

Allegato B alla delibera di CDA n. 34 del 23/12/2014

**CONTRATTO DI REGOLAMENTAZIONE DELL'USO DELL'IMMOBILE PUBBLICO SITO NEL
COMUNE DI SPILAMBERTO ED UTILIZZATO COME SERVIZIO DI CASA RESIDENZA PER
ANZIANI.**

L'anno 2014 il giorno..... del mese di dicembre presso la sede del Comune di Spilamberto,
sita in P.zza Caduti per la Libertà n.3 a Spilamberto, con la presente scrittura privata da
valersi per ogni conseguente di legge

TRA

- Il Comune di Spilamberto, con sede legale in P.zza Caduti per la Libertà,3
Spilamberto C.F./P.I.: 00185420361 - soggetto proprietario dell'immobile pubblico sito in
via Bianca Rangoni, 4 Spilamberto per una quota pari al 50% in base all'accordo
sottoscritto in data - rappresentato danato a
.....il..... in qualità di C.F....., che sottoscrive il
presente atto in base al provvedimento del
- Il Comune di Castelnuovo Rangone, con sede legale in via Roma, 1 - Castelnuovo
Rangone C.F./P.I.: 00292410362 - soggetto proprietario dell'immobile pubblico sito in via
Bianca Rangoni, 4 - Spilamberto per una quota pari al 11% in base all'accordo sottoscritto
in data - rappresentato danato ail..... in
qualità di C.F....., che sottoscrive il presente atto in base al
provvedimento del
- L'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Giorgio Gasparini" di Vignola, con
sede legale in Vignola via Libertà, 799 P.I./C.F. 03099960365, soggetto proprietario
dell'immobile pubblico sito in via Bianca Rangoni, 4 - Spilamberto per una quota pari al
39% in base all'accordo sottoscritto in data - rappresentato da
.....nato ail..... in qualità di

C.F....., che sottoscrive il presente atto in base al provvedimento del

E

- La cooperativa “Domus Assistenza Società Cooperativa Sociale” con sede a Modena in via Emilia Ovest 101, C.F./P.I. 01403100363, rappresentata da Gaetano De Vinco nato ad Avellino il 05/06/1953 C.F. DVNGTN53H05A509F a cui è stato conferito mandato, gratuito, speciale e irrevocabile (atto pubblico del 06 dicembre 2006 Rep. 45040 Racc. 6199, a rogito notaio Dr. Bergamini Antonella, iscritta nel ruolo del Distretto Notarile di Modena), con rappresentanza nell’Associazione Temporanea d’Impresa con la “Gulliver Società Cooperativa Sociale” con sede in Modena Via Dalton n. 58, soggetto gestore della Casa Residenza “Francesco Roncati” di Spilamberto.

PREMESSO CHE:

- La Regione ha definito attraverso la DGR 514/2009 e s.m.i. il processo di accreditamento dei servizi socio sanitari, il cui obiettivo è quello di garantire la qualità dei servizi per le persone anziane e disabili, la trasparenza nella gestione, la tutela e valorizzazione sociale e professionale del lavoro di cura e l’equità su tutto il territorio regionale.
- La DGR 2110/2009 “Approvazione del sistema omogeneo di tariffa per i servizi socio sanitari per anziani valevole per l’accreditamento transitorio” , ha determinato il sistema tariffario in modo da assicurare il rispetto del principio di onnicomprensività.
- La DGR 292/2014 “Adeguamento remunerazione servizi sociosanitari accreditati” ha previsto un aggiornamento della tariffa dei servizi in seguito alla proroga di un ulteriore anno dei provvedimenti di accreditamento transitorio;
- La DGR 1800/2014 “Rinvio determinazione sistema di remunerazione servizi sociosanitari accreditati:atti conseguenti”, ha prorogato il sistema di remunerazione

previsto per l'accreditamento transitorio fino al 31/03/2014;

- Il Comitato di Distretto con Delibera n. 3 del 15/06/2012 ha approvato le nuove linee di indirizzo in merito al superamento della frammentazione gestionale delle strutture accreditate transitoriamente a gestione mista;
- Il Soggetto Istituzionale Competente con la Determina dirigenziale n. 239 del 11/12/2013 "DGR 1899/2012: Proroga della concessione dell'accreditamento transitorio a favore dei servizi socio sanitari del Distretto di Vignola" ha prorogato la concessione dell'accreditamento transitorio fino al 31/12/2014;
- La Dirigente della Struttura Welfare Locale dell'Unione Terre di Castelli con Determina n. 248 del 16/12/2013 "Accreditamento transitorio: proroga contratti di servizio" ha prorogato la validità dei contratti di servizio fino al 31/12/2014;
- L'Assemblea dei Soci dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Giorgio Gasparini" con Delibera n. 2 del 09/04/2014 "Disciplina dei conferimenti di beni patrimoniali e delle compensazioni patrimoniali anni 2013 e 2014" ha deliberato che per l'anno 2014 il sistema delle compensazioni patrimoniali interverrà solo per i servizi gestiti dall'ASP;
- Il Comitato di Distretto con Delibera n.10 del 18/12/2014 ha approvato le nuove linee di indirizzo per la concessione dell'Accreditamento definitivo dei servizi socio sanitari del Distretto, tra cui la proroga dei contratti di servizio vigenti fino al 31/03/2015.

PRESO ATTO CHE:

il presente contratto di regolamentazione dell'uso dell'immobile sito in via Bianca Rangoni, 4 - Spilamberto, patrimonio indisponibile di proprietà pubblica e bene destinato a pubblico servizio, é messo a disposizione del soggetto gestore ATI per realizzare il servizio di Casa Residenza per Anziani, ai sensi dell'art. 22 - Risorse Patrimoniali - del Contratto di Servizio vigente.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - PREMESSE

Le premesse al presente contratto ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

ART. 2 - BENI CONCESSI IN USO

1. I proprietari pubblici, Comune di Spilamberto Comune di Castelnuovo e Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Giorgio Gasparini" di Vignola, con il presente contratto regolamentano l'uso dei beni concessi all'ATI per la realizzazione del servizio di Casa Residenza per anziani "Francesco Roncati", sita nel Comune di Spilamberto in via Bianca Rangoni 4.
2. L'elenco dei beni concessi in uso sono ben identificati nelle planimetrie/inventario allegato al presente contratto.

ART. 3 - DURATA

Gli effetti giuridici ed economici del presente contratto decorrono dal 01 gennaio 2014 e sono validi fino al 31 marzo 2015.

ART. 4 - CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE, STATO DI FATTO

1. L'immobile, concesso in uso per il servizio di Casa Residenza per Anziani, è sito in via Bianca Rangoni, 4 - Spilamberto, vicino al centro cittadino. La struttura collocata all'interno di un parco attrezzato di mq 3900 è dotata di un'ampia zona cortiliva dove è collocato, sul lato est, un parcheggio per il personale di mq 2860. L'accesso alla struttura è delimitato dalla presenza di un cancello elettrico, la cui chiusura è indispensabile per la sicurezza e tutela delle persone ricoverate.
2. L'immobile si sviluppa su tre livelli, per una superficie complessiva pari a mq 3697,23 lordi, così articolati: il piano seminterrato, il piano terra e il primo piano, dove sono presenti anche locali non destinati in modo esclusivo al servizio di Casa Residenza Anziani. Nei singoli piani sono distribuiti i locali, come di seguito specificato:

- a. nel piano seminterrato sono presenti: i locali di servizio quali: lavanderia/guardaroba, stireria, cucina con ambiente di stoccaggio, barberia, camera ardente, cappella, sala riunioni, spogliatoi per il personale, archivio, magazzini, per una superficie complessiva pari a **mq 1039,43** lordi.
- b. Nel piano terra sono presenti: l'ingresso principale, gli uffici, l'ambulatorio della struttura, n. 6 camere singole e n. 12 camere doppie ciascuna dotata di servizi igienici (per complessivi n. 30 posti letto), sala da pranzo e soggiorno per gli ospiti del piano terra, bagni di servizio, locali per biancheria sporca e per biancheria pulita, uno spazio all'aperto protetto e i locali dedicati al Centro Diurno per Anziani, mq 123,38 lordi, oggetto di altro specifico contratto di regolamentazione dell'uso degli stessi. La superficie complessiva del piano terra è di **mq 1239,30** lordi. A tale piano è altresì collocato l'ambulatorio della Guardia Medica (non facente parte dell'attività della struttura, di **mq 58** lordi) dotato di proprio accesso e parcheggio esterno.
- c. Nel primo piano sono presenti: la palestra per le attività motorie e riabilitative, n. 10 camere singole e n. 11 camere doppie ciascuna dotata di servizi igienici (per complessivi n. 32 posti letto), sala da pranzo e soggiorno per gli ospiti del primo piano, locale riservato area TV, bagni di servizio, guardiola per il personale, locale biancheria sporca e per biancheria pulita, un terrazzo coperto. La superficie complessiva del primo piano è di **mq 1418,5** lordi.
- A tale piano è collocato uno spazio con n. 3 camere e servizi igienici utilizzati da personale religioso, per una superficie complessiva pari a **mq 82,74** lordi.
3. L'immobile, negli anni dal 2003 al 2008, è stato oggetto di una opera di ristrutturazione edile ed impiantistica che ha portato ad un ampliamento della capacità ricettiva da 51 a 62 posti letto. Al termine dei lavori, avvenuto a fine del 2008, è stata

regolarmente presentata, al competente Comando dei Vigili del Fuoco, la richiesta per il rilascio del Certificato Prevenzione Incendi scaduto in data 29.09.2006. In data 20/04/2010 il Comando dei Vigili del Fuoco ha espresso un parere di conformità al progetto di adeguamento presentato dal Comune di Spilamberto, il quale, in accordo con gli altri soggetti proprietari dell'immobile ha avviato i lavori di adeguamento previsti.

Si specifica pertanto che i lavori di adeguamento e i conseguenti costi previsti per il rilascio del Certificato Prevenzione Incendi sono a totale carico degli Enti proprietari.

ART. 5 - ATTRIBUZIONE DELLE SPESE DI CONDUZIONE E MANUTENZIONE

Per la durata del presente contratto saranno a carico del soggetto gestore ATI le seguenti spese:

- **utenze;**
- **servizi relativi ad obblighi di legge** (ad es. verifiche estintori, verifiche ascensore, messa a terra, ecc);
- **polizza assicurativa** per la responsabilità civile fabbricati ed a copertura dei danni derivanti da incendio, eventi atmosferici e furto;
 - **manutenzioni ordinarie** (come definite dal Testo Unico Edilizia/DPR 380/2001 e LR n. 15/2013), si intendono gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
 - Saranno a carico dei soggetti pubblici proprietari dell'immobile le spese relative alle **manutenzioni straordinarie** (come definite dal Testo Unico Edilizia/DPR 380/2001 e LR n. 15/2013), ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non

alterino i volumi e le superfici delle unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Si specifica che i contraenti, soggetti proprietari e soggetto gestore, concordano che il Comune di Spilamberto si farà carico, per la durata del presente contratto, delle spese di manutenzione del parco circostante la struttura (potatura alberi e sfalci) e il soggetto gestore non chiederà il rimborso per gli oneri relativi all'utilizzo dei locali (utenze e affitto) occupati da personale religioso e dalla guardia medica.

Per lo stesso personale religioso, la committenza si impegna a riconoscere al gestore le spese per i pasti e il 50% del contributo annuo dovuto, in base alle convenzioni in essere con la Congregazione delle Suore Minime dell'Addolorata, relativamente al servizio prestato nella Casa Residenza.

Inoltre, considerato l'ammontare dei costi storici sostenuti per le utenze, notevolmente superiori a quanto previsto dagli standard regionali, i soggetti pubblici proprietari dell'immobile, in base alle quote di proprietà, si impegnano a riconoscere al soggetto gestore il rimborso delle spese di utenze eccedenti quanto previsto nelle tariffe regionali, fino ad un massimo di 40.000 euro, previa presentazione della relativa documentazione.

ART. 6 - ONERI DI CONCESSIONE

La DGR 2110/2009 "Approvazione del sistema omogeneo di tariffa per i servizi socio sanitari per anziani valevole per l'accreditamento transitorio", integrata dalla DGR 292/2014 "Adeguamento remunerazione servizi sociosanitari accreditati", ha determinato il sistema tariffario in modo da assicurare il rispetto del principio di onnicomprensività. La tariffa costruita considerando diversi fattori produttivi, ricomprende anche la quota per i costi edilizi. Nello specifico, il costo per la messa a disposizione, da parte del soggetto pubblico, dell'immobile per il servizio di Casa Residenza è pari a € 7,00 al giorno per persona, IVA compresa, se dovuta.

Il soggetto gestore ATI si impegna a rimborsare la quota relativa alla messa a disposizione dell'immobile direttamente ai proprietari in base alle quote di proprietà, nello specifico: al Comune di Spilamberto il 50%, al Comune di Castelnuovo R. l'11% e all'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Giorgio Gasparini" di Vignola il 39%.

Il rimborso della quota dovuta verrà versata ai proprietari con le seguenti scadenze:

- Febbraio 2015: € 100.000,00 - a titolo di acconto;
- Aprile 2015 la quota a conguaglio dell'anno 2014;
- Giugno 2015 la residua quota relativa ai primi tre mesi del 2015.

Tra i fattori produttivi che concorrono alla definizione della tariffa regionale vi è anche la quota pari a € 2,50 al giorno per persona per le manutenzioni ordinarie e straordinarie. I soggetti pubblici proprietari dell'immobile e il soggetto gestore concordano di suddividere la quota relativa alle manutenzioni nel modo seguente: **manutenzioni ordinarie 42%** pari a € 1,05 al giorno per persona, **manutenzioni straordinarie 58%** pari a € 1,45 al giorno per persona che il soggetto gestore dovrà riconoscere ai soggetti proprietari in base alle quote di proprietà.

ART. 7 - ULTERIORI OBBLIGHI

Il soggetto gestore ATI ha l'obbligo di custodire i beni concessi in uso e di riconsegnare i beni medesimi agli Enti proprietari, alla cessazione della vigenza del presente contratto, nello stato di fatto e di diritto nel quale si trovavano all'atto della consegna. La riconsegna dovrà constare da appositi verbali di consegna sottoscritti dalle parti.

Il soggetto gestore potrà sub-concedere a terzi il godimento o l'uso dei beni o di parte di essi, dandone comunicazione ai proprietari dei beni, qualora i terzi siano legati al gestore da un contratto di fornitura per la realizzazione degli interventi e servizi previsti dal Contratto di Servizio, trasferendo sugli stessi i relativi obblighi ed oneri.

E' responsabilità del soggetto gestore la tempestiva segnalazione di malfunzionamenti e richieste manutentive per gli impianti e/o altre dotazioni dell'immobile al referente dell'ufficio tecnico del Comune di Spilamberto.

Il soggetto gestore non può effettuare nessuna modifica ai locali senza autorizzazione preventiva da parte dei soggetti proprietari dell'immobile.

I proprietari dell'Immobile si riservano la facoltà di effettuare, nel corso della durata del presente contratto, tramite i propri tecnici ed in contraddittorio con il gestore, i controlli circa lo stato di conservazione del bene.

Il soggetto gestore si impegna a redigere un registro sul quale terrà annotati tutti gli interventi di manutenzione ordinaria eseguiti.

ART. 8 - SOSPENSIONE O RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER INADEMPIMENTO.

SANZIONI

Nel caso in cui venissero riscontrati inadempimenti degli obblighi contrattuali, si applicano le procedure e sanzioni già previste nell'art. 24 del Contratto di servizio di cui tale contratto di regolamentazione dell'uso dell'immobile è parte integrante.

ART. 9 - SPESE CONTRATTUALI E DI REGISTRAZIONE

Per quanto riguarda le spese di registrazione vale quanto già previsto dall'art. 29 del Contratto di servizio di cui tale contratto di regolamentazione dell'uso dell'immobile è parte integrante.

Letto, approvato e sottoscritto

Per il Comune di Spilamberto

Per il Comune di Castelnuovo R.

Per l'ASP

Per l'ATI

Allegato al contratto di regolamentazione d'uso dell'immobile:

- L'elenco dei beni concessi in uso identificati nelle planimetrie/inventario