

**COMUNE DI CATTOLICA
AUSL DELLA ROMAGNA**

ATTO DI CONCESSIONE IN FAVORE DELL'AZIENDA USL DELLA ROMAGNA DELL'IMMOBILE SITO IN CATTOLICA (RN) - VIA BEETHOVEN DA ADIBIRE AD ATTIVITA' SANITARIA DI VOLONTARIATO E PER UFFICI.

Con il presente atto, da valere ad ogni effetto di legge tra:

- Comune di Cattolica (C.F. e P.IVA 00343840401) con sede in P.le Roosevelt 5 – Cattolica (RN), di seguito “Comune e/o Concedente”, rappresentato dal Dott., nato a.....
...., il....., che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di Legale Rappresentante del Comune, per dare esecuzione alla Delibera di G. C. n. del i.e. nonché alla propria Determina Dirigenziale n. del

e

- Azienda USL della Romagna (C.F. e P.IVA 02483810392) con sede in Ravenna, Via De Gasperi n. 8, di seguito “Azienda USL e/o Concessionaria”, rappresentata dall'Arch. Enrico Sabatini, nato a Pesaro (PU), il 08/04/1965, che interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di Direttore della U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio della Azienda USL della Romagna, per dare esecuzione alla deliberazione del Direttore Generale n. ...del.....

Premesso che:

- L'Azienda USL della Romagna ha necessità di reperire alcuni locali idonei, da adibire ad ambulatori ed uffici per l'attività della Associazione di Volontariato AVIS.
- Il Comune di Cattolica è proprietario di un fabbricato sito in Via Beethoven, c.d. struttura “Vici-Giovannini” adibita a “Casa Residenza per Anziani (R.S.A.)” che contempla alcuni locali che l'AUSL ritiene idonei alle proprie necessità.
- che il Comune ha provveduto ad adeguare dal punto di vista funzionale e normativo detti locali per gli usi richiesti, come da Accordo Preliminare del _____, sottoscritto fra le parti;
- conseguentemente, tra AUSL e Comune di Cattolica, si è convenuto di determinare il canone annuale dell'immobile secondo quanto indicato nell'*Accordo richiamato* e come riportato nel presente atto.

CIÒ PREMESSO

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – Oggetto della concessione

Il Comune di Cattolica, come sopra rappresentato, in qualità di proprietario, affida in concessione alla Azienda USL Romagna, come sopra rappresentata, che accetta l'immobile sito in Cattolica (RN) – Via Beethoven, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cattolica a foglio 7 - mappale 2230 (parte), con superficie lorda commerciale di mq. 210 circa e superficie calpestabile di mq. 182 circa, meglio identificato nella planimetria allegata (allegato A), facente parte integrale del presente atto, alle condizioni di cui ai successivi articoli.

Art. 2 – Destinazione

L'immobile è concesso in concessione per essere destinato ad ambulatori ed uffici per l'attività della Associazione di Volontariato AVIS Provinciale di Rimini. La Concessionaria si impegna a mantenere l'anzidetta destinazione "sanitaria-uffici" per l'intera durata della concessione.

Art. 3 – Durata e decorrenza

La concessione avrà la durata di anni 9 (nove), decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto e, al termine, cesserà di diritto senza necessità di disdetta e senza possibilità di tacito rinnovo.

Al termine della concessione le parti redigeranno un verbale di riconsegna relativo allo stato dell'immobile, la Concessionaria resta comunque esentata dalla remissione in pristino dei locali.

In caso di ritardato rilascio, la Concessionaria sarà tenuta a pagare al Concedente un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato, in misura proporzionale all'avvenuto periodo di occupazione senza titolo, da pagarsi con periodicità semestrale fino alla riconsegna dei locali, aggiornato annualmente nella misura pari al 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Art. 4 – Cessione dell'atto e sub-concessione

E' vietata la cessione del presente atto.

La Concessionaria potrà sub-concedere o cedere in uso i locali, anche in parte, nel rispetto della durata contrattuale e previa comunicazione formale al Comune, a soggetti esercenti l'attività o attività accessorie alla propria attività ambulatoriale e d'ufficio (associazioni e altri soggetti che cooperano all'attività del servizio) o comunque a soggetti con cui la Concessionaria abbia instaurato rapporti di collaborazione, nel rispetto dei propri fini istituzionali.

Art. 5 – Risoluzione anticipata/Recesso

La Concessionaria avrà facoltà di recedere in ogni tempo dal presente contratto di concessione, dandone comunicazione al Concedente mediante lettera raccomandata A.R. o PEC con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi.

E' espressamente riconosciuta al Concedente la revoca della concessione per motivi di pubblico interesse, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, senza obbligo di indennizzo o risarcimento alcuno imputabile al medesimo a favore della Concessionaria.

Viene inoltre ammessa una diversa risoluzione anticipata del presente contratto solamente se preventivamente concordata tra le parti.

Art. 6 – Canone e fatturazione

Il canone di concessione annuo viene determinato applicando i valori "OMI medi" riferiti ai locali di cui trattasi aventi destinazione terziaria/ambulatori e quantificato in euro 23.310,00 su detto canone, ai sensi dell'art. 24 comma 4, del D.L. 24/04/2014 n. 66, convertito in Legge n. 89/2014, verrà applicata una riduzione del 15%, pertanto il canone convenuto sarà quindi pari ad euro 19.815,00 + IVA 22% = € 24.174,30

Le parti concordano che la Concessionaria corrisponderà il canone anzidetto, a decorrere dalla data di stipula del presente contratto definitivo di concessione, in due rate semestrali anticipate di pari importo (€ 12.084,15 cadauna, iva inclusa), previa emissione di fatture elettroniche da parte del Comune di Cattolica.

Le parti convengono altresì che, dal secondo anno, il canone di cui sopra sarà annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai verificatesi nell'anno precedente, come accertato dall'ISTAT e pubblicato in G.U.

Art. 7 – Deposito cauzionale

La Concessionaria quale Ente pubblico, non è tenuto al versamento al concedente di un deposito cauzionale.

Art. 8 - Oneri e spese accessorie

Consumi e oneri accessori relativi ai locali in concessione sono a carico della Concessionaria in base alla normativa vigente. Essendo gli impianti indipendenti rispetto alla restante parte di immobile, la Concessionaria provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'immobile, quali energia elettrica, acqua potabile, ecc., in conformità alle proprie specifiche esigenze, provvederà inoltre ad attivare proprie linee telefoniche e TD, intestandosi le relative utenze e assumerà a proprio carico, dalla data di consegna degli immobili, gli oneri del Tributo Comunale sui Rifiuti – TARI.

Restano altresì a carico della Concessionaria anche le spese per le pulizie e ogni altro onere necessario per lo svolgimento delle proprie attività.

Restano a carico del Concedente gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'immobile sia gravato.

Art. 9 – Manutenzioni

Durante il periodo di concessione, tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico della Concessionaria.

Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria saranno a carico del Concedente, così come gli interventi di adeguamento normativo degli impianti e della struttura degli immobili che si rendessero necessari al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile, all'uso convenuto fra le parti.

Qualora una delle parti non provveda con diligenza ai rispettivi obblighi di manutenzione, l'altra parte, ove lo ritenga necessario e previo formale avviso, avrà facoltà di eseguirli in maniera diretta con diritto di rivalersi nei confronti della parte inadempiente.

Art. 10 – Modifiche, miglioramenti, addizioni, insegne

Alla Concessionaria, durante il periodo di concessione, è ammessa la facoltà di eseguire, a propria cura e spese, eventuali lavori di sistemazione finalizzati ad adeguare i locali alle proprie esigenze specifiche, nonché di eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi quali, a titolo esemplificativo, inferriate, reti, sistemi di allarme, previa preventiva autorizzazione da parte del Concedente, e presentazione del relativo progetto dei lavori, se suscettibili di alterare in misura significativa la configurazione funzionale dei locali concessi.

La Concessionaria si obbliga, altresì, a non apportare alcuna modifica o innovazione o miglioria dei locali,

senza il preventivo consenso del Comune. In tal caso le relative opere rimarranno acquisite a beneficio del Concedente senza alcun compenso e senza obbligo di ripristino da parte della Concessionaria.

Alla cessazione del contratto di concessione, intervenuta a qualsiasi titolo, le eventuali migliorie, addizioni o riparazioni, effettuate ed approvate in conformità a quanto sopra disposto, resteranno acquisite dal Concedente, senza che questi debba pagare rimborsi o indennità di alcun genere, ma anche senza possibilità di pretendere dalla Concessionaria il ripristino dei locali.

Il Concedente acconsente che la Concessionaria, nel rispetto delle norme di legge, applichi sia all'interno che all'esterno dell'immobile in cui sono ubicati i locali oggetto del presente contratto, insegne (anche pubblicitarie), cartelli o altri segnali inerenti la propria attività.

Articolo 11 – Stato dell'Immobile

La Concessionaria si obbliga a mantenere, gli impianti fissi di rilevazione e spegnimento incendi presenti, i mezzi mobili di spegnimento, i percorsi di esodo e di ogni altro impianto e dispositivo di sicurezza in perfetta efficienza e pronti all'uso.

Art. 12 – Assicurazione ed esonero da responsabilità

La Concessionaria è costituita custode degli immobili concessi e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento qualora non provi che siano avvenuti per cause ad essa non imputabili.

Quanto a rischi e danni di responsabilità civile verso personale dipendente o terzi, o cose di terzi, derivanti sia dall'uso dell'immobile e degli impianti, sia dalle attività ivi svolte, o causati da persone o cose ammessi comunque nei locali, la Concessionaria dichiara di partecipare al "Programma Regionale prevenzione eventi avversi e copertura dei rischi derivanti da responsabilità civile nelle Aziende Sanitarie", con la conseguente presa in carico in gestione diretta dei sinistri (RCT/RCO) prevista dall'art. 7, comma 2, L.R. 13/2012 e ss.mm.ii., che dispone per gli Enti interessati dalla sperimentazione l'esonero dall'obbligo di assicurazione in precedenza previsto dall'art. 32 L.R. 20/12/1994 n. 50.

La Concessionaria esonera il Concedente da ogni responsabilità per eventuali danni a cose e/o persone in dipendenza dell'utilizzo degli immobili concessi e/o delle attività in essi svolte e, più in generale, per danni diretti od indiretti dipendenti da fatto doloso o colposo di utilizzatori o di terzi.

Il Concedente dichiara che tutta la struttura "Vici-Giovannini" adibita a "Casa Residenza per Anziani (R.S.A.)" è assicurata con idonea polizza "All Risk's".

Art. 13 – Autorizzazioni

La Concessionaria dovrà provvedere alle eventuali autorizzazioni sanitarie necessarie a consentire l'utilizzo degli immobili allo scopo concessi.

Art. 14 – Impossibilità di utilizzo

In caso di impossibilità di utilizzo dell'immobile oggetto di concessione per causa non dovuta a fatto o colpa della Concessionaria, quest'ultima comunicherà tale circostanza al Concedente e, qualora tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 15 (quindici) giorni, la Concessionaria avrà diritto ad una riduzione del canone in relazione alle porzioni di immobile inutilizzate, a decorrere dal giorno in cui è avvenuta la comunicazione dell'impedimento e fino alla sua risoluzione.

Nel caso in cui tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 6 (sei) mesi, la Concessionaria avrà facoltà di recedere dal presente atto, ovvero di rilasciare la parte di immobile non utilizzabile, ferma restando la riduzione del canone di cui al precedente comma.

ART. 15 – Documentazione Tecnica

Le parti danno atto che è stata consegnata alla Concessionaria tutta la documentazione tecnica, come da accordo del [redacted] sottoscritto fra le parti e il Concedente garantisce inoltre la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento di tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, di riscaldamento, di condizionamento e del gas), esistenti presso i locali concessi, nonché la loro conformità alle normative vigenti, anche di natura comunitaria, in materia di sicurezza; a tal proposito, la Concessionaria dichiara di aver ricevuto tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti stessi, come da elenco allegato e copia dell'A.P.E. (Attestazione Prestazione Energetica) dell'immobile n.del.....

Art. 15 – Visione e controllo

Il Concedente si riserva di esercitare, mediante i propri uffici, adeguate attività di controllo, affinché la Concessionaria mantenga la destinazione convenuta dei locali concessi.

Art. 16 – Norme di rinvio

Per tutto quanto non previsto e disposto nel presente atto valgono le norme del Codice Civile e le altre normative vigenti in materia, in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto.

Art. 17 – Elezione di domicilio

Per tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio presso le rispettive sedi legali.

Art. 18 – Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere in relazione al presente atto, saranno devolute alla autorità giudiziaria e sarà di competenza esclusiva del Foro di Rimini.

Art. 19 – Registrazione e spese contrattuali

Il presente atto è soggetto ad imposta di registro nei termini di legge.

Tale spesa e ogni altro onere contrattuale e/o fiscale derivante dal presente atto rimane a carico delle parti in uguale misura.

Art. 20 – Trattamento dati personali

Ai sensi di quanto disposto dalla Legge n. 196/2003 e ss.mm.ii., le parti si autorizzano reciprocamente al trattamento dei dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di concessione.

[luogo], [data].

Firmato per accettazione:

Il Locatore: Comune di Cattolica

Il Conduttore: AUSL della Romagna