

## BOZZA CONTRATTUALE

### Principali clausole contrattuali

Si ritiene che il disciplinare di concessione possa avere i contenuti di cui al successivo schema.

#### 1. Oggetto della concessione

Oggetto della presente concessione è la struttura "Centro Residenza Anziani" sita in via Guido Guinizzelli 35, denominata "Villa le Mimose", di proprietà del Comune di Reggio Emilia, appartenente al patrimonio indisponibile dell'Ente ai sensi dell'art. 826 cc..

L'immobile risulta così identificato:

- al **Catasto Terreni** del Comune di Reggio Emilia:

- Fabbricato "Villa Le Mimose e locali tecnici esterni": Foglio **210**, particella **867**, Ente Urbano, superficie Ha 1 Are 2 Centiare 91;
- Fabbricato "cabina elettrica": Foglio **210**, particella **868**, Ente Urbano, superficie Centiare 31;

- al **catasto Fabbricati** del medesimo Comune:

- Fabbricato "Villa Le Mimose e locali tecnici esterni": Foglio **210**, particella **867**, Zona censuaria 2, Categoria B/1, classe 3, consistenza 9.733 mc, superficie catastale 3.276 mq, Rendita Euro 13.069,38, Indirizzo: VIA GUITTONE D'AREZZO piano: T-1-2;
- Fabbricato "cabina elettrica": Foglio **210**, particella **868**, Zona censuaria 2, Categoria D/1, classe 3, Rendita Euro 144,61, Indirizzo: VIA GUITTONE D'AREZZO piano: T;

Entrambe le unità immobiliari risultano intestate a:

- 1 - COMUNE DI REGGIO EMILIA con sede in REGGIO NELL'EMILIA; C.F. 00145920351; Diritti e oneri reali: PROPRIETA' 1/1

#### 2. Destinazione

L'Azienda di Servizi alla Persona "REGGIO EMILIA-Città delle Persone" si impegna a gestire, nella struttura oggetto di concessione, una Casa Residenza per Anziani, secondo le specifiche direttive regionali e comunali, nell'ambito del pubblico servizio di assistenza agli anziani.

Eventuali diversi o ulteriori utilizzi, compatibili con le destinazioni d'uso dell'immobile definite dagli strumenti urbanistici, dovranno essere espressamente autorizzati dal Comune concedente.

#### 3. Durata

La durata della concessione viene stabilita in anni 20 (venti) con decorrenza dalla data di sottoscrizione (....) e con termine al (...). Non è ammesso il rinnovo tacito alla scadenza.

#### 4. Corrispettivo

Il corrispettivo annuo è stabilito in 130.000 Euro. Esso verrà corrisposto in rate trimestrali anticipate con bonifico bancario a 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta di pagamento.

Il corrispettivo di concessione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del Comune concedente, a decorrere dal 2° anno, in misura pari 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

#### 5. Occupazione dal 17.04.2020 alla data di rogito

Il Comune è indennizzato per l'occupazione dell'immobile da parte di ASP dalla data del 17.04.2020 alla data di rogito per un importo calcolato quale frazione del corrispettivo annuale di 130.000 Euro. Il pagamento dovrà avvenire con bonifico bancario a 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta, che il Comune presenterà entro 30 (trenta) giorni dalla data di sottoscrizione della concessione.

#### 6. Garanzie finanziarie

In considerazione della natura del concessionario, società partecipata dell'Amministrazione, il Comune concedente rinuncia a chiedere il deposito cauzionale.

## **7. Presa in consegna e restituzione**

L'immobile viene consegnato all'ASP "REGGIO EMILIA-Città delle Persone" contestualmente alla sottoscrizione della presente concessione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, azioni, accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze e con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, ancorché non trascritte. Il concessionario, già occupante l'immobile, dichiara di avere preso conoscenza di tutte le condizioni dello stato di fatto del bene oggetto di concessione, nonché di tutte le circostanze generali suscettibili di influire sugli obblighi di cui al presente disciplinare. Pertanto, successivamente non potrà eccepire la mancata conoscenza delle condizioni dei luoghi o la sopravvenienza di elementi ulteriori, a meno che tali nuovi elementi appartengano ad evidenti e documentate cause di forza maggiore.

Alla scadenza della concessione, o in caso di revoca o risoluzione anticipata della stessa, l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune entro tre mesi libero e sgombero da persone e cose non di proprietà comunale, in buone condizioni di manutenzione ed in conformità a tutte le disposizioni di legge e regolamento vigenti in materia al momento della riconsegna, nonché libero da vincoli e liti di qualsiasi natura. Sei mesi prima della riconsegna stessa verrà accertato, in contraddittorio tra i tecnici delle parti e fatto constare in apposito verbale, lo stato di fatto dell'immobile e degli impianti ad esso afferenti. Le eventuali problematiche e mancanze riscontrate dovranno essere sanate prima della riconsegna.

Alla scadenza della concessione le migliorie e le addizioni eseguite dal Concessionario resteranno acquisite dal Comune senza obbligo di corrispettivo alcuno, in espressa deroga agli artt.1592 e 1593 c.c., e salvo il diritto dell'Amministrazione di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui sono stati consegnati qualora le addizioni e migliorie siano state effettuate senza autorizzazione del Comune.

Alla scadenza della concessione cesseranno tutti i rapporti instaurati dal concessionario, suoi successori o aventi causa con i privati, ferma restando la facoltà del Comune di procedere in tal caso alla continuazione del rapporto contrattuale intrapreso con i privati.

## **8. Disciplina di utilizzo dell'immobile**

L'Azienda di Servizi alla Persona "REGGIO EMILIA-Città delle Persone", nella qualità di concessionario, è tenuto ad osservare la diligenza del buon padre di famiglia nell'uso dell'immobile ed a mantenerlo a sue spese in condizioni tali da garantirne la perfetta idoneità all'uso cui esso è destinato, dal ché sarà a suo carico la manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura, dei locali, accessori, impianti, attrezzature, dotazioni, arredi e suppellettili e di quanto altro annesso e connesso.

Saranno altresì ad esclusivo carico del concessionario tutte le spese per il personale, per forniture di acqua, di energia, di dotazioni, di scorte di materiali d'uso.

Il concessionario provvederà direttamente e a proprie spese alla dotazione, e alla sostituzione quando fuori uso, di arredi e suppellettili e accessori da porre nelle zone di soggiorno diurno e notturno degli ospiti nonché negli uffici e negli altri locali utilizzati esclusivamente dal personale addetto alla Casa Residenza. Detti arredi e suppellettili, al termine della concessione, rimarranno di esclusiva proprietà dell'Azienda di Servizi alla Persona "REGGIO EMILIA-Città delle Persone".

### **8.1. Manutenzione del fabbricato**

Sono poste a carico del concessionario le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato, la richiesta e l'ottenimento di eventuali titoli abilitativi edilizi, concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso dell'immobile, senza che la presente concessione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici.

A tal fine, il concessionario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendano necessari per mantenere od ottenere l'idoneità dei

locali assegnati all'uso stabilito. Del pari, non saranno dovuti dal Comune rimborsi, indennizzi, indennità di qualsiasi sorta per il caso di addizioni, migliorie, nuove opere realizzate dall'aggiudicatario.

Inoltre, è a carico del concessionario la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree pertinenziali esterne, pavimentate e verdi. L'esecuzione di nuove piantumazioni non semplicemente sostitutive dovrà essere preceduta da una relazione tecnica da indirizzare alla struttura comunale competente in materia di verde pubblico che autorizzerà le opere impartendo le direttive necessarie.

Tra i costi posti a carico del concessionario s'intendono anche gli eventuali oneri di progettazione, collaudo, acquisizione di autorizzazioni e successivo mantenimento.

Ugualmente sono posti a carico del concessionario i costi necessari per garantire la funzionalità degli allacciamenti alle reti infrastrutturali (luce, gas, acqua, fognatura, ecc.) sia esistenti che di realizzati durante la validità delle presente concessione.

Eventuali ampliamenti del fabbricato, ferma restando la sua destinazione, dovranno essere oggetto di specifica ed ulteriore disciplina.

## **8.2. Adeguamento dei locali**

Il concessionario provvede a propria cura e spese all'esecuzione di tutte le opere edili ed impiantistiche necessarie per l'adeguamento dei locali e degli impianti alle norme vigenti e di futura emanazione in materia edilizia ed impiantistica, all'ottenimento delle autorizzazioni al funzionamento dei servizi previsti, di tutte le certificazioni necessarie per il funzionamento della struttura, nonché, in generale, all'esecuzione di tutte le opere di manutenzione edile ed impiantistica ordinaria e straordinaria e/o di riqualificazione necessarie a mantenere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto.

E', altresì, a carico del concessionario l'adozione di tutte le necessarie misure di sicurezza di cui al D.Lgs.09.04.2008 n.81.

In particolare è onere del concessionario eseguire a propria cura e spese tutti gli interventi essenziali per garantire la sicurezza fisica di utenti e di terzi, o di emergenza a seguito di ordinanze, o di messa in sicurezza secondo quanto richiesto dalla normativa vigente o di prossima emanazione in materia di impianti, statica degli edifici, igiene e sicurezza, ecc.

Anche gli eventuali lavori di miglioria dovranno essere eseguiti con le modalità previste dalle leggi e regolamenti vigenti in materia, con obbligo di adeguamento della scheda catastale dell'immobile e delle sue pertinenze al nuovo stato di fatto conseguente alla realizzazione delle opere.

## **8.3. Rapporti con il Comune**

Ogni intervento di manutenzione straordinaria e/o riqualificazione/adeguamento alle normative dovrà essere preventivamente concordato con la struttura comunale competente in materia di lavori pubblici, con l'esclusione degli interventi inderogabili ed urgenti.

La presente concessione costituisce titolo per richiedere i necessari titoli abilitativi edilizi presso lo S.U.E.

Per quanto sopra definito (paragrafi 10.8.1 e 10.8.2), l'attività esercitata risulta di servizio pubblico ed equiparabile ad interventi eseguiti direttamente dal Comune; i relativi interventi edilizi, pertanto, sono esenti dal versamento degli oneri concessori, ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera c) del D.P.R.06.06.2001 n.380.

Per l'esecuzione degli interventi suddetti il concessionario deve comunque ottenere tutte le autorizzazioni necessarie ai sensi delle normative vigenti in materia. Nessun onere dovrà gravare sul Comune sia per l'ottenimento di tali autorizzazioni, sia per l'esecuzione dei lavori.

Qualora modifiche, innovazioni o trasformazioni ai locali ed agli impianti venissero effettuate, anche in presenza di preventivo parere positivo, il Comune resta esonerato da ogni responsabilità sia civile che penale e per eventuali danni alle persone e/o allo stabile che possano verificarsi in conseguenza dei lavori eseguiti.

Il concessionario è tenuto a redigere, su richiesta, un elenco dettagliato degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati e a trasmetterlo alla struttura competente in materia di Lavori Pubblici, allegando l'elenco e le dichiarazioni delle ditte che hanno effettuato detti interventi (il cui registro dovrà essere conservato presso la sede dell'ASP).

Il Comune si riserva di chiedere eventuali integrazioni qualora gli interventi effettuati risultino insufficienti e/o non eseguiti a perfetta regola d'arte e nel rispetto delle normative vigenti e di futura emanazione.

#### **8.4. Sicurezza dei luoghi di lavoro e C.P.I.**

Nei confronti della generalità dei lavoratori addetti alla gestione del servizio e delle persone ospitate nel fabbricato il concessionario è responsabile a sua cura e spese, nella sua qualità di Datore di Lavoro ai sensi dell'art.2, comma 1, lettera b) del D.Lgs.81/2008, del pieno rispetto delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza e igiene del lavoro in ottemperanza alle norme del Decreto medesimo, delle norme in vigore che regolano materie specifiche quali prevenzione incendi, sicurezza alimentare, prevenzione del rischio legionellosi nelle strutture ricettive ai sensi del Provv. 13.01.2005 G.U. Serie Generale n.51 del 03.03.2005 (*Linee Guida recanti indicazioni sulla legionellosi per i gestori di strutture turistico-ricettive e termali*), privacy, infortuni sul lavoro, nonché di ogni altra disposizione in vigore o che potrà intervenire nel corso della concessione per la tutela materiale dei lavoratori e degli ospiti.

Il Certificato di Prevenzione Incendi dovrà essere intestato al concessionario nella sua qualità di Datore di Lavoro in quanto esercente i poteri gestionali, in coerenza con quanto indicato nell'art.2 comma 1 lett.b) del D.Lgs 81/2008 e nel rispetto degli obblighi in capo al Responsabile/Titolare dell'attività previsti dagli artt. 14-15-16-17 del D.M. 09.04.1994.

Alla scadenza del C.P.I. durante il periodo di concessione, il concessionario dovrà procedere al rinnovo a proprie spese, provvedendo all'esecuzione di tutte le opere edili ed impiantistiche necessarie per l'adeguamento dei locali e degli impianti. Al momento della riconsegna dell'immobile al Comune, in caso di decadenza del C.P.I., i costi per il suo riottenimento saranno addebitati al concessionario inottemperante.

Sono a carico del concessionario tutte le sanzioni amministrative e penali conseguenti all'inosservanza dei disposti normativi di cui sopra, accertate e comminate dai vari Organi di controllo (ARPA, Ispettorato del Lavoro, VV.FF. e ogni altro organismo di controllo che esercita la sua funzione in veste di U.P.G.).

Relativamente all'intera struttura è fatto obbligo al concessionario di procedere all'elaborazione, adeguamento ed aggiornamento del Piano di Evacuazione. Il Piano terrà conto della gestione dell'emergenza anche in caso di eventi diversi dall'incendio che possono avere differente natura e provenienza, quali:

- eventi legati a rischi propri dell'attività (diffusione tra gli ospiti di malattie contagiose, ecc.);
- eventi legati a rischi esterni (calamità naturali, attentati, ecc.).

#### **8.5. Certificazioni e documentazione tecnica**

Il concessionario deve provvedere a propria cura e spese all'acquisizione e alla conservazione di tutte le certificazioni e documentazioni tecniche previste dalle norme vigenti e sopravvenute, nonché della relativa agibilità dei locali qualora necessaria.

E' stata consegnata al concessionario copia della documentazione edilizia ed impiantistica esistente agli atti dell'Amministrazione comunale.

Copia di tutte le certificazioni, documentazioni tecniche e delle autorizzazioni ottenute o predisposte dal concessionario durante il periodo di validità della concessione dovrà essere consegnata alla struttura comunale competente in materia di lavori pubblici.

### **9. Trasferimento degli obblighi**

Il concessionario non può cedere a terzi, né in tutto né in parte, il godimento dei locali oggetto di concessione o la concessione stessa.

### **10. Responsabilità**

Il concessionario si obbliga a tenere l'Amministrazione comunale indenne da molestia o pretesa di terzi e dovrà rispondere di ogni pregiudizio o danno che possa derivare a questi ultimi per effetto della concessione, sia durante il periodo di esecuzione di eventuali lavori di ade-

guamento o miglioria, sia durante il corso della concessione medesima per fatti legati alla gestione del servizio svolto.

Il Comune dovrà essere manlevato da qualsiasi responsabilità o danno provocato durante l'esecuzione dei lavori a cura del concessionario e durante la gestione del fabbricato per tutto il corso della concessione.

## 11. Assicurazioni

Sull'immobile concesso "ASP-Reggio Emilia città delle persone" sottoscrive adeguata polizza assicurativa ed in particolare:

- a) a copertura dei danni contro i rischi dell'incendio, allagamento, esplosione, fenomeno elettrico, eventi atmosferici e catastrofici, furto, nulla eccettuato, tenendo conto del valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile. Per valore di ricostruzione a nuovo deve intendersi la spesa necessaria per l'integrale costruzione a nuovo di tutto il fabbricato assicurato, con identica forma planimetrica, stesse superfici e volumi, materiali e manufatti di disponibilità corrente, escludendo il valore dell'area. Essa è periziata per l'anno in corso in 6.100.000 Euro: tale è l'importo che dovrà essere assicurato dal concessionario, con aggiornamento biennale da rivalutazione monetaria mediante utilizzo dell'Indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI).<sup>1</sup> Qualora l'indice annuale assumesse valore negativo, esso non dovrà essere applicato. Ogni 6 anni il concessionario richiederà alla struttura comunale competente in materia di patrimonio il valore di ricostruzione a nuovo rideterminato con apposita stima, da rivalutarsi nel tempo con le modalità sopra indicate.
- b) relativamente alla RCT verso terzi e prestatori d'opera.

Nella polizza di assicurazione del fabbricato deve essere stabilito che, in caso di sinistro, il risarcimento liquidato in termini di polizza sarà dalla Compagnia Assicuratrice versato direttamente a favore del Comune di Reggio Emilia.

## 12. Decadenza

Nei casi di inadempienza anche di uno solo degli obblighi dal concessionario assunti con il presente atto e fatti salvi i maggiori diritti dell'Amministrazione, quest'ultima procederà alla contestazione formale dei medesimi con comunicazione scritta.

In caso di reiterate inottemperanze il Comune, valutate le circostanze, avrà titolo a dichiarare la decadenza dalla concessione ed il concessionario sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, di un importo pari ad Euro 10.000,00, oltre al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Qualora venga revocata l'autorizzazione al funzionamento della Casa Residenza Anziani a seguito di accertate violazioni, o in caso di violazione della destinazione pubblica dell'immobile o di inosservanza delle modalità di utilizzazione dello stesso, quali definite dalla presente concessione, il Comune avrà titolo per dichiarare la decadenza dalla concessione, oltre al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

## 13. Revoca

Il Comune potrà procedere, con il rispetto del termine di preavviso di 12 mesi, alla revoca della concessione, anche soltanto su parte dell'immobile, per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico.

In presenza dei presupposti applicativi dell'indennizzo derivante da revoca, ex art.21-quinques L.241/90, il Comune provvederà alla quantificazione del pregiudizio in danno del Concessionario d'intesa con quest'ultimo, definendo in tale sede tempi e modalità del risarcimento.

Disposta la revoca, il Concessionario sarà tenuto entro i termini indicati dal Comune alla restituzione dell'immobile libero da persone e/o cose, senza che possa vantare diritto di ritenzione del bene, a qualsiasi titolo, sino all'incasso di quanto indicato al comma che precede.

## 14. Recesso del concessionario

Il Concessionario ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente atto, per gravi motivi, con preavviso da notificarsi al Comune di Reggio Emilia, a mezzo lettera raccomandata

<sup>1</sup> Nel rapporto di valutazione rassegnato al Protocollo Generale di questo Comune al n.121921 del 19.06.2019 ("Stima finalizzata all'acquisizione a titolo oneroso, da parte del Comune, dell'immobile denominato Villa Le Mimose, destinato a C.R.A. (Casa Residenza per Anziani) e posto a Reggio Emilia") il valore di ricostruzione a nuovo è stato periziato in 6.080.000 Euro.

a/r o pec, almeno 12 (dodici) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Nei casi di recesso di cui al presente articolo, il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo, nei confronti del Comune.

#### **15. Accertamenti**

I funzionari dell'Amministrazione comunale competenti per materia e dell'Azienda Sanitaria cittadina, muniti di tesserino di riconoscimento e previo avviso anche telefonico, potranno accedere ai locali dati in concessione per eseguire rilievi, accertamenti ed eventuali operazioni che, nell'interesse delle Amministrazioni stesse, si rendano necessarie alla tutela dei propri interessi patrimoniali e sociali.

#### **16. Osservanza di leggi e decreti**

Il concessionario s'impegna all'osservanza di leggi, decreti e regolamenti vigenti o emanati durante il corso del servizio dalle Autorità competenti. Eventuali sanzioni previste dalla normativa vigente saranno a carico del contravventore sollevando da ogni responsabilità l'Amministrazione.

#### **17. Certificazione energetica**

Il Comune concedente, consapevole degli obblighi e delle sanzioni derivanti dal D.L.n.63/2013, convertito nella L.03.08.2013, n.90, produce l'attestato di certificazione energetica dell'immobile allegato al presente atto sotto la lettera --- .

#### **18. Spese d'atto ed oneri**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Concessionario, con esclusione delle spese di registrazione dell'atto che sono ripartite in pari misura tra Comune ed ASP.

#### **19. Elezione di domicilio**

Ad ogni effetto legale le parti eleggono domicilio:

il concessionario in Reggio Emilia, presso la sede dell'ASP "Reggio Emilia-Città delle persone", in via P. Marani n.9/1

il Comune di Reggio Emilia in Reggio Emilia, Piazza Prampolini 1

#### **20. Comunicazioni**

Tutte le comunicazioni dovranno - a pena di invalidità, inefficacia e inopponibilità - essere eseguite per iscritto (pec, raccomandata a.r. o fax, con prova di ricezione) ai seguenti indirizzi e recapiti:

(per il Comune) .....

(per il Concessionario) .....

#### **21. Controversie**

Nel caso di contestazioni di qualsiasi natura che dovessero insorgere dall'esecuzione e/o interpretazione del presente atto di concessione ciascuna parte comunicherà all'altra per iscritto l'oggetto ed i motivi della contestazione. Al fine di comporre amichevolmente la controversia, le Parti si impegnano ad esaminare congiuntamente la questione entro il termine massimo di 15 giorni dalla data di ricezione della contestazione ed a pervenire ad una composizione bonaria entro il successivo termine di 30 giorni.

In caso di mancata composizione amichevole tutte le controversie che potranno insorgere in merito alla presente concessione saranno deferite al Giudice del foro di Reggio Emilia.

#### **22 .Trattamento dei dati personali**

Ai sensi del D.Lgs. n.196/2003 il concessionario autorizza il trattamento dei suoi dati personali esclusivamente per scopi legati alla gestione del rapporto concessorio.

#### **23. Effetti dell'atto**

L'atto è vincolante per i contraenti fin dal momento della relativa sottoscrizione.

*Il concessionario dichiara di approvare specificatamente ad ogni effetto di legge, ai sensi degli artt.1341 e 1342 cc le disposizioni contenute negli articoli .... del presente atto*