

AZIENDA USL DELLA ROMAGNA

**ATTO DI CONCESSIONE DELL'IMMOBILE SITO IN PREMILCUORE –
VIA VALBURA N. 3, PER ATTIVITA' SOCIO SANITARIA PSICHIATRICA
RESIDENZIALE.**

L'anno duemila..... il giorno (....) del mese di, presso gli
uffici dell'U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio dell'Azienda USL della Romagna,
siti in _____ - Via _____,

TRA

l'Arch. _____, nato a _____ () il __.__.19__, domiciliato per la carica
in Cesena (FC) - V.le Ghirotti n. 286, il quale interviene per conto e nell'interesse
dell'Azienda USL della Romagna, con sede legale in Ravenna (RA) - Via De Gasperi
n. 8, C.F. e P.IVA 02483810392, nella sua qualità di Direttore dell'U.O.
_____, in esecuzione della propria determinazione n. __ del
__.__.2020;

e

il sig. _____, nato a _____ () il __.__.19__, domiciliato per la
carica in _____ () – Via _____ n. __, il quale interviene per conto e
nell'interesse di _____, con sede legale in _____ () – Via
_____ n. __, C.F. e P.IVA _____, nella sua qualità di
_____, in esecuzione della _____ n. __ del __.__.2020;

PREMESSO CHE

- l'Azienda USL della Romagna è proprietaria dell'immobile sito in Premilcuore –
Via Valbura n. 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Premilcuore al
foglio n. 332, particella n. 65;

- è interesse dell'Azienda USL della Romagna che nel suddetto immobile sia garantito lo svolgimento di attività socio – sanitaria psichiatrica residenziale da parte di soggetto autorizzato all'esercizio ai sensi della L.R. E-R 06.12.2019, n. 22;

- l'immobile di cui sopra, per quanto riguarda l'aspetto impiantistico, è collegato alla adiacente struttura di proprietà dell'Azienda USL della Romagna sita Via Valbura n. 1, concessa in uso a terzi, salvo l'utilizzo diretto di alcuni locali da parte dell'Azienda USL;

- con determinazione n. ____ del _____ del Direttore dell'U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio è stato approvato l'avviso di selezione per l'affidamento della concessione in uso degli spazi di cui sopra ad un soggetto munito di consolidata esperienza nella gestione di strutture destinate ad attività socio – sanitaria psichiatrica residenziale con capacità ricettiva pari ad almeno 20 (venti) posti ed in possesso di autorizzazione al funzionamento ai sensi della normativa vigente;

- con determinazione n. ____ del _____ del Direttore dell'U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio, a seguito della selezione svoltasi nei tempi e nei modi di cui al relativo avviso, con esito documentato dalle risultanze del verbale redatto in data _____ è stato approvato l'affidamento della concessione in uso dell'immobile alla ditta _____;

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – OGGETTO DEL CONTRATTO

L'Azienda USL della Romagna, di seguito per brevità chiamata anche "concedente", concede in uso alla ditta _____, di seguito per brevità chiamata anche "concessionario", che a mezzo dei suoi costituiti rappresentanti accetta, l'immobile

ubicato in Premilcuore – Via Valbura n. 3, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Premilcuore al foglio n. 332, particella n. 65, sub. 9, indicato nella planimetria allegata al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale.

La superficie complessiva degli stessi è pari a mq. 870 circa, distribuiti su tre livelli (piano terreno, piano primo, piano secondo), oltre agli spazi esterni di pertinenza dell'immobile.

Costituiscono altresì oggetto di concessione apparecchiature, attrezzature, arredi e quant'altro di proprietà del concedente presente nei locali sopra indicati. Quanto all'individuazione dei suddetti beni di proprietà del concedente, le parti fanno espresso rinvio all'elenco allegato al presente atto.

ART. 2 – DESTINAZIONE DEI LOCALI

L'immobile concesso in uso dovrà essere utilizzato dal concessionario, in quanto autorizzato al funzionamento ai sensi della L.R. E-R 06.12.2019, n. 22, esclusivamente per lo svolgimento di attività socio – sanitaria psichiatrica residenziale, nei limiti della capacità ricettiva consentita dalla normativa vigente.

ART. 3 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario si obbliga a prestare la propria attività nel rispetto di tutte le norme di legge in materia sanitaria, fiscale, previdenziale, di tutela della riservatezza e della sicurezza sul luogo di lavoro, in particolare, dotandosi di tutte le autorizzazioni necessarie, in una logica contrattuale di mercato e senza alcun vincolo di “fornitura” di utenti da parte del Concedente.

Dovrà gestire direttamente il servizio attraverso il ricorso a risorse umane e materiali reperite attraverso apposite forme contrattuali, nel rispetto delle norme di legge.

Si obbliga comunque a garantire la qualità ottimale del servizio da esercitarsi nei locali ricevuti in concessione e l'efficienza delle corrispondenti attività nel rispetto

rigoroso dei principi di efficacia e correttezza.

A questo scopo dovrà dotarsi di attrezzature idonee e dovrà garantire, per tutta la durata della concessione, il mantenimento dell'immobile e dei relativi impianti in perfetta efficienza, fatto salvo quanto previsto al successivo Art. 6, apportando tutte le eventuali migliorie che si rendessero necessarie.

ART. 4 – PREDISPOSIZIONE DEI LOCALI

Si dà atto che locali e beni oggetto di concessione, fatta salva la sostituzione di due porte e delle cerniere di tutti gli infissi esterni, nonché la sostituzione del quadro elettrico di manovra delle linee e delle pulsantiere dell'impianto elevatore a carico del concessionario, sono esenti da vizi che ne diminuiscano l'idoneità all'uso convenuto.

Il concessionario avrà l'onere di conduzione dei locali e dei beni concessi con la diligenza del buon padre di famiglia e di restituirli al termine del rapporto nel medesimo stato salvo il deperimento d'uso. Nel caso in cui l'immobile venga restituita in condizione diverse da quelle convenute, le spese per il ripristino saranno a carico del concessionario.

Il concessionario si impegna inoltre a predisporre l'arredo integrativo e le attrezzature atte all'esercizio della struttura concessa secondo le disposizioni del D.M. 18.09.2002 e ss.mm.ii..

Sarà onere del concessionario acquisire ogni nulla osta, autorizzazione, licenza o permesso da rilasciarsi da parte di qualsiasi autorità per l'esercizio dell'attività nell'immobile concesso in uso. Il concedente resta esonerato da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa concessa in uso.

ART. 5 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione in uso è convenuta in anni sei (6) a decorrere dal

01/01/2021, salvo il caso di cessione della titolarità dell'autorizzazione al funzionamento, nel qual caso la concessione si intenderà risolta di diritto.

Alla scadenza la concessione potrà essere eventualmente rinnovata, per un uguale periodo di anni sei, esclusivamente in forma scritta e a seguito di espressa pattuizione tra le parti.

Il concedente riconosce al concessionario la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal rapporto con preavviso di almeno sei mesi, rispetto alla data in cui il recesso deve avere esecuzione, da inviarsi al concedente a mezzo PEC.

Il concedente potrà recedere dal rapporto, ai sensi dell'art 21 sexies della L.241/90 e succ. modifiche, nel caso di sopravvenute esigenze straordinarie ed imprevedibili e nei casi previsti dalla legge.

ART. 6 – SPESE PER UTENZE, IMPIANTI E MANUTENZIONI

Il concedente si impegna, direttamente o per il tramite del concessionario dell'adiacente struttura sita in Premilcuore - Via Valbura 1, a seconda dell'intestazione delle utenze, a:

- produrre e fornire l'alimentazione di fluidi per il riscaldamento dei locali;
- produrre e fornire l'alimentazione primaria di acqua calda delle U.T.A. (unità di trattamento dell'aria);
- produrre e fornire l'alimentazione dell'acqua calda per usi sanitari;
- fornire dell'acqua fredda per uso sanitario;
- fornire l'energia elettrica per il solo utilizzo in emergenza mediante gruppo elettrogeno predisposto;
- fornire gas metano per gli usi occorrenti alla cucina;

Il concedente si impegna inoltre a effettuare gli interventi di manutenzione straordinaria qualora necessari.

Il concessionario si impegna :

- a effettuare la voltura nei propri confronti dell'utenza connessa alla fornitura autonoma di energia elettrica e a farsi carico delle connesse spese per consumi;
- a sostenere le spese per i contratti di telefonia e trasmissione dati;
- a effettuare la manutenzione ordinaria e obbligatoria degli impianti, ivi comprese la manutenzione ordinaria obbligatoria dell'impianto di elevazione, la manutenzione dei sistemi di trattamento dell'aria, comprensiva della sostituzione periodica dei filtri, la pulizia e lo svuotamento periodico delle fosse settiche, della pulizia delle griglie di raccolta dell'acqua meteorica e dei canali di gronda e degli interventi di pulizia di fognature nonché di ogni ulteriore operazione manutentiva utile al decoro e al mantenimento della struttura in perfetta efficienza;
- a farsi carico dei compiti e degli oneri derivanti dalle competenze del D.Lgs n. 81/2008 e s.m.i, delle competenze del Servizio di Prevenzione e Protezione e, in particolare, degli impegni di cui al D.M. 10.03.1998, inclusa la manutenzione obbligatoria dei dispositivi di sicurezza ubicati internamente alla struttura, quali estintori, idranti, porte antincendio, illuminazione di sicurezza, impianti di rivelazione incendi;
- a effettuare la pulizia degli ambienti interni e delle aree esterne, la manutenzione del verde, comprese le alberature per le quali si richiede di effettuare, a frequenza annuale e a cura di agronomo abilitato, la valutazione stato vegetativo VTA (Visual Tree Assessment) completa di valutazione di stabilità e la compilazione, per ogni alberatura, di specifica scheda completa di: modalità di effettuazione delle valutazioni, analisi dei risultati, indice di rischio ed eventuali interventi necessari;

- intestarsi e farsi carico degli oneri per la raccolta dei rifiuti solidi urbani;

- a effettuare la manutenzione ordinaria di apparecchiature, attrezzature, arredi presenti nei locali, nonché la sostituzione dei beni divenuti obsoleti nel rispetto ed in osservanza delle procedure e dei protocolli propri del concedente per il fuori uso.

ART. 7 – CORRISPETTIVO DI CONCESSIONE

Il corrispettivo per la concessione in uso della struttura nello stato di fatto in cui si trova, comprensivo della fornitura delle utenze indistinte relative agli impianti espressamente indicati al precedente articolo 6), viene stabilito nella somma di € _____ (Euro _____) annui, oltre IVA di legge.

Esso è concordato in misura tale da garantire, oltre che il corrispettivo per il godimento dei locali concessi, anche la compensazione dei costi sostenuti dal concedente per fornire le elencate forniture e attuare le competenti gestioni manutentive.

Il corrispettivo dovrà essere corrisposto in rate semestrali anticipate dell'importo di € _____ (Euro _____) oltre IVA di legge, a mezzo bonifico bancario sul conto di Tesoreria acceso presso Banca Intesa SanPaolo – Agenzia di Forlì – C.so della Repubblica n. ____ codice IBAN _____ intestato all'Azienda USL della Romagna.

Il concessionario non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e oltre i 20 (venti) giorni dalla scadenza prevista e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento. Il mancato pagamento del canone, costituisce motivo di risoluzione del contratto.

ART. 8 – ADEGUAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Alla scadenza di ciascun anno di concessione, l'importo del corrispettivo verrà

modificato per l'anno successivo in relazione alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, risultante dai numeri di indice nazionali determinati dall'ISTAT, dall'A.E.E.G. (Autorità per l'Energia e il Gas) e dell'A.T.O. (Ambito Territoriale Ottimale), verificatasi nell'anno precedente, con le seguenti modalità:

$$PFC = (PC \times 0,5 \times i.I) + (PC \times 0,4 \times i.AEEG) + (PC \times 0,1 \times i.ATO)$$

Dove PFC = Prezzo finale di concessione

PC = Prezzo contrattuale di concessione

i.I = indice maggiorazione prezzi ISTAT

i.AEEG = indice maggiorazione prezzo del gas

i.ATO = indice maggiorazione prezzo dell'acqua.

A tal fine si precisa che l'importo base sul quale operare tale aggiornamento sarà costituito, ogni anno, dall'ultimo canone precedentemente aggiornato.

Nel caso di rinnovo della concessione, il corrispettivo verrà rideterminato

ART. 9 – CAUZIONE

A garanzia del rispetto degli impegni assunti con il presente atto e della riconsegna dell'immobile nel medesimo stato in cui versava al momento della consegna, salvo il normale deperimento dovuto all'uso e alla vetustà, il concessionario, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, consegna al concedente garanzia fideiussoria bancaria/assicurativa dell'importo di € _____ (pari ad una annualità del canone di concessione) valida fino al 180° giorno dalla scadenza del rapporto, o dopo l'eventuale data di recesso/risoluzione anticipata dello stesso.

Le parti prendono atto che la suddetta garanzia è escutibile a prima richiesta del concedente beneficiario - senza l'onere della preventiva escussione dell'obbligato principale di cui all'art. 1944 c.c., con rimozione di ogni eccezione anche in ordine al

rapporto sottostante e nonostante eventuali opposizioni da parte dell'obbligato principale e/o di terzi - nel caso di inadempienza da parte del concessionario anche di un solo articolo del presente atto o in caso di danno accertato arrecato al concedente, ai beni tutti oggetto del presente atto o alla collettività.

ART. 10 – RESTITUZIONE DEI LOCALI

Allo scadere della concessione in uso il concessionario riconsegnerà i locali nel medesimo stato in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento d'uso e fatto salvo quanto previsto al precedente Art. 4), con pieno diritto di asportare solamente le apparecchiature, le attrezzature e gli arredi che abbia installato e montato a proprie spese, salvo riattamento delle pareti che venissero a guastarsi a seguito della rimozione.

ART. 11 – ASSICURAZIONI

Il concessionario è costituito custode di tutti i beni concessi in uso e responsabile di qualsiasi danno possa derivare alle persone che accederanno all'immobile. A tal riguardo il concessionario si obbliga ad assicurare l'immobile contro i rischi di incendio, scoppio, allagamento e per responsabilità civile a garanzia di qualsiasi danno che possa derivare al fabbricato, persone e cose proprie e/o terzi, in dipendenza dell'attività ivi svolta e di atti vandalici. Il concessionario è tenuto a consegnare al concedente copia della polizza sottoscritta con primaria compagnia di assicurazioni.

ART. 12 – DIVIETO DI CESSIONE

Il presente contratto, nonché i diritti e gli obblighi derivanti dallo stesso non potranno essere ceduti, affidati o trasferiti a terzi.

ART. 13 – RESPONSABILITA'

Durante la vigenza della concessione, il concessionario avrà la responsabilità esclusiva per la gestione corretta ed efficiente dell'attività effettuata, nell'osservanza

delle disposizioni disciplinanti la stessa, delle normative vigenti e di quelle che entreranno successivamente in vigore.

Il concessionario esonera il concedente da qualsiasi responsabilità, per tutti i danni che dovessero derivare a persone, dipendenti, utenti e cose, a causa delle attività esercitate.

Il concedente resterà estraneo ai rapporti con i terzi, fornitori e utenti, che per qualsiasi questione dovranno rivolgersi esclusivamente al concessionario.

ART. 14 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Costituiscono cause di risoluzione del presente contratto:

- lo scioglimento, la cessione, il fallimento o altra procedura concorsuale del concessionario;
- l'inosservanza del divieto di cessione del contratto di cui all'art. 12);
- l'omessa stipula dei contratti di assicurazione di cui all'art. 11);
- la decadenza dell'autorizzazione al funzionamento di cui alla L.R. E-R 06.12.2019, n. 22;
- il mancato pagamento di almeno 2 (due) rate del corrispettivo di concessione;
- l'inadempimento di qualsiasi altro obbligo scaturente dal presente atto.

La presente clausola risolutiva potrà essere attivata attraverso la contestazione dell'inadempimento rivolta alla controparte entro giorni 30 (trenta) dal momento in cui se ne abbia avuto conoscenza, con l'intimazione a rimuovere la causa dell'inadempimento.

La parte intimata potrà presentare le proprie controdeduzioni entro i successivi giorni 30 (trenta) dal ricevimento della contestazione.

Qualora le controdeduzioni siano respinte dalla parte attrice e la parte intimata non cessi il proprio comportamento, la prima potrà richiedere la risoluzione del contratto

ai sensi del presente articolo e degli artt 1453 e ss. del codice civile, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno.

ART. 15 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il concedente dichiara che l'immobile oggetto di concessione, al momento della sottoscrizione del presente atto, dispone di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) N. _____, valido fino al _____, rilasciato in data _____ dall'Ing./Arch./Perito _____, iscritto all'Ordine degli _____ della Provincia di _____ al n. _____, soggetto accreditato nell'Elenco dei Certificatori Energetici della Regione Emilia-Romagna con il n. _____. Il concessionario dichiara di aver ricevuto dal concedente, attraverso la consegna del suddetto attestato, le informazioni in ordine al rendimento energetico dell'immobile oggetto di concessione.

ART. 16 – SOPRALLUOGHI, ISPEZIONI

Il Concedente potrà, in qualunque momento, ispezionare i locali concessi a mezzo di proprio personale, previa comunicazione (anche verbale) con opportuno preavviso.

ART. 17 – SPESE E REGISTRAZIONE

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese le imposte di bollo e di registro, sono interamente a carico del concessionario che vi provvederà direttamente. Sono altresì a carico del Concessionario tutte le spese dirette ed indirette relative alla presente concessione, compresi eventuali sanzioni, interessi e ogni altro onere fiscale.

ART. 18 – CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere in relazione al presente atto e che non sia possibile definire in via amichevole, le parti dichiarano fin da ora di eleggere quale foro competente quello di Forlì.

ART. 19 – DOMICILIO

A tutti gli effetti di legge, le parti eleggono domicilio come appresso:

- l'Azienda USL della Romagna, concedente, in Ravenna, Via De Gasperi n.8;
- la _____ concessionaria, in _____, Via _____.

ART. 20 – TUTELA DELLA RISERVATEZZA

Con riferimento alle disposizioni previste dal Regolamento (UE) 2016/679 in materia di protezione di dati personali, le parti si danno atto reciprocamente che i dati forniti obbligatoriamente per la stipula del presente atto sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi ivi previsti, la gestione amministrativa del rapporto di concessione, rapporti con pubbliche amministrazioni e autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili.

ART.21 – DOCUMENTAZIONE CONTRATTUALE

Si considerano parti integranti e sostanziali del presente atto le determinazioni n. __ del _____ del Direttore dell'U.O. _____ dell'Azienda USL della Romagna, nonché l'avviso di selezione sottoscritto per accettazione dal concessionario, ancorché non materialmente allegati trattandosi di atti pubblici.

ART.22 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Le clausole del presente atto sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di concessioni in quanto applicabili.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Concedente

Il Concessionario

Azienda USL della Romagna

Arch. _____

Sig. _____

.....

.....