Rep. 20

**REPUBBLICA ITALIANA**

**COMUNE DI CELENZA SUL TRIGNO**

CONVENZIONE PER CONCESSIONE IN GESTIONE D'IMMOBILE

ORIGINALE

L'anno duemilasette il giorno ventidue del mese di febbraio.

ESENTE DA BOLLO

ATTO REGISTRATO IN VASTO N. 323/1 DEL 8/3/07 ESATTI €

In Celenza sul Trigno (CH), nella Residenza Municipale, dinanzi a me Segretario Comunale Capo, autorizzato a rogare gli atti del Comune sono personalmente comparsi:

CIERI ANTONIO, nato a Celenza sul Trigno (CH) il 7 novembre 1947, domiciliato per la carica presso il Comune di Celenza sul Trigno al Corso Umberto I, codice fiscale: CRI NTN 47S07 C428C, il quale interviene al presente atto nella qualità di responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e pertanto di legale rappresentante del **"COMUNE DI CELENZA SUL TRIGNO"**, con sede in Celenza sul Trigno (CH) presso la Casa Comunale al Corso Umberto I, codice fiscale: 83000210696;

DE LUCIA LEOPOLDO, nato a Lanciano (CH) il 25 marzo 1963 e residente in Lanciano (CH) alla Via Modesto della Porta n.5, codice fiscale: DLC LLD 63C25 E435E, il quale interviene al presente atto nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione munito di poteri delegati e legale rappresentante della società **"SAMIDAD COOP. SOCIALE per azioni"**, in sigla **"Samidad Coop. Sociale p.a."** (di seguito chiamata Concessionaria), con sede legale in Lanciano (CH) alla Via Modesto della Porta n.5, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Chieti: 01687900694, iscritta al numero 101866 del REA presso il Registro delle Imprese di Chieti.

Le parti dispongono quanto segue:

Art.1) OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il presente atto ha per oggetto la concessione in gestione, da parte del Comune di Celenza sul Trigno (di seguito denominato CONCEDENTE) alla Cooperativa Sociale p.a. Onlus "Samidad" con sede in Lanciano – di seguito denominato CONCESSIONARIO - dell'immobile sito in Celenza sul Trigno adibito al servizio pubblico di Residenza Sanitaria per Anziani – R.S.A.

L'immobile concesso in gestione è costituito da un Centro ed è così composto: **piano terra; primo piano; nuovo fabbricato (ampliamento)** il tutto come meglio evidenziato nell'allegata planimetria parte integrante del presente atto.

Il presente atto contiene la disciplina contrattuale relativa ai reciproci diritti, doveri ed obblighi che si assumono tra il Concedente ed il Concessionario.

L'immobile sopra descritto è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, perfettamente noti al concessionario. Per la consegna sarà redatto congiuntamente dalle parti verbale di consistenza nonché un dettagliato elenco dell'arredamento, delle attrezzature, delle pertinenze e degli accessori vari di proprietà comunale ed attualmente in dotazione. Tali atti sottoscritti dai rappresentanti del Concedente e del Concessionario faranno parte integrante del presente atto. Della conservazione, custodia e manutenzione di quanto descritto nel verbale di consistenza e nell'elenco dell'arredamento, attrezzature, pertinenze ed accessori è responsabile unicamente il concessionario, nei limiti di cui agli articoli seguenti, il quale al termine della concessione dovrà restituire il tutto in perfette condizioni così come gli era stato

consegnato, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso. In caso di deterioramento del materiale imputabile a dolo o a colpa grave del concessionario, esso è tenuto a sostituirlo nella medesima qualità, forma, sostanza e colore a totale sua cura e spese. Il Comune concedente assicura la concessione in questione in forma libera e autonoma nonché nel pieno rispetto dei fini istituzionali di destinazione d'uso dell'immobile. Il Concessionario dovrà utilizzare e fare utilizzare l'immobile in modo corretto. Il Concessionario dovrà osservare tutte le norme di sicurezza, igiene, i regolamenti comunali e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura dell'immobile in oggetto e del servizio cui lo stesso è finalizzato.

Art.2) ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Sono a carico del Concessionario: le spese di consumo del combustibile energetico, dell'acqua, del materiale vario, dell'energia elettrica e di quant'altro necessita alla normale attività dell'immobile per il servizio pubblico cui esso è destinato.

Il Concessionario dovrà provvedere a sua cura e spese agli adempimenti tecnici ed amministrativi per intestare a suo nome i relativi contratti di utenza per tutta la durata della concessione; le spese per tutti gli allacci necessari (Enel, gas, acqua, Telecom etc.) nonché tutte le spese eventualmente necessarie per l'adattamento della struttura agli standard tecnici, igienico sanitari, salvo che in tali casi gli adattamenti non costituiscano manutenzione straordinaria; le spese di pulizia, vigilanza e custodia dell'immobile e di tutti gli annessi e quelle tecniche necessarie al funzionamento degli stessi; le spese di manutenzione ordinaria sono quelle

per le quali la vigente normativa ammette i benefici fiscali in materia di detrazione IRPEF anche pertinenze ed accessori vari. Il Concessionario si impegna e si obbliga a mantenere l'immobile (comprese pertinenze ed accessori vari), comunque in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterlo riconsegnare al concedente, al termine della concessione, in perfetto stato di funzionalità. La manutenzione ordinaria dovrà essere effettuata nel rispetto delle norme CEI e di quelle anti-incendio. Tutti gli interventi effettuati a titolo di manutenzione ordinaria resteranno acquisite, gratuitamente e senza diritto per il Concessionario ad indennità alcuna, al patrimonio del concedente alla scadenza del rapporto concessorio, anche nel caso in cui questo avvenga, per qualsiasi motivo, anticipatamente.

Tutte le tasse, tributi e/o imposte dovute per legge o regolamento per la gestione dell'immobile preso in concessione e per il pubblico servizio cui esso è destinato (salvo i carichi fiscali che per legge gravino sulla proprietà, come ad esempio l'ICI, che rimangono a carico del concedente).

E' inoltre a carico del Concessionario l'assunzione di tutte le dovute o necessarie ed opportune cautele idonee alla tutela dell'igiene e della salute pubblica e dell'ordine pubblico, nonché idonee all'osservanza delle ordinanze che il Sindaco o altra Pubblica Autorità possano emanare nelle sopradette materie.

Il Concessionario assume a suo totale carico tutti gli obblighi relativi all'attuazione del D.lgs. n.626/94 e successive modificazioni ed integrazioni in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro del personale dipendente e collaborante con il Concessionario, rimanendo escluso il Comune concedente da ogni eventuale responsabilità in materia, per il personale

predetto.

E' fatto obbligo al Concessionario di comunicare tempestivamente al Concedente eventuali sospensioni o interruzioni della gestione causate da cause di forza maggiore ( caso di incendio, terremoto, etc.), fermo restando che, salvo le predette cause di forza maggiore, la gestione non può essere sospesa, interrotta o abbandonata per nessuna causa da entrambi i contraenti; la responsabilità per il funzionamento dell'immobile, accessori, pertinenze etc., è ad esclusivo carico del Concessionario che dovrà provvedervi con la dovuta diligenza in modo da assicurare la piena agibilità dell'immobile stesso e degli annessi. Sono pure a carico del Concessionario tutti gli adempimenti di legge quali licenze, permessi, autorizzazioni, concessioni, et similia. Il Concessionario è responsabile di tutti i danni e di tutte le conseguenze e sopravvenienze onerose derivate agli utenti, ai terzi ed al concedente nella gestione dell'immobile e degli annessi vari e si impegna a sollevare e rendere indenne il concedente da ogni eventuale pretesa che dovesse essere avanzata nei confronti dello stesso.

Il Concedente è viceversa tenuto alla manutenzione straordinaria. Il Concessionario inoltre si obbliga, a pena di decadenza, a stipulare, con a suo totale carico tutte le idonee e congrue polizze assicurative dovute, necessarie o opportune per gli infortuni ed i rischi a favore di tutti i frequentanti e gli utenti dell'immobile e dei terzi o dovute necessarie o opportune contro incendio, furti e danneggiamenti vandalici dell'immobile e degli annessi vari presi in gestione. E' assolutamente vietato, a pena di decadenza, al concessionario, nel caso in cui contraesse mutui o accedesse ad altre forme di finanziamento o indebitamento, ipotecare o sottoporre a garanzia in

favore di terzi l'immobile preso in gestione, con esclusione della parte dell'immobile acquistato dal concessionario (giusta delibera C.C. n. 3 del 24.01.2006 atto di cessione di proprietà ai rogiti del notaio Di Maio in data 22 febbraio 2007, repertorio n..... ). Fermo restando in via generale quanto previsto dal presente articolo 2 dal successivo articolo 3, è tuttavia facoltà delle parti, previo accordo anche su proposta del Concessionario stesso, stabilire in deroga ad ogni altra previsione che il Concessionario realizzi a proprie spese e responsabilità in tutto o in parte i lavori di manutenzione straordinaria anche finalizzati all'adeguamento della struttura agli standard tecnici ed igienico-sanitari, e/o in tutto o in parte i lavori o opere aggiuntive eventualmente necessarie alla corretta conduzione dell'immobile. Tali decisioni non potranno essere unilaterali e dovranno essere formalizzate con apposito atto, sottoscritto dalle parti subordinatamente alla formale deliberazione del concedente. In tali casi il concessionario sarà compensato a parte o in termini economici oppure con una proporzionale proroga, entro i limiti massimi previsti dal successivo articolo 8 della durata della concessione ed in tal caso il concessionario rinuncerà ad ogni possibile indennizzo per il trasferimento, alla scadenza, al Concedente della proprietà delle opere e dei lavori realizzati come previsto dal successivo articolo 11.

Art. 3) ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DEL CONCEDENTE

Sono a carico del Comune di Celenza sul Trigno i seguenti oneri: le spese di manutenzione straordinaria dell'immobile, delle sue strutture, pertinenze ed accessori vari concessi in gestione.

Il Concedente si obbliga a garantire e conservare al concessionario la gestione esclusiva dell'immobile concesso. Il Concedente si impegna,

inoltre, a trasferire al concessionario eventuali sovvenzioni o contributi di legge relativi sia alla gestione dell'immobile per il servizio pubblico cui lo stesso è finalizzato ed ai quali il Concessionario non possa direttamente accedere ( resteranno esclusi da tale obbligo quei contributi o finanziamenti trasferiti al concedente per la manutenzione straordinaria ) sia ai contributi o finanziamenti provinciali, regionali, nazionali, ed europei riguardanti il progetto di ampliamento della struttura, in corso.

(Art. 4) CANONE CONCESSORIO

Il canone concessorio dovuto dal Concessionario al Concedente è pari ad euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) annui, con rata semestrale posticipata 10 luglio/10 gennaio di ogni anno e per tutta la durata della concessione.

Tale canone è dovuto a copertura della concessione dell'immobile denominato "Il Chiostro" ed è comprensivo anche del canone relativo alla porzione - corrispondente a circa 4/5 (quattro quinti) dell'intero - del nuovo fabbricato in corso di realizzazione che resta di proprietà del Comune.

Oltre detto canone di locazione la SAMIDAD dovrà corrispondente al Comune di Celenza sul Trigno, l'ulteriore somma di Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) rateizzata anch'essa in semestri per tutta la durata della concessione, a titolo di saldo del prezzo di compravendita di porzione - corrispondente a circa 1/5 (un quinto) dell'intero - del nuovo fabbricato in corso di realizzazione acquistata da Samidad giusta delibera del C.C. n. 3 del 24 gennaio 2006 (rep.....Atto di alienazione di proprietà del notaio Cristiano Di Maio in data 22 febbraio 2007, allegato alla presente).

Il Concessionario non potrà per alcun motivo ritardare il pagamento del

canone e delle rate a saldo dell'acquisto della parte di proprietà e non potrà far valere nessuna eccezione o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute, pena la risoluzione immediata del contratto di concessione.

Art.5) DURATA.

La Concessione di cui al presente atto ha validità fino alla sua scadenza stabilita di comune accordo alla data del 31 dicembre 2032. La gestione potrà essere rinnovata motivatamente ed ulteriormente da parte del concedente per massimo di un altro periodo uguale alla durata della concessione-convenzione, e successivamente di cinque anni in cinque anni.

In mancanza il rapporto concessorio si ha per automaticamente risolto alla sua predetta scadenza naturale. L'eventuale rinnovo deve comunque avvenire prima della scadenza. Alla cessazione del rapporto, il concessionario è tenuto a restituire l'immobile, gli impianti, gli arredi e le attrezzature originariamente di proprietà comunale, le pertinenze ed ogni altro accessorio nelle condizioni in cui sono stati consegnati, salvo il normale deperimento per l'uso. Il presente contratto-convenzione non può essere risolto prima di anni 20 dalla data della stipula (tranne che per le clausole già menzionate) da nessuna delle parti, pena il risarcimento dei danni quantificabili alla data della risoluzione.

art. 6) CAUSE DI CHIUSURA E SOSPENSIONE TEMPORANEA

In caso di chiusura e/o sospensione temporanea delle attività svolte per inagibilità temporanea il periodo di tempo ad essa relativo viene recuperato come proroga alla validità temporale della concessione. Di tale proroga prende atto la Giunta Comunale con apposita deliberazione. Non costituiscono cause di inagibilità le chiusure dovute a manutenzioni

ordinaria.

art. 7) CONSEGNA IMPIANTI

Il Concessionario prende in consegna l'immobile previa verbalizzazione dello stato di consistenza dei medesimi alla presenza di un funzionario del settore tecnico comunale e di un rappresentante del concessionario.

art. 8) CONTROVERSIE

Per tutte le controversie che dovessero sorgere tra il concedente e il concessionario si adirà il Giudice ordinario o quello amministrativo a seconda della vigente ripartizione di giurisdizione, il Foro competente è quello di Vasto.

art. 9) SPESE DELLA CONVENZIONE

Tutte le spese ( rogito, registrazione ecc..) inerenti e conseguenti alla convenzione-contratto sono a carico del concessionario.

art. 10) ESENZIONE RESPONSABILITA' COMUNALI NELLA GESTIONE DELL'IMPIANTO E RESPONSABILITA' VERSO TERZI

Nessuna responsabilità potrà ascriversi al concedente in ordine alla gestione economica, tecnica, sanitaria, amministrativa e contabile del concessionario, il quale garantendo di possedere tutti i requisiti per la conduzione dell'immobile in oggetto, se ne fa carico completo, ivi compreso l'aspetto fiscale. Il concessionario esonera il concedente da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo e momento derivare da quanto forma oggetto del presente atto. Allo scopo il concessionario stipulerà polizza assicurativa con compagnie o società primarie. Copia di detto contratto assicurativo dovrà essere depositato presso il Servizio Sociale del Comune concedente.

Art. 11) FACOLTA' DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario ha le seguenti facoltà:

- Può avviare anche al di fuori di eventuali programmi concordati con il concedente, qualunque nuova attività che non sia incompatibile con la natura dell'immobile concesso in gestione, con le finalità di pubblico servizio cui esso è destinato e con le condizioni e modalità stabilite con il presente atto e che sia preventivamente comunicata (almeno un mese prima) al concedente che si riserva la facoltà di vietarne l'inizio qualora trattasi di attività incompatibile come sopra;
- In caso d'urgenza, potrà chiedere al concedente di essere autorizzato a disporre la manutenzione straordinaria, anticipandone la spesa, salvo rivalsa a carico del concedente stesso a presentazione di regolari titoli di spesa. L'autorizzazione è data esclusivamente sulla base di idoneo preventivo di spesa redatto dal concessionario e vistato dal responsabile del servizio competente del Settore Tecnico comunale.

art. 12) VIOLAZIONE OBBLIGHI

Per la violazione degli obblighi assunti con il presente atto, le parti hanno diritto al risarcimento dei danni in conseguenza dell'inadempimento, sia che siano intervenute decadenza, revoca, risoluzione o disdetta sia che il rapporto di concessione prosegui.

art. 13) DISPONIBILITA' DEI BENI A FINE RAPPORTO

Tutti i beni di proprietà comunale, mobili ed immobili, messi a disposizione del concessionario da parte del concedente per le finalità della concessione tornano automaticamente nella piena disponibilità del concedente stesso a scadenza, decadenza, revoca o comunque a cessazione del rapporto.

art. 14) DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

Il rapporto tra il Concedente e il Concessionario si configura come atto di concessione amministrativa della gestione di un immobile indisponibile di proprietà comunale finalizzato all'esercizio di un pubblico servizio e, pertanto, il rapporto stesso non è soggetto alle norme della legge 27/01/1963 n° 19 sulla tutela giuridica dell'avviamento commerciale.

Il Concessionario è tenuto all'osservanza delle disposizioni in materia di concessioni amministrative.

Per quanto non regolato dal presente atto si rimanda alle disposizioni di legge in materia, in quanto applicabili e compatibili con la natura dello stesso. Il Concedente sarà sempre esonerato da qualsiasi responsabilità per danni che al Concessionario ed a terzi potessero derivare dai reciproci obblighi assunti con il presente atto. La convenzione-contratto sarà esecutiva dalla data di sottoscrizione del presente atto.Per quanto non previsto dalla presente convenzione, si applicano le vigenti norme legislative.

Per l'Ente

Per la SAMIDAD

SAMIDAD
coop. sociale p.a. onlus
Via M. della Porta, N. 5
66034 LANCIANO (CH)
Partita IVA 0158 790 069 4

Il Segretario Comunale Capo