

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. 3

COPIA

OGGETTO : Approvazione schema comodato d'uso per trasferimento sede e servizi istituzionali della Casa di Riposo "Mons. Benedetto Balsamo" nell'immobile sito in Chiasso Ciro Menotti n. 4 di proprietà dell'Arcidiocesi di Monreale

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 gli immobili, nei quali in atto viene svolta l'attività istituzionale assistenziale, richiederebbero ingenti interventi di ristrutturazione per il rifacimento degli impianti ed il loro adeguamento alle normative vigenti, spese tutte che l'*Ente* in atto non è in grado di affrontare;

CHE, in ogni caso, le predette spese e comunque eventuali interventi parziali e provvisori sarebbero 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;

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 conseguenzialmente 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 l'Arcidiocesi, pertanto, nel rispetto delle comuni finalità religiose e caritatevoli, è giunta nella determinazione di cedere in comodato gratuito alla "*Casa di Riposo Mons. Balsamo*", per la durata di anni sei l'edificio sito in Chiasso Menotti;

CHE 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 alla "*Casa di Riposo Mons. Balsamo*" la riduzione degli attuali costi di esercizio;

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;

CHE i due Enti sono giunti, pertanto, nella determinazione di stipulare due autonomi e contestuali contratti di comodato;

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

D E L I B E R A

1) APPROVARE lo schema di comodato d'uso gratuito, parte integrante del presente provvedimento, concernente il trasferimento dei servizi istituzionali della Casa di Riposo Mons. Benedetto Balsamo nell'immobile sito in Chiasso Ciro Menotti n. 4 di proprietà della Diocesi di Monreale.

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

(Edificio Chiasso Menotti)

tra **L'Arcidiocesi di Monreale**, c.f. 97034790820, con sede in Monreale, Via Arcivescovado n.8, **proprietaria e comodante**, che interviene nel presente atto nella persona del Vicario Generale Mons. Antonino Dolce nella sua qualità da una parte, e dall'altra,

la "Casa di Riposo Monsignor Benedetto Balsamo", di seguito per brevità Ente o comodatario, 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. 3 del 18/01/2013 contestualmente all'approvazione del presente schema di comodato d'uso

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 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.

L'Arcidiocesi, pertanto, nel rispetto delle comuni finalità religiose e caritatevoli, è giunta nella determinazione di cedere in comodato gratuito alla "*Casa di Riposo Mons. Balsamo*", per la durata di anni sei l'edificio sito in Chiasso Menotti.

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 alla "*Casa di Riposo Mons. Balsamo*" 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 Mons. Balsamo*", 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) L'Arcidiocesi di Monreale, come sopra rappresentata, cede in comodato gratuito alla "*Casa di Riposo Monsignor Benedetto Balsamo*", che a tal titolo accetta, l'edificio ubicato in Monreale, Chiasso Menotti, censito nel catasto urbano del Comune di Monreale, nel foglio MU, particella 1862, sub 5, cat. B/1, cl.1, consistenza 3259 rendita €. 3.702,91, foglio M.U., particella 1867, sub. 11

L'edificio viene ceduto nella sua interezza e consistenza. Esso si compone di tre piani così distribuiti e composti:

piano terra: androne d'ingresso con rampa di scala per l'accesso ai piani superiori dotata di dispositivo per il superamento delle barriere architettoniche consistente in un montascale con cremagliera.

primo piano

- ampio corridoio che collega la scala di accesso dal piano terra con la seconda rampa, con l'ascensore e con gli ambienti principali; sarà anche utilizzato come zona di attesa per i visitatori;
- ambiente soggiorno/riunione con piccolo soppalco;

- sala pranzo con adiacente cucina;
- ambulatorio pluriuso dotato di servizio igienico indipendente;
- n. due servizi igienici, a dotazione degli ambienti collettivi, distinti per uomini e donne e facilmente accessibili;
- n. un servizio igienico e spogliatoio per il personale;
- n. due camere con servizi igienici indipendenti, una delle quali adattata per ospitare portatori di handicap;
- ripostiglio.
- Piano intermedio: terrazzo accessibile dallo spogliatoio del personale del primo piano

secondo piano (a quota + 10,80):

- Ampio corridoio che collega la rampa di scala e l'ascensore e distribuisce i vari ambienti
- n. 3 camere con superficie variabile, della capienza da uno a quattro posti letto, ciascuna con servizio igienico indipendente una delle quali adattata per ospitare portatori di handicap
- n. 4 camere con superficie variabile, della capienza da uno a due posti letto, con due servizi igienici distribuiti uno ogni due camere;
- n. 1 ambiente per cucinino;
- n. 1 camera riservata dotata di servizio igienico indipendente e studiolo.

Art.2) Tutto l'edificio è stato dichiarato abitabile con il provvedimento n.11 del 28 gennaio 2008, rilasciato dal Comune di Monreale e la sua destinazione d'uso è stata quella per ricettività turistica per pellegrini.

L'edificio inoltre è già dotato delle certificazioni e autorizzazioni dei seguenti Enti, che attestano la conformità degli impianti e la funzionalità dei locali per l'uso per i quali sono destinati ed esattamente:

- certificato del 17/12/2012 n. 16/12 rilasciato dalla ditta Duemme Impianti esecutrice della tubazione idrico-sanitaria dei servizi
- l'approvvigionamento idrico avviene tramite la riserva idrica che è costituita dai recipienti in p.v.c. situati in un locale attiguo all'immobile, i quali sono allacciati alla rete idrica comunale e collegati ad un autoclave che immette nella rete di distribuzione idrica interna;

- lo smaltimento dei liquami provenienti dall'immobile avviene a mezzo di scarico alla condotta fognate comunale scorrente lungo la via Santa Maria La Nuova in conformità alla autorizzazione allo scarico rilasciata dal Comune n.6/C del 10.1.08;

Art.3) 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.

La durata massima comunque non potrà eccedere di SEI anni quella in cui l'*Ente* comodatario avrà integralmente ripianato la propria esposizione debitoria o comunque avrà messo a frutto adeguatamente il proprio patrimonio e/o parte di esso.

L'Arcidiocesi, tenuto conto della concordata reciprocità che lega i due contratti, avrà diritto di utilizzare, salvi diversi accordi scritti, per la medesima durata e alle medesime condizioni la porzione dell'edificio sito in Villa Vittorio Veneto di proprietà dell'*Ente* comodatario oggetto del contratto sottoscritto contestualmente al presente.

Art.4) Convengono pertanto espressamente le parti che la "*Casa di Riposo Monsignor Benedetto Balsamo*" si obbliga a restituire l'edificio in qualunque momento, successivo allo scadere del SESTO anno, nell'ipotesi in cui l'Arcidiocesi ne dovesse fare richiesta, indipendentemente dalla ragione per cui il rilascio venisse richiesto, per qualunque utilizzo la stessa ritenesse di destinare l'immobile.

Art.5) In considerazione delle ragioni illustrate in premessa, che costituiscono la causa del presente contratto, l'Arcidiocesi di Monreale, allo scadere della durata minima (**6 anni**) potrà anche richiedere al comodatario di stipulare un contratto di locazione, se quest'ultimo avrà ripianato le proprie esposizioni debitorie o comunque avrà messo a frutto adeguatamente il proprio patrimonio e/o parte di esso.

Art.6) Ai fini precisati, resta salva la possibilità tra le parti di prorogare il presente contratto e/o di stipulare una locazione, tuttavia senza che la "*Casa di Riposo Mons. Balsamo*" e/o l'*Ente* e/o la Fondazione, che a seguito della ricognizione della natura privata dovesse succederle, possa vantare

alcun diritto di prelazione e/o di ritenzione.

Art.7) Convengono espressamente le parti che il comodato è funzionale all'esercizio della attività di assistenza e beneficenza in atto realizzata con il ricovero di anziani, di immigrati, eventuali altri soggetti bisognosi e/o svantaggiati 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 al comodatario di cedere a qualunque titolo a terzi il godimento, anche temporaneo e/o parziale, dell'edificio, anche soltanto di porzione dell'edificio, oggetto del presente contratto.

Art.8) L'eventuale inadempimento alle predette obbligazioni sarà causa di immediata risoluzione per grave inadempimento del comodatario, per espressa pattuizione delle parti ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c.

Art.9) L'immobile dovrà essere restituito in ottime condizioni igieniche e d'uso. Il comodatario è costituito custode dell'immobile oggetto del presente e si obbliga a mantenerlo in buono stato e in ottime condizioni igieniche con la massima diligenza.

Art.10) Sono interamente a carico del comodatario 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 dell'Ente comodatario 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 del comodatario 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.11) Il comodatario esonera espressamente l'Arcidiocesi per i danni che dovesse subire, per qualunque causa, dall'utilizzo dell'edificio.

Art.12) 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 del comodatario ad indennizzo o rimborso alcuno e salvo ed impregiudicato il diritto dell'Arcidiocesi al ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese della comodataria e senza danno per l'immobile ceduto in comodato.

Art.13) Convengono inoltre espressamente le parti che, ove si verificasse qualsiasi ipotesi di inadempimento da parte del comodatario e/o da parte dello stesso venissero posti in essere comportamenti dannosi e/o pregiudizievoli tanto per l'Arcidiocesi quanto per i terzi, il presente contratto sarà risoluto automaticamente e di diritto, e ciò ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c.

Art.14) Le spese del presente e della sua registrazione a carico del comodatario

Art.15) 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)