CONTRATTO DI COMODATO D'USO ONEROSO DI UNA UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE DA DESTINARE AL PROGETTO DEL "DOPO DI NOI" UBICATA NEL COMUNE DI CIVITELLA SAN PAOLO VIA UMBERTO I, 108 INT.1 TRA IL CONSORZIO INTERCOMUNALE DEI SERVIZI E INTERVENTI SOCIALI "VALLE DEL TEVERE" E L'ATER DELLA PROVINCIA DI ROMA.

Con la presente Scrittura Privata, tra le seguenti parti:

L'Avv. **Remo Pisani Roma** in qualità di Direttore Generale e legale rappresentante **dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Roma** con sede legale in Via Ruggero di Lauria,28 00192 Roma C.F. 07756461005 domiciliato per la carica in Via Ruggero di Lauria,28 00192 interviene nel presente atto in nome e per conto della sopra menzionata Azienda, di seguito denominata " **Comodante**"

E

Il Dott. **Federico Conte**, nella sua qualità di Direttore del **Consorzio Intercomunale dei Servizi e Interventi Sociali "Valle del Tevere"**, domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Formello in Piazza S. Lorenzo, 8 C.F. 97874100585 che interviene nel presente atto, esclusivamente in nome e per conto dello stesso, di seguito denominato "**Comodatario**"

PREMESSO

- che l'articolo 15 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 rubricata "Nuove norme sul procedimento amministrativo" prevede la possibilità per le Pubbliche Amministrazioni di concludere tra loro accordi per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune;
- che i Sindaci dei Comuni dell'ambito territoriale del Distretto Socio-sanitario RM 4.4: Campagnano di Roma, Capena, Castelnuovo di Porto, Civitella S. Paolo, Fiano Romano, Filacciano, Formello, Magliano Romano, Mazzano Romano, Morlupo, Nazzano, Ponzano Romano, Riano, Rignano Flaminio, S. Oreste, Sacrofano, Torrita Tiberina, hanno costituito, per la realizzazione di un sistema integrato di interventi e servizi sociali, e per la realizzazione dei Piani di Zona, il Consorzio Intercomunale dei Servizi ed Interventi sociali "Valle del Tevere", Ente dotato di personalità giuridica, ai sensi dell'art. 31 del Decreto Legislativo n. 267/00, nonché ai sensi della L. 328/00 e della DGR 136/14;
- che il Consorzio è stato costituito con atto notarile Rep. n. 81.625 del 23.12.2015;
- che la legge 2 giugno 2016, n. 112, "*Disposizioni in materia di assistenza in favore delle persone con disabilità grave prive del sostegno familiare*" prevede la realizzazione di progetti personalizzati volti a favorire il benessere, la piena inclusione sociale e l'autonomia

delle persone con disabilità, anche attraverso la realizzazione di programmi di indipendenza abitativa, che si realizzano in abitazioni o gruppi-appartamento che riproducano le condizioni abitative e relazionali della casa familiare e che tengano conto anche delle migliori opportunità offerte dalle nuove tecnologie;

- che, al fine di addivenire alla realizzazione dei sopra citati programmi di indipendenza abitativa, è riservato un fondo per il pagamento degli oneri di acquisto, di locazione, di ristrutturazione e di messa in opera degli impianti e delle attrezzature necessari per il funzionamento degli alloggi medesimi;
- che con Determinazione n. G09141 del 31 luglio 2020 la Regione Lazio ha approvato l'aggiornamento delle Linee Guida per la realizzazione dei programmi di indipendenza abitativa del "Durante e Dopo di Noi", che prevedono, all'art. 2.3, che l'Ente capofila dell'Ambito sovradistrettuale provvede, eventualmente, all'affidamento della gestione ad un Ente di Terzo Settore;
- che con nota del 02.02.2023, prot. n. 0125421, la Regione Lazio comunicava gli immobili individuati dalle ATER che, nel caso del sovrambito del Distretto RM 4.3 e RM 4.4, insistono nel **Comune di Civitella San Paolo** e nel **Comune di Formello;**
- che con Deliberazione assembleare n. 5 del 24.01.2024, l'Assemblea ha delegato il Direttore del Consorzio, Dott. Federico Conte, alla sottoscrizione di tutti gli atti relativi alla consegna degli immobili insistenti sul territorio del Comune di Civitella San Paolo e del Comune di Formello, da parte dell'ATER, dando atto che detti immobili saranno destinati esclusivamente all'utilizzo di programmi di indipendenza abitativa e percorsi programmati di accompagnamento per l'uscita dal nucleo familiare di origine ovvero per la deistituzionalizzazione per il progetto "Dopo di Noi";
- che in data 22.11.2022 è stata sottoscritta la Convenzione tra Regione Lazio e ATER, allegata al presente contratto quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1);
- che con Determinazione n. G07764 del 05.06.2023 è stato approvato l'aggiornamento dell'elenco del patrimonio immobiliare solidale per le finalità della Legge n.112 del 22 giugno 2016, che vede l'iscrizione degli immobili messi a disposizione dall'Ater al sovrambito del Distretto RM 4.3 e RM 4.4;
- che l'ATER della Provincia di Roma, con Determinazione n. 242 del 29.05.2024, ha approvato la sottoscrizione del presente contratto;

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1
(Oggetto del contratto)

L'ATER della Provincia di Roma concede in comodato d'uso oneroso al Consorzio Intercomunale dei Servizi ed Interventi Sociali Valle del Tevere l'immobile sito in Civitella San Paolo (RM) Via Umberto I,108 int. 1, Piano rialzato, distinto al N.C.E.U. al foglio n. 10 particella n. 465,

subalterno 1 superficie di mq 79,00, così come meglio identificato nell'allegata planimetria (Allegato 2) che forma parte integrante del presente contratto che individua le aree di esclusiva competenza del Consorzio.
L'immobile oggetto del presente contratto sarà sottoposto a ristrutturazione da parte dell'ATER.

Articolo 2
(Uso dell'Immobile)

L'immobile oggetto del contratto di comodato d'uso oneroso è destinato all'attuazione dei programmi di indipendenza abitativa e dei percorsi programmati di accompagnamento per l'uscita dal nucleo familiare di origine ovvero per la deistituzionalizzazione, come previsti dalla L.112/2016, previa ristrutturazione dell'immobile stesso da parte dell'ATER.
Il Consorzio si riserva la facoltà di affidare a terzi la gestione dei servizi da erogare nell'immobile de quo, a seguito di attivazione di procedure di affidamento, nel rispetto della normativa vigente in materia.

Articolo 3
(Oneri di concessione in comodato d'uso)

Ai sensi dell'art. 5, comma 4, lettera d) del D.M. 23 novembre 2016 per la realizzazione delle innovative soluzioni alloggiative sono ammissibili, a valere sul "Fondo dopo di Noi", anche gli oneri di locazione.

In tal senso anche la Convenzione di cui alla DGR n. 967/2022 stipulata tra la Regione Lazio - ATER Provincia di Roma all'art. 4, comma 7, lett. c) conferma che il contribuito concesso possa essere utilizzato anche per gli oneri di locazione e al comma 9 del medesimo articolo rimanda la determinazione di tali oneri al tavolo di coordinamento di cui all'art. 5 della sopra menzionata Convenzione**.**
Gli oneri per la concessione in comodato d'uso dell'unità immobiliare ad uso abitativo in Civitella San Paolo (RM) Via Umberto I,108 int. 1, Piano terra, distinto al N.C.E.U. al foglio n. 10 particella n. 465, subalterno 1 superficie di mq 79,00 sono complessivamente stabiliti in **154,84 €** /mese; gli stessi , in assenza dell'Accordo Territoriale del Comune di Civitella San Paolo, sono stati determinati prendendo quali criteri ed elementi di calcolo quelli propri dell' "Accordo Territoriale" del Comune di Sacrofano di cui alla legge 431/1998, riferiti alla fascia inferiore(quella più bassa) e applicando al risultato dato dal prodotto tra l'importo unitario €/mq. e la superficie convenzionale una riduzione del 30%.

Articolo 4
(Presa in carico e restituzione)

L'immobile è concesso in comodato d'uso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da cose e persone, concedendone la piena disponibilità al Consorzio a decorrere dalla sottoscrizione del presente contratto.
Il Comodatario dichiara di conoscere l'immobile e di trovarlo adatto all'uso convenuto.
Il Comodatario si costituisce custode dell'immobile assegnato, impegnandosi ad utilizzare l'immobile secondo le modalità previste dal presente atto con diligenza e, al termine dell'uso, a riconsegnare l'unità immobiliare concessa.

Articolo 5
(Innovazioni, migliorie, adeguamenti, additivi)

Il Comodatario, alla luce della programmazione e dei finanziamenti, potrà apportare all'immobile i miglioramenti e le addizioni necessarie per l'espletamento dell'attività istituzionale convenuta, anche mediante la ristrutturazione edilizia e l'arredamento dell'immobile stesso.

Le parti, di comune accordo e reciprocamente, concordano che la scelta delle ditte edili per la ristrutturazione, nonché la scelta del direttore dei lavori rimane in capo esclusivamente al Comodante.

Articolo 6
(Obblighi del Comodante)

Il Comodante si impegna a:

- consentire senza turbative al Comodatario la realizzazione della programmazione e la realizzazione dei progetti come previsti dalla L.112/2016;
- realizzare i lavori di ristrutturazione dell'immobile nei limiti dei finanziamenti concessi dalla Regione Lazio e delle somme messe a disposizione dal **Consorzio Intercomunale dei Servizi e Interventi Sociali "Valle del Tevere"**;
- mettere a disposizione i propri uffici tecnici, qualora necessario, per agevolare le operazioni di programmazione e realizzazione di progetti;
- autorizzare sin d'ora il Comodatario ad affidare a terzi la gestione dei servizi da erogare nell'immobile;
- comunicare al Comodatario ogni variazione o fatto rilevante ai fini del presente contratto;
- provvedere alla manutenzione straordinaria dei locali ove la stessa sia strettamente necessaria a consentire il normale utilizzo degli stessi e i cui costi non siano normalmente spendibili dal comodatario per potersi servire dell'immobile, dandone tempestivamente comunicazione per iscritto al Comodatario; resta inteso che il Comodante non è tenuto a farsi carico delle opere di manutenzione straordinaria necessarie a ripristinare danni o ammaloramenti dovute ad incuria o a cattivo uso dell'immobile oggetto di comodato;
- provvedere a propria cura agli eventuali adeguamenti alla normativa vigente degli impianti;
- consentire l'eventuale sublocazione nel rispetto delle finalità previste dal progetto.

Articolo 7
(Obblighi del Comodatario)

Il Comodatario si impegna a:

- utilizzare la struttura per lo svolgimento delle progettualità previste dalla L.112/2016;
- provvedere all'arredamento dell'immobile, nel rispetto delle progettualità previste dalla L.112/2016;
- individuare uno o più Enti terzi per la gestione di progetti relativi all' Intervento di riferimento;
- sostenere le spese per lavori di ordinaria manutenzione inerenti all'immobile e gli oneri per gli interventi conservativi, riferiti a componenti impiantistiche ed edilizie, richiesti per garantire al Comodatario il pieno godimento degli ambienti locati, in conformità alla destinazione dedotta in contratto, fermo restando l'applicazione dell'art.1808 c.c., secondo comma;
- mettere a disposizione la somma di **€ 45.780,00**, comprensivi di oneri ed IVA prevista nel

Quadro Tecnico Economico e comunque oggetto di successiva rendicontazione , per la realizzazione delle opere di ristrutturazione e adeguamento dell'unità immobiliare ad uso abitativo in Civitella San Paolo (RM) Via Umberto I,108 int. 1, Piano terra, distinto al N.C.E.U. al foglio n. 10 particella n. 465, subalterno 1 superficie di mq 79,00 , iscritta nell'e1enco del Patrimonio Immobiliare solidale per le finalità di cui alla Legge 112/2016 approvato dalla Regione Lazio con Determinazione n. G07764 del 05.06.2023;

- sostenere le spese di locazione, quantificate in **154,84 €** /mese, per un totale complessivo di **€ 9.290,40** per 5 anni, che saranno erogate dal Consorzio, in unica soluzione, a seguito della comunicazione di fine lavori da parte dell'ATER;
- sostenere le spese di manutenzione ordinaria dell'immobile o parte dell'immobile conferito in comodato;
- provvedere a propria cura agli eventuali interventi sugli impianti compresi nella manutenzione ordinaria dell'immobile;
- tenere sollevato il Comodante da responsabilità per furti di materiale di proprietà del Comodatario custoditi nell'immobile e così pure per i danni a qualsiasi titolo a persone e cose per tutta la durata della concessione a causa dell'utilizzo del bene stesso, ad eccezione dei danni cagionati da difetti di costruzione o della mancata effettuazione dei necessari interventi di manutenzione straordinaria;
- mantenere in perfetto stato il locale concesso in comodato, fatti salvi eventi non imputabili al Comodatario;
- riconsegnare i locali alla cessazione dell'utilizzo nello stato in cui sono stati consegnati o comunque in uno stato di fatto migliorativo a seguito di ristrutturazione, salvo la normale usura derivante dall'utilizzazione ordinaria e dagli interventi migliorativi autorizzati;
- far ispezionare al Comodante l'immobile in comodato, concordandone con lo stesso i tempi e le modalità, al fine di verificare lo stato di conservazione del bene.

Articolo 8
(Utenze)

Le utenze necessarie al funzionamento dell'immobile per la realizzazione del progetto di cui trattasi saranno a carico dell'affidatario del servizio, individuato dal Comodatario mediante procedura di aggiudicazione ad evidenza pubblica.

Articolo 9
(Obblighi di custodia del Comodatario)

Il Comodatario si impegna a custodire e conservare l'immobile di proprietà del Comodante con la maggior diligenza, prevista dall'art. 1804 c.c., al fine di non pregiudicarne l'uso. Si impegna altresì a non servirsene che per gli usi a cui è destinata.

Articolo 10
(Divieto di cessione del contratto)

Salvo il consenso scritto da parte del Comodante, è fatto espresso divieto al Comodatario di cedere il presente contratto.
È inoltre vietato al Comodatario di servirsi dell'immobile per un uso diverso da quello determinato dalle Parti, o comunque per scopi che non rientrino nell'ambito socio-sanitario.

Articolo 11

(Modifica al contratto)

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

Articolo 12
(Durata del contratto)

Il presente contratto avrà la durata di **anni 5 (cinque)** dall'immissione in possesso dell'immobile da parte del Comodatario, prorogabili per un ulteriore periodo di almeno anni 5 (cinque).
Alla scadenza naturale del contratto l'immobile tornerà nella piena disponibilità del Comodante, con le migliorie e ristrutturazioni che sono state apportate allo stesso.
Qualora il Comodante risolva anticipatamente il contratto, rispetto al termine di cui sopra, lo stesso sarà tenuto ad eventuali indennizzi e/o risarcimenti del danno che dovessero emergere in ragione di un eventuale affidamento del servizio erogato da parte del Consorzio ad Enti gestori terzi.
Sarà inoltre tenuto ad eventuale risarcimento in maniera proporzionale alla durata residua dell'ammortamento, nei confronti della Regione Lazio e del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, in ragione delle opere di ristrutturazione effettuate.

Articolo 13
(Spese, foro Competente e Norme Finali)

Il presente contratto è esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. 26/10/1972 n. 642.
Per quanto non espressamente stabilito e contemplato nel presente contratto si applicheranno le norme del Codice Civile, in particolare dall'articolo 1803 all'articolo 1812, e le altre leggi vigenti in materia di comodato.

Per ogni controversia derivante dal presente contratto è competente il **Foro di Tivoli**.

Il presente atto è sottoscritto in forma digitale, dopo aver verificato che i certificati di firma digitale del Direttore Generale e legale rappresentante dell'ATER della Provincia di Roma Avv. Remo Pisani e del Direttore Federico Conte del **Consorzio Intercomunale dei Servizi e Interventi Sociali "Valle del Tevere"** sono validi e conformi al disposto dell'art. 1 comma 1 lett. f) del D.lgs. n. 82/2005.

Art. 14
(Spese di registrazione)

Per quanto attiene le spese di registrazione del Contratto le parti stabiliscono reciprocamente, di comune accordo, che saranno sostenute dal Comodatario.

Articolo 15
(Allegati)

Formano parte integrante del presente contratto:
All. 1) Convenzione tra Regione Lazio e ATER
All. 2) Planimetria
All. 3) Computo metrico estimativo dei lavori

Formello lì, 19.06.2024

Letto, approvato e sottoscritto

Per l'ATER della Provincia di Roma
Avv. Remo Pisani

PISANI REMO
2024.06.19 12:06:31
CN=PISANI REMO
C=IT
2.5.4.4=PISANI
2.5.4.42=REMO

Per il Consorzio Valle del Tevere
Dott. Federico Conte

CONTE FEDERICO
2024.06.19 15:22:40
CN=CONTE FEDERICO
C=IT
2.5.4.4=CONTE
2.5.4.42=FEDERICO