

COMUNE DI MEDICINA*Provincia di Bologna***Contratto di concessione in uso**

Ampliamento Casa Residenza Anziani di proprietà del Comune di Medicina, sito in via Biagi, 1 nel Comune di Medicina (BO) - concessione in uso all'Azienda Servizi alla Persona per la gestione della porzione di immobile unitamente all'adiacente Casa Residenza Anziani

L'anno 2015 (duemilaquindici), il giorno -- (----) del mese di ---- maggio, in Medicina (Bologna), presso la sede di questo Comune si sono volontariamente costituiti:

- il Comune di Medicina (Bologna), Codice Fiscale 00421580374, avente sede legale in Medicina (BO), via Libertà 103 rappresentato dal Responsabile Servizi alla Persona D.ssa Bruna Cinati, autorizzato ad intervenire in virtù dei poteri a lui conferiti con disposizione del -----, ----- che dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Ente rappresentato;

- l'Azienda Servizi alla Persona Circondario Imolese, Codice Fiscale e Partita Iva 02799561200, avente sede legale in Castel San Pietro Terme (Bologna), via Matteotti n. 77, rappresentato dal Direttore, dott.ssa Stefania Dazzani, a ciò autorizzata con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n.

del ----- e che dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Ente rappresentato, di seguito anche concessionario

PREMESSO

- che l'Asp è subentrata all'Ipab Istituzioni di Assistenza Riunite di Medicina, proprietaria e gestore della Casa Protetta di Medicina con

decorrenza 01/01/2008,

- che con determinazioen dirigenziale nr 706 del 29/12/2014 e successive integrazioni il Nuovo Circondario Imolese ha accreditato definitivamente il servizio di CRA Medicina all'Asp

- che con Delibera di Assemblea dei Soci n. 7 del 06.08.2014 l'ASP autorizzava la costituzione di un diritto di superficie a titolo gratuito a favore del Comune di Medicina (BO), nonché la costituzione del corrispondente vincolo di destinazione, su un'area urbana di mq. 2330, adiacente all'esistente Casa Residenza Anziani (ex Casa Protetta) al fine di poter accedere al finanziamento dei contributi residui regionali degli interventi destinati a strutture socio assistenziali e socio sanitarie ai sensi dell'art. 48 L.R. 2/2003 e art. 10 c. 2 della L.R. 5/2004, per la costruzione di un fabbricato che il Comune vincolava a destinare all'ampliamento dell'esistente struttura della Casa Residenza Anziani (ex Casa Protetta) di Medicina proprietà dell'ASP;

- che, in data 25.08.2014, con atto a rogito del Notaio dr. Maria Antonella Trona con sede in Castel San Pietro - Repertorio n. 8357 Raccolta n. 3365 - tale diritto è stato costituito, per la durata di anni 23 (ventitre) con decorrenza dal 29 agosto 2014 e termine al 29 agosto 2037;

- che ai fini della realizzazione di tale progetto [prevedere il superamento delle camere a tre letti presenti nell'adiacente Casa residenza Anziani, a cui l'ampliamento risulta strettamente correlato e non dotato di propria autonomia funzionale], in fase di accordi intercorsi tra il Comune e l'ASP, veniva demandato a successivi atti la regolamentazione circa l'utilizzo del corpo di fabbricato realizzato e del finanziamento delle spese di manutenzione e gestione dello stesso;

- che la realizzazione dell'intervento di ampliamento della struttura ha trovato la volontà congiunta dell'ASP Circondario Imolese e del Comune di Medicina, con una compartecipazione al finanziamento dell'opera da parte dell'ASP per quanto riguarda alcuni lavori integrativi e complementari realizzati a cura e spese dell'Azienda stessa;

- che il progetto esecutivo è stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del ____ che costituisce titolo abilitativo alla costruzione e attesta che la stessa rispetta la normativa vigente in materia urbanistica, edilizia, prevenzione incendi, igiene e sicurezza, prevista al paragrafo 6.1 Parte I "Disposizioni generali" della direttiva regionale di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 564 del 01/03/2000, per la porzione di immobile realizzata;

- che è avvenuta la conclusione dei lavori di costruzione dell'immobile e conseguente emissione del Certificato di regolare esecuzione da parte del Direttore Lavori, ing. Tommaso Pazzaglia, sottoscritto ed approvato dal Responsabile del Procedimento, arch. Vittorio Giogoli, con propria determina n. ____ del ____, conservata agli atti degli Enti sottoscrittori unitamente alla documentazione comprovante l'agibilità dell'immobile, che non viene richiesta ai sensi dell'art. 10 comma 2 della L.R. 15/2013 che sottrae l'opera in questione all'iter procedurale di cui all'art. 23 della legge medesima, trattandosi di opera pubblica. Come previsto dal suddetto articolo di legge, in tale vece è stato redatto il verbale di validazione del progetto, di cui all'art. 112 del D.Lgs. 163 del 12/04/2006 che contiene il puntuale accertamento di conformità del progetto alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della suddetta legge e che sia allega al presente atto sotto l'Allegato

“A” al presente .

TUTTO CIO' PREMESSO

tra il Comune di Medicina e l'Azienda Servizi alla Persona Circondario Imolese, come sopra rappresentati, previa ratifica e conferma di quanto sopra da parte dei signori intervenuti, volendosi che il tutto formi parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula la presente scrittura privata da valere e da tenere in ogni miglior modo ed a tutti gli effetti di diritto e di ragione quale pubblico strumento e più precisamente:

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE

1.1- Il Comune di Medicina concede in uso gratuito all'Azienda Servizi alla Persona Circondario Imolese (di seguito ASP), che accetta, tutti i locali e le pertinenze dell'immobile denominato 'ampliamento Casa Protetta' (di seguito ampliamento), immobile sito in Via Biagi n. 1, in Medicina, identificato catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Medicina al Fg. 180 particella 834 sub. 1 - cat. B/2 - consistenza 1541 mq – rendita 1.432,51, e rappresentato nelle planimetrie di cui all'Allegato “B” al presente contratto.

L'immobile è soggetto a vincolo di destinazione costituito da atto unilaterale d'obbligo a firma del Responsabile LL.PP stipulato in data 10/12/2015 , Repertorio 6122;

ART. 2 – NATURA E DURATA DELLA CONCESSIONE

L'immobile di cui al precedente articolo 1 viene concesso in uso gratuito con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente atto e fino alla validità dei rapporti di collaborazione tra il Comune di Medicina e l'Azienda Servizi alla Persona Circondario Imolese, e comunque non oltre al 29/08/2037, data dalla quale l'immobile entrerà nella piena proprietà dell'ASP; al fine di destinarne i

locali a proprie attività istituzionali, nello specifico, attività socio-assistenziale a carattere residenziale a favore di persone anziane non autosufficienti o disabili.

Pertanto, il Comune consegna contestualmente al concessionario le chiavi dell'immobile suddetto, intendendosi così adempiuta la consegna di cui all'art.1803 del codice civile e perfezionato il presente contratto.

È fatta salva la facoltà delle parti di recedere mediante disdetta da comunicare mezzo posta raccomandata o elettronica certificata con un preavviso minimo di 12 mesi.

In accordo con le finalità di cui al precedente comma gli spazi dell'ampliamento alla CRA potranno essere utilizzati dall'ASP per proprie attività istituzionali o comunque connesse alle dette finalità anche tramite altri soggetti all'uopo autorizzati.

ART. 3 – FINALITA' E DISPOSIZIONI DEL CONCESSIONARIO

L'assegnazione in concessione è finalizzata alla realizzazione di attività istituzionali dell'ASP quali attività socio-assistenziale a carattere residenziale a favore di persone anziane non autosufficienti o disabili prioritariamente per rispondere alle azioni programmate dal Nuovo Circondario Imolese, soggetto territorialmente competente in tema di programmazione sociale e socio sanitaria e istituzionalmente competente al rilascio dell'accreditamento di cui alla DGR 514/2009.

La gestione di tali attività - unitamente alla gestione dei locali - è completamente demandata all'ASP Circondario Imolese che, pertanto (salvo quanto indicato al comma successivo), è formale "gestore" dell'ampliamento della CRA consegnatale.

Per essere coadiuvato nella gestione dell'ampliamento alla CRA e nella realizzazione delle attività di cui al precedente comma, è facoltà dell'ASP Circondario Imolese provvedervi direttamente tramite proprie risorse umane o attraverso risorse private individuate secondo procedure di evidenza pubblica e da disciplinare con separati atti, che non necessitano del preventivo consenso del Comune e comunque per un periodo non superiore alla durata del presente atto.

L'ASP si impegna a tener informato il Comune dell'utilizzo della porzione di struttura concessa, inviando una relazione biennale e - nelle occasioni pubbliche - darà evidenza alla collaborazione intervenuta tra l'Amministrazione e l'ASP per la costruzione/realizzazione della struttura stessa.

ART. 4 – CONSEGNA E COMPLETAMENTO DEI LOCALI

L'immobile di cui in oggetto si intende consegnato a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto, contestualmente al quale avverrà la consegna al comodatario delle chiavi per l'accesso ai locali.

L'immobile di cui in oggetto si ritiene consegnato quale composto dai locali e pertinenze e corredato dalle dotazioni strumentali indicate in apposito "Verbale descrittivo dello stato dei luoghi", di cui in allegato (Allegato "C").

Con il presente atto il Concessionario si impegna, inoltre, ad allestire gli arredi per l'utilizzo dell'ampliamento, per le parti eventualmente mancanti al momento della consegna stessa dei locali (come da verbale di consegna di cui al precedente comma); ciò, per rendere i locali più funzionali ad un più completo ed ampio uso dei medesimi.

Tutto quanto comporti modifiche strutturali all'immobile concesso in uso

deve essere preventivamente concordato ed autorizzato per iscritto dall'Amministrazione Comunale.

L'ASP Circondario Imolese è responsabile dei beni oggetto della presente concessione in gestione, ovvero delle strutture e degli altri beni strumentali presenti (arredi, attrezzature, dotazioni, ecc.) ed esonera espressamente il Comune di Medicina per eventuali danni cagionati agli stessi ed agli utilizzatori e fruitori.

Il valore dell'ampliamento della Casa Protetta viene stimato in € 793.166,11, tenuto conto dei costi sostenuti dall'Amministrazione Comunale per la costruzione.

ART. 5 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Le spese per le utenze ed i servizi (idriche, elettriche, telefoniche, per il riscaldamento, per lo smaltimento dei rifiuti, ecc) saranno totalmente a carico dell'ASP Circondario Imolese in qualità di concessionario dunque utilizzatore e gestore dell'immobile, tenuto alla sostenimento delle stesse.

Le spese per l'assicurazione RCV-RCT dei locali, delle strutture, delle strumentazioni ed degli arredi contenuti sono poste in carico all'ASP Circondario Imolese in qualità di concessionario dunque utilizzatore dell'immobile. Copia della polizza assicurativa contratta dal concessionario dovrà essere fornita al Comune

Con il presente atto, inoltre, il concessionario, prende in carico tutte le spese per la corretta gestione della nuova ala Casa Protetta ivi comprese l'ordinaria pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria e gestione dei locali e del giardino pertinenziale nonché degli spazi e delle strutture esterne, necessarie per la conservazione dell'immobile e delle sue strumentazioni, senza alcun

diritto di rivalsa nei confronti del Comune eccetto che per i vizi d'opera, disciplinati dal Codice Civile e che dovranno essere tempestivamente segnalati dal Concessionario all'Amministrazione Comunale al fine di attivare le procedure di rivalsa nei confronti dell'esecutore delle opere.

Il Concessionario si impegna a mantenere a disposizione del Comune di Medicina n. 2 posti letto nella nuova ala della Casa Protetta per un periodo di anni 7 (sette) in modo da garantire l'ammortamento della spesa sostenuta dal Comune, come da prospetto sottoindicato:

1. finanziamento Comune € 469.779,38;
2. finanziamento Regione € 323.386,73;
3. costo effettivo medio del servizio, al giorno a persona ricoverata, come determinato dal contratto di servizio 2014 (art. 20-comma 5) € 91,74;
4. costo effettivo medio del servizio annuale per l'utilizzo di 2 (due) posti letto € 66.970,20;
5. numero anni per ammortamento spesa sostenuta dal Comune : 7,015;
6. costo effettivo relativo alla riserva di n. 2 (due) posti letto per 7 anni: € 469.779,38 ;

Il Comune di Medicina si impegna a sostenere l'onere tributario per imposte/tasse eventualmente dovute in relazione alla "natura" dell'immobile in proprietà; mentre saranno a carico dell'ASP Circondario Imolese le imposte/tasse eventualmente dovute e conseguenti alla gestione dell'immobile.

I proventi gestionali derivanti dall'utilizzo dell'ampliamenti della CRA, sono di competenza dell'ASP Circondario Imolese. Nulla è dovuto al Comune di Medicina.

La gestione finanziaria e contabile, al pari di quella amministrativa, delle attività organizzate dall'ASP Circondario Imolese sono in carico alla medesima.

E' ulteriormente a carico dell'ASP Circondario Imolese ogni adempimento in materia di obbligo di comunicazione alle Autorità Competente per lo svolgimento della propria attività istituzionale all'interno dei locali concessi in uso o di altri obblighi previsti dalla normativa in vigore in relazione al tipo di attività organizzata, sollevando l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità per eventuali inadempienze.

ART. 6

RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO E RISOLUZIONE DELLA CONCESSIONE

Il Concessionario è tenuto a custodire e a conservare la cosa con la diligenza del buon padre di famiglia (ovvero secondo una condotta tale da non danneggiare o alterare in alcun modo lo stato dei luoghi e dei beni in essi contenuti e di mantenerlo in stato da servire all'uso convenuto) e può servirsene unicamente per le finalità determinate dal presente contratto.

Il Concessionario sarà, pertanto, responsabile verso il Comune di Medicina e verso i terzi di eventuali danni cagionati da ogni abuso, uso incauto, diverso, trascuratezza ed incuria e comunque non da normale usura. Egli si obbliga dunque ad assicurarsi con primaria compagnia di assicurazione per responsabilità RCV-RCT per i locali, le strutture, strumentazioni, arredi contenuti e per il personale impiegato come già previsto nel precedente articolo 5.

Ogni eventuale danneggiamento rilevato sarà posto in carico al

Concessionario, il quale avrà discrezionale facoltà di rivalersi su soggetti terzi gestori o utilizzatori della struttura, mediante intervento diretto o mediante sopportazione dell'onere economico derivante dal ripristino originario e funzionale dei beni danneggiati.

È facoltà del Comune di Medicina verificare lo stato dei locali e delle attrezzature da egli fornite e comunque fare ispezionare l'immobile oggetto del presente atto a proprio personale tecnico o a persone appositamente incaricate per verificare lo stato di conservazione e manutenzione, previo avviso alla controparte contrattuale.

Il concessionario si impegna ad utilizzare e a far utilizzare solo apparecchiature conformi alle norme vigenti.

In caso di inosservanza da parte del concessionario degli obblighi previsti a suo carico l'Amministrazione Comunale può chiedere l'immediata restituzione dell'immobile oltre al risarcimento del danno.

L'Amministrazione Comunale è pertanto sollevata da qualunque responsabilità connessa alla gestione da parte del concessionario o del soggetto gestore incaricato. A tal fine si precisa, altresì, che, ai fini della pratica di prevenzione incendi, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), prevista del DPR n. 151/2011 e ss.mm.ii., verrà sottoscritta dal Concessionario, in qualità di soggetto titolare dell'attività, che avrà anche l'obbligo di provvedere ai rinnovi periodici previsti per legge.

E' fatto salvo che, per quanto riguarda la conformità della centrale termica, posta all'interno dei locali della preesistente CRA e modificata a seguito della variazioni introdotte con l'ampliamento, si attende la visita di controllo da parte degli Enti Terzi competenti (tra cui, VVF e AUSL per pratica ex

ISPESL); e pertanto, la presa in carico è condizionata dall'esito positivo di tali verifiche, evidenziando il fatto che eventuali non conformità o prescrizioni impartite dagli enti competenti e derivati dai lavori di ampliamento eseguiti dall'Amministrazione comunale, dovranno essere risolte dal Comune di Medicina senza costi aggiuntivi per l'ASP Circondario Imolese.

ART. 7 – RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

I locali si intendono dati in concessione nello stato in cui si trovano attualmente. Al termine naturale della concessione rimarranno di piena ed esclusiva proprietà dell'ASP Circondario Imolese così come il terreno su cui sono realizzati, cessando di validità gli effetti dell'atto di Costituzione di diritto di superficie - Repertorio n. 8357 Raccolta n. 3365 – citato in premessa.

Il concessionario non potrà comunque modificare la struttura dei locali, la distribuzione delle reti di servizi o degli impianti connessi senza l'autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale.

L'esecuzione da parte del concessionario di lavori in contrasto con le vigenti norme urbanistico-edilizie produrranno ipso jure la risoluzione della concessione per fatto e colpa del concessionario. Il silenzio o l'acquiescenza del Concessionario rispetto ad un mutamento d'uso, a lavori non autorizzati, non ne importano implicita accettazione, ma avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del Concessionario

ART. 8 – DANNI A COSE O PERSONE

Il Concessionario è costituito custode dei beni nella loro totalità (strutture, locali, arredi, attrezzature, dotazioni, ecc.) ricevuti in gestione con il presente atto e, pertanto, ne è responsabile ed esonera espressamente

l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità per eventuali danni a cose o persone.

ART. 9 – CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione o risoluzione della concessione è preliminarmente esaminata in via conciliativa. Qualora la controversia non trovi bonaria composizione in tale sede, viene devoluta all'Autorità giurisdizionale competente.

Non sussiste la competenza arbitrale.

Foro competente in via esclusiva è quello di Bologna.

ART. 10 – SPESE CONTRATTUALI

Per sua natura il presente atto non è soggetto all'applicazione di diritti di segreteria.

Il presente contratto è soggetto a pagamento dell'imposta di bollo che verrà assolta, ai sensi dell'art. 6 del D.M. 17.06.2014 dall'ASP Circondario Imolese

Ai sensi dell'art. 2 della parte II della tariffa allegata al dpr 26 aprile 1986 n. 13 la presente scrittura privata è soggetta a registrazione solo in caso d'uso.

ART. 11 – RINVIO

Per quanto non previsto dalla presente concessione le parti si riportano alle disposizioni del Codice Civile in materia di concessione ed espressamente si fa riferimento agli articoli 1805 - 1808 - 1809 - 1812.

Letto alla presenza contestuale delle Parti, dalle stesse approvata e sottoscritta, tanto in fine quanto a margine dei fogli non contenenti le sottoscrizioni finali, unitamente al verbale di validazione del progetto esecutivo di cui all'art. 112 del D. Lgs. 163 del 12/04/2006 (Allegato "A"), la

planimetrie dei locali (Allegato “B”) e al verbale descrittivo dello stato dei
luoghi (Allegato “C”) in segno di accettazione e conferma.

Medicina, lì _____ 2015

Per il Comune di Medicina

D.ssa Bruna Cimatti

Per l’Azienda Servizi alla Persona Circondario Imolese

Dott.ssa Stefania Dazzani