

CONCESSIONE D'USO ONEROSA CASA DELLA COMUNITA' IN VIA ROMA, 104 SOLIERA A FAVORE DELL'AZIENDA U.S.L. DI MODENA

Premesso che:

- presso il Comune di Soliera l'Azienda USL di Modena è concessionaria dal 2001 di porzione di immobile sito in Via XXV Aprile n° 30 di Soliera censito al NCEU del Comune di Soliera (MO), Foglio 34, Mappale 426, subalterno 6,7,8 categoria B4, superficie 600 mq circa, rendita catastale Euro 1.301,47, in forza di contratto di concessione d'uso onerosa registrato all'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio di Modena il 09.07.2001 al n°. 82227 Atti Privati Serie 3;
- tali locali sono concessi ad uso esclusivo dell'Azienda quale sede delle attività distrettuali in particolar modo di uffici ed ambulatori, utilizzi tutti inerenti l'attività istituzionale dell'Azienda o attività socio-sanitarie esercitate in forma integrata con il Comune stesso, con divieto di subconcessione e locazione, anche parziale, senza il consenso del concedente;
- con delibera della Giunta del Comune di Soliera n. 57 del 21.05.2019 e delibera della Azienda USL di Modena n. 169 del 23.05.2019 è stato approvato il Protocollo di intesa con il Comune di Soliera per la realizzazione della Casa della Salute, oggi Casa della Comunità, nell'immobile di proprietà del Comune di Soliera in Via Roma, 104 censito al NCEU del Comune di Soliera, Foglio 35, Mappale 577, subalterno 2, cat. D4
- i lavori di realizzazione della Casa della Comunità, come indicato nel Protocollo di intesa richiamato, sono in carico al Comune di Soliera;
- con decisione n. 1568 del 14.06.2024 dell'Azienda USL di Modena, è stato approvato l'addendum alla concessione d'uso onerosa sopra richiamata per nuovi spazi in località Limidi di Soliera destinati a sede dei medici di medicina Generale ed infermiere di Comunità;

Considerato:

- l'avvenuta conclusione dei lavori e dei previsti collaudi per l'immobile destinato a Casa della Comunità come da comunicazione da parte del Comune di Soliera;
- le finalità perseguite dall'Azienda USL di Modena, nell'ambito della programmazione dell'offerta sanitaria pubblica complessiva sul territorio, rivestono carattere di interesse pubblico oltre che specificatamente sanitario;

Ritenuto pertanto necessario ed opportuno formalizzare il rapporto giuridico tra il Comune di Soliera proprietario dell'immobile in Via Roma n. 104 e l'Azienda USL di Modena, relativamente ai locali destinati a Casa della Comunità

tutto ciò premesso

Il **Comune di Soliera**, con sede in Soliera, Piazza Repubblica n° 1, (codice fiscale 00221720360), d'ora in avanti denominato concedente, nella persona dell'Ing. Salvatore Falbo, che agisce in qualità di Responsabile del Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio, domiciliato per il presente atto presso la sede Municipale, Piazza Repubblica n° 1, affida in

CONCESSIONE AMMINISTRATIVA D'USO ONEROSA

All'**Azienda USL di Modena**, avente sede a Modena in via San Giovanni del Cantone 23 – C.F. e Partita IVA 02241850367 (d'ora in poi, per brevità, anche definita "concessionaria") nella persona dell'Ing. Gaetano Mirto, Direttore del Servizio Unico Attività Tecniche, a ciò delegato dal Direttore Generale e Legale Rappresentante, giusta delibera n. 300 del 14.10.2021;

dell'immobile sito in Soliera Via Roma n. 104 censito al N.C.E.U. del Comune di Soliera (MO), Foglio 35, Mappale 577, Sub. 2 categoria D4, superficie 1.388 mq circa, rendita catastale Euro 2.715,80

Le premesse e tutti gli allegati costituiscono parte integrante e imprescindibile della presente concessione e agli stessi le parti annettono pregnante valore ermeneutico;

ART. 1 – OGGETTO

Il Comune, proprietario, concede all'Azienda, in concessione d'uso l'immobile sopra identificato così come meglio individuata nella planimetria che forma parte integrante del presente atto (allegata sub 1), quale Casa della Comunità del Distretto 1 dell'Azienda USL di Modena.

Detti locali hanno una superficie utile lorda complessiva di mq. 1.388 circa.

Codice Patrimoniale AZ. USL: L113 Codice U.G. I1

Rientrano in questo accordo anche:

i locali dell'immobile sito in Limidi di Soliera, Via Papotti n.18 censito al NCEU del Comune di Soliera (MO) Foglio 20, Mapp.186, Sub 5,6,10 categoria B4-B5-C2, superficie 130 mq circa, rendita catastale Euro 411,26, come da richiamata decisione AUSL 1568 del 14.06.2024

ART. 2 - DECORRENZA E DURATA

La presente concessione decorre dal 30 settembre 2024 e produrrà i suoi effetti per una durata di anni dieci, e cioè fino al 29/9/2034.

È fatta salva possibilità di recesso da parte dell'Azienda in ogni momento, con preavviso almeno di sei mesi prima.

La presente concessione potrà essere anticipatamente revocata dal Comune per l'insorgere di indifferibili necessità di interesse pubblico con un preavviso di almeno 12 mesi prima.

In tal caso il Comune si impegna ad esplorare e concordare con l'Azienda la possibilità di reperire idonei spazi alternativi usufruibili alle medesime condizioni di cui alla presente concessione fino alla scadenza prevista.

ART. 3 - REFERENTI

Referenti per tutto quanto forma oggetto del presente atto, sono rispettivamente, per l'Azienda, il Servizio Tecnico Patrimoniale Aziendale, per il Comune, il Responsabile del Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio.

ART. 4. - VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO

I locali si concedono ad uso esclusivo dell'Azienda per il seguente utilizzo: uso uffici e ambulatori; utilizzi tutti inerenti l'attività istituzionale dell'Azienda o attività socio-sanitarie esercitate in forma integrata con il Comune stesso, con divieto di subconcessione e locazione, anche parziale, senza il consenso del concedente. Il consenso del concedente si intende rilasciato, con il presente atto, in quanto coerente al vincolo di destinazione d'uso sopra concordato tra le parti, per l'utilizzo di alcuni locali da parte della Associazione dei Medici di Medicina Generale Mediterm a partire dalla data di decorrenza della presente concessione in forza di atto tra la concessionaria e Meditem.

L'Azienda si impegna a custodire e conservare i locali avuti in custodia con la diligenza del buon padre di famiglia; si impegna inoltre a garantire che i locali in oggetto verranno utilizzati dall'Azienda USL a fini sanitari per l'espletamento di tutte le proprie attività istituzionalmente previste tramite i propri uffici e/o Servizi sul territorio del Comune di Soliera **e in conformità con quanto stabilito dalla presente concessione.** Qualunque modifica all'utilizzo dei locali dovrà essere approvata dal Comune e proposta allo stesso dal referente per l'Azienda USL di cui all'art. 3 della presente convenzione.

Nel caso in cui cessi l'esigenza di utilizzo dell'immobile da parte della Azienda, si avrà la risoluzione del presente contratto con riconsegna dei locali al Comune. I termini della riconsegna, da comunicare con un preavviso di almeno sei mesi prima, saranno definiti dai referenti dei due Enti di cui al precedente art. 3, per quanto riguarda allo stato dei locali.

ART. 5 - CONSEGNA E STATO DEI LOCALI _ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

I locali vengono concessi in uso alla Azienda USL nello stato edilizio e manutentivo in cui si trovano, ben noto all'Azienda USL, a seguito del completamento dei previsti lavori di adeguamento (nota prot. n. del). L'allegato C alla presente concessione, di cui è parte integrante, riporta lo stato di consistenza con rilievo fotografico dell'immobile oggetto della concessione

All'atto della sottoscrizione il Comune allega certificazione energetica dell'edificio.

L'Azienda provvederà, a propria cura e spese, all'ottenimento e al mantenimento delle autorizzazioni necessarie, compreso il CPI, dagli enti preposti, e di tutte le certificazioni relative all'esercizio delle attività previste, copia delle quali verranno date al Comune.

ART. 6- CANONE DI CONCESSIONE

Il canone di concessione annuo viene stabilito ed accettato nell'importo di EURO 19.500 (diciannovemilacinquecento) da corrisondersi in unica soluzione annuale posticipata, scadenza il 31 dicembre di ogni anno, a mezzo pagoPA emesso dal Comune concedente.

Il canone di concessione così determinato è soggetto nelle successive annualità successive alla prima ad incrementi o variazioni accertate dall'ISTAT (al 100%), dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati,

La concessionaria non deposita alcuna somma a garanzia degli eventuali danni accantonata a titolo di cauzione, ma si obbliga alla meticolosa osservanza dei termini e non potrà in alcun modo ritardare i pagamenti convenuti oltre i termini stabiliti e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

ART. 7 - SPESE PER L'UTILIZZO DEI LOCALI

Sono a carico del concessionario tutte le spese relative alla conduzione e gestione ordinaria dell'immobile in concessione (TARI, pulizie, ecc....), nonché la manutenzione ordinaria.

Sono inoltre a carico della parte conduttrice le spese relative ad utenze elettriche, gas, luce ed acqua e la stessa si impegna ad intestarsi i relativi contratti di fornitura.

Art. 7 bis – Impianto fotovoltaico

La gestione e la manutenzione dell'impianto fotovoltaico installato sull'immobile oggetto della concessione, i relativi costi (compresi quelli relativi all'avvio e all'autorizzazione) ed i proventi economici generati dall'impianto stesso saranno in carico alla concessionaria, fermo restando che la voltura dell'utenza elettrica e dei contratti e registrazioni legati all'impianto fotovoltaico (GSE, TERNA etc) sarà eseguita solo ad impianto collaudato ed autorizzato al suo funzionamento compresa l'eventuale cessione in rete dell'energia non auto consumata che sarà di competenza del Concedente Comune di Soliera. Fino a quel momento AUSL provvederà al rimborso delle spese sostenute dal Comune per la fornitura di energia elettrica.

ART. 8- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Sono a carico della concessionaria gli interventi di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 1576 e 1609 c.c., mentre sono a carico del Comune le opere di manutenzione straordinaria volte a garantire il mantenimento dell'immobile in buono stato strutturale ed impiantistico ai sensi dell'art. 1576 c.c., nonché la gestione delle aree esterne quali pedonali, area a verde e parcheggi, gestione che comprende anche la pulizia ed il servizio neve. La definizione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria è riportata nell'Allegato B e se da questo non contemplati dal DPR 380/2001.

ART. 9 – TRASFORMAZIONI E MIGLIORIE

L'Azienda si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria ai locali ed agli impianti accessori se non abbia ottenuto consenso scritto dal Comune, nonché sotto sorveglianza e secondo le eventuali prescrizioni che potranno essere impartite dai tecnici dello stesso.

Le trasformazioni rese necessarie da modifiche o aggiornamenti alle destinazioni d'uso, saranno ad esclusivo carico dell'Azienda USL, nel rispetto di quanto sopra stabilito fatta salva ogni responsabilità della stessa in caso di mancato consenso del Comune proprietario.

Alla scadenza del contratto di concessione i locali ritorneranno interamente al Comune, senza che lo stesso debba riconoscere alcun onere per le migliorie apportate.

ART. 10 - SISTEMA DI INFORMAZIONE AL PUBBLICO

Se necessario, il concessionario predisponde di concerto con il Comune, il sistema di informazione all'utente tramite segnaletica e cartelli indicatori esterni, nonché cartelli indicatori interni.

ART. 11 - CUSTODIA DEI LOCALI E ASSICURAZIONE

La concessionaria custodirà i locali concessi in uso dal Comune, con la diligenza del buon padre di famiglia. La concessionaria si impegna a restituirli al Comune stesso, al riguardo sarà redatto apposito stato di consistenza anche con rilievi fotografici, nella situazione di fatto in cui si trovavano al momento della consegna, fatto salvo eventuali successive modifiche intervenute regolarmente autorizzate dal Comune.

La stessa provvederà a garantire :

- la copertura per ogni danno ad operatori o terzi che dovesse derivare dall'utilizzo degli immobili, in base al "Programma Regionale per la prevenzione degli eventi avversi e la copertura dei rischi derivanti dalla responsabilità civile nelle Aziende Sanitarie" adottato con delibera di Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1350 del 17/09/2012 e successive modifiche ed integrazioni in conformità alla L.R. n. 13/12 e s.m.i.,
- la copertura assicurativa a favore del concedente del "rischio locativo", comprensivo del rischio incendio con massimale unico di garanzia non inferiore al valore dell'immobile pari a € 2.929.640,75.

ART. 12 - RESPONSABILITÀ DELL'ESERCIZIO DELLA STRUTTURA SANITARIA

Il Concessionario è a tutti gli effetti titolare e responsabile della gestione dell'attività che viene svolta nei locali in oggetto.

Nell'esercizio dell'attività in oggetto il concessionario è datore di lavoro responsabile a tutti gli effetti ai sensi del TU Decreto L.gs. n.81 del 09.04.2008. Il documento di valutazione dei rischi, sarà redatto a cura del Concessionario.

ART. 13 - VALIDITA' ED EFFICACIA

Il presente atto produce tutti i suoi effetti soltanto dopo l'esecutività dei rispettivi atti di approvazione.

ART. 14 - REGISTRAZIONE

Le parti convengono che le spese di imposta di bollo e per la registrazione del presente atto, a cura della Concedente, sono ripartite tra le parti nella misura del 50% ciascuna.

Letto, confermato e digitalmente sottoscritto

per il Comune di Soliera
Concedente

per l'Azienda USL di Modena
Concessionario

Il Responsabile del Settore Gestione e Sviluppo del
Patrimonio

Il Direttore del Servizio Unico Attività Tecniche

Ing. Salvatore Falbo

Ing. Gaetano Mirto

Allegati:

A Planimetria Locali

B Prospetto manutenzioni ordinarie e straordinarie

C Rilievo dello stato di fatto