

SERVIZIO UNICO ATTIVITA' TECNICHE

Decisione Numero 491 del 01/03/2022

OGGETTO: Concessione d'uso gratuito a favore dell'Azienda USL da parte del Comune di Modena di una porzione immobiliare del compendio denominato "Ex Ospedale Estense" per la realizzazione di una Centrale Operativa Territoriale (COT) nell'ambito del PNRR.

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO UNICO ATTIVITA' TECNICHE

Richiamata la deliberazione n. 300/DG del 14 ottobre 2021 in merito alle competenze e alle deleghe attribuite al Direttore del Servizio Unico attività Tecniche;

Premesso che:

- nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) la Conferenza Territoriale Socio-Sanitaria ha proposto, tra gli altri interventi la "Realizzazione della Centrale Operativa Territoriale di Modena";
- l'Azienda USL di Modena ha presentato ai Servizi competenti della Regione Emilia-Romagna lo Studio di Fattibilità dei progetti proposti per il PNRR, compreso quello relativo alla "Realizzazione della Centrale Operativa Territoriale di Modena", al fine di proseguire nell'iter del finanziamento;
- la Centrale Operativa Territoriale (COT) rientra tra le tre aree di investimento (Adi / Case della Comunità / Os.Co.) per l'ambito dell'assistenza territoriale sanitaria previsto dalla missione M 6C1 del PNRR;
- il Decreto del Ministero dell'Economia e Finanze, 6 agosto 2021, recante "Assegnazione delle risorse finanziarie previste per l'attuazione degli interventi del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)" assegna alle singole Amministrazioni le risorse finanziarie per l'attuazione di interventi, e nel caso delle aziende sanitarie per la realizzazione, tra gli altri, le Centrali Operative Territoriali (COT);

Considerato che:

- il Comune di Modena e l'Azienda USL di Modena sono comproprietarie, pro quota indivisa, di 500/1000 ciascuno del complesso immobiliare denominato "Ex Ospedale Estense" – Viale Vittorio Veneto n. 9 a Modena;
- come spazio dove realizzare la Centrale Operativa Territoriale (COT) di Modena, è stata individuata una porzione di fabbricato, al Piano Primo, della superficie di mq 294 lorda circa, (parte del compendio immobiliare identificato al Foglio 142 mappale 56), del suddetto immobile denominato "Ex Ospedale Estense";
- con nota del 10/02/2022 prot. n. 0010603/22, acquista agli atti comunali con prot. n. 49021/2022, integrata con successivamente comunicazione del 17/02/2022, agli atti comunali con prot. 57152/2022 (tutti documenti agli atti), l'Azienda USL ha richiesto al Comune l'impegno alla sottoscrizione di un accordo d'uso a titolo gratuito, per la durata di 50 anni, per l'uso esclusivo della suddetta porzione di fabbricato;
- la realizzazione della suddetta COT è di interesse pubblico, in quanto trattasi di un intervento utile alla diffusione e all'ampliamento dei servizi sanitari della Città;

Visto:

- lo schema di convenzione per la concessione d'uso gratuito degli spazi in Viale Vittorio Veneto n. 9 da parte del Comune di Modena per la durata di 50 anni con facoltà di richiedere il rinnovo del presente contratto agli stessi patti e condizioni, secondo lo schema allegato, parte integrante del presente atto;
- la delibera di Giunta Comunale del Comune di Modena n. 50 del 25.02.2022 avente ad oggetto: "Concessione d'uso gratuito a favore dell'Azienda USL di una porzione immobiliare del compendio denominato "Ex Ospedale Estense" per la realizzazione di una Centrale Operativa Territoriale (COT) nell'ambito del PNRR";

Ritenuto:

- opportuno e necessario approvare e procedere alla stipula della convenzione per la concessione d'uso gratuito degli spazi in Viale Vittorio Veneto n. 9 da parte del Comune di Modena per la durata di 50 anni con facoltà di richiedere il rinnovo del contratto agli stessi patti e condizioni, secondo lo schema allegato, parte integrante del presente atto;



- di revocare la decisione n. 431 del 24.02.2022 avente ad oggetto: “Centrale Operativa Territoriale Ex Estense Modena – Contratto di comodato gratuito” in quanto il Comune segnala trattasi di bene censito dal Bilancio comunale come “demaniale” e quindi di non poterne fare oggetto di comodato;

Dato atto, altresì, che ai sensi della L. 241/90, è responsabile del procedimento l'Ing. Pasquale Giovanni Francesco Romio competente ad adottare il presente provvedimento.

DECIDE

per i motivi in premessa esposti e qui richiamati:

- a) di approvare e procedere alla stipula della convenzione per la concessione d'uso gratuito degli spazi in Viale Vittorio Veneto n. 9 da parte del Comune di Modena per la durata di 50 anni con facoltà di richiedere il rinnovo del contratto agli stessi patti e condizioni, secondo lo schema allegato, parte integrante del presente atto;
- b) di revocare la decisione n. 431 del 24.02.2022 avente ad oggetto: “Centrale Operativa Territoriale Ex Estense Modena – Contratto di comodato gratuito” in quanto il Comune segnala trattasi di bene censito dal Bilancio comunale come “demaniale” e quindi di non poterne fare oggetto di comodato;
- c) di liquidare con separati atti le spese derivanti dalla gestione corrente della struttura, come in premessa indicate;
- d) di inviare il presente atto al Collegio Sindacale, al Servizio Bilancio (m.raimondi@ausl.mo.it), al Direttore del Distretto di Modena (a.spano@ausl.mo.it), al Servizio Unico Acquisti e Logistica (c.rivi@ausl.mo.it), all'Ufficio Legale (l.tassi@ausl.mo.it).

Il Direttore del Servizio Unico Attività Tecniche
Ing. Romio Pasquale G. F.

Documento informatico predisposto,
conservato e firmato digitalmente, ai sensi
del D.Lgs 82/2005 e s.m.i.

PTR/UG	Autore mesi
Attività P/14/21_COT	N.° ST Infosat 64
Gara	Esecuzione



Dipartimento Amministrativo e Tecnico Centrale
Servizio Tecnico Patrimoniale
Via S. Giovanni del cantone, 23 - 41121 Modena
T. +39. 059.435770 - F. +39. 059.3963797-
sat@ausl.mo.it – www.ausl.mo.it / home /AREA TECNICA

pag.
3 di 3

Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena
Sede legale: Via S. Giovanni del cantone, 23 - 41121 Modena
T. +39.059.435111 – F. +39.059.435604 - www.ausl.mo.it
Partita IVA 02241850367
P.E.C. auslmo@pec.ausl.mo.it

SCHEMA CONCESSIONE D'USO

L'anno duemilaventidue (2022) addì () del mese di , in
Modena nella

TRA

- il **“COMUNE DI MODENA”** con sede in Modena Via Scudari n. 20, c.f. 00221940364, **di seguito denominato “Concedente”**, nella persona **Salvatore Luca**, in qualità di Dirigente Responsabile del Servizio Patrimonio e Tributi e non altrimenti, quale Responsabile del procedimento, giusta le attribuzioni conferitegli con disposizione del Sindaco in data 14/01/2022 Prot. n. 15362/2022 e con disposizione di delega del Dirigente Responsabile del Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali del 01/02/2022 Prot. n. 34572/2022

- **“AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE”** con sede in Modena, Via San Giovanni del cantone n. 23, P.IVA 02241850367, **di seguito indicato come “Concessionario”**, nella persona di in qualità di autorizzato con atto.....

E quando congiuntamente indicati, *“Parti”*

Premesso:

- che nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) la Conferenza Territoriale Socio-Sanitaria ha proposto, tra gli altri interventi, la “Realizzazione dell'Ospedale di Comunità di Modena -Nuova costruzione” e la “Realizzazione della Centrale Operativa Territoriale nell'Ospedale di Comunità di Modena”;

- che l'Azienda USL di Modena deve presentare ai Servizi competenti della Regione Emilia-Romagna lo Studio di Fattibilità dei progetti proposti per il PNRR, compreso quelli relativi alla “Realizzazione dell'Ospedale di Comunità di Modena – Nuova costruzione” ed alla “Realizzazione della Centrale Operativa Territoriale nell'Ospedale di Comunità di Modena”, al fine di proseguire nell'iter del finanziamento;

- che la Centrale Operativa Territoriale (COT) rientra tra le tre aree di investimento (Adi / case della Comunità / OsCo) per l'ambito dell'assistenza territoriale sanitaria previsto dalla missione M 6C1 del PNRR;

- che il Decreto del Ministero dell'Economia e Finanze, 6 agosto 2021, recante “Assegnazione delle risorse finanziarie previste per l'attuazione degli interventi del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)” assegna alle singole amministrazioni le risorse finanziarie per l'attuazione di interventi, e nel caso delle aziende sanitarie per la realizzazione, tra gli altri, le Centrali Operative Territoriali (COT);

Considerato:

- che il Comune di Modena e l'Azienda USL di Modena sono comproprietarie, pro quota indivisa, di 500/1000 ciascuno del complesso immobiliare denominato "Ex Ospedale Estense";
- che, come spazio dove realizzare la Centrale Operativa Territoriale (COT) di Modena, è stata individuata una porzione di fabbricato, al Piano Primo, del suddetto immobile denominato "Ex Ospedale Estense";
- che con nota del 10/02/2022 prot. n. 0010603/22, acquista agli atti comunali con prot. n. 49021/2022, integrata con successivamente comunicazione del 17/02/2022, agli atti comunali con prot. 57152/2022, l'Azienda USL ha richiesto al Comune l'impegno alla sottoscrizione di un accordo d'uso a titolo gratuito, per la durata di 50 anni, per l'uso esclusivo della suddetta porzione di fabbricato, individuata nella planimetria che si allega al presente atto;
- che la realizzazione della suddetta COT, cui è esclusivamente finalizzata la stipula del presente contratto, è senza dubbio di interesse pubblico, in quanto trattasi di un intervento utile alla diffusione e all'ampliamento dei servizi sanitari della Città;
- che con i seguenti atti deliberativi:
 - della Giunta comunale n. ... del... è stato approvato la Concessione d'uso a titolo gratuito a favore dell'Azienda USL di Modena per la realizzazione della Centrale Operativa Territoriale (COT) e il relativo Schema di contratto
 -n. deldell'AUSL.....

Tutto quanto premesso costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 Oggetto

Il *Concedente* concede in concessione d'uso gratuito al *Concessionario*, che accetta, una porzione immobiliare nel complesso denominato "Ex Ospedale Estense", posta a Modena in via Vittorio Veneto, sita al Piano Primo, composta da n. 12 locali, della superficie di mq 294 lorda circa, (parte del compendio immobiliare identificato al Foglio 142 mappale 56), meglio evidenziata in colore blu nella allegata planimetria (All.1 Piano Primo).

Il *Concedente*, in qualità di comproprietario pro quota indivisa di 500/1000, rinuncia all'uso della suddetta porzione immobiliare.

A seguito della consegna materiale dei locali verrà redatto apposito verbale di consegna in duplice copia, sottoscritto da entrambe le *Parti*.

Il *Concedente* concede altresì le parti di uso comune, evidenziate in colore verde nelle allegate planimetrie (All.2 Piano Terra e All.3 Piano Primo), e consistenti:

Piano Terra:

- area porticata, vano scala e ascensore centrale, n. 2 disimpegni e relativi percorsi;
- ingresso, vano scala e ascensore (di futura installazione) con accesso da Via Sant'Agostino;

- vano scale, disimpegno e corte interna;

Piano Ammezzato:

- vano scala e ascensore (di futura installazione) lato Via Sant'Agostino;

Piano Primo:

- vano scala e ascensore (di futura installazione) lato Via Sant'Agostino;
- corpo centrale costituito da vano scala, vano ascensore e n. 2 disimpegni;
- disimpegno e vano scale, lato Via Vittorio Veneto.

Art. 2 Durata

La durata del presente contratto è stabilita in cinquanta (50) anni, con decorrenza dalla data della sua sottoscrizione.

Il *Concessionario*, alla scadenza del termine pattuito, si obbliga alla restituzione dell'immobile in oggetto al *Concedente*.

E' comunque fatta salva la facoltà di richiedere il rinnovo del presente contratto agli stessi patti e condizioni.

Art. 3 Sopralluogo dell'immobile e riconsegna

Al momento della sottoscrizione del presente contratto, il *Concessionario* dichiara di avere visitato i locali, dei quali ne riconosce l'idoneità degli stessi all'uso determinato dalle *Parti*. Il *Concessionario* si impegna altresì a riconsegnare i locali e le pertinenze nelle medesime 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. 4 Oneri

Le spese ordinarie per il godimento dell'immobile in uso esclusivo, le spese di pulizia e le utenze sono poste a carico del *Concessionario*.

Il *Concessionario*:

- nel caso in cui gli impianti consentano la sottoscrizione di contratti autonomi di fornitura, dovrà intestarsi le utenze (elettrica, del gas, dell'acqua, nonché la relativa TARI e le eventuali altre tariffe dovute per legge);
- nel caso in cui detti impianti non risultino autonomi, dovrà rimborsare al *Concedente* tutte le spese per le utenze che verranno determinate sulla base di criteri di ripartizione da concordarsi fra le *Parti* (es: utilizzo di sub-contatori o criteri di ripartizione attraverso tabelle millesimali o altro).

Le eventuali spese straordinarie, sostenute per la conservazione della cosa, compreso degli spazi in uso comune, saranno di competenza sia

del *Concedente* che del *Concessionario* in base ai criteri di ripartizione da concordarsi fra le *Parti*.

Per la gestione delle parti comuni, di cui agli allegati 2 e 3, intesa come manutenzione ordinaria e la pulizia, queste saranno in carico al *Concessionario* con rimborso da parte del *Concedente*, in base ai criteri di ripartizione da concordarsi fra le *Parti*.

Art. 5 Divieto di cessione del contratto

E' fatto espresso divieto al *Concessionario* di cedere il presente contratto. Il *Concessionario* si riserva il diritto di operare per il tramite di soggetti terzi.

E' inoltre vietato al *Concessionario* di servirsi dell'immobile per un uso diverso da quello determinato dalle *Parti*, Centrale Operativa Territoriale (COT).

La violazione dei divieti di cui sopra, 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. 6 Interventi migliorativi

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*. L'esecuzione di lavori in contrasto con le vigenti norme urbanistico-edilizie produrranno *ipso jure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa del *Concessionario*. Il silenzio o l'acquiescenza del *Concedente* rispetto ad un mutamento d'uso, a lavori non autorizzati, alla cessione del contratto, che eventualmente avvengano, non ne importano implicita accettazione, e saranno quindi prive di qualsiasi effetto a favore del *Concessionario*.

Art. 7 Garanzie

Il *Concessionario* garantisce il *Concedente* contro i danni che a questo possano derivare da fatto, omissione o colpa, propri, dei propri dipendenti o di terzi in genere, e lo solleva da ogni responsabilità nei confronti propri e di terzi per eventuali danni derivanti sia dall'uso dell'immobile concesso che dall'attività svolta nello stesso.

Il *Concessionario*, al fine di garantire quanto sopra, con effetto dalla data di decorrenza del presente contratto si obbliga a stipulare un'adeguata copertura assicurativa, da mantenere in vigore per tutta la durata del presente contratto.

Art. 8 Obblighi di custodia del Concessionario.

Il *Concessionario* si impegna a custodire e conservare la porzione di immobile di proprietà del *Concedente* con la maggior diligenza, al fine di non pregiudicarne l'uso. Si impegna altresì a non servirsene che per gli usi a cui è destinata.

Se il *Concessionario* non adempie ai suddetti obblighi è facoltà del *Concedente* chiedere la risoluzione del contratto e l'immediata restituzione del bene, fatto salvo il risarcimento del danno subito.

Art. 9 Modifica al contratto

A pena di nullità, qualunque modifica al presente contratto dovrà essere inderogabilmente apportata con atto scritto, sottoscritto da entrambe le *Parti*.

Art. 10 Spese di registrazione

Tutte le spese del presente atto, oneri di registrazione compresi, sono poste a carico del *Concessionario*.

Art. 11 Foro competente

Per ogni controversia sorgente dal presente contratto è competente il Foro di Modena.

_____ li _____

IL CONCEDENTE

IL CONCESSIONARIO

Si allega:

All. 1 Piano Primo: Planimetria con evidenziati i locali destinati al COT.

All. 2 Piano Terra: Planimetria con evidenziati gli spazi comuni.

All. 3 Piano Primo: Planimetria con evidenziati gli spazi comuni.