

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI RAVARINO
(Provincia di Modena)
Scrittura privata

Rep. n. _____

CONCESSIONE IN USO DEI LOCALI POSTI AL PIANO SEMINTERRATO E PRIMO DELLA EX SCUOLA ELEMENTARE DI RAMI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI RAVARINO, SITO IN VIA GIAMBI N. 93 A RAMI DI RAVARINO ALL'ASP "DELIA REPETTO".

Premesso:

Che il Comune di Ravarino è proprietario dell'immobile della ex scuola elementare di Rami sito in Via Giambi n. 93 a Rami di Ravarino e censito al NCEU fg. 27 mapp. 53;

Che:

- i Comuni di Bastiglia, Bomporto e Ravarino con atti approvati dai rispettivi consigli comunali in data 15/5/2000, si sono costituiti in Unione ai sensi dell'art. 26 della L. 142/90, ora art. 32 del T.U.E.L. 267/2000, Unione denominata "Unione Comuni del Sorbara";
- con deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 3 del 07/02/2009 esecutive ai sensi di legge, è stato approvato l'allargamento dell'Unione comuni del Sorbara al Comune di Nonantola e sono stati approvati Statuto ed atto costitutivo dell'Unione;
- con atto costitutivo in data 21.09.2016 i Comuni di Bastiglia, Bomporto, Castelfranco Emilia, Nonantola, Ravarino e San Cesario sul Panaro hanno costituito l'Unione Comuni del Sorbara in conformità all'art. 32 del TUEL, all'art. 14 D.L. 78/2010 e succ. modif. e alla L.R. 21/2012;
- il Comuni Bastiglia, Bomporto, Nonantola e Ravarino con le deliberazioni sotto riportate:
 - deliberazione del Consiglio Comunale di Bastiglia n. 11 del 21/03/2011;
 - deliberazione del Consiglio Comunale di Bomporto n. 16 del 09/03/2011;
 - deliberazione del Consiglio Comunale di Nonantola n. 32 del 10/03/2011;
 - deliberazione del Consiglio Comunale di Ravarino n. 9 del 22/03/2011;hanno approvato l'atto di convenzione con l'Unione Comuni del Sorbara per il trasferimento delle funzioni inerenti il servizio sociale e socio-sanitario;
- i Comuni di Castelfranco Emilia e San Cesario sul Panaro con le deliberazioni sotto riportate:
 - deliberazione del Consiglio Comunale di Castelfranco Emilia n. 69 del 12/09/2017;
 - deliberazione del Consiglio Comunale di San Cesario sul Panaro n. 47 del 11/09/2017;hanno approvato l'atto di convenzione con l'Unione Comuni del Sorbara per il trasferimento delle funzioni inerenti il servizio sociale e socio-sanitario;

Che con Deliberazione di Giunta Unione n. 78 del 20/09/2023 si è proceduto al conferimento all'ASP "Delia Repetto" della gestione e realizzazione di forme di coabitazione solidale di persone anziane, le cui modalità

di gestione (standard/caratteristiche del servizio, caratteristiche degli utenti e relative modalità di accesso, modalità di contribuzione da parte degli utenti, disciplina dei beni mobili e immobili) sono indicate nel contratto di servizio e nella scheda prestazionale, allegati alla citata deliberazione;

Che negli allegati della sopracitata Delibera, contratto di servizio e scheda prestazionale, ASP "Delia Repetto" e Unione del Sorbara condividono i contenuti relativi all'avvio di un appartamento destinato a persone anziane sito a Ravarino in Via Giambi n. 93;

Che essendo l'immobile vincolato, ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004, si è provveduto ad inoltrare richiesta per l'ottenimento dell'autorizzazione alla concessione d'uso al Ministero della Cultura – Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le provincie di Modena, Reggio Emilia e Ferrara;

Che in data 20/06/2024 è stata ottenuta Autorizzazione alla Concessione d'uso per l'immobile in questione, ai sensi dell'art. 57 bis del Decreto Legislativo 42/2004, da parte del Ministero della Cultura – Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le provincie di Modena, Reggio Emilia e Ferrara;

Tutto ciò premesso, le parti:

L'anno 2024 (duemilaventitre) il giorno _____ del mese di _____ nella residenza comunale sono presenti:

per il COMUNE DI RAVARINO con sede in via Roma, 173 (C.F. e P.I. 00314810367) _____ in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica, domiciliato per la carica presso la sede Comunale, d'ora innanzi anche più semplicemente "Comune";

per l'ASP "DELIA REPETTO" con sede in Castelfranco Emilia, 39 a Castelfranco Emilia (C.F. 80005470366 - P.I. 02558870362) _____, in qualità di _____, d'ora innanzi più semplicemente "ASP";

convengono e stipulano quanto segue:

Art.1) OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il Comune di Ravarino cede in uso all'ASP l'immobile posto in Via Giambi n. 93 a Rami di Ravarino catastalmente individuato al Catasto dei Fabbricati al Foglio 27 mappali 53 subalterno 8-10 da adibirsi a coabitazione solidale di persone anziane;

Art.2) DURATA DELLA CONCESSIONE e revoca/recesso

La concessione è subordinata al mantenimento del servizio di Co-housing ed al permanere della piena occupazione dei posti. Qualora tale condizione non sia garantita la Committenza, il Comune di Ravarino e ASP si riservano di valutare le azioni conseguenti.

Le parti hanno facoltà di revocare o recedere dalla concessione, compatibilmente con gli eventuali impegni che il concessionario possa avere assunto con soggetti terzi.

Gli spazi occupati dall'ASP, per lo svolgimento di attività di cohousing, all'interno dell'immobile sito in Via

Giambi n. 93 a Rami di Ravarino, sono circa 170 mq calpestabili, così come individuati, in giallo, nelle planimetrie allegate (allegato A), oltre la condivisione degli spazi comuni e dell'area cortiliva.

Qualora si verifichi la necessità o l'opportunità di procedere alla revoca/recesso le parti provvedono ad inviare formale comunicazione entro il mese di giugno di ciascun anno. Gli effetti della revoca/recesso avranno luogo dall'esercizio successivo.

Alla scadenza della convenzione tutti i locali rientreranno nella piena proprietà del Comune di Ravarino, senza rimborso alcuno.

Art.3) CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE

La concessione è a titolo gratuito.

Art.4) IMPEGNI ED OBBLIGHI DEL COMUNE DI RAVARINO

L'Amministrazione Comunale di Ravarino si impegna a:

- Mettere a disposizione dell'ASP l'immobile di proprietà comunale ex art.1 identificato ai precedenti artt. 1 e 2 e nell'allegata tavola grafica. I locali verranno consegnati dotati di impianti conformi alla normativa vigente in tema di sicurezza;
- Comunicare all'ASP in via preventiva gli interventi di manutenzione straordinaria che si rendono necessari per lo svolgimento del servizio insediato, ai fini del rimborso di cui al successivo articolo 5;
- Coprire con regolare polizza assicurativa l'immobile.

Art.5) IMPEGNI ED OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

L'ASP si impegna e si obbliga a:

- Individuare un referente al quale l'Amministrazione comunale potrà rivolgersi per qualsiasi comunicazione, ospitare all'interno degli spazi concessi con la presente convenzione;
- Non eseguire qualsiasi modificazione dei locali senza il consenso scritto del Comune, nell'intesa che a fine concessione non verrà richiesto il ripristino dei lavori autorizzati e l'ASP non chiederà alcun compenso per le eventuali modificazioni autorizzate ed eseguite;
- Tutte le riparazioni e gli interventi di manutenzione ordinaria, e relativi oneri, riferite alla sola unità immobiliare oggetto di concessione, sono a carico di ASP, mentre rimarranno a carico del Comune le manutenzioni straordinarie di cui l'intero l'immobile possa avere bisogno. Sono a carico del Comune anche gli interventi di manutenzione dell'ascensore e del servo scala esterno;
- Rimborsare, al Comune di Ravarino tutti gli interventi di manutenzione straordinaria che si rendono necessari per lo svolgimento del servizio insediato;
- il concessionario si impegna a che il servizio di coabitazione solidale sia orientata ad una programmazione di qualità e una efficace conduzione generale della struttura, nel rispetto della sua destinazione d'uso;
- il concessionario potrà organizzare in totale autonomia organizzativa le attività/servizi da espletarsi e assume ad esclusivo onere e rischio il conseguimento di eventuali autorizzazioni/nulla osta/licenze da parte delle competenti autorità;
- il concessionario si impegna ad accendere le necessarie e apposite coperture assicurative (Polizza RC verso terzi).

Art.6) INDISPONIBILITA' DEGLI SPAZI ASSEGNATI

È fatto divieto al concessionario di concedere o sub-concedere a terzi o comunque di consentire l'uso a terzi, nemmeno in parte e per nessun motivo, dei locali concessi, fatta esclusione per i residenti dell'abitazione solidale. Il concessionario non potrà altresì destinare ad uso i locali concessi per tutta la durata della presente convenzione, salvo esplicita autorizzazione da parte del Comune.

Art.7) ONERI ACCESSORI

Il costo delle utenze e delle spese per l'uso esclusivo di tutti i locali oggetto del presente atto: gas, energia elettrica, tassa/tariffa rifiuti e di pulizia dei locali sarà a carico del soggetto gestore.

Il costo delle utenze relative agli impianti comuni (energia elettrica per il funzionamento di ascensore, servo scala esterno, pompa di calore e luce condominiale) sarà rimborsato al Comune da tutti i soggetti concessionari dell'immobile con i criteri di ripartizione previsti dal codice civile (tabelle millesimali).

Art.8) CONSEGNA E RICONSEGNA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili vengono consegnati nello stato di fatto in cui si trovano, da entrambe le parti ben conosciuto, e tali dovranno essere riconsegnati al proprietario al termine della concessione del diritto di uso, salvo la normale usura e le opere di miglioria e innovative nel frattempo autorizzate ed apportate dal concessionario. L'ASP è costituita custode dei locali concessi ed esonera il Comune di Ravarino ad ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero pervenirgli da fatti dolosi o colposi altrui.

Art.9) SOPRALLUOGHI ED ISPEZIONI

Il Comune si riserva la facoltà di accesso e controllo ai locali senza obbligo di preavviso. Indagini e sopralluoghi potranno essere effettuati in qualsiasi momento, tramite il personale del Comune o di strutture ad accesso collegate.

ART.10) PREGIUDIZIO AI DIRITTI DEI TERZI

Di qualsiasi danno, senza riguardo alla sua natura ed al suo ammontare che a seguito del rilascio della concessione dei locali in argomento dovesse derivare a terzi, anche in relazione all'attività svolta all'interno del fabbricato, dovrà rispondere in proprio soltanto l'ASP se riconosciuta la responsabilità in capo alla medesima, che potrà rivalersi sui soggetti terzi occupanti l'immobile oggetto della presente concessione se i danni arrecati solo a loro imputabili, che dovrà pertanto mantenere indenne il Comune stesso, eventualmente chiamato in causa, dovesse sostenere per contestazioni o addebiti di qualsiasi natura, compreso l'importo dei risarcimenti posto a suo carico in seguito a procedimenti e ricorsi di carattere legale/giudiziario.

Art.11) SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese relative al presente contratto, nessun esclusa, sono a carico dell'ASP. Il presente atto è immediatamente impegnativo per le parti all'approvazione degli idonei atti amministrativi. Il presente atto di concessione sarà registrato solo in caso d'uso con spese a carico del richiedente o del Concessionario.

Art. 12) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Le parti si autorizzano reciprocamente, ai sensi del D. Lgs. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) e ss.mm.ii. e del GDPR 679/2016.

Art.13) FORO COMPETENTE

Le parti pattuiscono che tutte le controversie inerenti e conseguenti alla stipula del presente contratto rientreranno nella competenza del Tribunale di Modena.

Letto, confermato e sottoscritto.

Ravarino, _____

p. Comune di Ravarino _____

p. ASP "DELIA REPETTO" _____