



ISTITUTO PER LO STUDIO
E LA PREVENZIONE ONCOLOGICA

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

(Nominato con D.P.G.R.T. n. 233 del 13/12/2010)

N° 84 del 12/07/2011

Oggetto: Approvazione contratto di comodato di bene immobile tra l'Azienda Ospedaliero Universitaria di Careggi ed Ispo avente ad oggetto l'edificio sito in Firenze in Via delle Oblate n° 4 denominato "Mario Fiori" – Contestuale autorizzazione alla stipula.

Struttura Proponente Direzione Aziendale

Proposta n. Responsabile del procedimento

Estensore

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

Importo di spesa:

Conto Economico n.

Eseguibile a norma di Legge dal 27 LUG. 2011

Pubblicato a norma di Legge il 12 LUG. 2011

Inviato al Collegio Sindacale il 13 LUG. 2011

L'anno 2011, il giorno 12 del mese di luglio
Il sottoscritto Prof. Gianni Amunni, nella sua qualità di

DIRETTORE GENERALE

di questo Istituto per lo Studio e la Prevenzione Oncologica, con sede in Via Cosimo Il Vecchio 2 – 50139 Firenze, in forza del Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana n. 233 del 13/12/2010.

Visto il D. Lgs. n. 30/12/1992 n. 502 e sue successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Legge Regionale Toscana 24.02.2005 n° 40 recante "Disciplina del Servizio Sanitario Regionale e successive modifiche ed integrazioni";

Vista la LRT 4 febbraio 2008, n. 3 recante "Istituzione e organizzazione dell'Istituto per lo Studio e la Prevenzione Oncologica (ISPO) Gestione liquidatoria del Centro per lo Studio e la Prevenzione Oncologica";

Dato atto che in forza della Legge RT 4 febbraio 2008, n. 3 l'Istituto per lo Studio e la Prevenzione Oncologica (ISPO) è Ente del Servizio Sanitario Regionale, dotato di personalità giuridica pubblica e di autonomia organizzativa, amministrativa e contabile e ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 comma 1 di detta legge subentra nelle attività esercitate dal disciolto CSPO a far data dal 1 Luglio 2008;

Vista la delibera del Direttore Generale n° 5 del 14.07.2008 con la quale è stato approvato il regolamento dell'Ispo;

Premesso che:

- tra gli obiettivi primari del Direttore Generale dell'Istituto per lo Studio e la Prevenzione Oncologica figura l'individuazione di idoneo ed unico edificio nel quale accorpate le attività dell'Istituto originariamente dislocate sui quattro distinti presidi di Villa delle Rose, Viale Alessandro Volta, Viale Amendola e Via di San Salvi;

- in considerazione della particolare rilevanza di tale obiettivo, volto oltre che ad ottimizzare le attività Istituzionali dal punto di vista logistico-organizzativo anche a contenere gli attuali ingenti costi derivanti dai canoni attualmente corrisposti da Ispo per gli immobili di villa delle Rose, San Salvi e Viale Volta condotti in locazione, è stato attivato un percorso istituzionale volto alla razionalizzazione organizzativa ed alla ottimizzazione delle attività di Ispo anche attraverso l'individuazione di immobile da adibire a sede dell'Istituto;

- nell'ambito del predetto percorso e delle sinergie esistenti tra Ispo e l'Azienda Ospedaliero Universitaria di Careggi, la Regione Toscana ha indicato nel complesso immobiliare di Ponte Nuovo l'ideale allocazione delle attività dell'Istituto in modo da pervenire gradualmente alla dismissione delle quattro sedi Ispo con accorpamento delle funzioni in un'unica sede, così da pervenire all'abbattimento dei costi sostenuti per le locazioni e garantendo i necessari interscambi di attività tra i due enti del Servizio Sanitario Regionale, considerata anche la rilevante componente di ricerca scientifica che caratterizza parte delle attività istituzionali di Ispo;

Accertato l'impegno dell'Azienda Ospedaliero Universitaria di Careggi a favorire il percorso indicato dalla Regione Toscana mettendo a disposizione di Ispo in comodato d'uso gratuito l'immobile di cui la medesima Azienda Ospedaliera è proprietaria e precisamente l'edificio posto all'interno dell'area di Ponte Nuovo in Firenze in Via delle Oblate n° 4 denominato "Mario Fiori" ,contraddistinto dal n° 28A e catastalmente censito al foglio di mappa n° 13 particella 56 Categoria B/2 della consistenza di metri cubi 17.900;

Visto pertanto lo schema di contratto di comodato di bene immobile allegato alla presente sotto lettera "A" quale parte integrante e sostanziale concordato tra la AOU Careggi ed Ispo;

Ritenuto pertanto opportuno approvare lo schema di comodato suddetto autorizzandone contestualmente la stipula;

Acquisito il visto di conformità giuridico amministrativa del Coordinatore Amministrativo;

Con il parere favorevole del Direttore Sanitario;

DELIBERA

Per quanto esposto in narrativa:

1) Di approvare lo schema di contratto di comodato di bene immobile tra l'Azienda Ospedaliero Universitaria di Careggi ed Ispo allegato alla presente sotto lettera "A" quale parte integrante e sostanziale, relativo all'edificio in proprietà della medesima Azienda Ospedaliero Universitaria posto all'interno dell'area di Ponte Nuovo in Firenze in Via delle Oblate n° 4 denominato "Mario Fiori"

contraddistinto dal n° 28A e catastalmente censito al foglio di mappa n° 13 particella 56 Categoria B/2 della consistenza di metri cubi 17.900;

2) Di autorizzare la stipula del contratto di comodato di cui al precedente punto 2 rinviano ad esso per la disciplina di dettaglio dei rapporti tra le parti;

3) di trasmettere il presente atto all'albo di pubblicità degli atti di questo Istituto per lo Studio e la Prevenzione Oncologica, alla Regione Toscana e al Collegio Sindacale.

IL DIRETTORE SANITARIO
(Dott.ssa Chiara Neri)

Chiara Neri

IL DIRETTORE GENERALE
(Dott. Gianni Amunni)

Gianni Amunni

Elenco degli allegati

Allegato A Contratto di comodato di bene immobile

n. pagine 9

Strutture aziendali e soggetti da partecipare :

S.S. Contabilità e Controllo di Gestione
Ufficio gestione Logistica Patrimonio e Rapporti Inter-istituzionali
Azienda Ospedaliero Universitaria di Careggi
ESTAV Centro – Area Tecnica
Regione Toscana

Allegato A
Delibera n 84 del 12/7/2011

CONTRATTO DI COMODATO DI BENE IMMOBILE

Con il presente atto, da valersi ad ogni effetto di legge,

TRA

l'Azienda Ospedaliero-Universitaria Careggi, (di seguito denominata anche solo Comodante) partita IVA 04612750481, con sede legale in Largo Brambilla n. 3 Firenze nell'ambito della propria attività commerciale, in persona del legale rappresentante pro tempore Dott. Edoardo Majno nato a Milano il 09/06/1956, nella sua qualità di Direttore Generale in forza di Decreto della GRT n. 255 del 18/12/2006 e s.m., domiciliato per la carica presso la sede dell' Azienda.

E

l'Istituto per la Prevenzione Oncologica - ISPO - (di seguito denominato anche solo Comodatario), partita IVA 05872050488, con sede in Via Cosimo il Vecchio 2, Firenze in persona del legale rappresentante pro tempore Prof. Gianni Amunni nato a S. Giovanni Valdarno, (Fi) il 06/08/1954, nella sua qualità di Direttore Generale in forza di Decreto della GRT n. 233 del 13/12/2010, domiciliato per la carica presso la sede dell'Istituto

PREMESSO CHE

- l'Azienda Ospedaliero Universitaria Careggi è proprietaria dell' immobile posto in Firenze, Via Delle Oblate n. 4- Ponte Nuovo – edificio Mario Fiori 28°a; distinto in catasto al foglio 13 part. 56 cat. B/2 di consistenza 17.900 mc. (**allegato 1** visura catastale; **allegato 2** planimetria 1:2000; **allegato 3** pianta piano terra e primo piano) composto da piano terra, primo piano e da uno spazio sottotetto praticabile, ma non abitabile;
- Ispo, ente del Servizio Sanitario Regionale dotato di personalità giuridica pubblica e di autonomia organizzativa, amministrativa e contabile in forza

della Legge Regionale n° 3/2008, è attualmente impegnato nella razionalizzazione organizzativa ed ottimizzazione della dislocazione delle proprie attività anche attraverso l'accorpamento delle funzioni in unica sede a fronte delle attuali quattro ubicate nel territorio della città di Firenze;

- a seguito di quanto sopra la Regione Toscana ha indicato nel complesso immobiliare di Ponte Nuovo l'ideale allocazione delle attività dell'ISPO così da pervenire gradualmente alla dismissione delle quattro sedi con l'accorpamento delle funzioni in un'unica sede, consentendo l'abbattimento dei costi sostenuti per le locazioni e garantendo al contempo le necessarie sinergie con l'Azienda Ospedaliera Universitaria Careggi, considerata la rilevante componente di ricerca scientifica che caratterizza parte delle attività istituzionali di Ispo;

- l'Azienda Ospedaliera Universitaria di Careggi si impegna a favorire il percorso indicato dalla Regione Toscana mettendo a disposizione di Ispo in comodato d'uso gratuito l'immobile sopra indicato.

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART. 2 OGGETTO

La Comodante ai sensi dell'art. 1803 e ss. cod. civ. da e concede in comodato gratuito a favore del Comodatario che accetta, il bene immobile posto in Firenze, Via Delle Oblate n. 4- Ponte Nuovo – edificio Mario Fiori 28°a; distinto in catasto al foglio 13 part. 56 cat. B/2 di consistenza 17.900 mc. che si trova in ottimo stato di manutenzione.

Le parti danno atto che l'immobile è stato ristrutturato di recente.

Nell'oggetto del presente contratto rientra anche l'uso da parte del Comodatario dello spazio esterno che sarà utilizzato dal Conduttore non a

titolo esclusivo ma a comune con il Padiglione 28c in proprietà della Comodante.

Il Comodatario s'impegna pertanto sin da ora ad utilizzare il predetto spazio secondo la diligenza del buon padre di famiglia, ed in modo da non intralciare la viabilità al suo interno.

Il Comodatario prende atto che lo spazio esterno all'edificio non è custodito, che non è protetto da sbarra in entrata e in uscita e che pertanto la Comodante non sarà responsabile per eventuali furti e/o danneggiamenti o atti vandalici interessanti gli automezzi ivi parcheggiati.

ART. 3 DURATA

Il contratto ha durata di nove anni, decorrenti dalla sottoscrizione del presente atto.

Il contratto potrà essere rinnovato su accordo delle parti con le medesime formalità, per un uguale periodo, a richiesta del Comodatario se presentata almeno un anno prima della scadenza, in base alle norme vigenti all'epoca del rinnovo.

Tuttavia nell'ipotesi in cui sopravvenga una necessità urgente ed imprevista da parte della Comodante, questa potrà esigerne la restituzione immediata, anche in pendenza del termine convenuto, previa richiesta scritta con preavviso di nove mesi.

ART. 4 PRESA IN CONSEGNA

Il Comodatario dichiara di aver visitato i locali concessi in comodato e di ritenerli idonei allo scopo ed agli intenti dell'istituto stesso.

Dichiara di utilizzare l'immobile per lo svolgimento di attività istituzionale, in particolare attività di ricerca e studio epidemiologico ed ambulatoriale, si obbliga a riconsegnare l'immobile alla scadenza del contratto, in buono stato di manutenzione, salvo il normale deterioramento per solo effetto dell'uso, libero e sgombro da ogni cosa.

Il Comodatario s'impegna altresì a conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia ai sensi dell'art. 1804 c.c.

Il Comodatario è costituito custode del bene immobile oggetto del presente contratto. Lo stesso esonera espressamente la Comodante da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti a persone o cose che potessero derivare dall'immobile.

ART. 5 MANUTENZIONE

E' a cura e carico del Comodatario la manutenzione ordinaria dell'immobile.

Si elencano a mero titolo indicativo e non esaustivo alcune manutenzioni di competenza del Comodatario:

- Imbiancature, verniciature e tinteggiature dell'immobile
- Sostituzioni di vetri;
- Manutenzione ordinaria di infissi e serrande e degli impianti di riscaldamento;
- Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano e ringhiere di scale;
- Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti;
- Pulizia annuale degli impianti e dei filtri, e messa a riposo stagionale;
- Manutenzione ordinaria estintori;
- Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi;
- Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico;
- Disinfestazione locali;
- Manutenzione ordinaria del tetto;
- Manutenzione elettrica;
- Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti.

Per quanto concerne il servizio di manutenzione ordinaria dello spazio esterno compreso all'interno del perimetro della recinzione dell'area di Ponte Nuovo relativamente al taglio periodico dell'erba, alle pulizie, alla potatura ed annaffiatura, alla segnaletica, la quota parte a carico del Comodatario sarà in misura del 50% e sarà dal medesimo rimborsato alla Comodante.

Sono invece a totale cura e a carico della Comodante le opere relative alla manutenzione straordinaria che si dovessero rendere necessarie per l'immobile oggetto del presente contratto.

Le parti concordano che il Comodatario eseguirà, a sue esclusive cura e spese, le eventuali opere che dovessero essere richieste nel rispetto delle vigenti ed emanande norme tecnico – igienico – sanitarie in relazione all'attività dallo stesso esercitata presso i locali in affitto e nel suo interesse esclusivo, previa autorizzazione della Comodante.

A pena di risoluzione del contratto a norma dell'articolo 1456 del codice civile, il Comodatario dovrà produrre alla Comodante, entro 90 (novanta) giorni dalla conclusione dei predetti lavori, le dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi di adeguamento degli impianti.

La mutata destinazione dell'uso della cosa comodata o l'esecuzione dei lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno *ipso iure* la risoluzione del contratto per fatto o colpa del Comodatario.

Il silenzio o l'acquiescenza della Comodante al mutamento d'uso pattuito, a lavori non autorizzati, alla cessione del contratto, che eventualmente avvengano, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del Comodatario.

ART. 6 SERVIZI ED UTENZE PER L' IMMOBILE DATO IN COMODATO

Sono a carico del Comodatario le spese relative a trasporto rifiuti, smaltimento rifiuti speciali, acquisizione beni economici, pulizie ed in genere tutte le spese di consumo relative all'immobile oggetto del presente contratto.

Il Comodatario rimborserà a cadenza annuale alla Comodante, a titolo di rimborso il costo dei seguenti servizi:

- riscaldamento;
- acqua;
- energia elettrica;
- utenze telefoniche

- vigilanza da valutare in base alla durata del pattugliamento.

Per quanto riguarda la vigilanza, il Comodatario rimborserà alla Comodante, una tantum ed entro 40 gg dal ricevimento della richiesta, il costo relativo al turno di 12 ore dalle ore 19 alle ore 7 dal lunedì alla domenica in proporzione alla durata, espressa in giorni, di detto servizio che dovrebbe finire con l'installazione dell'impianto di allarme a spese del conduttore.

Qualora, tale servizio fosse, invece, richiesto "a tempo indeterminato" verrà chiesto a rimborso annualmente e pagato entro 40 gg dal ricevimento della richiesta, maggiorato dell'IVA.

Fino all'entrata a regime dell'impianto di Coogenerazione i rimborsi di energia elettrica e riscaldamento seguono quanto è stato sopra indicato.

I rimborsi da parte del Comodatario relativi ai servizi elencati potranno subire modifiche e aggiornamenti che terranno necessariamente conto di quelli applicati dai singoli enti gestori alla Comodante.

Con l'entrata a regime dell' impianto di Coogenerazione i rimborsi del costo dell'energia elettrica e di quello dell'energia termica saranno aggiornati in base ai criteri pattuiti dalla Comodante con la Società di Progetto S.ENE.CA.

ART. 7 USO E DIVIETO DI SUB-COMODATO

È fatto espresso divieto di sub comodare o comunque cedere a qualsiasi titolo, in tutto o in parte la cosa comodata.

L'immobile è concesso per il solo uso di attività istituzionale del Comodatario che si impegna a ricevere l'immobile concesso in Comodato per destinarlo esclusivamente all'utilizzo proprio; in caso contrario la Comodante potrà richiedere l'immediata restituzione del bene concesso in comodato, oltre al risarcimento del danno determinandosi *ipso iure* la risoluzione del contratto ai sensi e per gli effetti della norma di cui all'art. 1456 cod.civ..

ART. 8 ONERI DEL COMODATARIO

Il Comodatario si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso della Comodante. L'inosservanza del presente patto determina *ipso iure* la risoluzione del contratto a danno e spese del Comodatario.

Le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal Comodatario restano acquisite alla Comodante al termine del comodato senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso della Comodante salvo il caso di disdetta anticipata per esigenze esclusive di quest'ultima. In questo caso la Comodante s'impegna a rimborsare al Comodatario parte del costo dei lavori realizzati. La percentuale da rimborsare sarà determinata proporzionalmente al tempo mancante alla scadenza naturale del comodato.

Il Comodatario corrisponderà alla Comodante il costo per i lavori già effettuati dalle strutture Facility Management e Progettazione nel suo esclusivo interesse come da documentazione agli atti.

ART. 9 ASSICURAZIONI

Il Comodatario dovrà assicurare i propri beni e quant'altro contenuto nell'immobile detenuto in comodato mentre l'immobile sarà assicurato dalla Comodante.

ART. 10 NORME DI RINVIO

Le parti si danno reciproco atto di conoscere la consistenza dei beni oggetto del presente contratto, che riconoscono essere stipulato con espresso riferimento a tutte le norme di legge che regolano il contratto e precisamente gli artt. 1803 e ss cod. civ.

Per quanto non contemplato nel presente contratto si fa riferimento alle norme del Codice Civile e delle altre leggi in vigore a cui le parti si rimettono.

ART. 11 ISPEZIONI

E' facoltà della Comodante ispezionare o far ispezionare l'immobile oggetto del presente contratto, con obbligo di preavviso scritto di n. 3 giorni ed in ogni caso compatibilmente con le esigenze e gli impegni della parte Comodataria.

ART. 12 INTERRUZIONE DEI SERVIZI RESPONSABILITA' DI TERZI

Il Comodatario dà atto alla Comodante che questa non risponderà dei danni diretti o indiretti che potessero derivarle per interruzione incolpevole dei servizi e che è esonerata, altresì, da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivarle da fatto, omissione o colpa di terzi.

ART. 13 VALORE DELL'IMMOBILE

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1806 del Codice Civile, le parti convengono quale valore di stima del bene comodato, la somma di € 4.350.000,00.

Detta stima è effettuata unicamente al fine della responsabilità per perimento dell'immobile oggetto del presente contratto, restando inteso che la proprietà del medesimo permane come per legge in capo alla Comodante.

ART. 14 SPESE

Il presente atto è soggetto a registrazione in termine fisso ai sensi dell' art. 5 della tariffa allegata al D.P.R. n. 131/86.

Tutte le spese del presente atto ed accessorie, compresa la registrazione presso il competente ufficio, sono a carico di parte Comodante e Comodataria in parti uguali.

La registrazione sarà effettuata a cura della Comodante.

ART. 15 CONTROVERSIE

Ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti, qualora non definita in via amichevole sarà devoluta alla magistratura ordinaria Foro competente Firenze

Si producono:

allegato 1 visura catastale;

allegato 2 planimetria 1:2000;

allegato 3 pianta piano terra e primo piano.

Firenze li,

Letto, approvato e sottoscritto

IL DIRETTORE GENERALE

AOUCareggi

Dott. Edoardo Majno

IL DIRETTORE GENERALE

ISPO

Prof. Gianni Amunni

Le parti dichiarano di aver preso piena ed esatta visione a e cognizione delle obbligazioni tutte precisate nelle sopracitate clausole ed in particolare quelle distinte ai nn° 3 - 5 - 6 -8- 9 - 11- e 12 ai sensi degli artt. 1341 e 1342 cod.civ., dichiarano di approvarle specificamente intendendole come sottoscritte una per una.

IL DIRETTORE GENERALE

AOUCareggi

Dott. Edoardo Majno

IL DIRETTORE GENERALE

ISPO

Prof. Gianni Amunni