

C O M U N E D I C A S I R A T E D' A D D A

Provincia di Bergamo

REPUBBLICA ITALIANA

SCHEMA DI CONVENZIONE

PER LA REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA SOCIO ASSISTENZIALE PER ANZIANI.

L'anno duemiladiciannove il giorno del mese di nella residenza municipale, avanti a me Dott., sono personalmente comparsi:

- il Comune di Casirate D'Adda - C.F., rappresentato dal in qualità di domiciliato agli effetti del presente atto nella residenza municipale sita in il quale interviene nella sua qualità di rappresentante legale del Comune di Casirate D'Adda, delegato a rappresentare l'Amministrazione stessa per la stipula del presente contratto in virtù dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000, di seguito denominato semplicemente "**Comune**";

- il con sede a in via Codice Fiscale e P.IVA iscritta alla Camera di Commercio di al n. del Repertorio Economico Amministrativo, qui rappresentata dal Sig. nato il a (...) e domiciliato per la carica presso la sede dell'azienda a nella sua qualità di munito degli occorrenti poteri in forza dei patti sociali, così come risulta da certificato camerale e così come egli stesso dichiara, di seguito denominato semplicemente "**Soggetto Attuatore**".

I suddetti comparenti, della cui identità personale io sono personalmente certo, non parenti né affini fra di loro, sono giuridicamente capaci di reciprocamente obbligarsi.

PREMESSO

- che sussiste in Comune di Casirate d'Adda un'area di proprietà comunale già distinta al Catasto Terreni di detto Comune come segue:

foglio 9 mappale 5840

- che la suddetta area è classificate dal Piano delle Regole (PdR) del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) come Area destinata ad accogliere Attrezzature di interesse generale- Spazi per

Servizi collettivi alla persona su cui poter procedere all'edificazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato di una Residenza Socio Assistenziale per Anziani;

- che il programma delle alienazioni approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 30 del 28.07.2018 prevede l'alienazione della suddetta area;
- che a tale scopo con determinazione reg. gen. _____, è stato approvato il bando di procedura aperta per l'alienazione che prevede solo offerte in aumento;
- che con determinazione dirigenziale reg. gen. _____ è stata aggiudicata in via provvisoria la vendita dell'area al summenzionato Soggetto Attuatore alle condizioni di cui all'offerta presentata, per un prezzo di € _____ (_____) (in seguito anche "Prezzo");
- che a seguito del pagamento, da parte del Soggetto Attuatore, dell'importo di Euro _____ (_____) a titolo di saldo del Prezzo, con determinazione dirigenziale reg. gen. n. _____ del _____ è stata disposta l'aggiudicazione definitiva dell'area al Soggetto Attuatore;
- che a fronte dell'aggiudicazione definitiva dell'area di cui alla premessa che precede e in ottemperanza del disposto di cui alla deliberazione di giunta comunale n. _____ il Soggetto Attuatore ha assunto, oltre all'obbligo del pagamento del Prezzo, i seguenti ulteriori obblighi:
 1. realizzazione e gestione di un fabbricato a destinazione socio-assistenziale, in conformità alla definizione di cui all'art. 11, comma 11. 03 delle NTA del Piano dei Servizi (PdS) del PGT, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. ____ comma ____ lett.____ delle NTA del PdR, da realizzarsi mediante Permesso di Costruire Convenzionato;
 2. corresponsione degli oneri di urbanizzazione in relazione all'intervento edilizio che si verrà a realizzare, nella misura e nei termini previsti dalla normativa vigente;
- che le condizioni complessivamente espresse dalle determinazioni sopra citate prevedono la presentazione da parte del Soggetto Attuatore di un progetto, entro il termine di giorni 90 dalla data di stipula dell'atto di vendita dell'area;
- che il Comune e il Soggetto Attuatore (in seguito anche "Parti"), contestualmente alla stipula del rogito notarile volto al definitivo trasferimento della proprietà dell'area nei termini pattuiti, intendono oggi procedere, così come con la presente a tutti gli effetti procedono, alla stipula della convenzione volta a regolamentare i termini per la realizzazione dell'intervento; il tutto nei termini che seguono, avendo il Soggetto Attuatore dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione.

Tutto ciò premesso e considerato

Che costituisce parte integrante e sostanziale della presente Convenzione

IN PRIMO LUOGO

Il “Comune”, ut supra rappresentato, cede al Soggetto Attuatore, il quale, ut supra rappresentato, accetta ed acquista:

- Area edificabile identificata catastalmente al foglio 9 Mappale 5840, con superficie catastale complessiva pari a mq. 7.000, finalizzata alla realizzazione di una Residenza Socio Assistenziale per anziani, individuata nel P.G.T. vigente quale Ambito per “Attrezzature di interesse generale – Spazi per Servizi collettivi alla persona”

Le Parti, come rappresentate, dichiarano che la compravendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura per il prezzo complessivo di **euro _____ (_____)**, che il Comune dichiara di aver ricevuto, con le modalità infra indicate, e del quale rilascia pertanto quietanza di saldo.

Con riferimento all'art. 35, comma 22 del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223, come successivamente convertito in Legge e modificato, e ad ogni effetto di legge, le Parti del presente atto, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano:

a) che il pagamento del prezzo è regolato come segue:

- Euro _____ (_____) sono stati versati in data _____ mediante_____;

b) che per la stipulazione del presente atto non si sono avvalse di un mediatore.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, il Comune, ut supra rappresentato, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, edotto sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni false o mendaci, dichiara sotto la sua personale responsabilità che l'area è venduta inedificata, libera da vincoli.

Il Soggetto Attuatore ad ogni effetto di legge dichiara e dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione catastale relativa all'area in acquisto.

IN SECONDO LUOGO, LA CONVENZIONE CHE SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

Fermi i patti e le condizioni che precedono, per il Comune tutti vincolanti e irrevocabili, il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali qui inclusi.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Il Soggetto Attuatore è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di nomina del terzo che stipuli il rogito per l'acquisto dell'area in sostituzione del Soggetto Attuatore e/o di alienazione, parziale o totale, dell'area oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente Convenzione si trasferiscono in capo al soggetto avente causa e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole stipulate tra il Soggetto Attuatore e il suo avente causa, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, se in ottemperanza del disposto di cui alla presente Convenzione.

La sottoscrizione della Convenzione costituisce piena acquesenza alle future determinazioni del Comune necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa ad opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e se conformi alla Convenzione stessa.

ART. 3 - AMBITO DELL'INTERVENTO

Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, si descrive di seguito l'area oggetto di intervento:

foglio 9 mappale 5840

sita in Casirate d'Adda ed attigua alla pubblica Via _____.

COERENZE DELL'AMBITO DI INTERVENTO:

da Nord in senso orario ed in un sol corpo:

A Nord: strada

A Est: corso d'acqua demaniale appartenente al Reticolo Idrografico Minore vigente

A Sud: mappali

A Ovest: parcheggio pubblico afferente il Centro Sportivo Comunale

ART. 4 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Il presente Atto di Convenzione regola i rapporti tra il Comune di Casirate d'Adda e il Soggetto Attuatore, come in premessa rappresentati, ed in particolare le modalità attuative, i tempi di realizzazione dell'intervento edificatorio ed urbanizzativo funzionale alla costruzione di una Residenza Socio Assistenziale per anziani in esecuzione della Delibera del Consiglio Comunale n ... , della Delibera della Giunta Comunale n. ... dele della Determina RG n .. del, esecutive ai sensi di legge.

Art. 5 – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il Soggetto Attuatore si impegna nei confronti del Comune, per sé e per i propri aventi causa a:

- a) **realizzare** sull'area oggetto di vendita una struttura di interesse pubblico "Residenza Socio Assistenziale per Anziani", dotata dei requisiti minimi di cui ai successivi artt. 7 e 9, da **gestire** direttamente, o tramite soggetto coobbligato, nel rispetto di tutti gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione;
- b) **richiedere**, entro 90 (novanta) giorni dalla stipula dell'atto di compravendita del terreno, per ogni progetto edilizio ed urbanizzativo, i necessari **permessi di costruire** in conformità alla presente Convenzione nel rispetto delle previsioni del P.G.T vigente con relative Norme Tecniche di Attuazione;
- c) **iniziare i lavori** entro 60 (sessanta) giorni dal rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato;
- d) **ultimare l'intervento** entro 700 (settecento) giorni dalla data di inizio lavori formalmente comunicata allo Sportello per l'Edilizia del Comune;
- e) **avviare e gestire** l'attività entro 120 (centoventi) giorni dal rilascio del Certificato di Agibilità, previa presentazione della pratica di inizio attività allo SUAP comunale;
- f) **versare** – se dovuto - il Contributo di Costruzione di cui all'art. 7 della presente Convenzione con le modalità indicate nell'Avviso di Rilascio del Permesso di Costruire;
- g) ad **attuare** tutti servizi indicati nel medesimo articolo 9 con le modalità ivi descritte;
- h) a **sostenere** tutte le spese relativa la progettazione, la realizzazione, il successivo collaudo, comprese le eventuali spese di frazionamento catastale, delle opere di urbanizzazione previste, dell'Organo di vigilanza qualora nominato dal Comune;

L'Amministrazione Comunale potrà, in via eccezionale e solo in base ad accertate cause di forza maggiore, concedere proroghe per i suddetti termini.

ART. 6 – MODALITÀ ATTUATIVE DELL'INTERVENTO

La costruzione del fabbricato oggetto della presente Convenzione dovrà avvenire sulla base degli elaborati progettuali approvati ed allegati al Permesso di Costruire Convenzionato. Tutte le varianti che si intenderanno apportare al progetto assentito dovranno essere preventivamente autorizzate.

Il Comune di Casirate d'Adda vigilerà sull'esatto svolgimento dei lavori anche a mezzo di Organo/Commissione di Vigilanza da nominarsi a cura dell'Amministrazione Comunale.

ART. 7 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEL FABBRICATO

Il progetto dovrà essere redatto - oltre che nel pieno rispetto dei parametri edilizio-urbanistici di PGT vigente e delle vigenti disposizioni in materia edilizia, sismica, igienico sanitaria, efficienza energetica -

sulla scorta delle Linee Guida del Ministero della Sanità sulle Residenze Sanitarie Assistenziali e degli standard edilizi, dimensionali e qualitativi previsti dal DPCM 29 dicembre 1989.

La struttura dovrà essere progettata, affrontando il tema della sostenibilità ambientale ponendo particolare attenzione al benessere abitativo, al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti rinnovabili, anche mediante l'utilizzo di tecnologie innovative.

Le predette caratteristiche dovranno permanere in perfetta efficienza e conservazione per tutta la durata dell'attività di gestione e funzionamento della struttura. Ogni modifica dovrà preventivamente essere autorizzata dal Comune di Casirate D'Adda con specifico ed idoneo atto.

Il Comune si riserva di eseguire gli opportuni controlli con i propri uffici competenti in qualunque momento e di ordinare le modifiche necessarie.

L'intervento dovrà essere realizzato nel pieno rispetto degli atti abilitativi che saranno rilasciati.

Ogni e qualsiasi difformità accertata comporterà l'applicazione delle disposizioni di cui al DpR 380/2001 e ss. mm. ed ii., ivi compresa l'ordinanza di sospensione dei lavori.

La sospensione dei lavori a seguito di ordinanza non comporterà l'interruzione dei termini fissati dall'art. 5 della presente Convenzione.

ART. 8 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Ai sensi del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. – se dovuto - la realizzazione della RSA è soggetta al pagamento del Contributo di Costruzione, riferito agli oneri di urbanizzazione primaria,secondaria e costo di costruzione.

ART. 9 – CARATTERISTICHE E DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI DELLA STRUTTURA

La Residenza Socio Assistenziale per Anziani che sarà realizzata sull'area, nella fase di gestione, dovrà obbligatoriamente attenersi alle seguenti prescrizioni:

1. costo giornaliero medio di accesso alla struttura comprensivo dei servizi alberghieri e assistenziali, che dovrà essere superiormente limitato dalla cifra di € 75,50 (fatti salvi adeguamenti ISTAT);
2. rette agevolate per i residenti con una riduzione almeno del 13% per almeno il 20% dei posti letto realizzati (con disponibilità anche per camere singole) per la stessa durata del vincolo di destinazione;
3. rette riservate agli anziani fragili con difficoltà economiche, assistiti dai Servizi Sociali del Comune di Casirate D'Adda, per i quali il Comune eroga contributi alle famiglie in numero di

almeno 5 posti letto , con la riduzione di almeno il 15 % sulla tariffa media, come sopra individuata;

4. priorità di ingresso ai residenti su qualunque fascia di retta o nucleo di degenza a parità di fragilità il Comune di Casirate D'Adda definirà con proprio atto amministrativo i criteri di precedenza sulla base di un numero minimo di anni di residenza;
5. rispetto degli standard gestionali di assistenza e strutturali come definito da normativa nazionale e regionale generale e di settore, anche in assenza di contratto per il riconoscimento della quota sanitaria a carico del Fondo Sanitario Regionale, e sulla base delle effettive necessità degli anziani ricoverati;

e agli eventuali ulteriori servizi:

- accesso in via prioritaria con tariffe ridotte rispetto ai non residenti relativamente ai servizi accessori eventualmente erogati dalla RSA (attività fisiatrica/fisioterapica, palestra attività fisica adattata, prestazioni ambulatoriali, ecc);
- incontri periodici con l'A.C. supportata da reportistica quali/quantitativa sull'attività gestione della RSA.A tal fine verrà costituito un Tavolo tecnico composto da Rappresentanti dell'Amministrazione Comunale e da Rappresentanti della RSA ,che terrà incontri con cadenza trimestrale;
- promozione di spazi adeguati all'interno o all'esterno della RSA, iniziative pubbliche di sensibilizzazione e programmazione di “campagne” di promozione della salute con particolare attenzione alle fasce deboli della popolazione;
- attivazione di un sistema di sicurezza/videosorveglianza, nel rispetto della privacy, a garanzia delle buoni prassi in uso all'interno della RSA;
- attenzione alla definizione di criteri di assunzione del personale che consentano ai cittadini di Casirate D'Adda di fruire dei benefici occupazionali indotti dalla realizzazione dei servizi;
- individuazione di un referente della struttura che sia di riferimento e che collabori con i responsabili dei Servizi Sociali del Comune di Casirate D'Adda,anche al fine di individuare ulteriori servizi che potrebbero essere forniti alla cittadinanza;

ART. 10 – GARANZIA PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAL SOGGETTO ATTUATORE

Il Soggetto Attuatore, a garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, costituirà fideiussione a favore del Comune di Casirate d'Adda nella misura pari al 10% del costo dell'opera, rilevato dal progetto presentato. Tale fideiussione potrà essere costituita mediante polizza assicurativa o bancaria di

primaria compagnia/istituto e sarà trasmessa al Comune di Casirate D'Adda prima del rilascio del permesso di costruzione convenzionato inerente la realizzazione della Residenza socio assistenziale.

La fideiussione dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, 2° comma del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune. La polizza assicurativa dovrà essere rilasciata da impresa di assicurazione regolarmente autorizzata all'esercizio. **L'istituto bancario o compagnia assicuratrice dovrà inoltre dichiarare** di avere preso visione del progetto, del permesso di costruire e della presente convenzione, di rinunciare al termine semestrale previsto dall'art. 1957 1° comma del Codice Civile, di obbligarsi a versare al beneficiario, senza eccezioni o ritardi, le somme garantite nella misura richiesta, di considerare valida la fideiussione fino a non meno di 12 mesi successivi alla data di ultimazione lavori.

Lo svincolo della fideiussione avverrà a superamento positivo del collaudo delle opere.

Nel caso di inadempienze contrattuali da parte del Soggetto Attuatore, il Comune di Casirate D'Adda avrà diritto di valersi di propria autorità della suddetta cauzione.

L'Appaltatore dovrà reintegrare la cauzione medesima, nel termine che gli sarà prefissato, qualora il Comune di Casirate D'Adda abbia dovuto, durante l'esecuzione del contratto, valersi in tutto o in parte di essa.

ART. 11 – CESSIONE E/LOCAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Il Soggetto Attuatore potrà alienare e/o concedere in locazione la struttura esclusivamente a persone, enti o società che svolgano in via principale e professionale l'attività di gestione di strutture socio assistenziali per anziani. Tali soggetti dovranno comprovare l'idoneità alla gestione della struttura. Copia autentica di ciascun contratto dovrà essere inviata al Comune entro 30 (trenta) giorni dalla stipula. La registrazione del contratto dovrà essere effettuata anche se non obbligatoriamente prescritta da norma di legge.

ART. 12 – RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE E PENALI

La violazione degli obblighi di cui alla presente Convenzione comporta, a carico del Soggetto Attuatore, l'applicazione di sanzioni fatta salva ogni altra conseguente responsabilità di legge.

Le sanzioni previste in caso di inadempienza sono:

- a) € 100,00 (cento) per ogni giorno di ritardo in riferimento alle tempistiche stabilite dall'art. 5, punti b),c),d),e) della presente Convenzione;
- b) € 200,00 (duecento) per ogni giorno di ritardo in riferimento alle tempistiche stabilite dall'art. 5 punti g) e h) della presente Convenzione.

- c) € 500,00 (cinquecento) mensile per ogni posto non garantito, a seguito del mancato rispetto delle condizioni di favore assicurate al Comune di Casirate D'Adda di cui all'art. 9 della Convenzione per la l'intera durata della stessa.

Le violazioni agli obblighi di convenzione verranno contestate da parte del Comune al Soggetto Attuatore tramite raccomandata A/R o tramite Posta Elettronica Certificata (PEC). Gli eventuali atti di cessione, locazione, trasferimento o costituzione dei diritti, compiuti in violazione degli obblighi, degli oneri, delle condizioni e delle modalità contenute nella presente Convenzione non produrranno alcun effetto tra il Comune ed il Soggetto Attuatore o i suoi aventi causa.

Tale inefficacia potrà essere fatta valere dal Comune o da chiunque vi abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal Giudice.

La violazione o l'inadempimento da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi di cui ai precedenti articoli determinerà la risoluzione della Convenzione nei seguenti casi:

- a) nel caso di mancata realizzazione della struttura RSA;
- b) nel caso di inosservanza reiterata dei termini iniziali e finali dei lavori, comunque prorogati, fissati nella presente Convenzione;
- c) nel caso di inosservanza reiterata dei termini di inizio della gestione della struttura;
- d) nel caso si verifichino modifiche negli scopi istituzionali del titolare/gestore dell'immobile che contrastino con le finalità di interesse pubblico generale della struttura RSA;
- e) nel caso si verifichi il fallimento della proprietà.

La dichiarazione della risoluzione, per una qualsiasi della fattispecie sopra elencate, comporta la risoluzione del trasferimento dell'area oggetto della presente convenzione e meglio descritta in premessa. In tale ipotesi il Comune di Casirate D'Adda tratterà a titolo di penale la somma di euro 50.000,00 a valere sulla garanzia prestata dalla Società aggiudicataria sotto forma di fidejussione bancaria o assicurativa ai sensi dell'art.10 della presente Convenzione .

ART. 13 – DURATA DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO E DURATA DELLA CONVENZIONE

La durata del vincolo di destinazione dell'area è definito in **90 (novanta) anni** e dovrà essere trascritto in atto nel rispetto del Codice Civile.

Il termine di validità della presente Convenzione viene concordemente convenuto in **30 (trenta) anni** decorrenti dalla data di autorizzazione al funzionamento rilasciata dal competente Organo, prevedendo la possibilità di rinnovo e di rinegoziazione, da richiedere almeno un anno prima della scadenza.

ART. 14 – TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

In caso di alienazione, locazione, trasferimento o costituzione dei diritti totale o parziale, il Soggetto Attuatore, dovrà trasferire agli acquirenti tutti gli impegni assunti e derivanti dalla presente Convenzione, rendendoli responsabili fino al totale esaurimento di tutti gli impegni, vincoli e prescrizioni derivanti dall'attuazione del presente atto convenzionale, con l'obbligo di trasferire tutto quanto sopra negli atti contrattuali che essi abbiano in futuro a stipulare.

ART. 15 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Per quanto non previsto e/o non contenuto nel presente atto, si fa riferimento esplicito a tutte le leggi nazionali, regionali ed alle normative comunali vigenti in materia urbanistica, edilizia, igienico sanitaria, sismica, energetica oltre che alle linee guida e disposizioni normative specifiche per la realizzazione e gestione delle Residenze Socio Assistenziali per Anziani.

ART. 16 SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, si convengono a carico del Soggetto Attuatore senza diritto di rivalsa nei confronti del Comune.

ART. 17 – CONTROVERSIE

Per la risoluzione di ogni controversia sull'esecuzione e interpretazione del presente atto, fatte salve le diverse ed inderogabili disposizioni di legge, si ricorrerà al Tribunale di Bergamo.

ART. 18 – REGISTRAZIONE

Ai fini fiscali si dichiara che la Convenzione di cui al presente contratto è soggetto al pagamento dell'I.V.A., per cui si richiede la registrazione in misura fissa a norma dell'art. 40 del D.P.R. 26 Aprile 1986 n. 131.

ART. 19 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il Comune di Casirate D'Adda, ai sensi del D.Lgs. 10 Agosto 2018 n. 101, informa il Soggetto Attuatore 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.

.....
Il Soggetto Attuatore

.....
Il Comune di Casirate D'Adda