

REP. N. _____

COMUNE DI CASINA

CONCESSIONE IN USO A TITOLO ONEROSO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CASINA ADIBITO A CENTRO SOCIO-RIABILITATIVO SEMIRESIDENZIALE DENOMINATO "ARCOBALENO"

Nell'anno _____, il giorno ____ del mese di _____, con la presente scrittura privata firmata digitalmente, avente valore di Legge tra le parti ai sensi dell'art. 1372 e ss. del Codice Civile,

TRA

il Comune di Casina - codice fiscale n. 00447820358 nel seguito indicato come "COMUNE" rappresentato dal Geom. Montruccoli Simone, in qualità di responsabile del 6° Settore "Lavori Pubblici e Patrimonio" e domiciliato, per la carica ricoperta, presso la sede Comunale in Casina Piazza IV Novembre n. 3, che dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta – C.F. e P.Iva 00447820358

E

_____ nata a _____ il _____, residente a _____, C.F. _____, che nella sua qualità di _____, agisce nel presente atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse -----, con sede legale a -----, in via -----, C.F. / P.Iva -----;

PREMESSO:

- che la Regione Emilia Romagna ha definito un sistema per il funzionamento delle strutture residenziali per anziani e disabili attraverso l'art. 38 della Legge Regionale 12 marzo 2003, n. 2, "Norme per la promozione della cittadinanza sociale e per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali";
- che la Regione Emilia Romagna con deliberazione di Giunta regionale n. 1638 del 08/07/2024 ha approvato il nuovo sistema di accreditamento sociosanitario;
- che l'Unione Montana con deliberazione di Giunta. 139 del 27.11.2024 ha aggiornato il piano programmatico per l'accredimento dei servizi socio-sanitari per anziani e disabili (DGR 514/2009 s.m.i. e DGR 1638/2024) e ha definito il fabbisogno programmatico 2025-2029;
- che i Comuni dell'ambito distrettuale, con convenzione approvata dall'Unione Montana con deliberazione del consiglio dell'Unione Montana n. 20 del 10/7/2017 e rinnovata con deliberazione del Consiglio dell'Unione Montana n.24 del 29.07.2022 hanno individuato l'Unione Montana dei Comuni dell'Appennino Reggiano quale soggetto istituzionale competente alla concessione dell'accredimento;
- che il Comune di Casina è proprietario di un immobile sito in Casina in via Simonini n. 11 ed adibito a Centro Socio-Riabilitativo Semiresidenziale denominato "Arcobaleno";
- che con deliberazione della Giunta comunale di Casina n. 120 del 12.12.2024, si è provveduto a:
 - A. **RECEPIRE** le indicazioni rassegnate dalla deliberazione di Giunta dell'Unione Montana dei Comuni dell'Appennino n. 139 del 27.11.2024 avente ad oggetto "Aggiornamento del piano programmatico per l'accredimento dei servizi socio-sanitari per anziani e disabili (DGR 514/2009 s.m.i. e DGR 1638/2024). Definizione del fabbisogno programmazione 2025-2029";
 - B. **DARE** mandato all'Unione Montana dei Comuni dell'Appennino Reggiano, in qualità di Soggetto istituzionale competente (SIC), di procedere, per dare continuità al servizio di Centro diurno Socio riabilitativo semiresidenziale "Arcobaleno" alla scelta del privato gestore attraverso una

procedura selettiva unica, ai sensi del punto 7 dell'Allegato 1 della Deliberazione di Giunta regionale n. 1638 del 08/07/2024, finalizzata sia alla messa a disposizione degli spazi con relativa autorizzazione al funzionamento, sia al rilascio dell'accreditamento e alla conseguente stipula dell'accordo contrattuale;

- C. **APPROVARE** lo schema di accordo contrattuale di regolamentazione d'uso dell'immobile pubblico sito in Via Simonini a Casina, di proprietà del comune di Casina, destinato a Centro diurno Socio riabilitativo semiresidenziale "Arcobaleno" parte integrante del presente atto;
- nello schema di accordo contrattuale la concessione di cui sopra è stata disposta per gli anni 2025-2029 e, comunque, per un periodo coincidente con la durata dell'accreditamento;

Tutto ciò premesso, le parti come sopra rappresentate e costituite

CONVENGONO E STIPULANO
quanto segue

ART. 1 - PREMESSE E ALLEGATI

Le premesse e gli allegati del presente contratto costituiscono parte integrante e sostanziale dello stesso.

ART. 2 - OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Comune di Casina concede a -----, quale soggetto gestore a seguito di provvedimento di accreditamento, l'utilizzo dei locali del Centro diurno Socio riabilitativo semiresidenziale "Arcobaleno" siti in Casina (RE) via Simonini n. 11, secondo la planimetria allegata (all. Sub 1), riportati nel catasto urbano di Casina al Foglio 51 - particella 474 - con tutte le attrezzature e gli arredi presenti alla data odierna.

Il Comune dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

ART. 3 - DURATA

Il presente contratto decorre dal _____ e fino al _____ e, comunque, per una durata pari a quella dell'accreditamento, in quanto strumentale allo stesso.

ART. 4 - USO DELL'IMMOBILE

L'immobile si concede per l'uso determinato assistenziale – socio – sanitario e precisamente per la gestione di n. 10 posti di Centro Socio-Riabilitativo Semiresidenziale per disabili rivolto a cittadini del Distretto di Castelnovo ne' Monti.

Conseguentemente ----- non può utilizzare l'immobile per usi differenti dall'uso determinato dal presente contratto e dalla natura dell'immobile stesso ed è vietato il mutamento di destinazione d'uso.

----- dichiara di avere esaminato i locali e di averli trovati integri ed in normale stato di manutenzione, conservazione ed efficienza, obbligandosi a riconsegnarli tali al cessare della concessione, salvo il normale deperimento d'uso.

Al termine della presente concessione ----- dovrà rendere i locali tinteggiati di fresco. A carico di ----- saranno le tinteggiature periodiche.

ART. 5 - CORRISPETTIVI

Il corrispettivo annuo è pattuito in € 3,00 per posto/die con copertura al 100%.

La capacità ricettiva dell'immobile è pari a n. 10 posti per 230 gg/annui, per un totale di € 6.900,00 (seimilanovecento/00) secondo quanto previsto dalla normativa citata in premessa, da corrispondere

al comune di Casina. Qualora.....è un ente soggetto ad IVA 5% ai sensi della Tabella A - Parte II del DPR 633/72 - Punto 1) il suddetto importo di €. 6.900,00 deve considerarsi al lordo dell'IVA 5%, pari a un importo al netto di IVA di €. 6.571,43 corrispondente a quanto dovuto al Comune di Casina.

Il corrispettivo annuo verrà fatturato posticipatamente con periodicità annuale.

A fronte di lavori di manutenzione straordinaria preventivamente concordati e autorizzati dal Comune di Casina, come definito al successivo art. 9, potranno essere riconosciuti a -----i relativi importi. Il pagamento verrà effettuato a mezzo bonifico bancario entro 90 giorni dal ricevimento del rendiconto documentato.

Tutti gli importi sopra menzionati sono da intendersi Iva inclusa.

ART 6 - AGGIORNAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il canone potrà essere aggiornato sulla base delle tariffe approvate dalla Regione Emilia Romagna con accordo consensuale fra Comune e ----- per il quale le parti convengono di non procedere a revisione del contratto.

ART. 7 - DIVIETO DI CESSIONE

----- non può cedere, totalmente o parzialmente, il presente contratto.

È fatto altresì divieto a ----- di concedere a qualsiasi titolo a terzi il godimento del bene.

In deroga a quanto sopra previsto tenuto conto delle esigenze istituzionali del concedente, il concessionario potrà affidare in sub-concessione in uso totale o parziale dei locali destinati a Centro Socio-Riabilitativo Semiresidenziale, alle associazioni di volontariato operanti nel campo della disabilità, con le quali il concessionario dovrà stipulare apposito contratto di sub-concessione da sottoscrivere previa autorizzazione del comune di Casina.

ART. 8 - MANUTENZIONI E CUSTODIA

Sono a carico di ----- tutti gli interventi di manutenzione ordinaria.

Ogni aggiunta che non possa essere rimossa in qualunque momento senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione o trasformazione non potrà essere fatta da ----- senza il previo consenso scritto del proprietario, come meglio precisato all'art. 9.

I lavori di straordinaria manutenzione sono a carico del Comune, fatta salva la possibilità da parte di -----di effettuare lavori di manutenzione straordinaria, preventivamente concordati e autorizzati per iscritto dal Comune di Casina, i cui costi potranno essere rimborsati dal Comune stesso secondo quanto previsto al precedente art. 5.

Per i lavori di manutenzione straordinaria ed eventuali modifiche autorizzate dal Comune di Casina,-- ----- dovrà fare riferimento alla normativa vigente e sarà sottoposta a verifica, preventiva e successiva, da parte del Comune stesso.

----- assume l'obbligo di custodire e di conservare l'immobile in modo puntuale e corretto, mantenendone l'attuale destinazione d'uso, esclusa qualsiasi diversa destinazione, pena l'immediata restituzione dell'immobile.

In ogni caso, ----- è costituito custode dei beni concessi ed esonera espressamente il Comune di Casina da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare sia allo stesso sia alle strutture e alle attrezzature e arredi ivi ubicati.

----- è responsabile sia verso il Comune di Casina sia verso terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile e quant'altro locato, obbligandosi altresì a osservare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

----- si impegna a riconsegnare i locali nello stato di fatto in cui sono stati ricevuti, salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento dei danni, previa disposizione di apposito verbale. Sono a carico di ----- le riparazioni di ordinaria manutenzione dipendenti da

deterioramenti prodotti dall'uso, a norma degli artt. 1576 e 1609 C.C.

Il Comune di Casina avrà la facoltà di sostituirsi a ----- nella manutenzione ordinaria, qualora questi non abbia a provvedervi tempestivamente; il relativo costo dovrà esserle rimborsato entro trenta giorni dall'avvenuta riparazione, previa presentazione della fattura.

ART. 9 – MODIFICHE, INNOVAZIONI E TRASFORMAZIONI

Nessuna modifica, innovazione o trasformazione, sia pure a carattere di miglioria, né ai locali, né agli impianti, né ai serramenti o quant'altro potrà essere fatta da ----- senza il preventivo permesso scritto del Comune di Casina.

Sin d'ora si conviene e si accetta che ogni opera, preventivamente autorizzata dal Comune di Casina ed eseguita da ----- a sua cura e spese in corso di concessione, rimarrà, al cessare della concessione, di proprietà dell'Amministrazione, senza che ----- nulla abbia a poter pretendere al riguardo, né per indennità, né per rimborsi, né per danni e quant'altro, fatta salva la facoltà, per il Comune, di pretendere che le cose siano ristabilite in ripristino a cura e spese di -----.

Laddove i presupposti di fatto e di diritto lo consentano, ----- – debitamente autorizzata dal Comune di Casina - potrà effettuare interventi di efficienza energetica, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, nell'ambito del quadro normativo e agevolativo definito a livello nazionale.

ART. 10 - RESPONSABILITÀ'

Il concessionario assume ogni responsabilità civile e patrimoniale e di qualsivoglia natura per i danni che dall'uso dell'immobile possano derivare a persone o cose, a se stesso o a terzi, esonerando il Comune di Casina da ogni e qualsiasi responsabilità per danni stessi.

Il concessionario dovrà stipulare prima dell'inizio della concessione in uso una polizza per rischio locativo con capitale assicurato pari ad € 2.500.000,00 comprendente il ricorso vicini per un massimale assicurato pari ad € 500.000,00.

ART. 11 - DECADENZA E REVOCA DELLA CONCESSIONE

Il Comune di Casina potrà dichiarare la decadenza della concessione nei seguenti casi:

- sub concessione o cessione anche parziale della concessione al di fuori dei casi previsti all'art. 7;
- abusivo mutamento della destinazione dell'immobile oggetto di concessione;
- inadempimento da parte del concessionario degli obblighi assunti con il presente atto;
- revoca della concessione dell'accreditamento definitivo e conseguentemente del contratto;

ART. 12 - ONERI ACCESSORI

Oltre al corrispettivo sono interamente a carico di ----- tutte le spese ordinarie derivanti dall'uso della struttura e, in particolare, quelle relative alle utenze e alla gestione dei rifiuti, così come esplicitato all'art. 5. A tal fine il Concessionario a titolo di rimborso spese forfettarie per utenze riguardanti energia elettrica, acqua e riscaldamento della sede di cui trattasi, si impegna a rimborsare al comune di Casina la somma di € 8.000,00 annua.

ART. 13 - MODIFICHE CONTRATTUALI

Il presente contratto non può essere modificato se non a mezzo di atto sottoscritto dalle parti, salvo quanto previsto dal precedente art. 6.

ART. 14 - CONTROVERSIE

Ogni controversia, comunque inerente all'interpretazione o all'esecuzione del presente contratto, è risolta in via bonaria; in difetto, sarà devoluta alle autorità giudiziarie competenti.

ART. 15 - SPESE E REGISTRAZIONE

Le parti concordano che il presente contratto sarà da registrarsi in caso d'uso ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 131/86; le spese di registrazione saranno a carico della parte che ne richiede la registrazione ai fini del suddetto art. 5.

Si attesta che ----- non è soggetta a spese inerenti all'imposta di bollo in quanto --
----- onlus ai sensi dell'art. 27 bis DPR 26.10.1972 n.642 e dell'art. 17 del Decreto Legislativo 4 dicembre 1997 n. 460.

ART. 16 - CLAUSOLE CONTRATTUALI

Le clausole del presente contratto sono tutte egualmente essenziali e importanti: l'inosservanza anche di una sola di esse darà luogo all'immediata risoluzione del contratto.

ART. 17 - CODICE DI COMPORTAMENTO

-----, con riferimento alle prestazioni oggetto del presente contratto, si impegna a osservare e a far osservare al proprio personale e ai propri collaboratori, a qualsiasi titolo, per quanto compatibili con il ruolo e l'attività svolta, gli obblighi di condotta previsti dal D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62 (codice di comportamento dei dipendenti pubblici), ai sensi dell'articolo 2, comma 3 dello stesso D.P.R. e dal Codice di comportamento dei dipendenti del Comune, approvato con Deliberazione di G.C. n. 22 del 21/03/2024 (pubblicato sul sito internet istituzionale dell'Ente).

Il presente contratto, ai sensi del D.P.R. n. 62 del 16 aprile 2013, si intenderà risolto in caso di violazione degli obblighi di cui al Codice di Comportamento da parte del Rappresentante Legale di -----
- o dei suoi collaboratori.

ART. 18 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del D.Lgs. 30/06/2003 n. 196 e ss.mm.ii. e del Regolamento Europeo n. 679/2016, il Comune di Casina informa ----- che tratterà i dati contenuti nel presente contratto esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia contrattuale.

ART. 19 - NORME FINALI E INTERPRETAZIONE

La sottoscrizione del presente contratto da parte del Concessionario equivale a dichiarazione di perfetta conoscenza delle Leggi, dei Regolamenti e di tutta la normativa vigente in materia.

L'interpretazione delle clausole contrattuali deve essere fatta, tenendo conto delle finalità perseguite dall'Ente con il contratto; in ogni caso trovano applicazione gli articoli dal 1362 al 1369 Codice Civile.

Per quanto non previsto nel presente atto, si fa espresso rinvio alla disciplina vigente in materia. Il presente atto viene sottoscritto con firma digitale.

ALLEGATI

- planimetria in atti
- Elenco degli ausili attrezzature e arredi presenti nella struttura