

# **CONTRATTO DI CONCESSIONE UTILIZZO DI IMMOBILE PER CENTRO DIURNO MINORI E PER SERVIZI SOCIO-SANITARI E ASSISTENZIALI**

Con la presente scrittura privata fra le parti:

- **COMUNE DI VILLANUOVA SUL CLISI** (in seguito anche solo COMUNE) con sede in VILLANUOVA SUL CLISI in Piazza Roma n. 1, Codice fiscale n. 00847500170 e P. IVA n. 00581990983, nella persona di FONTANA ing. DONATO nato a LUCERA (FG) il 11/07/1969 il quale interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica ed a ciò autorizzato dalla deliberazione della Giunta Comunale n.50 del 06/08/2015.

- Concedente

- **AREA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS** (in seguito anche COOPERATIVA AREA) con sede legale in BARGHE (BS) in Via Stoppini n. 26, Codice Fiscale e P. IVA 02247300987 rappresentata in questo atto dal Presidente del Consiglio di Amministrazione LUCA BONINI nato a BRESCIA (BS) il 18/02/1974 Codice Fiscale BNN LCU 74B18 B157 D.

- Concessionario

## **PREMESSO CHE**

A – Il COMUNE DI VILLANUOVA SUL CLISI è proprietario del complesso immobiliare sito in VILLANUOVA SUL CLISI (BS) in Via Chiesa n. 14 identificato catastalmente:

- Sez.VIL - foglio 7- Part. 222 Sub 2(parte) – Cat. A/2 cl. 4 – r.c. euro 464,81;
- Sez.VIL - foglio 7- Part. 222 Sub 4(parte) – Cat. A/2 cl. 4 – r.c. euro 464,81;

Unitamente a questi si concede l'uso di:

- Sez.VIL - foglio 7- Part. 222 Sub 5(parte) e sub. 6(parte).

B – Il complesso immobiliare di cui al punto A risulta parzialmente utilizzato per attività di carattere socio assistenziale e culturale; risulta invece attualmente inutilizzata la porzione del complesso immobiliare individuata al piano terra ed al piano primo per complessivi 417 metri quadri come da planimetria allegata alla lettera A ed evidenziata in azzurro.

C – La COOPERATIVA AREA è una organizzazione non lucrativa di utilità sociale attiva dal 2003 sul territorio della Valle Sabbia e del Lago di Garda dove gestisce tre Consultori familiari convenzionati con l'A.S.L. BRESCIA, quattro asili-nido convenzionati con gli enti locali di riferimento, il servizio di assistenza domiciliare minori per il Distretto 12 ed una

serie di servizi di animazione e prevenzione socio-sanitaria ed assistenziale in convenzione con enti pubblici e privati. Fin dalla sua fondazione la cooperativa è attiva nel settore delle fragilità familiari, infantili ed adolescenziali.

D – La COOPERATIVA AREA è interessata ad attivare un nuovo servizio denominato Centro Diurno per Minori “IN-CHIOSTRO” sul territorio del Distretto Sanitario n. 12 VALLE SABBIA individuando il Comune di VILLANUOVA SUL CLISI come zona baricentrica del servizio. Il servizio sarà rivolto prioritariamente all’accoglienza di minori in carico al Servizio Tutela Minori dell’area territoriale in cui opera la cooperativa, al fine di evitare l’allontanamento presso comunità residenziali e come alternativa, maggiormente strutturata, all’assistenza domiciliare.

E – La COOPERATIVA AREA si è attivata presso gli enti pubblici di riferimento (principalmente la COMUNITA’ MONTANA DI VALLE SABBIA in quanto ente capofila del Distretto Sanitario n. 12 per l’attivazione del Piano di Zona ai sensi della Legge 328/2000 e l’A.S.L. BRESCIA) presentando il progetto di gestione del Centro Diurno per Minori che potrà essere formalmente approvato a fronte della presentazione della struttura immobiliare ed operativa definitiva.

F - Il Centro Diurno per Minori rientra nelle attività sperimentali previste dalla Legge Regionale 3/2008 considerando inoltre che Regione Lombardia ha ribadito nella Delibera 2941 del 19/12/2014 che *“la nuova fase di Welfare si caratterizza per una rinnovata attenzione alla rete dei servizi sociali e socio-sanitari e al supporto che il sistema di interventi può offrire alle famiglie perché i loro bisogni trovino adeguata risposta nelle reti di offerta”*.

G – Il nuovo servizio in attivazione della COOPERATIVA AREA avrà carattere semiresidenziale e necessiterà di locali idonei all’esercizio dell’attività che non sono attualmente nelle disponibilità della cooperativa.

H - La COOPERATIVA AREA è inoltre interessata ad attivare un nuovo servizio di consulenza professionale in regime di libera professione nel settore della psicologia, della ostetricia, della pedagogia infantile ed adolescenziale, nei disturbi dell’apprendimento ed in altri servizi socio-sanitari ed assistenziale.

La cooperativa, in assenza di convenzione con il sistema sanitario pubblico a fronte della progressiva riduzione di spesa attuata negli ultimi anni, intende quindi permettere agli utenti di disporre di servizi socio-sanitari ed assistenziali a fronte di corrispettivi adeguati alle

disponibilità finanziarie di situazioni di disagio sociale od economico.

Il progetto denominato “PROFESSIONAL-MENTE” verrà sviluppato prevalentemente dai soci cooperatori che già partecipano alle attività professionali della cooperativa.

I – Il nuovo servizio in attivazione della COOPERATIVA AREA avrà carattere abituale e professionale e necessiterà di locali idonei all’esercizio dell’attività che non sono attualmente nelle disponibilità della cooperativa.

L – Il COMUNE DI VILLANUOVA SUL CLISI è interessato a concedere in locazione la parte inutilizzata del suddetto immobile in locazione alla COOPERATIVA AREA allo scopo di permettere l’attivazione del servizio di Centro Diurno per Minori nonché l’attivazione di servizi socio-sanitari ed assistenziali sul suo territorio comunale.

Tutto ciò premesso e considerato parte integrante ed essenziale dell’atto

### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

#### **Art. 1 - Oggetto del contratto.**

1 - Il COMUNE DI VILLANUOVA SUL CLISI concede in locazione ad AREA SOCIETA’ COOPERATIVA SOCIALE ONLUS che accetta la porzione dell’immobile indicato in premessa alla lettera A e B così come meglio individuato nella planimetria allegata al fine di installare e gestire nel suddetto immobile il Centro Diurno per Minori “IN-CHIOSTRO” ed i propri servizi socio-sanitari ed assistenziali definiti nel progetto PROFESSIONAL-MENTE.

#### **Art. 2 - Durata del contratto.**

1 - La concessione avrà durata 6 (sei) anni con inizio in data 01/09/2015 e termine in data 31/08/2021; è espressamente esclusa ogni tacita proroga del presente contratto.

2 – Dal momento della sottoscrizione del presente accordo il concessionario avrà la piena disponibilità dell’immobile al fine di predisporre le operazioni di attivazione del servizio.

3 - Il concessionario ha facoltà di recedere anticipatamente dalla concessione con un preavviso di 90 (novanta) giorni, da comunicarsi a mezzo raccomandata A/R o PEC.

4 – Il contratto di concessione verrà automaticamente risolto qualora, per qualsiasi ragione, il concessionario interrompesse per un periodo superiore a 90 (novanta) giorni la gestione del servizio Centro Diurno Minori o del servizio PROFESSIONAL-MENTE.

#### **Art. 3 - Stato dei locali.**

1 - Il concessionario, al momento della sottoscrizione del presente contratto, dichiara di aver visionato i locali, dei quali riconosce l’idoneità all’uso determinato dalle parti. Il

concessionario dichiara inoltre che l'immobile si trova in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività.

2 - Il concessionario si impegna a riconsegnare il bene nelle medesime condizioni, salvo normale deperimento d'uso, in conformità al contratto.

3 - Eventuali contestazioni circa lo stato manutentivo del bene per avvenimenti successivi alla data di stipula del presente accordo dovranno essere comunicate per iscritto al concedente.

#### **Art. 4 - Destinazione dell'immobile.**

1 - La porzione di immobile in oggetto è concessa in locazione alla COOPERATIVA AREA con lo scopo di adibirla al servizio Centro Diurno Minori ed al servizio PROFESSIONAL-MENTE nonché utilizzarla quale servizio di segreteria della cooperativa e realizzare una sala conferenze per le riunioni dei soci e dei lavoratori nonché per l'organizzazione di attività di informazione/formazione con gli utenti.

2 - La porzione di immobile in oggetto è concessa in locazione alla COOPERATIVA AREA esclusivamente con lo scopo di adibirla a Centro Diurno per Minori ed al servizio PROFESSIONAL-MENTE e la cooperativa si impegna a non destinarla ad attività differenti se non previa modifica della presente convenzione in accordo con l'Amministrazione Comunale di VILLANUOVA SUL CLISI.

3 - La sala conferenze potrà essere occasionalmente concessa in uso (a titolo oneroso o gratuito) a soggetti terzi senza che questo comporti deroghe al presente accordo; il Comune di VILLANUOVA SUL CLISI potrà disporre gratuitamente della sala conferenze per un massimo di 24 riunioni annue.

4 -

#### **Art. 5 - Canone di locazione.**

1 - Il canone di locazione della porzione immobiliare oggetto del presente accordo viene stabilito in euro 18.000,00 (diciottomila) annui da corrisondersi in rate trimestrali anticipate per ogni trimestre solare di competenza.

2 - Per l'anno 2015, a fronte degli oneri di attivazione del servizio e delle spese per le procedure di messa in funzionamento dell'immobile, il canone relativo al periodo viene determinato in euro 3.000,00 (tremila) e verrà corrisposto entro e non oltre il 15/12/2015.

#### **Art. 6 - Oneri di gestione.**

1 - Tutte le spese di gestione della porzione immobiliare oggetto del presente accordo sono poste a carico del concessionario senza diritto di rivalsa nei confronti del COMUNE, ivi compresi gli oneri tributari locali in vigore per quanto di competenza dell'utilizzatore dell'immobile.

2 - Sono a carico del concedente le spese per la manutenzione straordinaria, così come la responsabilità civile derivante dalla proprietà dell'immobile.

3 - Sono a carico del concessionario le spese di riscaldamento ed energia elettrica relative alla porzione di immobile oggetto del contratto.

4 - E' fatto esplicito divieto al concessionario di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie della porzione di immobile in comodato senza il preventivo consenso scritto del concedente.

#### **Art. 7 - Recesso.**

1. Il concedente potrà recedere dal presente contratto di concessione di utilizzo, con preavviso di tre mesi:

a - nel caso in cui gli immobili concessi in gestione, vengano utilizzati per scopi difformi da quello convenuto senza la preventiva autorizzazione del concedente; o in caso di abbandono, anche di fatto, dei locali o mancata manutenzione degli stessi;

b - nel caso in cui si verificano gravi e reiterate circostanze contrastanti con normative in materia di igiene, di ordine pubblico e di sicurezza;

c - per esigenze di straordinaria amministrazione o rilevanti motivi di interesse pubblico e per gravi motivi di ordine pubblico;

d - nel caso di scioglimento del concessionario o di sua sottoposizione a procedure concorsuali restando salva la eventuale modifica della ragione sociale.

#### **Art. 8 - Risoluzione del contratto.**

1 - Il concessionario non potrà, senza il consenso scritto del concedente, concedere a terzi, a qualsiasi titolo, il godimento, neppure temporaneo, del bene.

2 - E' fatto inoltre divieto al concessionario di servirsi del bene per uso diverso da quello determinato dalle parti.

3 - La violazione dei predetti obblighi comporterà la risoluzione del presente contratto ed il diritto del concedente di richiedere l'immediato rilascio del bene.

#### **Art. 9 - Responsabilità**

1 - 1 - La COOPERATIVA AREA mantiene sollevata ed indenne l'Amministrazione Comunale da ogni danno (biologico, morale, patrimoniale) che possa derivare a terzi dall'esercizio del servizio Centro Diurno per Minori IN-CHIOSTRO o dall'esercizio dei servizi socio-sanitari ed assistenziali definiti nel progetto PROFESSIONAL-MENTE.

2 - Anche in base a quanto disposto la cooperativa si impegna a stipulare adeguata polizza assicurativa relativa alla responsabilità civile per danni causati a terzi in conseguenza della gestione dei servizi preindicati; copia della stessa dovrà essere inviata al Comune.

**Art. 10 - Spese dell'atto.**

1 - Tutte le spese relative alla stipula della presente contratto e la sua registrazione sono a carico del Concessionario.

**Art. 11 - Riferimenti legislativi.**

1 - Per quanto non espressamente previsto e pattuito con il presente contratto, le parti richiamano le disposizioni del Codice Civile e delle leggi vigenti in materia.

2 - Le modifiche del contratto saranno valide esclusivamente se apportate mediante atto scritto.

3 - Il concessionario dichiara di ricevere contestualmente alla stipula del presente contratto copia conforme dell'attestato di certificazione energetica relativo all'immobile, ai sensi dell'art.9, comma 2, lett.g) del DGR VIII/8745 della Regione Lombardia.

Villanuova sul Clisi, \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

---

Concedente

COMUNE DI VILLANUOVA S/C

---

Concessionario

AREA SOC. COOP. SOCIALE ONLUS