

AZIENDA USL DELLA ROMAGNA

ATTO DI CONCESSIONE DELL'IMMOBILE SITO IN RIMINI – VIALE

SETTEMBRINI N. 2, CON VINCOLO DI DESTINAZIONE A SERVIZI

EDUCATIVI

L'anno duemila..... il giorno (....) del mese di, presso gli uffici dell'U.O. Attività Tecniche Rimini dell'Azienda USL della Romagna, siti in Rimini - viale Settembrini n.2,

TRA

l'Arch. _____, nato a _____ () il _____.19____, domiciliato per la carica in Rimini (RN) – viale Settembrini n. 2, 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. Attività Tecniche Rimini, in esecuzione della propria determinazione n. ____ del _____.2023;

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, posto all'interno dell'area ospedaliera del Presidio "Infermi" di Rimini, sito viale Settembrini n. 1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rimini al foglio n. 99, particella n. 2467;

- il suddetto immobile è assoggettato a vincolo di destinazione d'uso a servizi educativi in favore della Regione Emilia-Romagna e vi può dunque essere svolta unicamente tale attività da parte di soggetto autorizzato a tale esercizio ai sensi della L.R. E-R 25.11.2016, n. 19;

- l'immobile di cui sopra, è accatastato autonomamente e gli impianti risultano essere indipendenti dalla adiacente struttura ospedaliera;

- con determinazione n. 488 del 15/02/2023 del Direttore dell'U.O. Attività Tecniche Rimini 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 educativa con capacità ricettiva conforme alla soglia autorizzata per l'immobile (n. 73 posti Nido o n. 58 + overbooking del 15% + 26 posti di Scuola dell'Infanzia), in possesso di autorizzazione al funzionamento ai sensi della normativa vigente;

- con determinazione n. _____ del _____ del Direttore dell'U.O. Attività Tecniche Rimini, 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 a _____, di seguito per brevità chiamata anche "concessionario", che a mezzo dei suoi costituiti rappresentanti accetta, l'immobile ubicato in Rimini, viale Settembrini n. 1, identificato al Catasto Fabbricati del

Comune di Rimini al foglio n. 99, particella n. 2467, Z.C. 1, categoria B/5, classe 2, oltre agli spazi esterni di pertinenza, indicato nella planimetria allegata al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale.

La consistenza complessiva è di metri cubi 6.245, distribuiti su un unico piano terreno.

Costituiscono altresì oggetto di concessione attrezzature, arredi e quant'altro di proprietà del concedente presente nei locali sopra indicati, nello stato di fatto in cui si trovano.

Quanto all'individuazione dei suddetti beni di proprietà del concedente, le parti fanno espresso rinvio all'elenco allegato al presente atto.

Non costituiscono oggetto di concessione attrezzature, arredi e quant'altro di proprietà del gestore uscente che, salvo rinuncia, è tenuto a rimuoverli entro la data di decorrenza del presente atto di concessione.

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 25.11.2016, n. 19, esclusivamente per lo svolgimento di servizi educativi, nei limiti della capacità ricettiva consentita dalla normativa vigente per l'edificio e pari a n. 73 posti Nido o n. 58 + overbooking del 15% + 26 posti di Scuola dell'Infanzia, oltre eventualmente altre attività aggiuntive compatibili con il vincolo di destinazione gravante sull'immobile.

ART. 3 – LICENZE E AUTORIZZAZIONI

La concessionaria deve provvedere all'acquisizione ed al mantenimento per tutta la durata della concessione, delle autorizzazioni al funzionamento del servizio nido. L'acquisizione ed il mantenimento delle predette autorizzazioni è condizione

necessaria di esecuzione, il venir meno della quale determina la revoca

dell'assegnazione dell'immobile e la conseguente risoluzione contrattuale.

L'assegnatario è altresì tenuto ad ottenere l'accreditamento del servizio nido, ai sensi

della L.R. n. 19/2016 e della DGR n. 704/2019 entro 18 mesi dalla assegnazione

dell'immobile.

L'assegnatario è altresì obbligato a garantire con puntualità e precisione i debiti

informativi correlati alla autorizzazione e alla paritarietà.

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, autorizzazioni o licenze amministrative,

anche se dipendenti dalla cosa concessa in uso.

ART. 4 – 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 utilizzatori 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 dotazioni 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. 5 – PREDISPOSIZIONE DEI LOCALI

Si dà atto che locali e beni oggetto di concessione 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 restituito in condizioni diverse da quelle convenute, le spese per il ripristino saranno a carico del concessionario.

Il concessionario si impegna inoltre, in relazione agli arredi presenti alla loro corretta manutenzione e sostituzione in caso di deperimento per la riconsegna degli stessi nelle stesse quantità concesse..

ART. 6 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione in uso è convenuta in anni sei (6) a decorrere dal 01/09/2023, salvo il caso di cessione della titolarità dell'autorizzazione al funzionamento, nel qual caso la concessione d'uso si intenderà risolta di diritto.

Alla scadenza la concessione potrà essere eventualmente rinnovata per ulteriori anni sei (6), 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 garantendo in ogni caso la conclusione dell'anno scolastico in corso.

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, garantendo a sua volta ed in ogni caso la conclusione

dell'anno scolastico in corso.

ART. 7 – SPESE PER UTENZE

Il concessionario si impegna ad effettuare la voltura nei propri confronti delle utenze connesse alla fornitura autonoma di energia elettrica, di telefonia e trasmissione dati e dell'acqua e a farsi carico delle connesse spese per i relativi consumi.

Il concessionario si intesterà l'imposta sui rifiuti TARI, quale utilizzatore dell'immobile.

ART. 8 – MANUTENZIONE ORDINARIA LOCALI, IMPIANTI E AREA CORTILIZIA

Il concessionario si impegna:

- ad effettuare la manutenzione ordinaria dei locali ai sensi dell'art. 1609 C.C., compresa la tinteggiatura dei locali, la riparazione di danni provocati su impianti, arredi e attrezzature, da proprio personale operante nell'immobile;
- ad effettuare la manutenzione ordinaria ed obbligatoria degli impianti tecnologici tra cui la pulizia dell'impianto di pannelli fotovoltaici e la verifica dell'integrità del medesimo impianto;
- alla indicazione del nominativo del terzo responsabile e del conduttore della caldaia e relativa copia del contratto;
- alla consegna di copia del contratto di manutenzione dell'impianti di rilevamento fumi, di quello di manutenzione delle dotazioni estinguenti e copia delle verifiche semestrali delle luci di emergenza;
- alla tenuta di un registro dove verranno annotati tutti gli interventi di manutenzione effettuati;
- l'apposizione di adeguata cartellonistica che indichi le corrette procedure igieniche e di sicurezza da osservare nei locali oggetto del servizio;

- ad effettuare la manutenzione ordinaria del verde e dell'area cortilizia secondo la seguente elencazione, da non considerarsi esaustiva: sfalcio dell'erba, potatura degli alberi, sistemazione delle fioriere, pulizia marciapiedi ed aree pavimentate, ricalzo dello stradello ghiaiato se necessario, controllo dell'irrigazione automatica, trattamento annuale con impregnante naturale di tutte le opere in legno pre-trattato presenti, supervisione secondo le norme di sicurezza delle strutture di gioco presenti in giardino, manutenzione cancelli e recinzioni, manutenzione del sistema filtraggio e pompaggio delle vasche di raccolta, rimozione nei periodi autunnali e invernali dei teli fissati alle pergole e manutenzione degli stessi, controllo e scarico annuale del sifone della fontana prevista in giardino, controllo della buona chiusura dei pozzetti presenti in giardino, trattamenti periodici con insetticidi se/ove necessario con prodotti a marchi CE adatti all'utenza ospitata.

- 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;

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

- ad effettuare la manutenzione ordinaria di apparecchiature, attrezzature, arredi presenti nei locali, atta a garantire la loro conservazione in buono stato e ad assicurare la tutela della sicurezza dei presenti nei locali, nonché a provvedere alla sostituzione dei beni oggetto di concessione divenuti obsoleti, nel rispetto

ed in osservanza delle procedure e dei protocolli propri del concedente per il fuori uso, dandone tempestiva comunicazione al Concedente. Al termine del contratto le attrezzature sostituite e/o integrate rimarranno presso l'edificio oggetto di concessione a pieno titolo di proprietà di Azienda U.S.L.;

- ad effettuare la manutenzione ordinaria degli impianti ed attrezzature del locale cucina, compresa l'eventuale sostituzione di pezzi di ricambio;

La Concedente si riserva in ogni momento di controllare l'effettivo stato delle strutture, delle attrezzature, degli impianti e degli arredi e di controllare che gli interventi di manutenzione siano stati riportati nell'apposito registro delle manutenzioni tenuto presso la struttura.

Qualora il Concessionario non adempia agli interventi di propria competenza, l'Azienda USL si riserva la facoltà di provvedere direttamente, incaricando un fornitore o un tecnico di fiducia ed addebitando le spese sostenute al Concessionario.

ART. 9 – CORRISPETTIVO DI CONCESSIONE

Il corrispettivo per la concessione in uso della struttura nello stato di fatto in cui si trova, comprensivo degli arredi e attrezzature presenti e di cui all'allegato elenco, stabilito nella somma di €/annui 45.000,00 (quarantacinquemilaeuro) oltre Iva di legge.

Il corrispettivo dovrà essere corrisposto in due rate semestrali anticipate dell'importo di € 22.500,00 (ventiduemilacinquecentoeuro) oltre Iva, previa emissione di note debito da parte di 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. 10 – ADEGUAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Alla scadenza di ciascun anno di concessione l'importo del corrispettivo verrà modificato per l'anno successivo in relazione al 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, risultante dai numeri di indice nazionali determinati dall'ISTAT verificatasi nell'anno precedente.

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. 11 – 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 dell'importo di € 45.000,00 (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. 12 – 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 riadattamento delle pareti che venissero a guastarsi a seguito della rimozione.

ART. 13 – 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. Tale copertura dovrà avere un massimale non inferiore ad € 3.000.000,00 per sinistro senza sotto limiti per danni per persona/cosa e prevedere tra le altre condizioni anche la specifica estensione a:

- preparazione, somministrazione di cibi/bevande;
- danni subiti da persone non in rapporto di dipendenza con il concessionario, che partecipino alla attività oggetto della concessione a qualsiasi titolo;
- danni cagionati a terzi da persone non in rapporto di dipendenza con il concessionario che partecipino alla attività oggetto della concessione a qualsiasi titolo, inclusa la loro responsabilità personale.

Il concessionario è tenuto a consegnare al concedente copia della polizza sottoscritta con primaria compagnia di assicurazioni.

ART. 14 – 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. 15 – DIVIETO DI CESSIONE

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

ART. 16 – 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 dell'atto di concessione di cui all'art. 15);
- l'omessa stipula dei contratti di assicurazione di cui all'art. 13);
- la decadenza dell'autorizzazione al funzionamento di cui alla L.R. E-R 25.11.2016, n. 19 e della DGR RER 16.10.2017 n. 1564;
- 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. 17 – 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. 01751-087182-2013 valido fino al 14/10/2023, rilasciato in data 14/10/2013 dal Per. Ind. Gabriele Caroli iscritto all'Albo dei Periti Industriali della Provincia di Forlì-Cesena al n. 396, soggetto accreditato nell'Elenco dei Certificatori Energetici della Regione Emilia-Romagna con il n. 156. 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. 18 – NORME SULLA SICUREZZA

L'assegnatario dovrà predisporre il Documento di Valutazione dei Rischi per le attività da svolgere secondo le indicazioni del D.Lgs. 81/2008.

Dovrà garantire altresì la gestione delle emergenze predisponendo un apposito Piano Emergenza, ai sensi del D.Lgs. 81/2008.

Nell'edificio devono essere designati gli addetti al Primo Soccorso e Antincendio, che devono essere presenti in un numero adeguato durante lo svolgimento del servizio.

Tra questi sarà nominato un Responsabile della Sicurezza.

ART. 19 – 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. 20 – 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. 21 – 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 Rimini.

ART. 22 – 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

PEC: azienda@pec.auslromagna.it

- la _____ concessionaria, in _____, Via _____

PEC:

ART. 23 – 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.24 – DOCUMENTAZIONE CONTRATTUALE

Si considerano parti integranti e sostanziali del presente atto le determinazioni n. 488 del 15/02/2023 e n. _____ del _____ del Direttore dell’U.O. Attività Tecniche Rimini dell’Azienda USL della Romagna, nonché l’avviso di selezione sottoscritto per accettazione dal concessionario, ancorché non materialmente allegati trattandosi di atti pubblici.

Si considera altresì parte integrante e sostanziale del presente atto l’allegato elenco di arredi e attrezzature di proprietà del concedente ed oggetto della presente concessione.

ART.25 – 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. _____

Allegati:

- **Planimetrie**

- **Elenco attrezzature e arredi di proprietà AUSL**