



Oggetto: Approvazione del contratto di comodato d'uso gratuito tra il Comune di Bellusco e l'ASST Brianza per la realizzazione della Casa di Comunità (CdC) presso l'immobile di via Corti dei Frati.

Ufficio Proponente:	S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale
Istruttore della pratica:	Daniele Consonni
Responsabile del procedimento:	Massimiliano Mastroianni
Dirigente dell'Ufficio Proponente:	Massimiliano Mastroianni
La delibera comporta impegno di spesa:	Si
Modalità di Pubblicazione:	INTEGRALE

Proposta N° 425 del 02-05-2023

con valore di attestazione di regolarità amministrativa ai sensi del D.Lgs. n.123/2011, conservata agli atti del presente procedimento.

Attestazione di regolarità economico-contabile

Dirigente della S.C. Bilancio, Programmazione
Finanziaria e Contabilità: **Silvia Trezzi**

Attestazione di regolarità dell'iter istruttorio

Dirigente della S.C. Affari Generali e Legali: **Mattia Longoni**

Il presente atto è stato firmato dal Direttore Generale, acquisiti i seguenti pareri:

Direttore Amministrativo **Roberta Labanca**

Direttore Sanitario **Giovanni Monza**

Direttore Sociosanitario **Guido Grignaffini**



Oggetto: Approvazione del contratto di comodato d'uso gratuito tra il Comune di Bellusco e l'ASST Brianza per la realizzazione della Casa di Comunità (CdC) presso l'immobile di via Corti dei Frati.

IL DIRETTORE GENERALE

Su proposta del DIRETTORE della S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale

RICHIAMATA la deliberazione aziendale n. 1 del 14 gennaio 2021, di presa d'atto della D.G.R. n. XI/3952 del 30 novembre 2020 avente ad oggetto "Determinazioni in ordine all'attuazione dell'art. 19 della Legge Regionale 30 dicembre 2019 n. 23, di costituzione dall'1 gennaio 2021 dell'Azienda Socio Sanitaria Territoriale (ASST) della Brianza, nonché di presa d'atto dei Decreti della D.G. Welfare nn. 16667 e 16668 del 31 dicembre 2020, di assegnazione all'ASST della Brianza del personale, dei beni immobili, mobili e mobili registrati;

RICHIAMATI:

- il D.L. 59/2021 avente ad oggetto "Misure urgenti relative al fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti";
- la Legge Regionale n. 22/2021 avente ad oggetto "Modifiche al Titolo I e al Titolo Vii della legge regionale 30 dicembre 2009, n.33";

DATO ATTO che l'immobile sopracitato è stato proposto da ASST Brianza ad AGENAS e Regione Lombardia come sede di una "Casa di Comunità", come previsto dalla Missione M6C1 del PNRR;

PRESO ATTO che il Piano Operativo Regionale (POR), allegato al contratto istituzionale di sviluppo per l'esecuzione e la realizzazione degli interventi finanziati con fondi PNRR (CIS) ha approvato la proposta di attivazione di una "Casa di Comunità" presso lo stabile di Bellusco in via Corte dei Frati n.1;

CONSIDERATA la necessità di stipulare un Contratto di Comodato per una durata di 30 anni, come richiede la normativa regionale;

VISTO il Contratto di Comodato d'uso gratuito, allegato alle presente Deliberazione, da stipularsi tra il Comune di Bellusco e l'ASST Brianza, relativo all'immobile di cui sopra, che prevede:

- ubicazione immobile: Bellusco (MB) Via Corte dei Frati n.1;
- dati catastali: Fg. 16, mapp. 87, sub 702, mq 855,24;
- durata del contratto: 30 anni;
- decorrenza del contratto: giorno dell'ultima firma digitale del medesimo;
- oneri a carico del comodatario (ASST): manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria nelle parti comuni, da riconoscere al comodante in misura proporzionale agli spazi occupati e a proprio carico per le migliorie negli spazi ad uso esclusivo, costi di gestione (energia elettrica,



acqua potabile, gas/calore e TARI);

ATTESO che per la quantificazione dei costi di gestione (energia elettrica, acqua, gas/calore e TARI) si rimanda a successivo atto;

DATO ATTO che dall'adozione del presente provvedimento discendono oneri stimati a carico dell'Azienda pari a € 235,20 IVA compresa, come di seguito ripartito:

Bil.	Ser.	Conto	Descrizione	2023
TER	TEC	49.10.100002	Imposta di Registro	200,00
TER	TEC	49.10.100003	Imposta di Bollo	35,20

VISTA l'attestazione di regolarità economico-contabile;

VISTA la proposta n. 425/2023 del Responsabile S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale, con valore di attestazione di regolarità amministrativa ai sensi del D. Lgs. n. 123/2011, conservata agli atti del presente procedimento;

ACQUISITI i pareri del Direttore Amministrativo, Sanitario e Socio Sanitario resi per quanto di propria competenza ai sensi dell'art.3 del D.lgs 502/92 s.m.i.;

DELIBERA

Per le motivazioni in premessa indicate:

1. di approvare il testo del contratto di Comodato, richiamato in premessa, nella versione ultima concordata tra le parti quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, per un periodo di 30 anni decorrenti dalla data di sottoscrizione, relativo all'immobile di proprietà del comune di Bellusco, ubicato in Via Corte dei Frati n.1 a Bellusco;
2. di delegare il Responsabile S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale ing. Massimiliano Mastroianni per procedere alla sottoscrizione del contratto di Comodato d'uso gratuito;
3. di dare atto che dall'adozione del presente provvedimento discendono oneri stimati a carico dell'Azienda pari a € 235,20 IVA compresa, come di seguito ripartito:

Bil.	Ser.	Conto	Descrizione	2023
TER	TEC	49.10.100002	Imposta di Registro	200,00



TER	TEC	49.10.100003	Imposta di Bollo	35,20
-----	-----	--------------	------------------	-------

4. di rimandare a successivo atto la quantificazione dei costi di gestione (energia elettrica, acqua potabile, gas/calore e TARI);
5. di dare atto che, la presente deliberazione, non soggetta a controllo, è immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 17 - comma 6 - della Legge Regionale 30 dicembre 2009, n. 33, come modificato dall'art. 1 comma 1 – lettera w) della Legge Regionale 11 agosto 2015, n. 23, e verrà pubblicata mediante affissione all'Albo dell'Azienda nei modi di legge;
6. di dare atto infine che, ai sensi della Legge n. 241/1990, Responsabile del Procedimento è l'ing. Massimiliano Mastroianni, Responsabile della S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale e che il Responsabile dell'istruttoria è il sig. Daniele Consonni, Assistente Amministrativo, in servizio presso la medesima struttura.

I seguenti Allegati sono parte integrante dell'Atto

Contratto Comodato Bellusco Definitivo.pdf Contratto Comodato Bellusco 8f32a77d0398b8a439411fd08628ddd5ab99eb587503d4ac782f659887188741

Il Direttore Generale
Dr. Marco Trivelli

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate

CONTRATTO DI COMODATO D'USO

D'IMMOBILE

tra

COMUNE DI BELLUSCO, con sede in Bellusco, Piazza Fratelli Kennedy, 1 codice fiscale / Partita IVA 09525280963, in persona del Responsabile del Settore Territorio, arch. Alberto Carlo Bettini soggetto delegato identificato in atti, munito degli occorrenti poteri come da decreto Sindacale n. 2/2023, domiciliato per la carica presso l'indirizzo pec istituzionale del Comune di Bellusco comune.bellusco@pec.regione.lombardia.it (altrimenti definito Comodante)

E

AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE (ASST) DELLA BRIANZA, con sede in Vimercate, via Santi Cosma e Damiano, 10, codice fiscale / Partita IVA 09314320962, in persona del Responsabile S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale, ing. Massimiliano Mastroianni, munito degli occorrenti poteri, domiciliato per la carica presso l'indirizzo pec istituzionale dell'ASST Brianza protocollo@pec.asst-brianza.it (altrimenti definita Comodatario),

L'anno duemilaventidue (2023) nel mese e nel giorno dell'ultima firma digitale apposta

premesse

a) L'Azienda Socio Sanitaria Territoriale della Brianza è impegnata, nell'ambito delle proprie competenze istituzionali, a riorganizzare la rete di medicina territoriale e specificamente, per quanto d'interesse ai fini del presente atto, a dar corso all'attivazione e alla gestione di "case ed ospedali

di comunità” secondo le disposizioni di cui al DL. n. 59/2021, convertito in legge n. 101/2021 (attuativo del piano nazionale per gli investimenti complementari al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) nonché della L.R. n. 22/2021 e disposizioni regionali conseguenti (tra cui DGR XI/5195 del 6/09/2021; DGR XI/5373 dell’11/10/2021, DGR XI/6080 del 7/03/2022);

b) Il Comune di Bellusco è pieno ed esclusivo proprietario dell’immobile posto nel territorio comunale di Bellusco, catastalmente identificato al foglio 16, mappale 87 sub. 702, in forza _____ ed è stata formalizzata la messa a disposizione di parte dell’immobile sopra identificato a favore dell’ASST Brianza per la realizzazione di una Casa di Comunità, alle condizioni e nei termini stabiliti dal presente atto;

Premesso quanto sopra, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti individuate in epigrafe

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1 – Oggetto

Il Comodante concede in comodato d’uso a titolo gratuito al Comodatario, che accetta, la porzione dell’immobile indicato in premessa catastalmente individuato al Foglio 16 mapp. 87 sub 702, piano terreno e primo, identificato nella planimetria allegata, evidenziata con il perimetro rosso che, previa verifica e sottoscrizione delle parti, forma parte integrante e sostanziale del presente contratto (**all. A**) per una superficie lorda complessiva, come risulta dalla scheda catastale, di 868 mq suddivisa nello stato di fatto in cui si trova, visto e piaciuto dalle parti. Le parti comuni sono il vano scala l’ascensore e i locali tecnici, come indicati con il perimetro verde nella allegata planimetria,

mentre l'area cortilizia esterna viene individuata con perimetro blu.

Art. 2 – Decorrenza e durata

Il presente contratto avrà una durata di trenta anni, con decorrenza dal giorno dell'ultima firma digitale apposta. La consegna dell'immobile sarà effettuata 30 (trenta) giorni prima del formale inizio dei lavori presso l'immobile da parte del Comodatario, mediante apposito verbale di consegna, da redigersi successivamente alla firma del presente contratto.

Il comodante potrà esigere la restituzione anticipata dell'immobile nei casi previsti dalla legge (art. 1809 cod. civ.), con regolazione dei rapporti economici in funzione degli investimenti effettuati, che saranno valorizzati applicando coefficiente di vetustà.

Art. 3 –Manutenzione e Oneri di gestione

3.1) Tutte le spese per la manutenzione ordinaria degli spazi occupati di cui all'art. 1) sono a carico del Comodatario. I costi per la manutenzione ordinaria delle parti comuni o indivisibili saranno anticipati dal Comodatario e rimborsati dal Comodante in misura proporzionale agli spazi occupati.

Le spese di manutenzione straordinaria riguardanti l'intero immobile (coperture, impianti a servizio di tutto l'edificio, ecc.) sono a carico del Comodante e andranno rimborsate dal Comodatario, in misura proporzionale agli spazi occupati; nel caso vengano sostenute dal Comodatario verranno rimborsate dal Comodante solo se necessarie ed urgenti e se preventivamente autorizzate.

La manutenzione straordinaria per le migliorie degli spazi esclusivamente occupati dal Comodatario sono a carico di quest'ultimo, previa autorizzazione del Comodante.

3.2) Il Comodatario, senza riconoscimento di alcuna indennità, sosterrà tutti gli oneri derivanti dai lavori di ristrutturazione e riqualificazione dell'immobile, compresa la tinteggiatura dei fronti esterni dell'intero fabbricato, comprensivo del corpo di fabbrica a nord non oggetto del presente contratto, conformemente alla destinazione d'uso prevista e agli elaborati progettuali predisposti secondo le indicazioni di Regione Lombardia che lo stesso provvederà a trasmettere, preliminarmente, alla proprietà.

A tal fine il Comodante, con apposita delega predisposta secondo il modello sub. **all. B** al contratto, autorizza il Comodatario a svolgere i lavori necessari come indicati al paragrafo che precede e ad acquisire tutte le necessarie autorizzazioni di Enti terzi, per cui il Comodatario si intende fin d'ora delegato alla richiesta con piena e incondizionata accettazione del Comodante in ordine agli interventi che verranno autorizzati ed eseguiti sull'immobile dal Comodatario.

Tutte le opere eseguite dovranno essere svolte a regola d'arte e in linea con la normativa vigente, previa informativa nei confronti del Comodante.

Resta a carico del Comodatario l'integrale responsabilità civile per eventuali danni subiti a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, preesistenti e/o per danni causati a terzi, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori.

3.3) Gli oneri di gestione relativi a:

(i) utenze luce ed acqua,

(ii) TARI,

(iii) gestione calore,

(iv) presidi antincendio,

(v) ascensori,

(vi) pulizia cortile esterno,

(vii) oneri diversi rientranti in utenze generali o impianti centralizzati del Comodante;

sono a carico del Comodatario, come da tabella riepilogativa allegata al presente contratto che, previa verifica e sottoscrizione delle parti, ne forma parte integrante e sostanziale (**All. C**).

Quanto agli oneri per il servizio di pulizia saranno a carico esclusivo della Parte che occupa lo spazio interessato.

Il Comodante procederà alla richiesta di rimborso delle quote di competenza previo conguaglio delle spese complessive, corredate da idonea documentazione giustificativa, entro il primo semestre dell'anno successivo alla maturazione degli oneri di gestione.

Rimangono a carico del Comodante le tasse inerenti la proprietà dell'immobile.

Art. 4 - Assicurazioni

Il Comodatario è custode degli spazi dell'immobile oggetto del presente contratto ed è direttamente responsabile verso il Comodante e i terzi dei danni causati per colpa e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso degli spazi concessi in comodato dal presente contratto. Il Comodatario sarà responsabile per eventuali danni a terzi (persone, animali e cose) derivanti da quanto forma oggetto del presente comodato, così come il Comodatario nulla potrà pretendere per eventuali danni ai dipendenti, animali e cose in conseguenza dell'utilizzo dei beni qui in oggetto; fatto salvo il caso in cui i danni siano stati causati da dolo o colpa del comodante.

A tale scopo il Comodatario assicura con propria polizza gli spazi concessi in

comodato.

Art. 5 - Responsabilità

Il Comodatario, nell'utilizzo degli spazi in oggetto, si obbliga a custodire e conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1804 del Codice Civile. Il Comodatario dovrà costantemente aver cura di non arrecare danni o pregiudizi agli spazi e alla dotazione attribuita in uso, al verificarsi dei quali sarà tenuto a prestare idoneo risarcimento. Il Comodatario dichiara di sollevare espressamente il Comodante da ogni e qualsiasi responsabilità in merito all'attività svolta ed esonera il Comodante da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano derivare dal fatto od omissioni di terzi.

Art. 6 - Sicurezza

La programmazione, pianificazione e gestione dell'attività di prevenzione e protezione in materia di tutela della salute e sicurezza sul lavoro di ogni specifica attività presente negli spazi in oggetto è di competenza della parte che ha la responsabilità dell'organizzazione di tali spazi e riveste la funzione di "datore di lavoro" ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, lett. b), D.Lgs. 81/2008.

Art. 7 - Destinazione d'uso

L'immobile viene concesso al Comodatario con vincolo di destinazione alla realizzazione di Casa di Comunità di cui alla L.R. n. 22/2021, per cui il Comodatario ne riconosce l'idoneità all'uso.

Qualora dovessero mutare le linee di indirizzo politiche – economiche di Regione Lombardia indicate in Premessa con superamento del progetto volto alla realizzazione delle "Case di Comunità", il Comodatario avrà facoltà di recedere dal contratto restituendo l'immobile al Comodante, che dovrà

riceverlo nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova, senza nulla poter opporre al Comodatario o valutare di destinare l'immobile alla realizzazione di diversa struttura afferente al Servizio Sanitario Regionale.

E' fatto divieto al Comodatario mutare la destinazione d'uso dell'immobile prevista nel presente contratto o successivamente indicata da eventuali sopravvenute normative regionali regolanti la materia.

Il Comodatario si obbliga a restituire l'immobile al termine del rapporto nello stesso stato, salvo il normale deperimento d'uso dovuto alla vetustà. Nel caso in cui l'immobile venga restituito in condizioni diverse da quelle convenute, il Comodatario non avrà diritto ad alcun indennizzo per le migliorie eventualmente apportate funzionali alla destinazione d'uso di cui in premessa, né il Comodante potrà richiedere la demolizione degli interventi effettuati dal Comodatario.

Art. 8 – Sub - conduzione

E' vietato cedere a terzi gli spazi in oggetto in sub - comodato o in locazione, se non previa autorizzazione scritta del Comodante, pena la risoluzione del contratto. In ogni caso il Comodatario risponderà dei danni cagionati al Comodante per la violazione della presente clausola.

Art. 9 - Norme finali

Per quanto non previsto, si rinvia agli artt. 1803 e ss., Cod. civ.

Il presente contratto sarà sottoposto a registrazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 4 Tariffa Parte Prima DPR n. 131/1986, con relativi oneri suddivisi in parti uguali.

Art. 10 - Allegati

Formano parte integrante del presente contratto:

A) planimetrie;

B) Delega per lavori di adeguamento immobile

C) Tabella ripartizione oneri gestione

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Comodante

Il Comodatario

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342, Cod. civ., le Parti approvano specificatamente le clausole n. 2, 3, 4 e 5 del presente contratto.

Il Comodante

Il Comodatario

Contratto firmato digitalmente ai sensi di legge

Allegato B)

DICHIARAZIONE DI ASSENSO DEI TERZI TITOLARI DI ALTRI DIRITTI REALI O OBBLIGATORI

Il Sottoscritto

Cognome e Nome _____

codice fiscale /_____/ in qualità di

(¹) _____ della ditta /

società (¹) _____ con codice

fiscale / P.IVA (¹) /_____/ nato

a _____ prov. _____

stato _____ nato il /_____/

residente in _____ prov. /_____/ stato _____

indirizzo _____ n. _____ C.A.P. /_____/

PEC / posta elettronica _____

telefono fisso / cellulare _____

(¹) da compilare solo nel caso in cui il titolare sia una ditta o una società

consapevole della responsabilità penale, in caso di falsità in atti e di dichiarazione mendace, ai sensi degli articoli 48 e 76 del DPR 28/12/2000 n. 445,

DICHIARA

Ai sensi dell'art. 38, comma 3, del DPR 28/12/2000 n. 445, alla presente
dichiarazione viene allegata la copia di un documento d'identità valido del
sottoscrittore.

Data e luogo

Il/I Dichiarante/i

Allegato C)**RIPARTIZIONE DELLE SPESE DELL'IMMOBILE SITO IN VIA****MAZZINI SNC C/O CORTE DEI FRATI**

Superficie Lorda dell'immobile: 1034 mq

Superficie lorda occupata dal Comodatario nell'immobile: 868 mq

Tipologia di spesa	Costi a carico del Comodatario per gli spazi occupati
Manutenzione ordinaria	100%
Manutenzione ordinaria parti comuni / indivisibili	Quote millesimali
Manutenzione straordinaria struttura complessiva	Quote millesimali
Manutenzione straordinaria per migliorie per la porzione di stabile oggetto del presente contratto di comodato	100%
Utenze luce ed acqua (Area assegnata ad ASST)	100%
Tari (Area assegnata ad ASST)	100%
Gestione calore (Area assegnata ad ASST)	100%
Dispositivi antincendio (Area assegnata ad ASST)	100%
Ascensore manutenzione	Quote millesimali
Ascensore consumi	Stima utilizzo
Cortile esterno (pulizie)	100%
Servizio di vigilanza / guardiania (Area assegnata ad ASST)	100%
Pulizie (Area assegnata ad ASST)	100%
Assicurazioni (Area assegnata ad ASST)	100%