

SCHEMA DI CONTRATTO PER LA CONCESSIONE IN USO A TITOLO GRATUITO DELL'UNITA'
IMMOBILIARE SITA NELLA FRAZIONE DI CAPACCIO SCALO – IN VIA MAGNA GRECIA N. 286

TRA

L'Azienda Sanitaria Locale Salerno, Cod. Fisc. P.Iva N. 04701800650 (di seguito indicata Asl Salerno), rappresentata nel presente atto dalla Dr.ssa Giuseppina Arcaro, in qualità di Direttore Responsabile del Ds 69 di Capaccio-Roccadaspide all'uopo delegata con la Deliberazione del Direttore Generale n. del

E

Il Comune di Capaccio Paestum C.F. 81001170653, P.IVA. 00753770650 (di seguito indicato come Comune), rappresentato dall'Ing. Christian Franco, in qualità di Responsabile di Area P.O. Urbanistica-Edilizia Privata – Demanio e Patrimonio del Comune di Capaccio Paestum.

PREMESSO CHE con nota Prot n. 0013340 del 22.03.2023 il Comune di Capaccio Paestum ha comunicato che:

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 340 del 09/06/2022, avente ad oggetto “Avviso esplorativo per manifestazione di interesse finalizzato alla ricerca di immobile da assumere in locazione passiva, da adibire a sede ASL – atto di indirizzo” si dava riscontro alla richiesta dell'Asl Salerno e si avviavano le procedure come per legge;
- con prot. 40940 del 30/09/2022, è stato pubblicato sull'albo pretorio dell'Ente l'avviso esplorativo per manifestazione di interesse finalizzato alla ricerca di immobile da condurre in locazione passiva, da destinare a presidio ASL Salerno;
- con determinazione del Responsabile di Area P.O. Edilizia Privata – Urbanistica – Demanio – Inventario – Patrimonio – Area P.I.P. n. 90 del 21/10/2022 - Reg. Gen. n. 2233 del 20/10/2022, avente ad oggetto “Avviso esplorativo per manifestazione di interesse finalizzato alla ricerca di immobile da assumere in locazione passiva, da adibire a sede ASL”, veniva fatta presa d'atto e approvazione delle manifestazioni di interesse pervenute;

DATO ATTO CHE:

- con verbale di seduta pubblica recante prot. gen.le n. 44524 del 21/10/2022, relativo all'avviso esplorativo per manifestazione di interesse, finalizzato alla ricerca di immobile da assumere in locazione passiva, da adibire a sede ASL, si rileva che la commissione esaminatrice ha provveduto alla verifica della documentazione a corredo della manifestazione di interesse pervenuta da parte della PRO.VI. IMMOBILIARE S.A.S. DI PALAZZO ALESSANDRA & C. – P.IVA 04914070653;

- con verbale di seduta pubblica recante prot. gen.le n.46148 del 28/10/2022, relativo all'avviso esplorativo per manifestazione di interesse, finalizzato alla ricerca di immobile da assumere in locazione passiva, da adibire a sede ASL, si rileva che la commissione esaminatrice ha proceduto all'istruttoria documentale e alla verifica dei requisiti richiesti dall'avviso di manifestazione di interesse contenuti nella busta prot. n. 42805 del 12/10/2022 da parte della PRO.VI. IMMOBILIARE S.A.S. DI PALAZZO ALESSANDRA & C. – P.IVA 04914070653 e ha ritenuto all'unanimità di procedere con il soccorso istruttorio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 83, comma 9, del D.Lgs. 18/04/2016, n. 50 e ss.mm.ii., riguardo chiarimenti in merito ai requisiti di cui all'art. 3 dell'avviso pubblico;

- con verbale di seduta pubblica recante prot. gen.le n. 50086 del 25-11-2022, relativo all'avviso esplorativo per manifestazione di interesse, finalizzato alla ricerca di immobile da assumere in locazione passiva, da adibire a sede ASL, si rileva che la commissione esaminatrice ha ritenuto all'unanimità, stante il grado di completezza e rispondenza alle esigenze rappresentate dall'Amministrazione Comunale, di prendere in considerazione l'istanza acquisita al prot. gen.le dell'Ente al n. 72805 del 12-10-2022, e successiva integrazione acquisita al prot. gen.le al n. 48245 del 15/11/2022 prodotta da parte della PRO.VI. IMMOBILIARE S.A.S. DI PALAZZO ALESSANDRA & C. – P.IVA 04914070653;

TENUTO CONTO CHE per l'immobile richiamato e proposto all'Asl Salerno in concessione d'uso gratuito:

- è stato stipulato, tra il Comune di Capaccio Paestum e la PRO.VI. IMMOBILIARE S.A.S. DI PALAZZO ALESSANDRA & C., contratto di locazione d'immobile destinato a presidio ASL Salerno in data 23-02-2023;
- gli immobili risultano ubicati nella frazione Capaccio Scalo, in via Magna Graecia, n. 286, individuata al foglio di mappa n. 12, p.lla n. 895 sub 8-9-10;
- l'edificio dove sono ubicate le unità immobiliari, ricade nel vigente P.R.G. in zona omogenea "B2" a media densità, per la quale tra le destinazioni ammissibili rientrano "servizi pubblici o servizi privati di uso pubblico compatibili con la residenza, quali ambulatori, uffici professionali, sportelli bancari, poste e telegrafi ecc.";
- gli immobili richiamati ai fini urbanistico – edilizi, risultano agli atti d'ufficio edificati con concessioni edilizie n. 202/1979 e n. 143/1983 ed altresì istanza di condono edilizio n. 1157/47;
- risulta accertata e verificata la documentazione riguardo la valutazione tecnico – estimativa datata 18/01/2023, allegata all'istanza trasmessa all'Ufficio dell'Ente via pec in data 06/02/2023 e congruita dall'Area P.O. Urbanistica -Demanio - Patrimonio, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia, per la determinazione dell'importo del canone di locazione mensile ed annuo che il Comune di Capaccio Paestum corrisponderà alla proprietà per intero a proprio carico;
- L'ing. Christian FRANCO nella spiegata qualità di Responsabile dell'Area P.O. Urbanistica - Demanio - Patrimonio per quanto di competenza, quale anche concedente gli immobili in esame è autorizzato dall'Ente per ogni ulteriore adempimento amministrativo, relativo alle procedure conseguenti nelle previsioni di legge, al fine di poter procedere alla messa a disposizione dell'ASL Salerno, degli immobili medesimi, per la realizzazione di un presidio ASL ove ubicare l'Unità Operativa Materno Infantile del D.S. 69, come richiesto dal Direttore Responsabile del Distretto Sanitario 69, con nota prot. n. 33107 del 09.02.2022, nelle forme e modalità consentite per legge e nel rispetto dei principi di trasparenza, adeguata pubblicità e parità di trattamento, per finalità pubblico – istituzionali;

Tutto ciò premesso e considerato,

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - La premessa narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente atto e si intende integralmente riportata e trascritta;

Art. 2 – l'ing. Christian FRANCO, nella sua spiegata qualità di *locatario*, concede a titolo gratuito e consegna in disponibilità all'ASL Salerno, per il tramite della Dott.ssa Giuseppina Arcaro, Direttore Responsabile del Distretto Sanitario 69 di Capaccio-Roccamare, nella sua spiegata qualità di (*detentore*), che accetta, gli immobili, nella frazione Capaccio Scalo, in via Magna Graecia, n. 286, con estremi catastali individuati al foglio di mappa n. 12, p.lla n. 895 sub 8-9-10, da destinare a sede delle attività della UO Materno Infantile del D.S. 69, funzionali ed agibili, di cui si allegano stralcio planimetrico WEGIS (allegato n. 1), planimetria catastale per la p.lla n. 895 sub 8 del foglio di mappa n. 12 (allegato n. 2), planimetria catastale per la p.lla n. 895 sub 9 del foglio di mappa n. 12 (allegato n. 3), planimetria catastale per la p.lla n.895 sub 10 del foglio di mappa n. 12 (allegato n. 4);

Art. 3 – La consegna/disponibilità viene concessa, con decorrenza dal _____ a seguito delle disposizioni di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 340 del 09/06/2022, finalizzata per i richiamati immobili destinati a sede delle attività della UO Materno Infantile del Distretto Sanitario 69- ASL Salerno, scopo giuridicamente consentito, avente caratteristiche dimensionali, strutturali e di ubicazione idonee agli scopi da perseguire;

Art. 4 – Si acconsente l'istituzione e la destinazione legittima degli immobili richiamati strumentalmente funzionali alle esigenze dell'ASL Salerno che sottoscrivendo il presente atto, si impegna a non destinare gli immobili ad usi diversi da quelli stabiliti;

Art. 5 – Gli scopi istituzionali ed i motivi di interesse pubblico principali, da perseguire, sono evidenziati ed individuati e qui contestualmente accettati dalle parti, come indicate nella deliberazione di Giunta Comunale n. 340 del 09/06/2022 e richiesti dal Direttore Responsabile del Distretto Sanitario 69, con nota prot. n. 33107 del 05.02.2022;

- Art. 6 – L'ASL Salerno in ottemperanza al disposto normativo, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia, garantirà il perseguimento ed il rispetto della destinazione d'uso specifica e

legittimamente prescritta di detti beni immobili;

Art. 7 – I servizi di interesse pubblico e le finalità istituzionali erogabili e da corrispondere da parte del locatario Comune di Capaccio Paestum, sono a totale carico di quest'ultimo;

Art. 8 - La durata del presente atto di anni 6 (sei) decorre dalla data di sottoscrizione, fino a revoca o/e rinuncia formale dell'attribuzione della facoltà correlata da parte del Comune di Capaccio Paestum o dell'ASL Salerno richiedente, con preavviso reso nei termini e nelle forme prescritte dalla legge, vigente in materia specifica;

Art. 9 – Il detentore, alla scadenza del termine pattuito, si obbliga alla restituzione dell'immobile in oggetto *al locatario*, escludendosi il rinnovo tacito ed automatico, al pristino stato quo ante, al quale, in ogni caso, nell'ipotesi di sopravvenuta ed urgente necessità, da parte della proprietà è concesso di richiederne l'immediato rilascio; Sono fatte salve le facoltà di recesso anticipato, nei modi di legge, nell'ipotesi di recesso anticipato per giusta causa, si precisa qui, come la stessa, si riferirà ai sensi dell'art. 27 della Legge 27-07-1978, n. 392 e ss.mm.ii.;

Art. 10 - Tutte le spese del presente atto, oneri di registrazione compresi, sono ripartite come prescritto dalla vigente normativa in materia, specifica;

Sono a carico del Comune di Capaccio Paestum tutti gli oneri condominiali inerenti le spese ordinarie mentre restano a carico della proprietà solo le spese condominiali straordinarie. Sono inoltre, interamente a carico del Comune di Capaccio Paestum tutti gli oneri relativi alla manutenzione dell'immobile oggetto del presente contratto, ad esclusione dell'allaccio e/o voltura dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, dei servizi di telecomunicazione, dell'attivazione e/o integrazione e/o volturazione a proprio nome dei contratti di fornitura relativi al gas od altre fonti energetiche;

Art. 11 - Al momento della sottoscrizione del presente atto, l'ASL Salerno dichiara di essere a conoscenza della consistenza dell'immobile, del quale riconosce la conformità alle caratteristiche ed alle condizioni occorrenti e necessarie alle funzioni istituzionali e di interesse pubblico da svolgere, nonché l'idoneità dello stesso all'attualità all'uso determinato dalle parti;

Art. 12 - Il *detentore* si impegna altresì a riconsegnare l'immobile nelle migliori condizioni, salvo il

normale deperimento d'uso, eventuali contestazioni circa lo stato manutentivo dell'immobile dovranno essere improrogabilmente sollevate in sede di sottoscrizione del verbale di consegna e risultare per iscritto sul verbale stesso;

Art. 13 - Le spese ordinarie e straordinarie sostenute per il godimento dell'immobile, eventuali oneri ed accessori compresi, da corrisponderci, ai sensi di legge, sono a carico esclusivo del Comune di Capaccio Paestum, come anche eventuali spese straordinarie, necessarie od urgenti, nel rispetto delle previsioni di cui alla Legge 27-07-1978, n. 392 e ss.mm.ii., le spese per le utenze dell'approvvigionamento idrico, dell'erogazione della corrente elettrica, per climatizzazione, recapiti telefonici ed impianti tecnologici di qualsiasi specie, sono a totale carico del *detentore*;

Si procederà alla risoluzione della messa a disposizione/consegna, anche ove si verifichi una delle seguenti condizioni:

- a) l'inosservanza grave o reiterata delle prescrizioni per l'uso e la manutenzione dell'immobile, oltre che di tutte le regole previste dal codice civile e/o dal regolamento condominiale qualora in vigore; per inosservanza grave si intendono tutti quei comportamenti omissivi o commissivi, anche solo per incuria che abbiano arrecato danno economicamente apprezzabile all'immobile; per inosservanze reiterate si intendono tutti quei comportamenti che, pur non arrecando un danno diretto all'immobile, configurano incuria nei confronti del patrimonio pubblico, per analogia;
- b) la conduzione non perfetta dell'immobile e/o l'ammaloramento anche parziale dello stesso, dovuto alla conduzione non diligente;
- c) l'esecuzione non autorizzata dal Comune di Capaccio Paestum di lavori ed interventi straordinari all'interno dell'immobile; la risoluzione del contratto sarà formalizzata con provvedimento dal locatore, salvo soluzioni alternative comunque subordinate al ripristino di tutte le condizioni iniziali sia contrattuali sia dello stato dell'immobile;

Art. 15 - La violazione dei divieti di cui agli articoli ed ai punti precedenti, comporterà la risoluzione *ipso jure* del presente contratto ed il diritto del concedente di richiedere l'immediato rilascio dell'immobile, oltre al risarcimento del danno;

Art. 16 - Alla scadenza del contratto, le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal concessionario resteranno acquisite al concedente senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso del concedente, fatto salvo il diritto del concedente di pretendere la rimessione in pristino dell'immobile;

Art. 17 – Il Comune di Capaccio Paestum si obbliga ad assumere a proprio carico le riparazioni di piccola manutenzione di cui all'art.1609 c.c. resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentire la piena possibilità di utilizzo; l'Ente si impegna ad assumersi le relative spese economiche, avvertendo tempestivamente il locatore quando l'immobile locato necessiti di riparazioni diverse da quelle indicate;

Art. 18 - Il silenzio o l'acquiescenza del *locatore* rispetto ad un mutamento d'uso, a lavori non autorizzati, alla cessione del contratto, che eventualmente avvengano, non ne importano implicita accettazione, ma avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del *locatario*;

Art. 19 - È diritto del *locatore* ispezionare o far ispezionare l'immobile, anche in deroga ad eventuale congruo preavviso scritto e qualora il *locatore* intenda alienare ovvero abbia specifiche necessità, sancite per Legge, relativamente all'immobile oggetto del presente contratto, il *locatario* dovrà lasciare visitare lo stesso in orari e giorni da concordare tra le parti formalmente, a pena di risarcimento dei danni;

Art. 20 - Il Comune di Capaccio Paestum garantisce il *locatore* contro i danni che a questo possano derivare da fatto, omissione o colpa, propri, anche eventualmente di terzi in genere e lo solleva da ogni responsabilità nei confronti propri e di terzi per eventuali danni derivanti dall'immobile in oggetto;

Art. 21 - Il *locatore* è inoltre esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza d'acqua, di servizi tecnologici od erogazione di energia e per la mancata fornitura di qualsiasi servizio afferente all'immobile stesso;

Art. 22 – L'ASL Salerno è costituita custode dell'immobile *de quo* ed è direttamente ed esclusivamente responsabile verso il Comune di Capaccio Paestum, verso il *locatore* e verso i terzi

per danni derivanti da qualsiasi causa, nonché di ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile; Il Direttore Responsabile del Distretto Sanitario 69 dell'ASL Salerno dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui si trovano al momento della sottoscrizione del presente atto; il detentore nella qualità di custode dell'immobile locato esonera espressamente il locatore/i da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo o di terzi in genere, nonché per danni che venissero provocati da scassi, rotture e manomissioni per tentato furto o consumato furto; il locatore è altresì esonerato da ogni responsabilità per danni derivanti da eventuali sospensioni dei servizi e per tutti i casi fortuiti ordinari e straordinari, a titolo esemplificativo allagamenti, nubifragi, avarie agli impianti elettrici, idrici e tecnologici in genere; Eventuali miglioramenti ed addizioni eseguite nei locali, anche se autorizzati, potranno restare al termine del rapporto, di proprietà del locatore, senza che esso sia tenuto a versare alcun compenso e ciò in deroga al disposto degli artt. 1592-1593 c.c., salvo in ogni caso il diritto del concedente di ottenere la rimessione in pristino dell'immobile e nei casi previsti rinunciando fin d'ora al disposto dell'art. 1584 del c.c.;

Il detentore ha l'onere della custodia dell'immobile oggetto del presente contratto, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1176, 1177, 1804 c.c. e pertanto tenuto a custodire l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia e non può servirsene che per l'uso determinato dal contratto e dalla natura del bene stesso;

Art. 23 - La proprietà ha fornito all'Ente la documentazione relativa all'art. 3, lettera m, dell'avviso esplorativo, ovvero l'attestato di prestazione energetica, come in atti;

Tutte le clausole di cui ai punti che precedono, disposte anteriormente alla sottoscrizione dell'atto, sono valide ed efficaci tra le parti;

Art. 24 – Trattamento dei dati personali – Ai sensi di quanto disposto dal Decreto Legislativo 30-06-2003, n. 196 e ss.mm.ii., le parti autorizzano il trattamento dei dati personali;

Per quanto non espressamente stabilito e contemplato nel presente contratto si applicheranno le norme del Codice Civile e le altre leggi vigenti in materia specifica.

A pena di nullità, qualunque altra modifica al presente atto dovrà essere inderogabilmente apportata con atto scritto, sottoscritto da entrambe le parti. Per ogni controversia sorgente dal presente contratto è competente il Foro dove il locatore ha il proprio domicilio, ovvero il Comune di Capaccio Paestum (Salerno).

Il presente contratto, composto da n. () facciate, oltre gli allegati _____ viene letto, alle parti contraenti, le quali avendolo trovato rispondente alla loro volontà, insieme con me lo confermano, lo accettano e lo sottoscrivono.

Per l'ASL Salerno

Il Direttore Responsabile Distretto Sanitario 69

dott.ssa Giuseppina Arcaro

Per il Comune di Capaccio Paestum
Il Responsabile di Area P.O.
ing. Christian FRANCO

Le parti dopo aver riletto, attentamente ed integralmente, il testo del contratto sopra esteso, in relazione all'art. 1341 e seg. del c.c., dichiarano di accettare e confermare, specificatamente lo stesso.

Per l'ASL Salerno

Il Direttore Responsabile Distretto Sanitario 69

dott.ssa Giuseppina Arcaro

Il Comune di Capaccio Paestum
Il Responsabile di Area P.O.
ing. Christian FRANCO