

# Allegato A

**CONTRATTO DI COMODATO DI IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO POSTO NEL COMUNE DI FUCECCHIO, FRAZIONE MASSARELLA, VIA PORTO DI CAVALLAIA, N. 3, TRA IL COMUNE DI FUCECCHIO E L'AZIENDA USL TOSCANA CENTRO.**

Addì .. (.....) del mese di ..... dell'anno duemilaventitre (2023), con la presente

## **SCRITTURA PRIVATA**

**Tra la Comodante:**

- **Comune di Fucecchio** con sede in Fucecchio (FI), via La Marmora, 34, P. IVA C.F. 01252100480 – nella persona dell'Arch. Paola Pollina nata a Borgo San Lorenzo il 31.05.1960 C.F.: PLL PLA 60E71 B036 K, domiciliata per la carica presso la sede del Comune nominato con decreto del Sindaco n. 13 del 12.07.2019, ("**Comodante**");

**ed il Comodatario:**

- **Azienda USL Toscana centro** con sede in Firenze Piazza S. Maria Nuova, 1, P. IVA C.F. 06593810481 – nella persona dell'Ing. Luca Tani, nato a Empoli il 30.09.1964, in qualità di Direttore ff della SOC Patrimonio, domiciliato per la carica presso la sede dell'Azienda USL, delegato alla stipula del presente atto come da delibera del Direttore Generale n. .... del ....., ("**Comodatario**");

## **PREMESSO**

- che il Comune di Fucecchio è proprietario dell'immobile ubicato in località Massarella, via Porto di Cavallaia, n. 3, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio nel foglio di mappa 22,

particella 89 sub 500 e così come individuato nella planimetria allegata **sub A**);

- che l'Azienda USL Toscana centro in precedenza ha utilizzato detto immobile come distretto sanitario;

- che a seguito della relazione sanitaria del 01/08/2023 del Direttore SOSD Coordinatore Sanitario dei Servizi Zona Empolese Valdarno Inferiore dove è stata manifestata la necessità per l'Azienda USL Toscana centro di attivare un punto prelievi e ambulatorio infermieristico in località Massarella Comune di Fucecchio;

- che l'Azienda USL Toscana centro con la nota del 22/09/2023 prot. n. 59821/2023 ha chiesto la disponibilità al Comune di Fucecchio di concedere in comodato d'uso gratuito l'immobile ubicato in località Massarella, via Porto di Cavallaia, n. 3;

- che il Comune di Fucecchio con deliberazione della Giunta Comunale n. 288 del 05/10/2023 si è reso disponibile a concedere in comodato d'uso all'Azienda USL Toscana centro l'immobile richiesto;

- che il Comune di Fucecchio ha provveduto alla ristrutturazione dell'immobile in oggetto in forza della Deliberazione Giunta Comunale n. 255 del 10.12.2020;

- che i locali dell'immobile in oggetto sono stati visionati dalla SOC Gestione procedure autorizzative strutture sanitarie aziendali deputata alla gestione dei processi autorizzativi riguardanti le strutture sanitarie aziendali ai sensi della LR 51/09;

- che con deliberazione della Giunta Comunale del Comune di Fucecchio n. 288 del 05/10/2023 è stata approvata la bozza del presente

atto;

- che con deliberazione del Direttore Generale dell'Azienda USL Toscana Centro n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata approvata la bozza del presente atto;

**tutto ciò premesso, tra le parti si conviene e si stipula quanto segue:**

### **ART. 1 – PREMESSE E ALLEGATI**

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto di comodato, che è regolato dalle norme di legge e dalle pattuizioni definite dagli articoli seguenti.

### **ART.2 – OGGETTO**

Il **Comune di Fucecchio**, concede in comodato d'uso all' **Azienda Usi Toscana centro** che accetta l'immobile sviluppato al piano terra e seminterrato con resede antistante ubicato in via Porto di Cavallaia, n. 3 nella frazione di Massarella del Comune di Fucecchio (FI) e composto al piano seminterrato da locale di sgombero e al piano primo da due ampi locali, antibagno e wc, wc disabili, ripostiglio e deposito, il tutto per una superficie utile di circa mq. 61,40 e meglio rappresentato nella planimetria allegata **sub A)** al presente contratto a formarne parte integrante e sostanziale.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio, l'immobile in oggetto, in giusto conto è rappresentato dal foglio di mappa 22, da porzione della particella 89, sub 500, piano T-S1, categoria A/10, classe 2, superficie catastale 84 mq, rendita € 1.324,71.

Il Comodante dichiara, sotto la propria responsabilità, che l'immobile

oggetto del presente atto è in regola con le vigenti disposizioni edilizie-urbanistiche e che la documentazione sotto riportata è conservata agli atti del competente ufficio comunale. Si prende atto che la seguente documentazione viene trasmessa in copia, ove presente, o autocertificazione, all'Area Tecnica Territorialmente competente della Azienda USL Toscana centro:

- a) Delibera della Giunta Comunale di approvazione del progetto esecutivo;
- b) Certificazione di Regolare Esecuzione;
- c) Valutazione rischio scariche atmosferiche (struttura autoprotetta);
- d) Progetti dell'impianto elettrico e degli impianti asserviti agli edifici ed ai locali oggetto del presente atto, certificazioni di conformità sottoscritte dalle imprese realizzatrici;
- e) Estratto del Fascicolo dell'Edificio per gli edifici e per i locali oggetto del presente atto.

In assenza di eventuale documentazione necessaria a consentire l'esercizio dell'attività dovrà essere prodotta, entro un mese dalla data di stipula del presente atto, una relazione attestante la posizione in merito alla normativa specifica.

Per tutta la durata del presente Contratto, il Comodatario non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, sostituzione o trasformazione all'immobile, senza la preventiva autorizzazione scritta del Comodante e della proprietà dell'immobile.

### **ART. 3 – DESTINAZIONE D'USO**

L'immobile sarà destinato dal Comodatario esclusivamente a sanitario.

Al riguardo, il Comodatario dichiara di aver prima d'ora preso visione dell'immobile, unitamente agli impianti esistenti presso lo stesso ed ai certificati di conformità forniti dal Comodante di cui all'art. 2, e di ritenere sotto ogni profilo idonea all'uso qui indicato.

Il Comodatario si obbliga ad utilizzare l'immobile nello scrupoloso rispetto delle normative applicabili, incluse quelle in materia di sicurezza, ambientale, salute, igiene, ecc. e ne assume ogni responsabilità obbligandosi a tenere pienamente indenne e manlevato il Comodante al riguardo.

A partire dalla data di consegna dell'immobile, il Comodatario ne diverrà custode ad ogni effetto di legge e sarà tenuto a custodire l'immobile secondo quanto meglio precisato al successivo articolo 5, nonché a mantenerlo e conservarlo nello stato in cui lo ha ricevuto, salvo il deterioramento dovuto all'uso normale.

L'immobile è ad esclusivo uso non abitativo. E' vietata l'ulteriore concessione a terzi anche parziale dell'immobile in uso a qualsiasi titolo.

#### **ART. 4 – DURATA**

Il presente Contratto è stipulato per la durata di sei (6) anni dalla data di sottoscrizione del presente e potrà essere rinnovato per eguale periodo mediante richiesta espressa.

E' riconosciuta a favore delle parti la facoltà di recesso dal contratto prima della scadenza del termine, da esercitarsi con preavviso di almeno sei (6) mesi a mezzo di comunicazione scritta mediante PEC.

Il Comodante, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1809 c.c., può

chiedere interruzione immediata del comodato in qualsiasi momento, anche prima della scadenza pattuita, qualora sopravvenga un urgente e imprevedibile bisogno e indipendentemente dal fatto che il Comodatario abbia cessato di servirsi dello spazio concesso.

L'inosservanza delle condizioni del presente contratto produrrà comunque la risoluzione di diritto dello stesso.

#### **ART. 5 – CONSEGNA, CUSTODIA E RICONSEGNA – PENALE – GARANZIA**

Alla data di consegna dell'immobile le Parti, in contraddittorio tra loro, redigeranno apposito verbale.

Per tutta la durata del Contratto, il Comodatario è costituito custode dell'immobile ed esonera espressamente il Comodante da ogni responsabilità per danni, diretti ed indiretti, che possono derivare allo stesso Comodatario, ovvero a terzi, da fatti dolosi o colposi di terzi in genere e/o dello stesso Comodatario. Il Comodatario dovrà tenere indenne e manlevare il Comodante in relazione a tutti i danni – diretti o indiretti - causati alla porzione di immobile concessa, al Comodante stesso o a terzi, da qualsivoglia soggetto, cosa o mezzo che abbia avuto accesso all'immobile sino allo scadere del presente contratto.

Al momento della cessazione del contratto, le Parti saranno tenute a redigere un verbale di constatazione dello stato dei luoghi.

Nel caso in cui il Comodatario, per l'attività di utilizzo dei locali, impieghi personale dipendente, è tenuta al rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro, restando esclusa ogni responsabilità del Comodante per violazioni in materia.

## **ART. 6 – MANUTENZIONE E UTENZE**

L'Azienda USL provvederà alla volturazione di tutte le utenze di sua competenza e al pagamento delle relative spese.

Sono interamente a carico del Comodatario le spese relative ai servizi di pulizia, compresi i rifiuti speciali, nonché tutte le altre spese relative alle utenze, alla manutenzione ordinaria ed alla sicurezza dei locali.

Sono altresì a carico del Comodatario tutti gli oneri relativi alle opere di manutenzione straordinaria che si rendano necessari a causa di omessa o insufficiente manutenzione ordinaria imputabile al Comodatario.

## **ART. 7 – ASSICURAZIONE**

Il Comodatario dichiara e garantisce di essere assicurato mediante Polizza All Risks Property n. 410427122 contratta con la Compagnia Assicuratrice Generali Italia S.p.a. e valida fino al 31/12/2024. Il Comodatario si obbliga a mantenere in essere la predetta copertura per l'intera durata del presente contratto, corrispondendo il premio di polizza e dandone evidenza al Comodante, a semplice richiesta di quest'ultimo.

Per i fini assicurativi sopra descritti, il Comodante dichiara che l'immobile concesso in comodato ha un valore di ricostruzione a nuovo pari ad euro 130.000,00 (centotrentamila euro/00).

## **ART. 8 - REGISTRAZIONE**

Le spese di bollo e di registrazione della presente scrittura privata sono a carico del Comodatario che si impegna altresì a curarne le connesse formalità. Si richiede la registrazione in misura fissa, ai sensi

del punto 4 art. 5 della tariffa I parte 1° del D.P.R. 131/1986, trattandosi di comodato di beni immobili.

### **ART. 9 - COMUNICAZIONI**

Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni del presente contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà efficacemente e validamente eseguita al ricevimento della stessa, se effettuata a mezzo posta elettronica certificata, sempreché sia indirizzata come segue:

- Comune di Fucecchio via La Marmora, 34, 50054 - Fucecchio (FI):  
e-mail: [comune@comune.fucecchio.fi.it](mailto:comune@comune.fucecchio.fi.it)  
posta certificata: [comune.fucecchio@postacert.toscana.it](mailto:comune.fucecchio@postacert.toscana.it)
- Azienda USL Toscana centro, Piazza Santa Maria Nuova 1, 50129 - Firenze:  
e-mail: [patrimonioimmobiliare@uslcentro.toscana.it](mailto:patrimonioimmobiliare@uslcentro.toscana.it)  
posta certificata: [areatecnica.uslcentro@postacert.toscana.it](mailto:areatecnica.uslcentro@postacert.toscana.it)

Resta inteso che presso gli indirizzi suindicati, ovvero presso i diversi indirizzi che potranno essere comunicati in futuro, le Parti eleggono altresì il proprio domicilio ad ogni fine relativo al contratto, ivi compreso quello di eventuali notificazioni giudiziarie inerenti alle controversie di cui all'articolo 11.

### **ART. 10 - RINVIO**

Per quanto non previsto dal presente contratto, le Parti si richiamano all' art. 1803 e seguenti del c.c. ed ai regolamenti comunali.

### **ART. 11 – FORO COMPETENTE**

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione, applicazione e

risoluzione del presente contratto, le Parti dichiarano di eleggere quale Foro esclusivamente competente il Foro di FIRENZE.

#### **ART. 12 – PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI**

Le Parti si impegnano al rispetto di tutti gli obblighi specificamente previsti dalla normativa in materia di protezione dei dati personali vigente in Italia e nell'Unione Europea, ad oggi rappresentata dal D. Lgs. n. 196/03 (Codice in materia di protezione dei dati personali, così come da ultimo modificato dal D. Lgs. 10 agosto 2018, n. 101) e dal Regolamento (UE) 2016/679.

#### **ART. 13 – CODICE DI COMPORTAMENTO**

Il Soggetto contraente si impegna al rispetto del Codice di comportamento dell'Azienda adottato con deliberazione del Direttore Generale n. 1358 del 16/09/2016. In particolare, si impegna all'assenza di cause d'incompatibilità, ai sensi L. 662/96 e/o del D.Lvo 165/2001 art. 53 e successivi, L.412/91.

Inoltre, si segnala che alla sezione del sito aziendale "amministrazione trasparente/altri contenuti" sono reperibili le istruzioni e la modulistica per rendere le segnalazioni di illeciti (Whistleblowing).

#### **ART. 14**

Tutte le clausole del presente contratto sono da considerarsi essenziali, cosicché la violazione di anche una di esse darà luogo alla risoluzione di diritto del presente contratto. Qualsiasi eventuale modifica al presente contratto sarà valida solo se specificatamente approvata per iscritto dalle Parti attraverso un atto aggiuntivo.

**Allegati:** All. **Sub A)**\_Planimetria locali

Letto, accettato in ogni sua parte e sottoscritto digitalmente.

Firenze,

**Comune di Fucecchio**

Arch. Paola Pollina

**Azienda USL Toscana centro**

Ing. Luca Tani

Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 1341 e 1342 del Codice Civile, le Parti dichiarano di approvare tutte le clausole del presente contratto ed in particolare gli artt. da 1 a 14.

**Comune di Fucecchio**

Arch. Paola Pollina

**Azienda USL Toscana centro**

Ing. Luca Tani

