

Casa di Riposo "Mons. BENEDETTO BALSAMO"
In atto amministrata come Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza
Villa Vittorio Veneto, n. 5 – 90046 MONREALE
Codice Fiscale 97176710826

_____ ° _____

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE N. 4

COPIA

OGGETTO : Approvazione schema comodato d'uso gratuito per utilizzo locali da parte dell'Arcidiocesi di Monreale nell'immobile sito in Via Villa Veneto n. 5 di proprietà della Casa di Riposo "Mons. Benedetto Balsamo"

L'anno duemilatredici, il giorno diciotto, del mese di gennaio, con inizio alle ore 15,30, presso la Sede Arcivescovile, sita in questa Via Arcivescovado n. 3, in seguito a regolare convocazione, si è riunito il Consiglio di Amministrazione con l'intervento dei Sigg.:

∴

			Presente	Assente
<i>Mons. Salvatore</i>	<i>DI CRISTINA</i>	Presidente	X	
<i>Dr. Silvio</i>	<i>BUCCELLATO</i>	Componente		X
<i>Dr. Massimo</i>	<i>CINA'</i>	Componente	X	
<i>Don Nicola</i>	<i>GAGLIO</i>	Componente	X	
<i>Dr. Nicola</i>	<i>NOCERA</i>	Componente	X	

Risultano, pertanto, presenti n. 4 componenti

Assiste la seduta il Sig. VIOLA Giovanni - Segretario

Il Presidente, accertato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i Sigg. Componenti a deliberare in ordine all'argomento in oggetto indicato.

•

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PREMESSO che l'Arcidiocesi di Monreale e la "*Casa di Riposo Monsignore Benedetto Balsamo*", in atto amministrata come una IPAB, ma in effetti Fondazione Ecclesiastica di diritto privato, hanno congiuntamente intrapreso il giudizio per il riconoscimento della natura privata della "*Casa di Riposo Monsignore Benedetto Balsamo*", in quanto quest'ultima, è persona giuridica di diritto privato, sia perché promossa da privati, sia perché di ispirazione religiosa;

CHE in atto l'Amministrazione "*pubblica*" dell'*Ente* e la ingente e cronica esposizione debitoria del Comune di Monreale, che occupa gran parte degli immobili e usufruisce dei servizi resi agli anziani senza corrispondere i dovuti corrispettivi, hanno causato una grave esposizione debitoria;

CHE, in attesa di completare il già avviato processo di risanamento economico della "*Casa di Riposo Mons. Balsamo*", tanto l'Arcidiocesi di Monreale, quanto il predetto *Ente*, tramite i loro organismi deliberativi, sono comunque giunti nella determinazione di operare reciprocamente e sinergicamente per migliorare i servizi in atto resi agli assistiti della "*Casa di Riposo*", al fine di evitare la cessazione dell'attività assistenziale e consequenzialmente il licenziamento dei lavoratori in atto occupati;

CHE Detto impegno presuppone una migliore utilizzazione del patrimonio immobiliare, dal quale dovrà essere acquisita la provvista necessaria per modernizzare l'assistenza e la beneficenza volute dal Fondatore, adeguandole alle esigenze dei tempi;

CHE al fine di realizzare, con la necessaria gradualità che i molteplici interventi impongono, le finalità programmate, i due Enti sono intanto giunti nella determinazione di dislocare l'attività di ricovero ed assistenza prestata agli anziani e ad alcuni immigrati dalla attuale sede di proprietà dell'*Ente* in un edificio di proprietà dell'Arcidiocesi, ed esattamente nell'edificio sito in Chiasso Menotti, già destinato all'accoglienza dei pellegrini e in atto non utilizzato;

CHE il Consiglio di Amministrazione con deliberazione n. 3, adottata in data odierna, ha approvato uno schema di comodato d'uso gratuito dell'edificio sito in Chiasso Ciro Menotti per il trasferimento delle attività istituzionali della "*Casa di Riposo Mons. Balsamo*";

CHE la soluzione convenuta consentirà alla "*Casa di Riposo Mons. Balsamo*", acquisita la disponibilità di tutti i propri immobili, in essi inclusi quelli in atto illegittimamente occupati dal Comune, di programmare un migliore utilizzo del proprio patrimonio, direttamente e/o indirettamente, e quindi di rilanciare le attività istituzionali secondo le finalità volute dal Fondatore, con criteri moderni a vantaggio dei cittadini più bisognosi dell'Arcidiocesi di Monreale;

CHE contestualmente e reciprocamente le parti hanno convenuto che con successivo separato provvedimento si procederà a cedere in comodato d'uso gratuito l'utilizzo da parte dell'Arcidiocesi di una porzione di uno degli edifici di proprietà della "*Casa di Riposo Mons. Balsamo*", per incrementare l'offerta dei pasti caldi da offrire ai fratelli bisognosi;

VISTO lo schema di comodato d'uso che, allegato al presente provvedimento ne diventa parte integrante;

VISTA la legge regionale n. 22 del 09.05.1986;

VISTA la legge regionale n. 30 del 28.12.2000;

VISTA la legge 8.11.2000, n. 328;

VISTO il decreto legislativo 4.05.2001, n. 207;

VISTO lo Statuto dell'Opera Pia "*Casa di Riposo Mons. Benedetto Balsamo*";

VISTO l'ordinamento amministrativo degli enti locali nella Regione siciliana;

Ad unanimità di voti favorevoli, espressi per alzata di mano, così come proclamato dal Presidente;

DELIBERA

1) APPROVARE lo schema di comodato d'uso gratuito, parte integrante del presente provvedimento, concernente il trasferimento di alcune delle attività istituzionali della Diocesi di Monreale in una porzione dell'immobile di proprietà della Casa di Riposo Mons. Benedetto Balsamo sito in Via Villa Veneto n. 5.

2) DELEGARE il Dr. Silvio BUCCELLATO, componente del Consiglio di Amministrazione alla sottoscrizione del comodato d'uso.

E

Con votazione unanime dichiara il presente provvedimento di immediata esecuzione, ai sensi dell'articolo 12, comma 2, della l. r. 3 dicembre 1991, n. 44.

_____ ° _____

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE : F.to S.E.Mons. Salvatore Di Cristina

I COMPONENTI PRESENTI:

F.to: Avv. Nicola Nocera

F.to: Dr. Massino Cinà

F.to: Don Nicola Gaglio

IL SEGRETARIO : F.to Sig. Giovanni Viola

=====

Casa di Riposo "Mons. Benedetto Balsamo"
Certificato di Pubblicazione

_____°_____

Il sottoscritto Segretario della Pia Opera certifica che la presente deliberazione sarà pubblicata sul sito web istituzionale dell'Ente (art. 32 comma 1 della Legge 18 giugno 2009 n. 69) per 10 giorni consecutivi come per legge dal _____ al _____.

Monreale, _____

IL SEGRETARIO DELLA P.O.
F.to: Giovanni Viola

CONTRATTO DI COMODATO

(Immobili Villa Vittorio Veneto)

tra la "*Casa di Riposo Monsignor Benedetto Balsamo*", in atto qualificata come "*Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza*" (IPAB), con sede in Monreale, Villa Vittorio Veneto n.5, c.f. 97176710826, che interviene nel presente nella persona del Dott. Silvio BUCCELLATO componente del Consiglio di Amministrazione espressamente autorizzato alla sottoscrizione del presente atto con deliberazione N. 4 del 18/01/2013 contestualmente all'approvazione del presente schema di comodato d'uso **proprietaria e comodante**, da una parte, e dall'altra,

l'Arcidiocesi di Monreale, c.f. 97034790820, con sede in Monreale, Via Arcivescovado n.8, **di seguito per brevità comodataria**, che interviene nel presente atto nella persona del Vicario Generale Mons. Antonino DOLCE nella sua qualità ordinaria.

SI PREMETTE

L'Arcidiocesi di Monreale e la "*Casa di Riposo Monsignore Benedetto Balsamo*", in atto amministrata come una IPAB, ma in effetti Fondazione Ecclesiastica di diritto privato, hanno congiuntamente intrapreso il giudizio per il riconoscimento della natura privata della "*Casa di Riposo Monsignore Benedetto Balsamo*".

Quest'ultima, infatti, è persona giuridica di diritto privato, sia perché promossa da privati, sia perché di ispirazione religiosa.

In atto l'Amministrazione "*pubblica*" dell'Ente e la ingente e cronica esposizione debitoria del Comune di Monreale, che occupa gran parte degli immobili e usufruisce dei servizi resi agli anziani senza corrispondere i dovuti corrispettivi, hanno causato una grave esposizione debitoria.

Gli immobili, nei quali in atto viene svolta l'attività istituzionale assistenziale, peraltro, richiederebbero ingenti interventi di ristrutturazione, il rifacimento degli impianti ed il loro adeguamento alle normative vigenti. Spese tutte che l'Ente in atto non è in grado di affrontare. Le predette spese e comunque eventuali interventi parziali e provvisori sarebbero infatti antieconomici senza la programmazione di più impegnativi interventi di ristrutturazione e modernizzazione, anche

perché i predetti immobili, dove in atto viene svolta l'attività di assistenza è sovradimensionato rispetto al numero degli assistiti.

In attesa di completare il già avviato processo di risanamento economico della "*Casa di Riposo Mons. Balsamo*", tanto l'Arcidiocesi di Monreale, quanto il predetto Ente, tramite i loro organismi deliberativi, sono comunque giunti nella determinazione di operare reciprocamente e sinergicamente per migliorare i servizi in atto resi agli assistiti della "*Casa di Riposo*", sia per evitare la cessazione dell'attività assistenziale, sia per evitare il licenziamento dei lavoratori, che ne conseguirebbe.

Detto impegno presuppone una migliore utilizzazione del patrimonio immobiliare, dal quale dovrà essere acquisita la provvista necessaria per modernizzare l'assistenza e la beneficenza volute dal Fondatore, adeguandole alle esigenze dei tempi.

Al fine di realizzare, con la necessaria gradualità che i molteplici interventi impongono, le finalità programmate, i due Enti sono intanto giunti nella determinazione di spostare l'attività di ricovero ed assistenza prestata agli anziani e ad alcuni immigrati dalla attuale sede di proprietà dell'Ente in un edificio di proprietà dell'Arcidiocesi, ed esattamente nell'edificio sito in Chiasso Menotti, già destinato all'accoglienza dei pellegrini e in atto non utilizzato, che l'Arcidiocesi cede alla "*Casa di Riposo*" a titolo di comodato gratuito per la durata di anni sei.

Il predetto edificio, infatti, da un canto, gode già delle necessarie autorizzazioni e certificazioni necessarie all'espletamento delle attività di ricovero e assistenza e, d'altro canto è dimensionato al numero attuale degli assistiti, elementi che consentiranno la riduzione degli attuali costi di esercizio.

La soluzione convenuta consentirà alla "*Casa di Riposo Mons. Balsamo*" acquisita la disponibilità di tutti i propri immobili, in essi inclusi quelli in atto illegittimamente occupati dal Comune, di programmare un migliore utilizzo del proprio patrimonio, direttamente e/o indirettamente, e quindi di rilanciare le attività istituzionali secondo le finalità volute dal Fondatore, con criteri moderni a vantaggio dei cittadini più bisognosi dell'Arcidiocesi di Monreale.

Contestualmente e reciprocamente le parti hanno convenuto l'utilizzo da parte dell'Arcidiocesi di

una porzione di uno degli edifici di proprietà della "Casa di Riposo", per incrementare l'offerta dei pasti caldi da offrire ai fratelli bisognosi.

I due Enti sono giunti, pertanto, nella determinazione di stipulare due autonomi e contestuali contratti di comodato.

Pertanto, tutto ciò premesso e ritenuto tra le parti si conviene e stipula quanto segue da formare con la premessa che precede unico ed inscindibile contesto e la cui premessa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1362 c.c., costituisce, per espressa volontà delle parti, criterio ermeneutico degli accordi che seguono.

Art.1) *"La Casa di Riposo Monsignor Benedetto Balsamo"*, come sopra rappresentata, cede in comodato gratuito all'Arcidiocesi di Monreale, che a tal titolo accetta, i locali ubicati al piano terra, a destra entrando dal primo androne del complesso edilizio, al quale si accede dalla Villa Vittorio Veneto n.5 dopo avere attraversato il primo vasto piazzale.

I locali sono estesi nell'intero circa m² 360 e si compongono di una vasta sala da pranzo (estesa circa 110 m²), la cucina (estesa circa m² 54) e di tutti i locali e i servizi pertinenziali (dispensa, acquario, sala da pranzo del personale, numerosi servizi igienici, in essi inclusi quelli fruibili dai disabili).

I locali di cui all'allegata planimetria sono composti:

Piano terra

- androne d'ingresso;
- ambiente soggiorno/riunione;
- sala da pranzo con adiacente cucina;
- n. 4 servizi igienici, a dotazione degli ambienti collettivi, distinti per uomini e donne e diversamente abili, facilmente accessibili;
- n. 1 servizi igienici e spogliatoio per il personale;
- ripostiglio.

I luoghi sono comunque tutti meglio rappresentati nella planimetria che al presente si allega sub "A", per farne parte integrante, e dove i locali oggetto del comodato sono perimetrati in rosso.

Art.2) Restano espressamente esclusi dal comodato gli spazi non perimetrati nella planimetria e quelli esterni.

Quanto a questi ultimi, il primo piazzale e lo spazio che disimpegna l'accesso ai locali oggetto del comodato antistanti l'edificio e il relativo giardino potranno essere utilizzati esclusivamente per il transito pedonale carrabile.

I predetti spazi rimarranno destinati all'uso prevalente di tutto il rimanente complesso e sottratti quindi alla destinazione del presente comodato.

Art.3) La "*Casa di Riposo*" consente alla comodataria di utilizzare per il posteggio delle autovetture soltanto di 4 posti auto nel primo piazzale antistante l'androne.

Art.4) Si obbliga la comodataria per sé e per coloro che gestiranno i locali oggetto del comodato a non creare intralcio, ostacoli e immissioni di alcun tipo (rumori, odori, fumi etc. etc.) pregiudizievoli all'utilizzo della rimanente parte del complesso edilizio e alle porzioni anche esterne che restano comuni.

Si obbliga, pertanto, l'Arcidiocesi a stipulare con l'eventuale gestore delle attività, che saranno svolte nei locali oggetto del comodato, apposita convenzione, nella quale dovranno essere trascritte tutte le clausole che precedono.

Ove l'Arcidiocesi dovesse utilizzare e/o gestire direttamente le attività che saranno svolte nei locali oggetto del comodato, dovrà provvedere a dare le necessarie direttive al personale responsabile delle attività stesse.

Art.5) I locali oggetto del comodato sono dotati delle certificazioni e autorizzazioni che attestano la conformità degli impianti e la funzionalità dei locali per l'uso per i quali sono destinati.

Art.6) Il comodato gratuito viene pattuito con decorrenza dal giorno 1 febbraio 2013 per la durata minima di anni sei e ai sensi e per gli effetti dell'art. 1810 c.c. senza determinazione di durata massima.

Art.7) Convengono pertanto espressamente le parti che "*L'Arcidiocesi di Monreale*" si obbliga a restituire l'edificio in qualunque momento, successivo allo scadere del sesto anno nell'ipotesi in cui

la "*Casa di Riposo*" ne dovesse fare richiesta indipendentemente dalla ragione per cui il rilascio venisse domandato, e ciò anche nell'ipotesi in cui il rilascio venisse richiesto per locare e/o cedere a terzi a qualunque titolo l'intero edificio del quale fanno parte i locali oggetto del comodato.

Art.8) In considerazione delle ragioni illustrate in premessa, che costituiscono la causa del presente contratto, *l'Ente* allo scadere della durata minima, (SEI **anni**) potrà anche richiedere alla comodataria il rilascio.

Art.9) Ai fini precisati, resta salva la possibilità tra le parti di prorogare il presente contratto e/o di stipulare una locazione, tuttavia senza che l'Arcidiocesi possa vantare alcun diritto di prelazione e/o di ritenzione.

Art.10) Convengono espressamente le parti che il comodato è funzionale all'esercizio delle attività oggetto del presente comodato ed alle attività ad esse pertinenti e correlate.

È, pertanto, espressamente vietato ogni uso diverso da quello pattuito o non funzionale e/o correlato a quello pattuito.

È fatto altresì espresso divieto alla comodataria di cedere a qualunque titolo a terzi il godimento, anche temporaneo e/o parziale, dei locali oggetto del presente contratto.

Art.11) L'eventuale inadempimento alle predette obbligazioni sarà causa di immediata risoluzione per grave inadempimento della comodataria, per espressa pattuizione delle parti ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c.

Art.12) L'immobile dovrà essere restituito in ottime condizioni igieniche e d'uso. La comodataria è costituita custode dell'immobile oggetto del presente e si obbliga a mantenerlo in buono stato e in ottime condizioni igieniche con la massima diligenza.

Art.13) Sono interamente a carico della comodataria tutte le spese di ordinaria manutenzione dell'intero edificio concesso in comodato e tutte quelle spese di ordinaria manutenzione finalizzate ad evitare maggiori oneri di manutenzione straordinaria.

Sono a carico esclusivo della comodataria tutte le spese occorrenti per il pagamento di tutte le utenze (elettricità, acqua, gas) e/o per il loro allacciamento e/o per la voltura dei contratti con i

fornitori.

Sono altresì a carico della comodataria tutte le spese per il pagamento della tassa e di tutte le imposte che nelle more dovessero essere istituite, funzionali all'utilizzo degli immobili.

Art.14) La comodataria esonera espressamente la "*Casa di Riposo*" per i danni che dovesse subire, per qualunque causa, dall'utilizzo dei locali oggetto del contratto e delle relative pertinenze d'uso comune.

Art.15) Si obbliga la comodataria a utilizzare i locali nel rispetto di tutte le disposizioni vigenti con esonero da ogni onere e responsabilità per *l'Ente* comodante.

Art.16) Qualsiasi addizione o miglioria che venisse effettuata nell'immobile ceduto non potrà modificare lo stato dei luoghi ed alterarne l'utilizzo e, ove alla data del rilascio non venisse asportata, accederà allo stesso, senza diritto della comodataria ad indennizzo o rimborso alcuno e salvo ed impregiudicato il diritto della "*Casa di Riposo*" al ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese della comodataria e senza danni per l'edificio ceduto in comodato.

Art.17) Convengono inoltre espressamente le parti che, ove si verificasse qualsiasi ipotesi di inadempimento da parte della comodataria e/o da parte dello stesso venissero posti in essere comportamenti dannosi e/o pregiudizievoli tanto per la "*Casa di Riposo*" quanto per i terzi, il presente contratto sarà risolto automaticamente e di diritto, e ciò ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c.

Art.18) Le spese del presente e della sua registrazione sono a carico della comodataria

Art.19) Per quanto non previsto le parti si rimettono alle disposizioni del c.c. che regolano la materia.

Monreale,

IL COMODANTE
(Dott. Silvio Buccellato)

IL COMODATARIO
(Mons. Antonino Dolce)