



OGGETTO: immobile sito in Roma - via Laurentina, 631. Autorizzazione ed approvazione dello schema del contratto di comodato con l'Azienda Sanitaria Locale "Roma C".

## LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA dell'Assessore al Personale, Demanio, Patrimonio ed Informatica;

PREMESSO che, a seguito della soppressione dell'Ente Nazionale per Lavoratori Rimpatriati e Profughi (E.N.L.R.P.), la Regione Lazio è subentrata nella proprietà di un complesso immobiliare denominato "Casa della Bambina giuliano dalmata", di complessivi mq. 3532 più mq. 3959 per spazi esterni;

VISTO il verbale del 7.4.79 con il quale il suddetto immobile è stato assegnato, in via provvisoria al Comune di Roma, onde assicurare la continuità delle prestazioni e dei servizi socio-assistenziali, nell'interesse della collettività;

RILEVATO che il Comune di Roma, tramite la Circoscrizione XII, ha utilizzato nel tempo parte di detto immobile, per complessivi mq. 1324, per le esigenze del Centro Anziani, mentre la rimanente superficie, per mq. 1030, è stata destinata a sopperire le esigenze funzionali della U.S.L. RM 7;

RILEVATO, altresì, che il Consiglio Circoscrizionale con proprio atto ha approvato la proposta di realizzare una Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.) per anziani nel complesso immobiliare in oggetto, impegnando la Giunta ed il Consiglio Regionale del Lazio, il Comune di Roma e la U.S.L. Roma C a predisporre tutti gli atti e le iniziative necessarie al compimento del progetto;

VISTO l'art. 20 della legge 11.3.1988, n. 67 e successive modifiche, che autorizza, con lo stanziamento dei fondi all'uopo necessari, l'esecuzione di un programma pluriennale di interventi in materia di ristrutturazione edilizia e di ammodernamento tecnologico del patrimonio sanitario pubblico e di realizzazione di residenze sanitarie assistenziali per anziani e soggetti non autosufficienti.

VISTA la deliberazione del Consiglio Regionale n. 411 del 17.12.97 concernente l'approvazione del Piano decennale in materia di edilizia sanitaria, nell'ambito del quale, nella scheda progettuale n. 32 è previsto il finanziamento per l'anno 1999 di lire 3.400 miliardi, per la realizzazione della R.S.A. per anziani in via Laurentina, 631;

CONSIDERATO che l'Accordo di programma per il settore degli investimenti sanitari, presentato dal Ministero della Sanità, di concerto con il Ministero del Tesoro, Bilancio e Programmazione Economica e dalla Regione Lazio, è stato sottoscritto dalle parti in data 22.9.2000

RILEVATO che con il predetto accordo di programma è stato confermato, tra l'altro, il finanziamento per la realizzazione della RSA di via Laurentina, 631 per il biennio 2000-2001;

VISTA la deliberazione di G.R. del 17.7.2001, n. 1054 con la quale è stata approvata la rimodulazione degli interventi inclusi nel predetto accordo di programma facendo espresso riferimento al piano di finanziamento INAIL, ai sensi della legge n. 662/96, per la realizzazione della R.S.A. di via Laurentina, 631



DATO atto che la realizzazione del progetto presuppone la disponibilità, da parte dell'Ente sanitario all'uopo preposto, dell'immobile destinato a sede della R.S.A. in esame;

RAVVISATA la opportunità di mettere a disposizione della Azienda sanitaria RM/C la porzione di immobile, per mq. 2863 complessivi, necessaria alla realizzazione della struttura sanitaria in questione (RSA), nonché gli spazi esterni per una superficie di circa mq. 3959 ;

RAVVISATO, altresì, che la concessione dell'immobile non debba essere a titolo oneroso, atteso l'interesse specifico dell'Ente Regione alla realizzazione della RSA secondo le direttive del Consiglio Regionale, di cui alla deliberazione n. 411/97;

RITENUTO che la forma giuridica della concessione potrà essere costituita da un rapporto di comodato, senza limitazione di tempo, con accollo da parte dell'Ente concessionario dei soli oneri di gestione dell'immobile, di qualsiasi natura, anche di ordine fiscale, comprensivi della manutenzione ordinaria e straordinaria, con il vincolo della specifica destinazione d'uso;

VISTO il documento d'intesa sottoscritto dalle parti interessate alla realizzazione della predetta R.S.A., in data 20.3.2001, con il quale sono state individuate le porzioni immobiliari da assegnare all'Azienda USL Roma C;

### DELIBERA

- per i motivi indicati nelle premesse, di autorizzare, la concessione in comodato all'Azienda USL Roma C, l'immobile sito in Roma - via Laurentina, 631;
- di autorizzare nelle more della stipulazione del suddetto atto concessorio l'immissione in possesso dell'immobile, così come individuato tra le parti con verbale del 20.3.2001;
- approvare lo schema del contratto di comodato, allegato al presente provvedimento.

Il Direttore del Dipartimento Risorse e Sistemi provvederà alla formale sottoscrizione del predetto contratto.

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE

IL SEGRETARIO: F.to Dott. Adolfo Papi

REPERTORIO N.

DEL

SCHEMA CONTRATTO DI COMODATO

REPUBBLICA ITALIANA

REGIONE LAZIO

ROMA



23 SET. 2002

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_ in Roma, nella sede della Regione Lazio, via Cristoforo Colombo n. 212, davanti a me, dott. Francesco Mazzotta, Ufficiale Rogante per gli atti e contratti della Regione Lazio, in virtù della deliberazione della Giunta Regionale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, sono comparsi per la stipulazione del presente contratto, onessa l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia delle parti e con il mio consenso:

- per la REGIONE LAZIO (comodante) - C.F. 80143490581 - il Dott. Vincenzo SAGNOTTI nato a Roma il 19/4/1943, domiciliato per la carica in Roma, via Cristoforo Colombo n. 212 - 00147 -, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma in nome, per conto e nell'interesse della

Regione Lazio nella sua qualità di Direttore del Dipartimento Risorse e Sistemi, come da deliberazione della Giunta Regionale n. del ;

- per l'Azienda USL ROMA „C“ (comodataria) – P. IVA 04739291005 il Dott. Benedetto Bultrini nato a Roma il 12.07.1937, domiciliato per la carica in Roma, Viale dell'Arte, 68 – 00144 -, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma in nome, per conto e nell'interesse dell'Azienda USL Roma „C“, nella sua qualità di Direttore Generale, come da deliberazione di Giunta Regionale n 2210 del 30.10.2000;

### P R E M E S S O

- che la Regione Lazio è proprietaria di un immobile sito in Roma, via Laurentina n. 631, avente una superficie di circa mq. 3532, più mq. 3959 circa per spazi esterni, sviluppata su n. 4 piani;
- che, ai sensi dell'art. 20 della L. 11.3.88, n. 67 è stata autorizzata l'esecuzione di un programma pluriennale di interventi in materia di ristrutturazione edilizia e di ammodernamento tecnologico del patrimonio sanitario pubblico e di realizzazione di residenze sanitarie assistenziali per anziani e soggetti non autosufficienti;
- che con deliberazione del Consiglio Regionale n. 411 del 17.12.97, concernente l'approvazione del piano decennale in materia di edilizia sanitaria, nella scheda progettuale n. 32 è prevista la realizzazione della R.S.A. per anziani in via Laurentina, 631, ricedente nell'ambito territoriale dell'Azienda USL Roma „C“, con lo stanziamento dei fondi all'uopo necessari;
- che il predetto immobile, in parte, è stato destinato a soddisfare anche le esigenze locative del Centro Anziani gestito dal Comune di Roma – Municipio XII;
- che, con documento d'intesa sottoscritto dalle parti interessate alla realizzazione della predetta R.S.A., in data 20.3.2001 sono state individuate le porzioni immobiliari da assegnare all'Azienda USL Roma „C“ ed al Comune di Roma, come evidenziato nelle planimetrie allegate al presente atto e di seguito specificate:
  - a) superfici assegnate al Comune di Roma per le esigenze del Centro Anziani:
    - piano terreno circa mq. 149
    - piano primo –circa mq. 307le predette superfici sono evidenziate con il colore giallo;
  - b) superficie assegnata all'Azienda USL RM „C“ per le esigenze esclusive della R.S.A.:
    - superficie complessiva di mq. 2863 sviluppata su n. 4 piani dell'edificio; non rimarcata da alcun colore e rilevabile per differenza rispetto alle rimanenti superfici evidenziate con i colori giallo e verde;
  - c) superficie destinata a soddisfare congiuntamente le esigenze del Centro Anziani -Comune di Roma e dell'Azienda USL RM C:
    - piano terreno mq. 213 circasuperficie evidenziate con il colore verde. Tale utilizzo sarà regolamentato tra le parti interessate con apposito atto, così come previsto all'art. 8 del presente contratto;

Sono, altresì ad uso esclusive della predetta Azienda sanitaria anche gli spazi esterni al fabbricato per un totale di mq. 3959 circa.



1278  
SI CONVIENE E SI STIPULA

DEL .....2.0.SET.2002.....

**ART. 1 (premesse)**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

La Regione Lazio, come sopra rappresentata, concede in comodato, ai sensi dell'art. 1803 c.c., all'Azienda USL Roma „C“ che, in persona del suo legale rappresentante, accetta, le porzioni di immobile sito in Roma, via Laurentina, 631, meglio descritto nelle premesse del presente atto, ai patti e condizioni specificati negli articoli che seguono.

**ART. 2 (decorrenza e durata)**

Il rapporto ha decorrenza dal (data di stipulazione) e potrà essere utilizzato per anni venti.

Nel caso in cui la parte comodataria avanzasse richiesta di una ulteriore permanenza nell'immobile, successivamente alla prevista scadenza del \_\_\_\_\_, il relativo rapporto sarà regolato da un nuovo atto contrattuale, fermo restando, in ogni caso il vincolo della specifica destinazione d'uso, come previsto al successivo art. 3

**ART. 3 (destinazione d'uso)**

L'immobile oggetto del presente contratto viene concesso per lo specifico uso di Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.), con divieto assoluto di qualsiasi altra attività non espressamente autorizzata dall'Ente comodante. L'eventuale cambiamento della destinazione convenuta, anche se parziale, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto.

L'Ente comodante è sollevato da ogni responsabilità nel caso in cui per effetto di legge o regolamenti comunali venisse precluso l'esercizio dell'attività per cui l'immobile viene concesso

I contraenti convengono che ogni intervento manutentivo di natura straordinaria finalizzato alla realizzazione della R.S.A., in esecuzione della legge 11.3.88, n. 67 art. 20, nonché della deliberazione del Consiglio Regionale n. 411 del 17.12.1997 e successive variazioni e aggiornamenti, rientra nella esclusiva competenza del comodatario, con accollo di ogni e qualsiasi onere all'uopo necessario.

A tal fine, il comodante viene sollevato da ogni e qualsivoglia responsabilità in ordine alla esecuzione di tali opere, nei confronti delle ditte appaltatrici e di terzi, nonché nei confronti di Enti pubblici per quanto concerne la osservanza delle normative in materia urbanistica e di edilizia.

Fatta salva la competenza specifica del Dipartimento Servizio Sanitario Regionale - Area Pianificazione - in merito alla valutazione della rispondenza dei progetti di adeguamento dell'immobile alla specifica destinazione di R.S.A., l'Ente comodatario dovrà in ogni caso notificare al comodante il progetto con la indicazione delle opere eseguite.

Gli adempimenti, e gli oneri conseguenti, relativi all'accatastamento ed alle variazioni da denunciare al N.C.B.U. a seguito della esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile, sono a totale carico della parte comodataria

**ART. 4 (consegna dell'immobile)**

Si soprassiede alla consegna formale dell'immobile in quanto il medesimo è già in possesso del comodatario, così come previsto dalla deliberazione di G.R. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**ART. 5 (lavori di adattamento e/o miglioria)**

Le parti convengono che, ove nel corso del rapporto, si rendessero opportuni o necessari lavori di

adattamento c/o miglioria, fatta salva la specifica destinazione di cui all'art. 3, gli stessi dovranno essere eseguiti a cura e spese del comodatario, previa comunicazione scritta alla parte comodante.

#### **ART. 6 (manutenzione ordinaria e straordinaria)**

Sono a carico del comodatario tutte indistintamente le riparazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione, comprese quelle relative agli impianti tutti, nonché al tetto, ai muri esterni, ai solai delle stabile, comprese quelle derivanti da caso fortuito e vetustà.

#### **ART. 7 (conservazione dell'immobile)**

La parte comodataria si impegna a conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia e di riconsegnarlo al termine del comodato in normale stato locativo, evitando guasti e deterioramenti, pena, altrimenti, il risarcimento dei danni. Si impegna, altresì, a denunciare alla parte comodante qualunque mutamento che comporti una diminuzione del valore, nonché qualunque atto da parte di terzi che ne turbi il possesso e ne contesti la proprietà.

La parte comodataria è costituita custode dell'immobile e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento per fatto ad essa addebitabile.

#### **ART. 8 (spazi comuni)**

Rilevato che una parte del complesso immobiliare in oggetto sarà utilizzato dal Comune di Roma per le esigenze del Centro Anziani, i contraenti convengono che tra il Comune stesso e l'Azienda USL Roma "C" dovrà essere stipulato apposito regolamento per la disciplina dei servizi comuni, nonché degli spazi destinati al soddisfacimento congiunto delle esigenze locative e funzionali dei due Enti, nei limiti evidenziati nella planimetria allegata al presente contratto.

#### **ART. 9 (sicurezza ed assicurazione)**

Alla sicurezza della cosa locata deve provvedere direttamente il comodatario, il quale dà atto che lo stabile è privo di portiere.

E' a carico del comodatario la stipulazione di una polizza assicurativa contro i rischi dell'incendio dell'immobile e del contenuto, anche per caso fortuito e/o agenti atmosferici, senza che lo stesso, in caso di sinistro, possa accampare alcun diritto nei confronti dell'Amministrazione comodante.

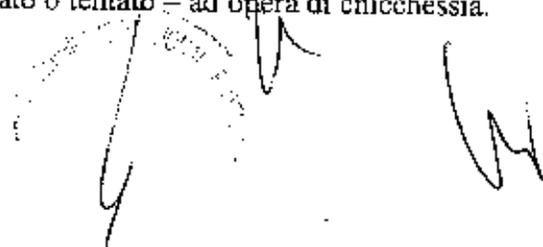
Tale polizza dovrà prevedere anche la copertura assicurativa per atti dolosi di terzi.

E' fatto, altresì, obbligo all'Ente comodatario di stipulare una polizza di assicurazione contro i rischi della R.C. verso terzi.

#### **ART. 10 (esonero da responsabilità)**

Il comodatario esonera il comodante da ogni responsabilità per:

- a) danni diretti o indiretti derivanti da fatti od omissioni, di dipendenti di esso Ente medesimo, di altri conduttori o di terzi in genere;
- b) danni comunque determinati da tubifragi, allagamenti, rottura c/o rigurgito di fogne e tubazioni, umidità o trasudo o invasione o infiltrazioni di acqua o liquami, comunque causati; inconvenienti derivanti dagli impianti tutti installati sia all'interno della cosa concessa che nello stabile;
- c) danni conseguenti a danneggiamento o furto consumato o tentato - ad opera di chicchessia.



### ART. 11 (spese di registrazione)

Le spese di registrazione e di bollo del presente contratto, sono a totale carico del comodatario. Alla suddetta registrazione dovrà provvedere il comodatario con esonero per il comodante da responsabilità derivanti da omessa registrazione.

### ART. 12 (risoluzione di diritto)

Si conviene espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., che il presente contratto si risolve di diritto qualora una delle obbligazioni non sia adempiuta secondo le modalità stabilite.

### ART. 13 (modifiche contrattuali)

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti fanno espresso riferimento alla normativa di cui all'art. 1803 e seguenti del c.c.

Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo e non può essere approvata che mediante atto aggiuntivo al contratto stesso.

### ART. 14

A tutti gli effetti di legge le parti contraenti eleggono domicilio, come appresso indicato:

IL COMODANTE in: Roma - via Cristoforo Colombo, 212

IL COMODATARIO in: viale dell'Arte, 68

Richiesto io, Ufficiale Rogante, ho redatto il presente contratto del quale ho dato lettura alle parti, che, a mia domanda, lo dichiarano pienamente conforme alla loro volontà e a verità, dispensandomi dalla lettura degli allegati e degli atti citati, ma non allegati, che le parti dichiarano di conoscere esattamente ed integralmente, e che firmano nel testo e negli allegati, insieme con me, Ufficiale Rogante.

IL COMODATARIO  
Per l'Azienda USL Roma "C"

IL COMODANTE  
per la REGIONE LAZIO

L'Ufficiale Rogante

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341, 2° comma, c.c. il comodatario dichiara di aver letto gli articoli 2 (decorrenza e durata), 3 (destinazione d'uso), 5 (lavori di adattamento e/o miglioria), 6 (manutenzione ordinaria e straordinaria), 8 (spazi comuni), 9 (sicurezza ed assicurazione), 10 (esonero da responsabilità), 11 (spese di registrazione), 12 (risoluzione di diritto) del presente contratto e di accettarli specificatamente ed integralmente.

IL COMODATARIO

G/12

