Solero piazza Don Giovanni Valiera n. 3.

- Vista la deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'A.P.S.P. "Case di Riposo di Solero" n. 18 del 03/12/2021 tramite la quale l'Ente medesimo ha preso atto dell'avvenuta trasformazione sancita dalla su richiamata deliberazione della Giunta Regionale.

- Dato atto che a tutt'oggi sono inseriti nella struttura ospiti non autosufficienti in regime di convenzione con questa A.S.L. AL.

Si stipula e si conviene quanto segue:

Art. 1 – Recepimento delle premesse.

Le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto di Comodato d'Uso.

Art. 2 – Oggetto.

L'A.S.L. AL concede in comodato d'uso all'A.P.S.P. "Case di Riposo di Solero" che accetta l'immobile di proprietà sito in Solero, via XX Settembre n. 46 e censito al N.C.E.U. al Catasto Fabbricati del Comune di appartenenza Fg. 10; Mapp. 2280, 2183, 2188, 2222 come meglio individuato nella planimetria

allegata sub A) al presente atto, con l'obbligo di continuare a destinare lo stesso a struttura residenziale per anziani non autosufficienti, nell'adempimento delle proprie funzioni istituzionali.

L'immobile viene concesso nello stato di fatto in cui si trova e completo degli impianti e dei beni mobili ivi presenti e di proprietà dell'A.S.L. AL, il cui elenco verrà formulato successivamente dalle parti.

Art. 3 – Finalità.

Per meglio adempiere ai propri fini istituzionali ed al fine di fornire un importante servizio all'utenza e contribuire ad "alleggerire" le liste di attesa di utenti presenti sul territorio per l'inserimento di assistiti anziani non autosufficienti in presidio, l'A.S.L. si riserva e l'A.P.S.P. acconsente, n. 3 (tre) posti letto per l'attivazione di percorsi di continuità assistenziale o dimissioni protette/letti di sollievo, da usufruire e modulare secondo le contingenze, nelle strutture in argomento, a titolo compensativo del comodato.

Le attività tendenti al conseguimento delle finalità istituzionali, svolte dal personale a qualsiasi titolo operante per conto dell'A.P.S.P. all'interno dei locali individuati dal suddetto comodato, saranno definite e comunicate al Comodante, tramite atto del competente Direttore di Distretto.

Art. 4 – Sub comodato immobile.

L'A.P.S.P. si impegna a non concedere l'utilizzo dell'immobile in argomento e del suo relativo contenuto a terzi, senza il consenso scritto dell'A.S.L. AL, pena immediata restituzione dei beni, con aggravio dei relativi oneri e spese.

Art. 5 – Obblighi e doveri del comodatario.

L'A.P.S.P. dà atto che i beni oggetti del presente accordo si trovano in normale stato d'uso e funzionamento e assume l'impegno di custodire e

conservare gli stessi con la diligenza del buon padre di famiglia, nell'osservanza di tutti gli obblighi previsti dalla legge.

L'A.S.L. AL mette a disposizione dell'A.P.S.P. l'immobile corredato di arredi e attrezzature inventariati e ascritti al patrimonio dell'A.S.L. AL, tale elenco da redigersi a cura della S.S. Patrimoniale entro 90 giorni dalla registrazione del contratto, verrà redatto e sottoscritto dalle parti, quale verbale di consegna e presa in carico.

La struttura dovrà essere riconsegnata all'A.S.L. in ottime condizioni strutturali di manutenzione, corredata dallo stesso numero di arredi, attrezzature e impianti come da verbale di consegna firmato in contraddittorio, in buone condizioni d'uso e provvedendo alle sostituzioni per quali elementi che si danneggiassero e esaurissero la loro funzione in corso d'utilizzazione.

Tutto ciò che sarà sostituito dovrà essere di uguali caratteristiche tecnico e funzionali e tali nuovi beni entreranno nell'inventario quali cespiti di proprietà dell'A.S.L. AL, mentre il materiale sostituito sarà posto in fuori uso dalla proprietà, come da regolamento interno.

L'A.P.S.P. si impegna ad eseguire le opere ed i lavori di straordinaria manutenzione dei fabbricati oggetto del presente atto; le opere necessarie dovranno essere eseguite previa accettazione delle stesse da parte dell'A.S.L. e l'importo necessario all'esecuzione dei lavori sarà suddiviso nella seguente proporzione: 60% A.S.L. AL e 40% A.P.S.P. "Case di Riposo di Solero"; stessa procedura dovrà essere adottata per gli interventi necessari per l'adeguamento a normative cogenti.

Sono a carico dell'A.P.S.P., oltre a canoni ed utenze secondo legge o usi, le

opere di manutenzione ordinaria, nonché di miglioria e di addizione ritenuti utili e che comunque potranno essere eseguite previo parere favorevole dell'A.S.L. AL.

Al fine di garantire la regolarità nell'esecuzione di lavori edili, forniture e servizi, l'A.P.S.P. garantisce di rispettare fin da ora l'applicazione di tutte le norme afferenti al caso e di farsi carico in toto, di ogni responsabilità per le eventuali inadempienze contrattuali.

L'A.P.S.P. non potrà pretendere alcun rimborso o indennizzo delle spese di cui sopra qualunque possa essere la qualificazione tecnica e giuridica delle opere effettuate, anche quando tali esecuzioni venissero attuate senza il consenso di cui sopra, salvo la facoltà della proprietà di pretendere a fine contratto la remissione in pristino a spese del comodatario.

Nel caso in cui il Comodante non si avvalsesse di tale facoltà, l'A.P.S.P. potrà scegliere tra l'abbandono delle migliorie apportato e la rimessa in pristino.

Al fine di garantire la regolarità dell'esecuzione dei lavori dovranno essere trasmesse all'A.S.L. AL, ove previsto, al termine dei suddetti interventi le autorizzazioni o permessi ottenuti, le certificazioni della regolare esecuzione degli impianti, se prevista l'aggiornamento dell'abitabilità, le certificazioni catastali per gli eventuali aggiornamenti obbligatorio di legge e tutto quanto non elencato e tuttavia previsto per legge.

L'A.P.S.P. nell'esercizio della propria attività dovrà verificare la soggettività alle norme di prevenzione incendi e alla loro revisione temporale in relazione al mutamento delle esigenze di salvaguardia delle condizioni di sicurezza antincendio. L'A.P.S.P. rimane l'unico titolare dell'intestazione dell'attività soggetta ai controlli di prevenzione incendi e dovrà ai sensi del D.P.R.

151/2011 produrre l'attestato di rinnovo periodico di conformità antincendio che sostituisce l'attuale Certificato Prevenzione Incendi rilasciata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Alessandria e così fino alla scadenza del presente contratto.

Art. 6 – Autorizzazioni all'esercizio.

Sarà cura e premura del Comodatario richiedere per l'esercizio della propria attività, ogni tipo di autorizzazione per l'esercizio della stessa ed il mancato ottenimento non potrà essere imputato al Comodante. L'A.P.S.P. si impegna a ottenere tutte le autorizzazioni nessuna esclusa (edilizie, prevenzioni incendi e igienico sanitarie) per l'esercizio dell'attività, in ogni tempo, provvedendo altresì ad ogni rinnovo e adeguamento a seguito delle variazioni intercorse alle disposizioni legislative nazionali o europee.

Resta inteso che la momentanea o parziale chiusura dei locali per mancanza del rispetto di norme igienico sanitarie ed edilizie, nell'accezione più ampia dei termini, non potranno essere additate a giustificazione per la richiesta di assunzione di responsabilità in capo al Comodante.

Art. 7 – Gestione spese e tasse.

E' a carico dell'A.P.S.P. ogni imposta e tassa di qualunque genere, anche di carattere straordinario che colpisca gli immobili, con l'obbligo di rimborso all'A.S.L. anche di quelle eventualmente dalla stessa direttamente assolte.

Per tutta la durata del presente accordo è consentito all'A.S.L. di porre in essere tutte le iniziative, comprese le visite in loco, atte a verificare l'esatto adempimento di tutti gli obblighi e gli adempimenti previsti.

Art. 8 – Durata.

Il presente accordo ha durata di anni 15 (quindici) a decorrere dalla data di

sottoscrizione, rinnovabile previo accordo tra le parti.

Si riconosce altresì, il diritto di recesso unilaterale da parte di ciascuno degli Enti, mediante comunicazione scritta alla controparte come indicato dall'Articolo 15 del presente accordo, con un preavviso di mesi sei.

Art. 9 – Piano investimento annuale oltre la manutenzione straordinaria.

Il comodatario presenterà entro 90 giorni dalla stipula, un Piano di investimento annuale programmato di 5.500,00 € e così ripetuto per ogni anno della durata del comodato.

Nel caso in cui nell'anno di competenza i lavori non venissero eseguiti, la parte economica rimanente sarà trascinata e si sommerà al dovuto dell'anno successivo.

Gli investimenti si andranno a realizzare sulla struttura immobiliare, indipendentemente dagli interventi di manutenzione straordinaria d'urgenza come richiesto dall'art. 5.

Il suddetto Piano sarà concordato ed approvato fra le parti ed è "condicio sine qua non" per la validità contrattuale del comodato.

Ad inizio anno dovrà essere inviata comunicazione dell'investimento all'Ufficio Patrimonio dell'A.S.L. AL ed entro 60 giorni dell'anno successivo presentata la documentazione attestante l'esecuzione dei lavori all'Ufficio Tecnico dell'A.S.L. AL.

Art. 10 – Responsabilità e copertura assicurativa.

Il comodatario dichiara di aver contratto idonee polizze assicurative a copertura dei principali rischi connessi per lo svolgimento della propria attività e all'uso dell'immobile, con la conseguente compagnia Ass.va GENERALI,

polizza n. 300008423 – Sezione incendio, e polizza n. 380403153 – Responsabilità civile generale (RCT/RCO).

In ogni caso l’A.P.S.P. solleva sin d’ora l’A.S.L. AL da qualsiasi responsabilità per i danni, sia diretti che indiretti, che potessero essere conseguenza dell’uso degli immobili.

Art. 11 – Gestione servizi.

L’A.S.L. AL autorizza il comodatario a gestire in proprio i servizi erogati agli ospiti residenziali o tramite appalto per le attribuzioni di competenza.

Art. 12 – Privacy.

In conformità al GDPR 679/2016, con la sottoscrizione del presente atto le Parti si impegnano reciprocamente a trattare i propri dati personali e quelli connessi alle attività oggetto della presente concessione esclusivamente per le finalità gestionali e amministrative inerenti all'adempimento degli obblighi contrattuali e legislativi.

I dati saranno utilizzati solo con le modalità e procedure necessarie al perseguimento delle finalità indicate.

Le Parti dichiarano e si danno reciprocamente atto del diritto di consentire, cancellare, rettificare, aggiornare, integrare, opporsi al trattamento dei dati personali nonché tutti gli altri diritti riconosciuti dalle vigenti normative in materia di privacy.

Inoltre, le stesse si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto oggetto della presente scrittura privata.

Art. 13 – Controversie.

Le controversie che dovessero insorgere tra l’A.P.S.P. “Case di Riposo di

Solero" e l'A.S.L. AL, qualora le parti non riescano a trovare una soluzione amichevole, saranno demandate alla competenza esclusiva del Foro di Alessandria.

Art. 14 – Registrazione

Il presente atto di comodato gratuito, redatto in carta da bollo, ai sensi dell'art. 16 allegato B) del DPR 642/1972 viene redatto in tre originali, uno per parte, ed il terzo viene registrato a cura dell'A.S.L. AL per le relative formalità. Le spese di registrazione in misura fissa ai sensi dell'art 5 DPR 131/86 sono a carico 50% fra le parti.

Art. 15 – Corrispondenza.

Le parti convengono che, ai sensi del Codice dell'Amministrazione Digitale (articolo 5 bis) e successive modificazioni, lo scambio di documenti, atti, informazioni inerenti il presente atto avverrà mediante l'utilizzo della posta elettronica certificata, ai seguenti indirizzi:

A.P.S.P. "Case di Riposo di Solero" posta certificata: apspsolero@pec.it

Azienda Sanitaria Locale AL posta certificata: aslal@pec.aslal.it

Art. 16 – Varie.

A pena di nullità qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo e non può essere approvata se non mediante atto scritto sottoscritto tra le parti.

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti fanno esplicito riferimento alle norme del Codice Civile ed alle altre norme di legge vigenti in materia.

Le parti di comune accordo prendono atto che il presente contratto sarà adeguato automaticamente alle eventuali modifiche normative che dovessero

intervenire durante la vigenza del contratto stesso.

Letto, approvato e sottoscritto il

Per l'A.P.S.P. "Case di Riposo di Solero"

Per l'A.S.L. AL

Il Presidente

Il Direttore S.C. E.L.A.P.

Dr.ssa Maria Teresa GUASCHINO

Dr.ssa Lucia CARREA