



Decreto nr. 156 del 19/02/2025

OGGETTO: APPROVAZIONE DI CONCESSIONE IN USO DI ALCUNI LOCALI DELL'EX-SCUOLA "CATULLO" DA DESTINARE ALLE ATTIVITA' DEI SERVIZI CENTRALIZZATI DAL 01/02/2025 AL 30/06/2026.

PREMESSO quanto segue:

- con Decreto n. 343 del 26/09/2023 è stata approvata l'adesione alla Convenzione ARIA_2022_415.2_ Accordo quadro di appalto lavori e appalto integrato complesso di lavori e progettazione nell'ambito dei progetti PNRR "Verso un Ospedale Sicuro e Sostenibile" e altri interventi.- Lotto N. 6 " - CIG Padre: 97282906DE – CIG Derivato: 9740902E9C, stipulato in data 07/08/2023, tra ARIA S.p.A. e ABP Nocivelli S.p.A., con sede legale a Castegnato (BS) in via Padana Superiore, 67 - P. IVA 00303020176, per un importo pari ad € 1.495.480,32, IVA ed oneri previdenziali esclusi;
- tali lavori di ristrutturazione degli edifici, tra cui quelli adibiti ad uffici dei servizi centralizzati, rendono gli stessi temporaneamente inagibili, il che comporta la primaria necessità di avere a disposizione una sede provvisoria per poter portare a termine i suddetti lavori;
- risulta cruciale mantenere la sede degli uffici connessi all'attività ospedaliera all'interno del Comune di Desenzano del Garda, al fine di garantire maggiore continuità dei servizi, in quanto lo spostamento in altra sede delle attività dei propri servizi centralizzati creerebbe sia agli utenti che all'ASST un notevole disagio;
- l'ASST del Garda non dispone di immobili utili a tal fine;
- con nota, conservata agli atti con prot. nr. 0050480 del 30.11.2023, l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale del Garda, ha richiesto al Comune di Desenzano d/G, la disponibilità di un immobile per il periodo compreso tra il 01/02/2025 e il 30/06/2026, al fine di poterlo utilizzare temporaneamente come sede per lo svolgimento del corso di laurea in Infermieristica e per il collocamento degli uffici amministrativi centralizzati;
- con Deliberazione della Giunta Comunale nr. 41 del 30/01/2025 il Comune di Desenzano del Garda ha manifestato la sua disponibilità a concedere l'edificio in proprietà sito in Desenzano del Garda, Via Pace n. 32, Foglio 20, particella 270, subalterno 9, adibito a ex Scuola secondaria di primo grado Catullo, non più adibito ad istituto scolastico dal 01/01/2025;

DATO ATTO che il bene immobile comunale denominato ex-Scuola Catullo dispone non solo delle dimensioni e dei requisiti strutturali idonei per l'utilizzo richiesto ma risulta anche essere ubicato in una posizione strategica tale da permettere in modo agevole lo spostamento del personale amministrativo;

CONSIDERATO che l'edificio, essendo sempre stato utilizzato come Istituto scolastico, contiene già locali idonei ad ospitare uffici amministrativi, comportando un notevole risparmio di tempo e di costi per l'allestimento degli ambienti;

RICHIAMATI:

- l'art. 1 comma 439 Legge n. 311/2004, come modificato dall'art. 3 comma 2 bis lett. B) del D.L. n. 95/2021, convertito con modificazioni dalla Legge n. 135/2012, secondo il quale: "Le Regioni e gli enti locali di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, possono concedere alle Amministrazioni dello Stato, per le finalità istituzionali di queste ultime, l'uso gratuito di immobili di loro proprietà";



- l'art. 1 D.lgs. 165/2001 che indica le Aziende e gli Enti del Sistema Sanitario Nazionale tra le Amministrazioni dello Stato;
- il consolidato principio giurisprudenziale, secondo il quale: “gli enti locali sono enti a fini generali e come tali orientano la propria azione allo sviluppo della comunità amministrata; in linea generale è ammesso l’istituto del comodato ad uso gratuito ove venga perseguito un interesse pubblico equivalente o addirittura superiore rispetto a quello che viene raggiunto mediante lo sfruttamento economico dei beni” (cfr. Corte Conti Lombardia delib. 172/2014/PAR; Corte Conti Veneto delib. 109/2022; Corte Conti Basilicata delib. 15/2023);

VISTO il verbale di consegna delle chiavi dell’immobile, prot. nr. 6062 del 07/02/2025;

RITENUTO opportuno procedere all’approvazione della concessione in uso di alcuni locali dell’ex Scuola Catullo da destinare alle attività dei servizi centralizzati;

DATO ATTO che l’ASST del Garda, in qualità di concessionario, dovrà provvedere alla manutenzione dell’immobile e al rimborso delle spese sostenute dal Comune per le utenze idriche, di energia elettrica e gas, quantificate dall’Ufficio Tecnico Comunale in Euro 4.400,00 mensili, nonché delle spese per la registrazione del contratto presso l’Agenzia delle Entrate, pari ad Euro 200,00 ai sensi dell’art. 5 della Tariffa, Parte Prima, allegata DPR 25 aprile 1986 n. 131;

VISTA la proposta del Direttore S.C. Ufficio Tecnico, Ing. Paolo Carta, che attesta la regolarità tecnica e la legittimità del presente provvedimento;

VISTA l’attestazione del Direttore della S.C. Bilancio e Rendicontazione in ordine alla regolarità contabile;

ACQUISITI i pareri favorevoli in merito espressi dal Direttore Sanitario, dal Direttore Socio Sanitario e dal Direttore Amministrativo, il Direttore Generale

DECRETA

Per i motivi in premessa indicati:

1. di procedere all’approvazione della concessione in uso, con il Comune di Desenzano, di alcuni locali dell’ex Scuola Catullo, sita in via Pace n. 32, identificati alla sezione urbana NCT, foglio 20, con la particella 270, subalterno 9, categoria B/5, da destinare alle attività dei servizi centralizzati, con durata dal 01/02/2025 al 30/06/2026, secondo lo schema di concessione (Allegato 1 formato da n. 8 pagine), e le planimetrie (Allegato 2 formato da n. 4 pagina) allegati al presente provvedimento quali parti integranti e sostanziali;
2. di precisare che l’ASST del Garda, in qualità di concessionario provvederà con diligenza e cura alla manutenzione dell’immobile e al rimborso delle spese sostenute dal Comune per le utenze di idriche, di energia elettrica e gas, quantificate dall’Ufficio Tecnico Comunale in Euro 4.400,00 mensili, nonché alle spese per la registrazione del contratto presso l’Agenzia delle Entrate, pari ad Euro 200,00 ai sensi dell’art. 5 della Tariffa, Parte Prima, allegata DPR 25 aprile 1986 n. 131;
3. di precisare che il Concessionario, per tutta la durata del concessione, è tenuto a coprire l’immobile con assicurazione a copertura di danni da incendio e rischi accessori e della responsabilità civile contro terzi, ivi compresa l’Amministrazione Comunale per il deperimento di beni dati in gestione con massimale unico in € 9.800.000,00 (art. 6.4 del contratto);



4. di dare atto che il costo derivante dal presente provvedimento per la registrazione del contratto e per il rimborso al comune delle spese per utenze, quantificato in omnicomprensivi €75.000,00, sarà registrato nella contabilità aziendale degli anni 2025-2026 al conto 1350001030 “oneri diversi” ed ai budget ospedalieri seguenti:

2025

1350001030/TE2/P2500373 € 48.400,00 *Rimborso utenze comodato gratuito servizi centralizzati, ex Scuola Catullo 2025*

1350001030/TE2/P250037301 200,00 *Registrazione contratto AdE*

2026

1350001030/TE2/P2600200 € 26.400,00 *Rimborso utenze comodato gratuito servizi centralizzati, ex Scuola Catullo 2026*

5. di dare atto che il presente provvedimento è sottoposto al controllo del Collegio Sindacale, in conformità ai contenuti dell'art. 3-ter del D.Lgs. n. 502/1992 e ss.mm.ii. e dell'art. 12, comma 14, della L.R. 33/2009;
6. di disporre, a cura della S.C. Affari Generali e Legali, la pubblicazione all'Albo pretorio on-line dell'ASST del Garda– ai sensi dell'art. 17, comma 6, della L.R. n. 33/2009, e dell'art. 32 della L. n. 69/2009, ed in conformità alle disposizioni ed ai provvedimenti nazionali e comunitari in materia di protezione dei dati personali.

Firmato digitalmente dal
DIRETTORE GENERALE
(Dr.ssa Roberta Chiesa)

Nominata con D.G.R. n. XII/1635 del 21/12/2023

Esprimono parere favorevole:

Direttore Amministrativo – Dott. Piero Canino
Direttore Sanitario – Dr. Pietro Imbrogno
Direttore Sociosanitario – Dott. Paolo Schiavini

indisponibile (scheda n. 51) e censito al NCT, al foglio 20, particella 270, subalterno 270/3;

- con nota del 30.11.2023 protocollo n. 75902 e del 11.07.2024 protocollo n. 43245, l'ASST aveva richiesto, a seguito della programmazione dei lavori di ristrutturazione della palazzina di ASST che ospita le attività dei propri servizi centralizzati, di poter utilizzare i locali sopra descritti per il tempo strettamente necessario al completamento dei lavori di ristrutturazione;

- con deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il contratto di concessione in uso all'Azienda Socio Sanitaria Territoriale del Garda di alcuni locali dell'ex-scuola "Catullo" siti in via Pace per il periodo 01.02.2025-30.06.2026;

TENUTO CONTO che:

- le attività amministrative svolte dai servizi centralizzati sono fondamentali per la gestione e il funzionamento di tutte le attività poste in essere dall'azienda ospedaliera;
- lo spostamento delle stesse fuori dal territorio comunale comporterebbe disagi non solo al personale addetto, ma anche ai numerosi utenti che si rivolgono quotidianamente agli uffici per vari adempimenti e richieste che provengono anche dai Comuni limitrofi e del lago in generale;
- il Comune, in determinate circostanze e con motivazioni appropriate, può concedere l'uso di immobili ad un soggetto che non persegue scopi di lucro per l'esercizio di attività di pubblica utilità e con accollo delle spese di gestione dell'immobile medesimo;
- è di pubblico interesse il mantenimento sul proprio territorio degli uffici amministrativi dell'Azienda ospedaliera del territorio;
- si tratta di un periodo limitato e transitorio, in quanto al termine dei lavori, le attività relative ai servizi centralizzati torneranno nella sede originaria in località Montecroce;

CONSIDERATO di dover provvedere, in attuazione all'atto amministrativo autorizzativo, a stipulare il relativo contratto di concessione in uso;

TUTTO CIO' PREMESSO

tra le parti, come in premessa identificate, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 – Oggetto

1. Il Comune di Desenzano del Garda come sopra rappresentato concede all'Azienda Socio Sanitaria Territoriale del Garda, che, nella persona del suo Direttore Generale pro

tempore, accetta, l'uso dei locali situati in Via Pace – identificato catastalmente al NCT del Comune di Desenzano del Garda, Foglio n. 20, particella 270, subalterno n. 270/3 – come meglio identificati nelle planimetrie allegate alla presente concessione di cui costituiscono parte integrante e sostanziale e precisamente:

- Allegato A: Riferimenti catastali;
- Allegato B: Contesto immobiliare;
- Allegato C: Planimetria Piano Terra;
- Allegato D: Planimetria Piano Primo.

Gli allegati, sottoscritti dalle parti, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Articolo 2 - Durata

1. I locali sopra descritti sono affidati in concessione d'uso dal 1 febbraio 2025 e fino al 30 giugno 2026.
2. Le parti rappresentano nel presente atto che la causa concreta del contratto di concessione è intimamente connessa all'uso del bene per le finalità descritte in premessa e pertanto in caso di ultimazione dei lavori presso la sede originaria prima della scadenza i locali dovranno essere rilasciati e messi a disposizione del Comune.
3. Parimenti nel caso in cui i lavori dovessero protrarsi oltre la scadenza del contratto, potrà essere concessa, con apposito provvedimento, una proroga per il periodo strettamente necessario alla conclusione dei lavori stessi.
4. Il Concessionario acquisisce la detenzione del bene dal giorno della consegna delle chiavi, anche se antecedente alla decorrenza del contratto, che verrà effettuata con apposito verbale e si impegna a liberare i locali concessi alla data di scadenza, del presente contratto, fatto salvo quanto previsto ai precedenti commi 2 e 3.

Articolo 3 – Destinazione dell'immobile e del materiale

1. Il Concessionario si impegna ad utilizzare il bene nel rispetto del seguente contratto e per le attività strettamente connesse ai servizi centralizzati dell'Azienda Socio Sanitaria Territoriale del Garda.
2. L'Azienda è autorizzata ad usare l'immobile unicamente per proprio conto.
3. L'Azienda, nel prendere in consegna l'immobile dichiara di non esservi nulla di anormale da rilevare in merito ad esso, riscontrandolo confacente alle proprie esigenze.

4. Con la presente concessione vengono assegnati all'Azienda oltre agli immobili sopra menzionati, sempre in concessione d'uso, i beni presenti al momento della consegna dei locali, dei quali verrà redatto apposito elenco che costituirà un allegato al presente contratto.

5. Al termine della concessione i suddetti beni e i locali saranno riconsegnati all'Amministrazione concedente nello stato d'uso determinato dalla normale usura per utilizzo, impegnandosi l'Azienda concessionaria ad intervenire con proprie risorse per la loro manutenzione ordinaria.

Articolo 4 – Obblighi del Concessionario

1. Il Concessionario si impegna a:

- a) Utilizzare i locali concessi in uso esclusivo e gli spazi comuni, secondo le indicazioni e delimitazioni che verranno precisate per iscritto nel corso del contratto, come per esempio i percorsi di accesso ai locali, la possibilità di sosta di autoveicoli e altro che dovesse emergere successivamente alla sottoscrizione della concessione;
- b) mantenere il bene in perfetto stato di efficienza e conservazione utilizzandolo con la dovuta diligenza ed attenzione e prestando la vigilanza necessaria;
- c) far rispettare a tutti coloro che lo usano le norme di utilizzo del bene previste dalla presente concessione in uso;
- d) utilizzare i locali nel rispetto delle norme in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro;
- e) eseguire con diligenza la manutenzione ordinaria e le pulizie dei locali;
- f) mantenere gli spazi ad uso comune liberi da cose che potrebbero impedirne l'uso da parte della proprietà o di altri utilizzatori autorizzati dal Comune.

2. L'Azienda si assume integralmente tutti i rischi, gli oneri e le spese, sollevando l'amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità civile e penale, relative all'utilizzo dei locali e delle strumentazioni affidate.

3. L'Azienda dovrà consentire in ogni momento l'accesso ai locali al personale comunale incaricato per effettuare sopralluoghi o verifiche o lavori che si dovessero rendere necessari, previa preventiva necessaria comunicazione da parte della Proprietà.

4. Gli immobili di cui alla presente concessione dovranno essere condotti esclusivamente e direttamente dall'Azienda senza che sia possibile alcuna delega ad altra Azienda, società, persona fisica o ente e persona giuridica.

5. L'Azienda si impegna a riconsegnare i locali e le strumentazioni consegnate, di cui all'allegato alla presente, al termine dell'affidamento nello stesso stato di conservazione, fatta salva la normale usura.

6. Nel caso in cui il Comune di Desenzano concedesse l'uso di parti dell'immobile anche ad altri utilizzatori, Comune di Desenzano e Azienda si coordineranno per definire modalità di utilizzo dell'immobile al fine di eliminare o ridurre eventuali interferenze derivanti dall'uso promiscuo.

Articolo 5: Oneri a carico del concessionario

1. L'Azienda è obbligata, in particolare:

- a) al pagamento di tutte le spese di gestione ordinaria dei locali e della T.A.R.I.;
- b) a provvedere in proprio alla pulizia dei locali, alla loro manutenzione ordinaria ed all'allacciamento delle utenze telefoniche e di collegamento internet;
- c) a corrispondere al Comune una somma mensile forfettaria stimata in Euro 4.400,00, da versare entro il 5 del mese successivo a titolo di rimborso spese relativamente ai consumi idrici, di energia elettrica e gas;
- d) a provvedere alla manutenzione ordinaria degli eventuali beni mobili assegnati, come previsto all'articolo 3 comma 4.

2. L'Azienda è consapevole che nei pressi dei locali concessi è presente l'istituto scolastico IPSEOA Caterina de' Medici e che sarà operativo un cantiere per la realizzazione del nuovo Centro per l'impiego e si impegna a:

- a) rispettare i percorsi di accesso che verranno definiti;
- b) rispettare le norme di sicurezza e i divieti derivanti dal cantiere stesso;
- c) tollerare eventuali disagi che dovessero emergere negli accessi alla struttura concessa o per i rumori o emissioni sonore in generale o per altri motivi relativi in particolare alla gestione del cantiere.

3. Il Comune di Desenzano comunicherà all'Azienda eventuali circostanze derivanti dal cantiere che potrebbero comportare condizioni particolari di utilizzo dell'immobile.

Articolo 6 – Responsabilità del concessionario

1. Il Concessionario si assume integralmente tutti i rischi, gli oneri e le spese, sollevando l'Amministrazione comunale da qualsiasi responsabilità civile per danni causati dal proprio personale (anche volontario) o dai propri utenti all'immobile concesso, alle sue parti e

pertinenze e a quanto nello stesso contenuto e di proprietà del Comune di Desenzano del Garda, nonché per danni alle altre porzioni di immobile, in relazione all'uso e alla gestione del bene affidato in concessione.

2. La proprietà è sollevata inoltre da responsabilità per eventuali danni a persone e/o cose che dovessero derivare al Concedente dall'uso degli immobili, nonché da ogni responsabilità per fatti o omissioni di terzi da cui derivino danni diretti o indiretti al Concessionario, al suo personale, ai suoi utenti, o alle sue cose, relativamente agli spazi ad essi assegnati ed individuati nelle allegate planimetrie.

3. È obbligo del Concessionario provvedere a segnalare adeguatamente tutte le possibili fonti di pericolo adottando le cautele opportune per evitare danni a persone o a cose.

4. A garanzia di quanto sopra l'Azienda si obbliga a consegnare all'atto della sottoscrizione del presente contratto, polizza assicurativa (anche in copia conforme all'originale) a copertura di danni da incendio e rischi accessori e della responsabilità civile contro terzi ivi compresa l'Amministrazione Comunale per il deperimento di beni dati in gestione con massimale unico in € 9.800.000,00= (Euro Novemilioniottocentomila/00), unitamente all'ultima quietanza di pagamento del premio.

5. L'Azienda si obbliga a consegnare le successive quietanze di pagamento del premio annuale e a mantenere la validità della suddetta polizza fino alla riconsegna dei locali dati in concessione o, in caso di sostituzione, a consegnare copia della nuova polizza che dovrà avere pari caratteristiche di garanzie.

Articolo 7 – Obbligo di segnalazione

1. Nel caso in cui si rendessero necessari lavori di straordinaria manutenzione, l'Azienda lo segnalerà per iscritto al Comune, il quale, verificata la necessità dell'intervento, provvederà nel minor tempo possibile, compatibilmente con le disponibilità di bilancio e nel rispetto della normativa sui lavori pubblici.

2. Qualora guasti o usura avvenissero per mancante/intempestiva segnalazione scritta all'ufficio manutenzioni del Comune da parte del Concessionario di problemi o necessità di manutenzione straordinaria, questi ne assumerà la relativa intera responsabilità con obbligo di riparazione e/o sostituzione a propria cura e spese.

3. In caso di inadempienza il Comune, previa diffida ad adempiere, provvederà d'ufficio con addebito delle spese a carico del Concessionario e risoluzione del presente contratto.

4. Sono altresì a carico del Concessionario la tempestiva segnalazione scritta all'ufficio manutenzioni del Comune di ogni anomalia o difetto di funzionamento o delle condizioni di inefficienza e/o carenza di sicurezza del bene, sollevando il Comune da ogni responsabilità relativa ai rapporti intercorrenti fra il Concessionario medesimo e i propri collaboratori o incaricati.

Articolo 8 – Divieto di Sub-concessione

1. Il Concessionario non potrà concedere in godimento a terzi, in tutto o in parte, con o senza corrispettivo, quanto forma oggetto del presente contratto.

Articolo 9 – Migliorie

1. Eventuali modifiche anche migliorative che l'Azienda intendesse apportare ai locali dovranno essere preventivamente autorizzate in forma scritta e/o con idonei provvedimenti e con l'approvazione del relativo progetto dal Comune. In ogni caso le suddette opere, anche qualora non preventivamente assentite, rimarranno acquisite al Comune, senza obbligo di compenso. Qualora le opere eseguite non fossero state assentite dal Comune nei modi sopra descritti, quest'ultimo potrà pretendere dall'Azienda il ripristino dello stato antecedente la loro esecuzione.

2. I lavori dovranno essere effettuati, in ogni caso, a regola d'arte, secondo le indicazioni e/o prescrizioni dell'Ufficio Tecnico comunale, fornendo le certificazioni finali e i collaudi necessari e/o richiesti dalla normativa.

3. Sono a carico dell'Azienda le procedure amministrative inerenti gli interventi di miglioria di cui al punto precedente, nonché gli eventuali oneri ad esse correlati.

Articolo 10 – Revoca della concessione e recesso del concessionario

1. La concessione potrà essere revocata nel caso in cui il Concessionario non utilizzi il bene stabilmente e per un periodo continuativo di due mesi, ovvero cessi l'utilizzazione del bene, ovvero abbia attribuito in godimento del bene a soggetti terzi ed a prescindere dalle motivazioni di attribuzione.

2. Il Concessionario potrà recedere dal presente contratto previo avviso mediante PEC (protocollo@pec.comune.desenzano.brescia.it) da inviare con un anticipo di almeno 30 giorni.

Articolo 11 – Privacy

1. Il Comune, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 del Regolamento 679/2016/UE

"General Data Protection Regulation", informa l'Azienda che tratterà i dati personali contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia, per adempiere ad obblighi contrattuali, contabili, amministrativi e fiscali, attraverso supporti elettronici e supporti cartacei. I dati possono essere comunicati a soggetti terzi sempre per finalità amministrative, contabili e fiscali. Il titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Desenzano del Garda. L'informativa completa è disponibile sul sito istituzionale del Comune www.comune.desenzano.brescia.it alla sezione "Privacy".

Articolo 12 – Disposizioni generali

1. Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo, e non può essere provata se non mediante atto scritto debitamente sottoscritto dalle parti.
2. Per quanto non previsto e pattuito dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e delle altre leggi vigenti in materia.

Articolo 13 – Registrazione

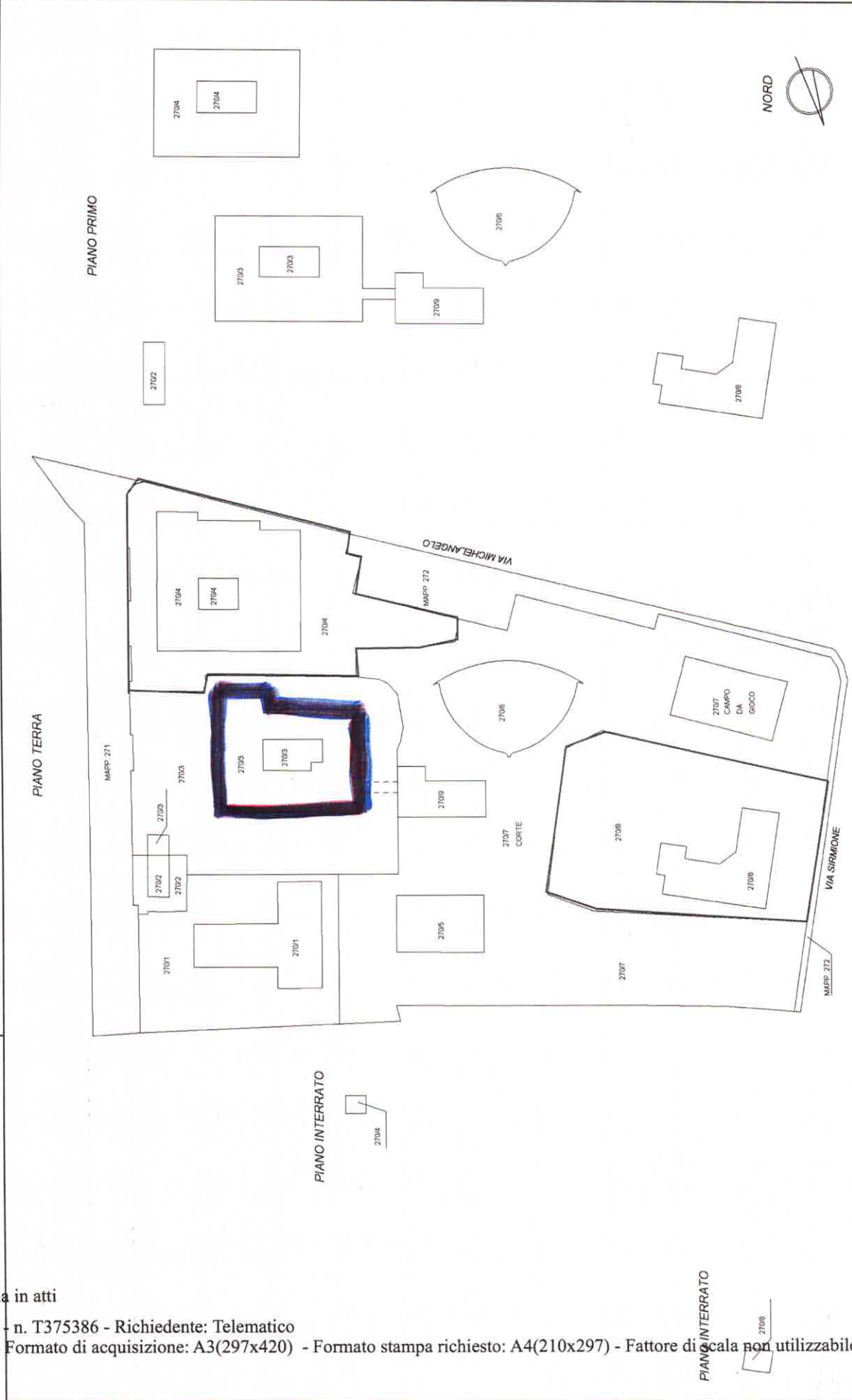
1. Le spese di bollo e di registrazione del presente contratto sono a carico del concessionario.
2. Il presente atto, redatto in duplice originale, viene letto approvato e sottoscritto dalle parti per presa visione e completa accettazione.

Per COMUNE DESENZANO DEL GARDA

per l'AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE DEL GARDA

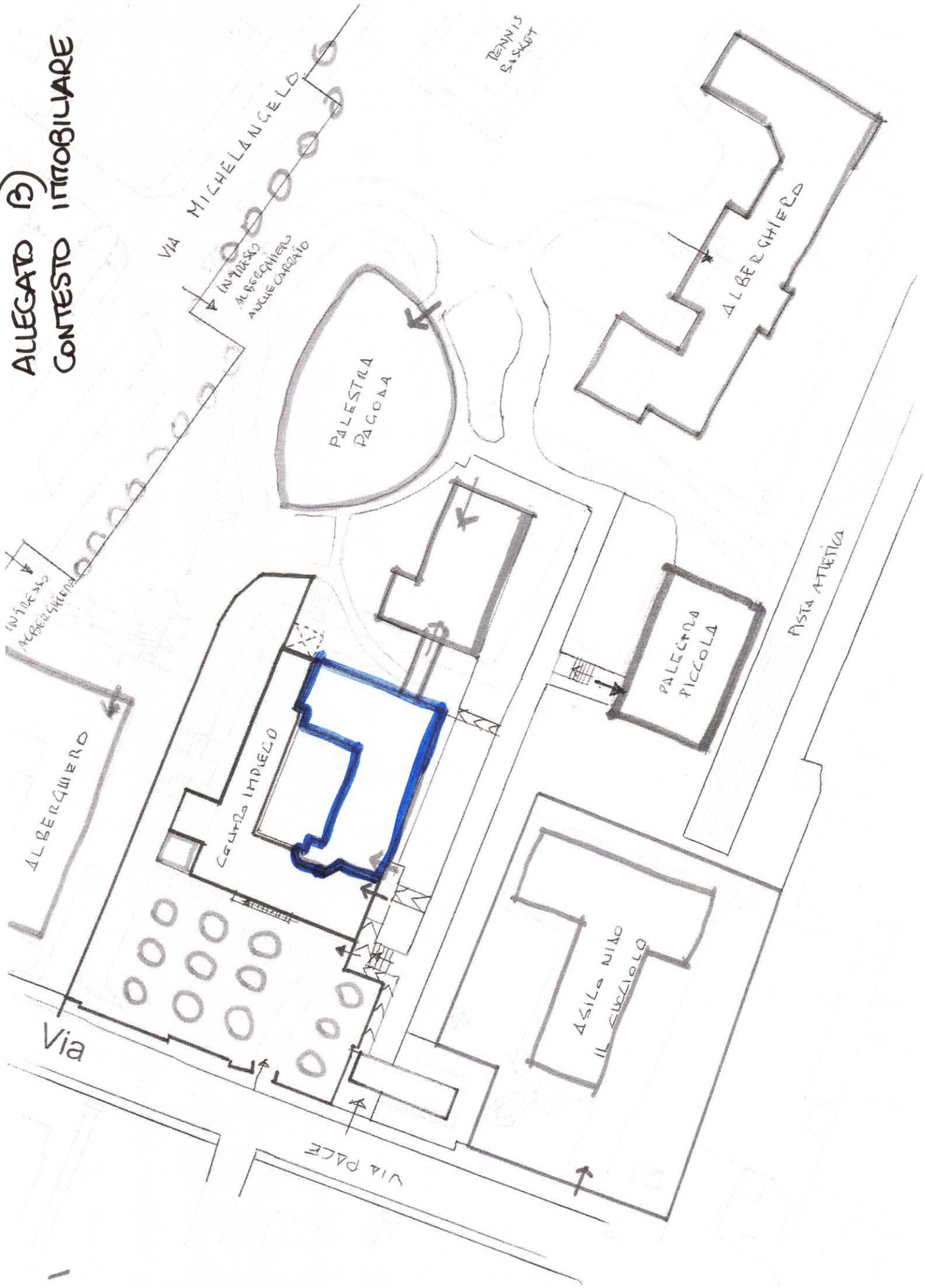
ALEGATO A)
RIF. CATASTO

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Cappelli Matteo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Brescia	N. 4623
Comune di Desenzano Del Garda	Sezione: NCT	Foglio: 20	Particella: 270	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 192940 del 13/05/2017 Scala 1 : 1000		

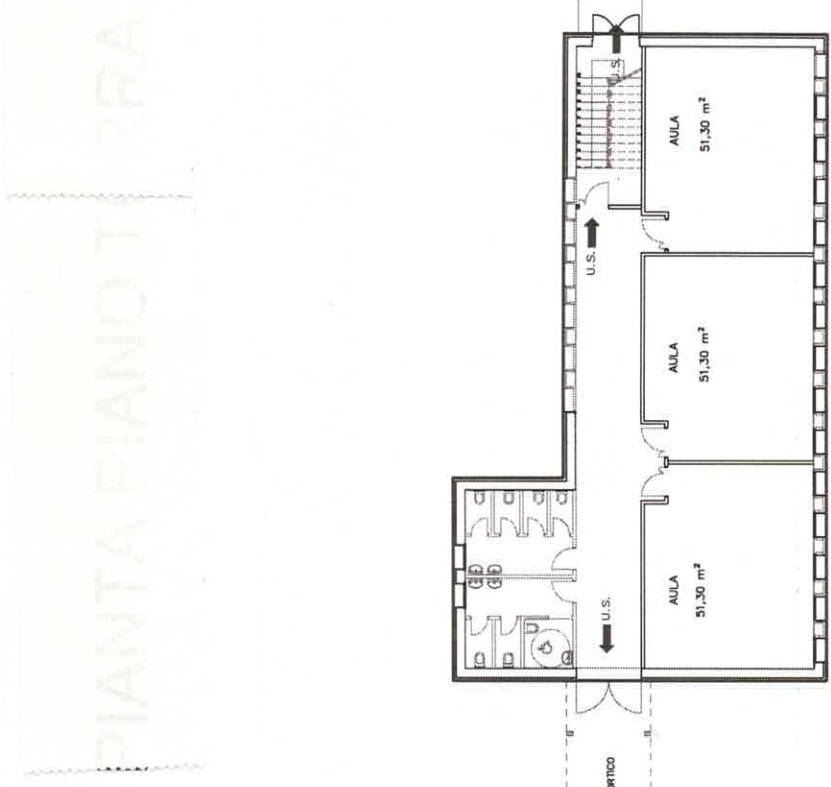
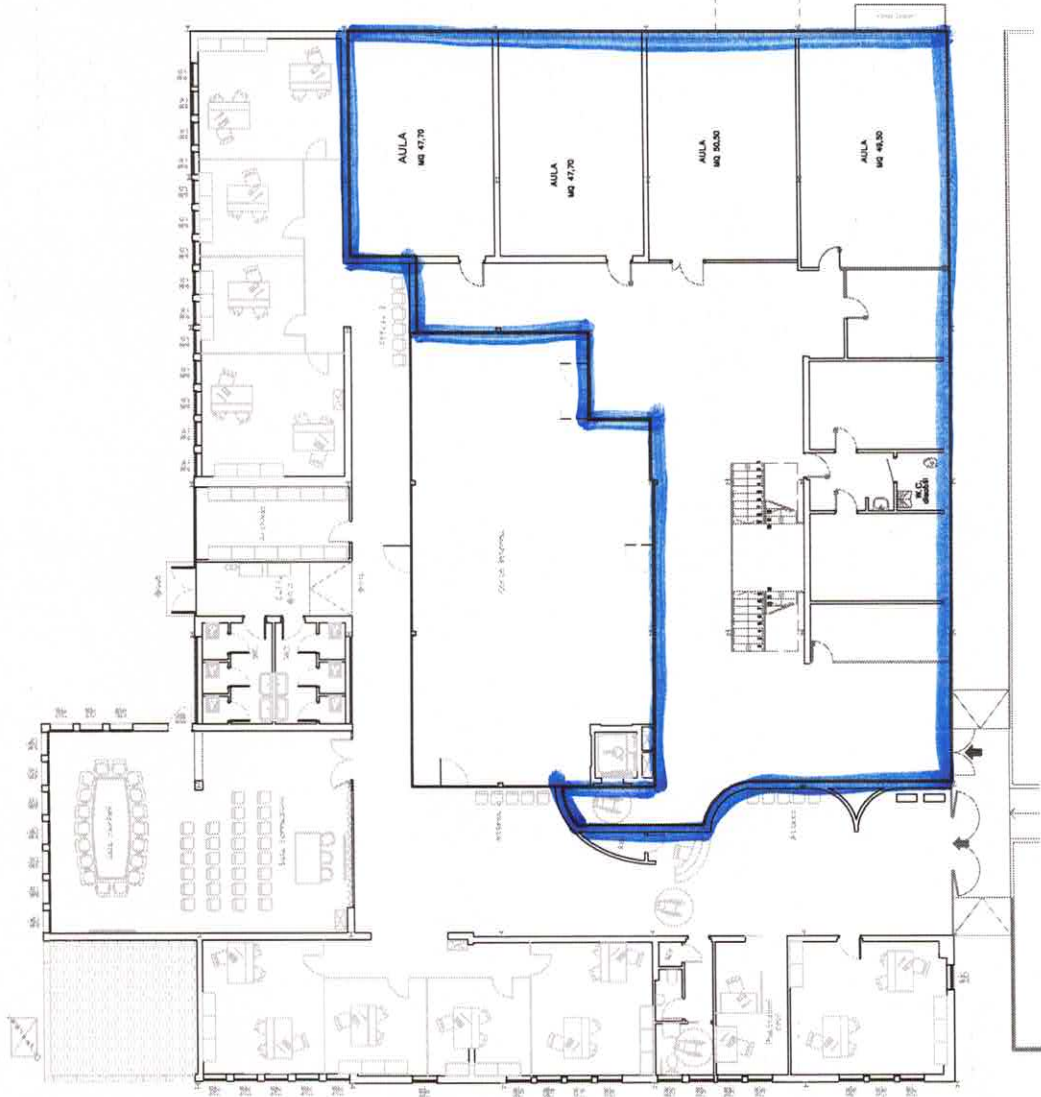


Ultima planimetria in atti

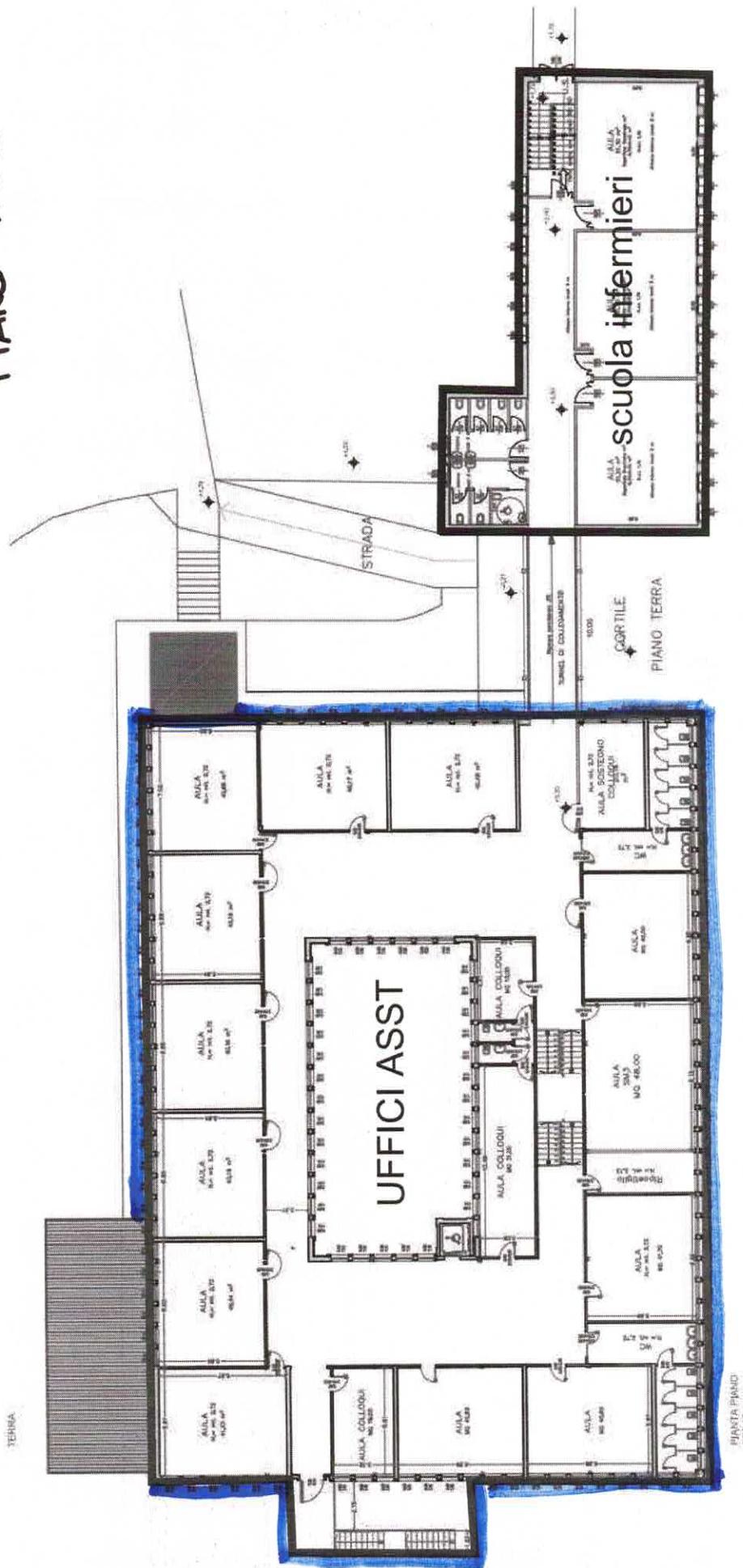
ALLEGATO B)
CONTESTO IMMOBILIARE



ALEGATO C)
PIANO TERRA



ALEGATO D)
PIANO PRIMO



TERNA

PIANTA PRIMO
01/01/01