



COMUNE DI FORMIGINE

(Provincia di Modena)

CONCESSIONE AMMINISTRATIVA ONEROSA DELL'IMMOBILE

SITO A FORMIGINE IN VIA BONECATI N. 3 DESTINATO A

CENTRO DIURNO PER TRATTAMENTO DIPENDENZE PATOLOGICHE – DENOMINATO

"IL COLOMBARONE"

Scrittura Privata Registrata

Premesso che:

1. I Comuni di Fiorano Modenese, Maranello e Sassuolo sono comproprietari, per la quota indivisa di $\frac{3}{4}$, unitamente al Comune di Formigine, comproprietario per $\frac{1}{4}$, dell'immobile denominato "Ca' Bonecati", sito a Formigine in Via Bonecati n. 3 censito al N.C.E.U. del Comune di Formigine al foglio 4 mappale 11 sub. 3;
2. con contratto decennale rep. 9139 del 16/05/1994, e successivo rinnovo contrattuale rep. 11097 del 26/11/2004, i Comuni di cui sopra hanno concesso gratuitamente i locali del suddetto immobile all'azienda Unità Sanitaria Locale (AUSL) Distretto di Sassuolo, per destinarlo a centro diurno per il recupero dei tossicodipendenti, ex art. 128 c. 2 DPR 309/90;
3. a seguito della decisione dell'AUSL di appaltare ad un gestore privato il servizio per la gestione del suddetto centro diurno e della relativa aggiudicazione, con Decisione AUSL n. 442/2012, alla Cooperativa Sociale Gulliver del servizio di gestione di tale centro denominato "Il Colombarone" da realizzarsi presso il succitato immobile denominato "Ca' Bonecati", i Comuni di cui sopra hanno concesso tale immobile alla medesima Cooperativa, con concessione amministrativa onerosa, rep. n. 11952/2016 (con scadenza al 31/12/2017);
4. con atto dirigenziale n. 16000 del 08/10/2018 la Regione Emilia Romagna ha concesso l'accreditamento istituzionale al Centro Diurno Colombarone per trattamento dipendenze patologiche, sito in via Bonecati n. 3, loc. Magreta, Formigine (MO), gestito da Gulliver Società coop. Sociale;

5. a seguito di rinnovo a Gulliver da parte dell'AUSL di Modena del contratto di servizio per la gestione del centro semiresidenziale "Il Colombarone", la suddetta concessione rep. n. 11952 è stata rinnovata successivamente per le singole annualità con atti rep. n. 12039/2018 e rep. n. 103534/2019 (con scadenza al 31/12/2019);
6. l'Azienda U.S.L. di Modena deve avvalersi della suddetta struttura sanitaria per trattamenti terapeutico-riabilitativi degli utenti in carico al Servizio Dipendenze Patologiche;
7. l'Azienda U.S.L. di Modena ha stipulato con la Società Cooperativa Gulliver, titolare del succitato accreditamento istituzionale, apposito contratto di servizio (allegato alla deliberazione Ausl n. 392 del 28.12.2018), con durata 1.1.2019 – 31.12.2021, eventualmente prorogabile, il cui oggetto è la fornitura annuale, da parte di Gulliver Società coop. Sociale, presso il centro diurno accreditato Il Colombarone, di prestazioni terapeutico-riabilitative in regime di semiresidenzialità per il trattamento delle dipendenze patologiche;
9. al fine di garantire la funzionalità del suddetto Centro, per la durata del succitato contratto di servizio con AUSL, occorre proseguire con la concessione in uso alla Gulliver soc. coop. dell'immobile presso il quale si trova la suddetta struttura semiresidenziale, in continuità con le precedenti concessioni;

Considerato che

- fanno parte del patrimonio indisponibile dei Comuni, secondo la loro appartenenza, anche i beni destinati a un pubblico servizio;
- i beni immobili del patrimonio indisponibile degli enti pubblici sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso e, normalmente l'utilizzazione, finché permane tale destinazione, avviene mediante concessione amministrativa;
- l'immobile di cui alla presente concessione è attualmente destinato a Centro Diurno per il trattamento dipendenze patologiche;
- si rende necessario formalizzare i rapporti con Gulliver Società coop. Sociale per quanto in oggetto, dando atto che nelle more delle decisioni dei singoli comuni proprietari della struttura di cui trattasi e della stipula della presente concessione, il soggetto accreditato Gulliver Società Coop. Sociale ha proseguito le prestazioni terapeutico-riabilitative in regime di semiresidenzialità per il trattamento delle dipendenze patologiche e,

conseguentemente, nell'uso dell'immobile in questione;

Richiamate

a. la deliberazione della Giunta Comunale di Formigine n. ____ /2021, con la quale, a seguito dei rispettivi atti degli altri comuni comproprietari, è stata approvata, anche in nome e per conto degli altri comuni proprietari, la nuova concessione amministrativa onerosa dell'immobile sito in Via Bonecati n. 3 a Magreta, destinato a Centro Diurno Colombarone per trattamento dipendenze patologiche, a favore del soggetto accreditato Società Cooperativa Gulliver, sino al 31.12.2021 ed alle condizioni in essa riportate, approvandone contestualmente lo schema;

b. la determinazione n. ____ / 2021 con la quale è stata disposta la concessione amministrativa onerosa di cui sopra, alla succitata Società Coop. Gulliver;

il **COMUNE DI FORMIGINE**, anche in nome e per conto dei Comuni di Fiorano Modenese, Maranello e Sassuolo, comproprietari del bene immobile oggetto della presente concessione amministrativa, e che nel contesto dell'atto sarà indicato anche, per brevità, "Comune" o "Concedente", con sede legale e domicilio fiscale a Formigine, Via Unità d'Italia, 26 – C.F. 00603990367 e P. Iva 00292430360, nella persona del Dirigente dell'Area 3 "Programmazione e gestione del territorio", **Arch. Alessandro Malavolti**, nato a _____ il _____ - C.F. _____, domiciliato per la carica presso la sede del Comune, il quale interviene e sottoscrive il presente atto, ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000, a nome, per conto ed in rappresentanza del Comune medesimo,

CONCEDE IN USO A TITOLO ONEROSO

l'immobile sito in Via Bonecati n. 3 a Magreta, denominato "Cà Bonecati", censito al N.C.E.U. del Comune di Formigine al foglio 4 mappale 11 sub. 3, destinato a Centro Diurno Il Colombarone per trattamento dipendenze patologiche, alla ditta **Gulliver – Società Cooperativa Sociale**, che nel contesto dell'atto è indicata anche, per brevità, "Concessionario" o "Ditta" o "Gestore", con sede legale e domicilio fiscale a Modena - Via Galileo Galilei n. 168, iscritta nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Modena con n. di iscrizione, C.F. e P.Iva 02370870368, nella persona del Presidente, _____, nato a _____ (____) il _____, C.F. _____, domiciliato per la sua carica presso la sede legale della ditta stessa, il quale interviene e sottoscrive il presente atto a nome, per conto ed in rappresentanza della Ditta medesima, **che accetta**.

Il Comune e la Cooperativa nel contesto dell'atto saranno indicate, anche, per brevità, "parti".

La concessione amministrativa è regolata dai seguenti patti e condizioni:

Art. 1 – Premesse

Le premesse, i considerati ed i richiamati alla presente concessione, nonché tutti gli atti e i documenti in essa citati, ancorché non materialmente allegati, ne costituiscono parte integrante e sostanziale ed assumono, ad ogni effetto, valore di patto.

Art. 2 – Oggetto e destinazione d'uso

1. Oggetto del presente atto è la concessione amministrativa onerosa dell'immobile sito in Formigine in Via Bonecati n. 3, denominato "Cà Bonecati", identificato al N.C.E.U. del Comune di Formigine al foglio 4, mappale 11, sub. 3, come risultante dalla planimetria allegata (all. A), destinato a Centro Diurno per il trattamento dipendenze patologiche, con divieto di mutamento di destinazione d'uso.

2. L'immobile viene concesso alla ditta, quale titolare dell'accreditamento istituzionale della struttura semiresidenziale denominata "Il Colombarone" per il trattamento delle dipendenze patologiche, e fornitore, presso il centro diurno accreditato "Il Colombarone", di prestazioni terapeutico-riabilitative in regime di semiresidenzialità per il trattamento delle dipendenze patologiche, come da contratto di servizio stipulato con l'Azienda Usl di Modena (01/01/2019 – 31/12/2021).

Art. 3 – Decorrenza e durata della concessione

1. La presente concessione ha durata, senza soluzione di continuità dalla concessione rep. 103534/2019 sino al 31.12.2021.

2. Nel caso di cessazione del servizio per qualsiasi causa e/o di risoluzione del contratto tra l'Azienda Usl di Modena e Gulliver soc. coop. soc. per l'erogazione di prestazioni sanitarie semiresidenziali terapeutico – riabilitative per il trattamento delle dipendenze patologiche, presso la struttura sanitaria accreditata "Il Colombarone", la concessione cesserà di diritto.

Analogamente la concessione potrà essere rinnovata con appositi atti nel caso di prosecuzione del servizio da parte del concessionario, oltre la suddetta data di scadenza.

Art. 4 – Canone di concessione

1. Il concessionario corrisponderà al Comune di Formigine un canone annuo di € 15.000,00 (euro quindicimila), in regime di Iva ma esente dalla stessa ai sensi dell'art. 10, comma 8, del D.P.R. 26/10/1972 n. 633, entro il 31 dicembre 2021, previa presentazione di apposita fattura da parte del concedente.
2. A fronte dell'eventuale esecuzione, da parte del concessionario, di lavori di manutenzione straordinaria sull'immobile oggetto della presente concessione, ritenute necessarie dal Concedente, ma che lo stesso non potesse eseguire, il concessionario potrà eseguire tali lavori a proprie spese e scomputare da quanto dovuto a titolo di canone, per la durata della concessione, i costi sostenuti per tali lavori, sino ad un massimo di euro 15.000,00/anno.
3. Lo scomputo per l'esecuzione dei lavori potrà avvenire solo a lavori eseguiti, anche per stati di avanzamento lavori, previa presentazione di rendicontazione e conseguente formale accettazione della stessa da parte del Comune di Formigine; lo scomputo potrà avvenire soltanto per le quote di canone maturate; le eventuali eccedenze potranno essere scomputate alla maturazione delle successive quote di canone maturate.
4. Alla scadenza della concessione nessun onere potrà gravare sugli enti proprietari dell'immobile. Eventuali ulteriori oneri non compensati rimangono a carico del concessionario.
5. Il Comune di Formigine provvederà alla ripartizione del canone tra gli enti proprietari pro-quota.

Art. 5 – Uso dell'immobile - Consegna e Riconsegna dei locali

1. L'immobile oggetto della presente concessione amministrativa è espressamente destinato, come precisato nel precedente art. 2, a struttura semiresidenziale per il trattamento delle dipendenze patologiche, struttura a cui è stato concesso accreditamento istituzionale da parte della Regione Emilia Romagna e risulta idoneo alla destinazione d'uso sopra indicata. E' vietato, a pena di decadenza della concessione, qualsiasi altro uso, fatti salvi utilizzi connessi al servizio stesso richiesti dall'AUSL e/o dal Concessionario ed autorizzati dal concedente.
2. La struttura, i locali con i relativi arredi oggetto della presente concessione sono consegnati nello stato di fatto in cui si trovano, secondo quanto indicato nell'apposito "verbale di consegna e di consistenza", redatto in contraddittorio tra le parti e dalle stesse controfirmato, dal quale risulta, tra l'altro, che il concessionario è costituito

custode degli stessi.

Tale verbale è conservato agli atti del Concedente e consegnato in copia al Concessionario.

3. Al termine della concessione, i beni immobili e mobili oggetto della stessa saranno riconsegnati dal Concessionario al Concedente in buono stato, in condizioni compatibili al corretto utilizzo e nella situazione di fatto in cui si trovavano al momento della consegna, fatto salvo il deterioramento dovuto al normale uso, previa redazione, in contraddittorio tra le parti, di un verbale sullo stato dei beni.

Si precisa che eventuali arredi ed attrezzature di proprietà del Concessionario dovranno essere rimossi a cura e spese del medesimo al termine della concessione.

4. I miglioramenti e le addizioni eseguiti dal Concessionario, formalmente autorizzati dal Comune, resteranno a favore del Concedente, al termine della concessione, senza alcun compenso e/o indennità, fermo restando quanto previsto al precedente art. 4.

Art. 6 – Utenze, manutenzione ordinaria e straordinaria

1. E' a carico del Concessionario ogni onere e spesa di gestione (pulizie, utenze, rifiuti, ecc.) derivante dall'utilizzo della struttura, nonché ogni onere e spesa di funzionamento, custodia, conduzione e manutenzione ordinaria.

2. Il concessionario provvederà alle spese e agli oneri relativi alla **manutenzione ordinaria** come definita dall'art. 3 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380; in particolare, si specifica che per spese di manutenzione ordinaria vanno intese tutte quelle destinate a sopperire al deperimento d'uso e volte a garantire la continuità dell'erogazione dei servizi. Sono intese, pertanto, le operazioni che non comportano modifiche all'assetto distributivo (edile ed impiantistico) nonché all'immagine ambientale.

3. In caso di inadempienze o di tardivo intervento, il Concedente potrà sostituirsi al Concessionario eseguendo direttamente le manutenzioni ordinarie che si rendessero necessarie ed urgenti nei beni concessi, con diritto all'integrale rimborso della spesa sostenuta entro il termine di 90 giorni dalla richiesta, inoltrata tramite pec.

4. E' inoltre a carico del Concessionario l'obbligo delle denunce per eventuali imposte comunali (pubblicità, passi carrai, ecc.) nonché il pagamento delle imposte stesse.

5. La ditta è tenuta a segnalare tempestivamente al Comune ogni notizia che possa far ritenere indispensabile,

urgente e/o opportuno un intervento di manutenzione straordinaria.

6. Rimane in capo al Concedente proprietario ogni onere e spesa relativa alla **manutenzione straordinaria** dell'immobile, fermo restando quanto riportato al successivo comma.

7. Il Concessionario potrà sostituirsi al concedente nell'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria sull'immobile o nel caso tali lavori abbiano carattere d'urgenza, previo tempestivo avviso al Comune, o qualora il Concedente non potesse eseguirli e/o su espressa richiesta di quest'ultimo. A fronte dell'esecuzione di tali lavori straordinari, il concessionario potrà scomputare da quanto dovuto a titolo di canone, per la durata della concessione, i costi sostenuti per essi, sino ad un massimo di euro 15.000,00/anno, nei termini indicati all'art. 4.

8. Qualora particolari situazioni facessero ragionevolmente presupporre l'esistenza di rischi per l'incolumità per utilizzatori/dipendenti ecc., il Concessionario ne interromperà immediatamente l'uso, in tutto o in parte, prendendo le precauzioni del caso e comunicando la situazione, immediatamente, al Concedente.

Qualora si verificassero condizioni di pericolo imminente a persone o a cose o danneggiamenti significativi delle strutture e/o degli impianti tali da ridurre le condizioni di sicurezza nell'uso dell'immobile, il Concessionario ne interromperà immediato l'uso, totale e/o parziale, prendendo le precauzioni del caso e comunicando immediatamente la situazione al Concedente. Il Concedente potrà intervenire, senza preventiva autorizzazione da parte del concessionario e senza alcun indennizzo per lo stesso e, in caso di necessità, il Concedente potrà disporre la chiusura della struttura per il tempo necessario a ripristinare le condizioni di sicurezza, senza preventiva autorizzazione da parte del Concessionario e senza alcun indennizzo per lo stesso. Una volta ripristinate le condizioni minime di sicurezza, il Concedente definirà, in accordo con la Cooperativa, tempi e modalità di esecuzione di eventuali lavori di manutenzione straordinaria a completamento di quanto già eseguito in urgenza.

Art. 7 – Altri oneri

In forza del contratto di servizio vigente tra Gulliver e Az. AUSL di Modena di cui in premessa, è a carico del Concessionario ogni altro eventuale onere di adeguamento dell'immobile oggetto della presente concessione ai requisiti necessari previsti dall'atto dirigenziale Regione Emilia Romagna n. 16000 del 8.10.2018 per la concessione dell'accreditamento istituzionale al Centro Diurno Colombarone per trattamento dipendenze patologiche sito in via

Bonecati n. 3, loc. Magreta, Formigine (MO), gestito da Gulliver soc. coop. Sociale.

Art. 8 - Responsabilità nella conduzione dell'immobile

1. Il Concessionario è costituito custode dell'immobile; custodirà e farà custodire i beni oggetto di concessione con la diligenza del buon padre di famiglia, assumendo tutti gli obblighi inerenti la salvaguardia, la migliore conservazione del patrimonio concesso e l'assidua vigilanza necessaria ad assicurare il regolare funzionamento della struttura, impegnandosi a restituirla al concedente in buono stato e nella situazione di fatto in cui si trovava al momento della consegna, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 5.

2. Il Concessionario assume in proprio ogni responsabilità civile e penale connessa alla conduzione dell'immobile in questione sollevandone sin d'ora il concedente. Si intende espressamente obbligato a tenere comunque sollevato ed indenne il Concedente da qualsivoglia danno, diretto ed indiretto, causato a dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo del Concessionario e/o a terzi, nonché da danni di qualsiasi natura che possano derivare a persone o a cose.

Il Comune rimane perciò esentato da ogni azione, giudiziale o stragiudiziale, da chiunque instaurata.

Il Concedente resta inoltre esonerato da qualsiasi responsabilità relativa ad eventuali furti nei luoghi concessi.

3. Tutte le responsabilità inerenti e conseguenti all'utilizzo della struttura, dei relativi locali e degli eventuali arredi, oggetto della presente concessione, incluso il rischio locativo, sono a carico del Concessionario che ha presentato le seguenti polizze: polizza (RCT/ rischio locativo/ incendio n. _____ emessa da_____).

4. L'accertamento degli eventuali danni all'immobile sarà effettuato dal Concedente in contraddittorio con i rappresentanti del Concessionario. Nel caso di loro assenza si procederà agli accertamenti dinanzi a due testimoni, anche dipendenti del Concedente.

5. L'operatività o meno della copertura assicurativa, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività della predetta polizza, non esonerano il Concessionario dalle responsabilità di qualunque genere su di essa incombenti né dal rispondere di quanto non coperto – in tutto o in parte – dalla suddetta copertura assicurativa.

Art. 9 – Divieto di sub-concessione

E' espressamente vietata la sub-concessione dei locali, anche parziale.

Art. 10 – Controlli

1. Il Concedente si riserva la facoltà di effettuare, attraverso propri tecnici ed eventualmente soggetti terzi, sopralluoghi e controlli presso l'immobile dato in concessione, anche senza accordi e preavviso, per verificare il rispetto da parte del Concessionario di quanto previsto nella presente concessione.

2. Il Concessionario è tenuto a collaborare ed a fornire tutta la documentazione richiesta ed, eventualmente, a mettere a disposizione il personale necessario. Se impedisce o ritarda i controlli, con azioni od omissioni, si procederà, a secondo della gravità, all'applicazione di penali o alla revoca della concessione.

Art. 11 - Revoca – Recesso

1. Per motivate ragioni di pubblico interesse, il Concedente potrà revocare la presente concessione amministrativa in qualsiasi momento, previo accordo sui tempi e sulle modalità di riconsegna dell'immobile, con rimborso della quota parte di canone per il mancato periodo di utilizzo, se dovuta.

2. Il Concedente si riserva la facoltà di promuovere la revoca della concessione anche in caso di:

- a) violazione di specifici obblighi ed inottemperanza a specifici divieti previsti nella concessione;
- b) modifica, anche solo parziale, della destinazione d'uso dell'immobile concesso;
- c) mancato pagamento delle rate del canone di concessione, previa nota di sollecito da parte del concedente,

dopo segnalazione della violazione tramite PEC al Concessionario, che costituirà comunicazione di avvio del procedimento.

3. Il Concessionario potrà recedere anticipatamente, previo idoneo preavviso, nel caso in cui cessi l'esigenza di utilizzo dei beni concessi. In questo caso i termini della riconsegna, in particolare per quanto riguarda i tempi e lo stato dei locali, saranno definiti dai referenti di cui al successivo art. 12.

Art. 12 - Referenti

Referenti, per tutto quanto forma oggetto della presente concessione, sono rispettivamente:

- per il Concedente, il Servizio _____
- per il Concessionario, _____.

Art. 13 - Comunicazioni

Tutte le comunicazioni relative alla presente concessione avverranno tramite pec ai seguenti indirizzi:

- Comune di Formigine: area3@cert.Comune.formigine.mo.it
- Cooperativa Sociale Gulliver: gulliver@cert.gulliver.mo.it

Art. 14 – Clausola di salvaguardia

1. Le parti danno atto che la ditta Gulliver Società Cooperativa sociale ha proseguito, dal 01/01/2020 e fino alla data di stipula del presente atto, le prestazioni terapeutico-riabilitative in regime di semiresidenzialità per il trattamento delle dipendenze patologiche e, conseguentemente, nell'uso dell'immobile in questione alle condizioni e con le modalità stabilite nel presente atto, nelle more della stipula dello stesso. In merito si specifica che il canone per il periodo di cui sopra sarà aggiunto al complessivo di cui al presente atto.

Sono fatti salvi gli effetti del suddetto uso a cui si applicano le condizioni normative ed economiche di cui alla presente concessione.

Art. 15 – Foro competente

Le parti concordano che per ogni controversia inerente e conseguente la presente concessione è competente il Foro di Modena.

Art. 16 - 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 Concedente informa il Concessionario 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. Con la sottostante firma, il Concessionario presta il suo consenso per il trattamento, anche informatico, e per la comunicazione dei dati necessari allo svolgimento delle attività di cui alla presente concessione.

Art. 17 – Registrazione e spese contrattuali

1. La registrazione della presente concessione amministrativa onerosa avverrà a cura del Concedente, con spese a carico del Concessionario, con le modalità e nella misura fissata per Legge.

2. La ditta, in qualità di Coop.va Sociale, ha diritto all'esenzione dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 82 del D.Lgs.

3 luglio 2017, n. 117.

Art. 18 - Rinvio

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente atto si rinvia alla normativa vigente in materia.

Nulla potrà essere richiesto o preteso per eventuali oneri aggiuntivi derivanti dall'introduzione ed applicazione di nuove normative.

Il presente atto, composto di numero ____ pagine a video, viene sottoscritto con firma digitale, in corso di validità.

Comune di Formigine

Il Dirigente

Arch. Alessandro Malavolti

Gulliver – Società Cooperativa Sociale

Il Presidente

Accettazione espressa di clausole contrattuali

Ai sensi dell'art. 1341, comma 2, del Codice civile il concessionario approva specificamente le clausole contenute negli articoli: _____

Comune di Formigine

Il Dirigente

Arch. Alessandro Malavolti

Gulliver – Società Cooperativa Sociale

Il Presidente