*All. 3* – Schema di contratto di comodato

**COMODATO D’USO GRATUITO** **DELL’IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIA PROMESSI SPOSI DA DESTINARE A CENTRO DIURNO INTEGRATO RIVOLTO A PERSONE ULTRA 65ENNI PER IL PERIODO 1° AGOSTO 2022 - 31 LUGLIO 2027**

L'anno duemilaventidue (2022), il giorno \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) del mese di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, in Bergamo, in una sala della sede della Direzione Servizi Socio-Educativi, Via S. Lazzaro 3

TRA

il Comune di Bergamo, (C.F. N. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; P.IVA \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) con sede in Bergamo, piazza Matteotti 27, rappresentato da Garofalo Paola, nata a Novara (NO) il 6/10/1968, che interviene nella sua qualità di Dirigente della Direzione Servizi Socio-Educativi del Comune di Bergamo e pertanto autorizzata ad impegnare legalmente e formalmente l’Amministrazione Comunale per il presente atto, ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, (di seguito comodante)

E

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (C.F. P.IVA\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), con sede legale in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_\_\_n. \_, rappresentata da \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, che interviene nella sua qualità di Legale Rappresentante di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_e pertanto autorizzato ad impegnare legalmente e formalmente la stessa (di seguito comodatario);

**Articolo 1 – Oggetto**

Il Comune di Bergamo, a mezzo del suo costituito legale rappresentante, mette a disposizione, a titolo gratuito, di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, come sopra rappresentato che accetta, l’immobile ubicato nel Comune di Bergamo, al Foglio 82 mappale 8686 subalterno 3, esclusivamente per la realizzazione di un Centro Diurno Integrato rivolto a persone anziane con compromissione dell’autosufficienza, di norma di età superiore ai 65 anni, affette da pluripatologie cronico-degenerative, anche discreto livello di autonomia, ma a rischio di emarginazione dalle cure, sole oppure inserite in un contesto familiare o solidale nel quale l’assistenza domiciliare risulta troppo onerosa o insufficiente.

**Articolo 2 – Durata del comodato**

Il Comune di Bergamo pone a disposizione del comodatario l’immobile di cui all’art.1 nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, per il periodo di 5 (cinque) anni, a decorrere dal 1° agosto 2022 e fino al 31 luglio 2027, per l’uso e finalità di cui al precedente art. 1. Il comodatario si impegna a mantenere all'immobile la destinazione di Centro Diurno Integrato rivolto a persone anziane, di norma di età superiore ai 65 anni. Alla scadenza del contratto, l’Amministrazione Comunale potrà valutare il rinnovo dello stesso per un ulteriore periodo di uguale durata, alle medesime condizioni.

Ogni eventuale diverso utilizzo dell’immobile da parte dell’assegnatario determina l’immediata revoca del comodato.

**Articolo 3 – Obblighi del comodatario**

Il comodatario si impegna a mantenere l’immobile in parola in perfetto stato d’uso, e si obbliga a custodire, utilizzare e conservare l’immobile con la diligenza e cura del buon padre di famiglia, unicamente per le finalità che hanno determinato la concessione e secondo le modalità indicate nel presente contratto. L’immobile è assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico del soggetto comodatario la richiesta e l’ottenimento di eventuali autorizzazioni amministrative e/o atti autorizzatori di qualsiasi tipologia occorrenti per l’uso.

Il soggetto concessionario è tenuto a farsi carico delle spese di manutenzione ordinaria dell’immobile e dei relativi spazi verdi. Per l'effettuazione dei relativi lavori dovranno essere acquisiti, a cura e spese del comodatario, le autorizzazioni, i pareri, i nulla osta ed ogni altro titolo abilitativo necessario. Il soggetto comodatario è tenuto altresì a farsi carico delle utenze, previa intestazione dei relativi contatori entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto, delle pulizie e dei consumi energetici e per il riscaldamento, oltre che dei costi delle polizze assicurative per rischio incendio, per gli infortuni e la responsabilità civile derivante dall’utilizzo della struttura, per le attività che si andranno a svolgere, a favore degli operatori e dei frequentatori del Centro Diurno Integrato. Il comodatario si impegna a farsi carico di tutti gli oneri relativi agli idonei contratti per la manutenzione degli impianti, in particolare dell’impianto termico e dell’impianto elettrico, della tassa sui rifiuti (TARI) ed di ogni altro tributo locale, se dovuto.

Alla scadenza del comodato o in caso di risoluzione o revoca dello stesso, il comodatario si impegna a riconsegnare l’immobile al Comune di Bergamo in stato di perfetta efficienza, libero da cose e persone.

Le parti stabiliscono che il comodatario potrà eseguire sull’immobile, a sua cura e spese, previa comunicazione scritta al Comune di Bergamo e fatto salvo il rispetto delle previsioni e le prescritte autorizzazioni di legge, tutte le migliorie ed interventi che ritenga utili per l’uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente concordato che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull’immobile e quant’altro effettuato dal comodatario, resteranno alla scadenza della comodato, per qualsiasi causa si verifichi, acquisiti all’immobile, senza che il comodatario o altri possa pretendere indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti dell’immobile concesso. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione sia conservativa, che migliorativa, non potrà essere fatta dal comodatario senza preventiva autorizzazione del Comune.

**Articolo 4 - Attività**

Il comodatario si impegna ad adibire l’immobile esclusivamente a Centro Diurno Integrato, per svolgere una funzione intermedia tra i servizi a sostegno della domiciliarità e le strutture residenziali e per assicurare un ambiente protetto a cittadini che possono così beneficiare della rete dei servizi sanitari e socio-assistenziali del territorio.

Il soggetto comodatario, in conformità a quanto previsto dalla DGR n. 8494/02, è tenuto a garantire lo svolgimento nell’immobile del servizio semiresidenziale con personale qualificato, attraverso l’erogazione delle seguenti prestazioni: assistenza e cura della persona, prestazioni sanitarie, prestazioni fisioterapiche, animazione socializzante, sostegno al contesto familiare e solidale. Tali prestazioni possono essere integrate con: servizio di trasporto, consulenza sociale e/o psicologica, parrucchiere, podologo e ogni altra prestazioni non espressamente prevista in materia di prestazioni socio-sanitarie con la citata DGR n. 8494/02. Per le prestazioni previste dalla DGR n. 8494/02, il soggetto comodatario si impegna ad applicare ai soggetti segnalati dai servizi sociali comunali la retta giornaliera di frequenza pari a € 29,31 (euro ventinove/31). Essa sarà soggetta all’adeguamento ISTAT al 1° gennaio di ogni anno, sulla base della variazione intercorsa dell’indice medio annuale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Le prestazioni non previste dalla DGR n. 8494/02 sono da considerarsi aggiuntive alla retta di frequenza, con le tariffe definite dal soggetto concessionario.

Le tariffe per l’erogazione delle prestazioni da parte del soggetto concessionario sono a carico degli interessati, fatta salva la compartecipazione di eventuali associazioni di volontariato della rete cittadina.

L’ammissione al Centro Diurno Integrato avviene anche attraverso segnalazione degli operatori dei servizi sociali comunali. Il soggetto comodatario riserva in via prioritaria l’accesso al servizio ai cittadini residenti a Bergamo.

Il comodatario si impegna a provvedere a proprie spese a tutti gli arredi e attrezzature necessari ed alla loro sostituzione, a norma delle vigenti leggi e regolamenti ed alle prescrizioni tecniche che saranno dettate dai competenti enti sovraordinati. Ai fini della realizzazione delle attività cui è finalizzato il presente contratto il comodatario dovrà essere dotato di tutte le autorizzazioni, i titoli abilitanti e/o degli accreditamenti necessari. Per la realizzazione delle suddette attività il comodatario si impegna ad utilizzare personale in possesso di adeguata professionalità e in possesso di regolari contratti di lavoro, secondo la disciplina vigente.

**Articolo 5 – Responsabilità del comodatario**

Il comodatario si assumerà in via diretta ed esclusiva ogni responsabilità civile e penale e amministrativa circa l’adempimento di tutti gli obblighi previdenziali, contributivi ed assicurativi del personale eventualmente utilizzato. Il comodatario esonererà espressamente il Comune di Bergamo da ogni responsabilità per danni ed infortuni che possono derivare a terzi e/o a cose di terzi, ivi compreso al personale addetto all’uso dell’immobile oggetto del contratto, o comunque verificatisi all’interno dell’immobile medesimo, anche a causa di terzi.

Il comodatario è responsabile verso il Comune di Bergamo ed i terzi per i danni derivati da negligenza nell’uso dell’immobile concesso, ivi compresi gli impianti. A titolo indicativo il comodatario è responsabile dei danni che si dovessero verificare a seguito di ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi, spandimento d’acqua, fughe di gas, incendi e di ogni altro evento riconducibile alla conduzione dell’immobile in parola. Nello svolgimento delle attività proprie ed oggetto della convenzione di cui all’art.1, il comodatario solleverà il Comune di Bergamo da ogni e qualsiasi responsabilità civile e penale che possa derivare dall’utilizzo dell’immobile, delle pertinenze e delle relative attrezzature. Il comodatario dovrà dotarsi del Piano di Sicurezza attestante i rischi e le precauzioni dell’attività sua propria, secondo quanto previsto dalla vigente normativa. L’Amministrazione Comunale tramite proprio personale avrà libero accesso agli spazi di cui trattasi e potrà vigilare sul rispetto delle norme di sicurezza applicate, il cui mancato rispetto costituirà “colpa grave” da parte del comodatario.

**Articolo 6 – Coperture assicurative**

Per tutta la durata della comodato e fino alla data di riconsegna dell'immobile al Comune, il comodatario garantisce la presenza di idonea polizza assicurativa con primaria Compagnia e/o Istituto di Assicurazione per la responsabilità civile verso terzi con massimale non inferiore ad euro 3.000.000,00 (tremilioni/00) e idonea polizza assicurativa contro incendi, scoppi, fulmini, crolli, atti vandalici emessa da primaria Compagnia e/o Istituto di Assicurazione con massimale pari al valore di ricostruzione dell'immobile e con clausola ricorso terzi per un massimale non inferiore ad euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00), al fine di esonerare l’Amministrazione Comunale da ogni responsabilità per qualsiasi danno possa capitare a persone o cose, nonché per tutti i danni di qualunque genere che possano verificarsi alla struttura.

**Articolo 7 – Divieti. Revoca del comodato. Risoluzione del contratto**

Al soggetto comodatario è fatto divieto:

- di cessione del contratto di comodato e di sublocazione, anche parziale, del bene assegnato,

- di mutare la destinazione d’uso dell’immobile,

- di sfruttamento pubblicitario del bene, in qualsiasi forma e con qualsiasi modalità esso avvenga.

Il mancato rispetto degli obblighi stabiliti dall’Avviso e/o dal presente contratto da parte del comodatario potrà comportare la revoca del comodato.

La mutata destinazione d’uso del bene o l’esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico – edilizie produrranno ipso iure la risoluzione del contratto.

**Art. 8 – Impegni del Comune di Bergamo**

Il Comune di Bergamo collabora con il soggetto comodatario per lo svolgimento dell’attività prevista, in particolare attuando attraverso il proprio servizio sociale la selezione delle persone residenti in Bergamo da ammettere al Centro Diurno. Il servizio sociale procederà alle segnalazioni previa valutazione dei requisiti di accesso (età, situazione di parziale autosufficienza, necessità di assistenza socio-sanitaria, anziani soli o con famiglia non in grado di provvedere), delineando un progetto che tenga conto del processo evolutivo dell’età di invecchiamento, attraverso la personalizzazione del percorso assistenziale che integri le diverse componenti (sanitaria, socio-sanitaria e sociale) per assicurare continuità di cura e assistenza, contrastare la solitudine, superare frammentazioni, favorire prevenzione e autonomia.

Il servizio sociale, in accordo con il personale del Centro, garantirà il monitoraggio delle situazioni segnalate al fine di verificare l’efficacia del percorso assistenziale attivato e/o riorientare il progetto personalizzato.

In linea con il progetto di partecipazione dei cittadini che l’Amministrazione Comunale ha avviato con il sistema delle reti sociali di quartiere, saranno attivate collaborazioni sistematiche tra la rete sociale del quartiere Villaggio Sposi e il Centro Diurno Integrato per una piena integrazione del servizio nel tessuto sociale della comunità locale.

L’Amministrazione Comunale, al fine di sostenere l’attività ed il funzionamento del Centro Diurno Integrato, con lo scopo ultimo di supportare lo sviluppo di percorsi di continuità assistenziale e sanitaria a favore di persone anziane con compromissione dell’autosufficienza, può erogare un contributo annuo sino all’importo massimo di € 20.000,00 (euro ventimila/00). L’entità del contributo viene determinata annualmente, sulla base delle spese sostenute dal soggetto comodatario per la gestione ed il funzionamento del Centro Diurno Integrato.

**Articolo 9 – Divieto di cessione**

A pena di revoca dell’assegnazione, è vietata la cessione a terzi, sia totale che parziale, di diritti sull’immobile concesso in comodato, a qualsiasi titolo.

**Articolo 10 – Vigilanza sull’uso della struttura**

Fatti salvi i poteri di vigilanza di organi statali e di altri soggetti pubblici competenti in materia, compete all’Amministrazione Comunale ampia facoltà di provvedere nel modo più adeguato alla vigilanza sull’uso della struttura. Ai fini di cui sopra, il comodatario si intende espressamente obbligato a fornire ai funzionari comunali incaricati della vigilanza e del controllo, la maggiore collaborazione, fornendo tutti i chiarimenti che venissero richiesti ed esibendo le opportune documentazioni. In caso di accertate irregolarità, senza pregiudizio di ulteriori provvedimenti e di ogni diritto che possa competere all’Ente proprietario, il comodatario deve ottemperare immediatamente agli ordini che venissero impartiti dai funzionari preposti alla vigilanza, al fine di evitare eventuali pregiudizi sia alle persone che ai beni di cui l’Amministrazione Comunale è responsabile nei confronti dell’Ente proprietario.

**Articolo 11 – Sicurezza**

In materia di applicazione della normativa vigente nella sicurezza del personale e della sicurezza intrinseca degli ambienti nonché nelle disposizioni normative in materia di prevenzione incendi, sicurezza, igiene ed igiene alimentare, il comodatario riconosce le proprie e complete responsabilità. Si impegna dunque ad attivarsi a proprio carico per la organizzazione e per le procedure atte al rispetto delle disposizioni di legge. Sarà cura del comodatario segnalare per scritto e con idonei sistemi al Comune di Bergamo le necessità di eventuali interventi urgenti di manutenzione straordinaria dell’immobile in uso, prendendo al contempo idonee precauzioni atte alla salvaguardia del personale presente eventualmente esposto. Il Comune interverrà compatibilmente alle proprie disponibilità di uomini e mezzi senza che eventuali ritardi per l’intervento possano costituire motivo di colpa per il Comune. Il comodatario inoltre si attiverà con il Comune ai fini delle collaborazioni e cooperazioni tra “datori di lavoro” previste dal D.Lgs 81/2008. Il comodatario infine organizzerà un proprio servizio di prevenzione e protezione comprensivo di squadre di pronto soccorso e antincendio adeguatamente formato

**Articolo 12 – Spese contrattuali**

Tutte le spese relative al presente atto compresi diritti segreteria, imposta di bollo e di registro sono a carico del comodatario.

**Articolo 13 – Disposizioni finali**

Il comodatario ha l’obbligo di comunicare al Comune di Bergamo ogni variazione della propria ragione sociale o trasformazione della medesima, e ogni mutamento inerente l’amministrazione e/o rappresentanza della stessa, fermo restando la facoltà del Comune di revocare in tale ipotesi il comodato. Per tutto quanto non espressamente disciplinato nel presente contratto, le parti rinviano agli articoli del Codice Civile (artt. 1803-1812) ed alle altre disposizioni di legge vigenti in materia. Per tutte le controversie relative alla interpretazione, esecuzione o risoluzione del presente contratto sarà competente il Foro di Bergamo.

Per il Comune di Bergamo

Il Dirigente \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Per il comodatario

Il Legale rappresentante\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_