

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

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... 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 07/08/1997 e 01/12/2006- rappresentato da ing. Giuseppe Tubolino, nato a Marsala il 05/08/1962 in qualità di Dirigente della Struttura Lavori Pubblici, Patrimonio e Ambiente del Comune di Spilamberto, che sottoscrive il presente atto in base alla Delibera di Giunta Comunale n. 93 del 21/12/2016;
- 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 07/08/1997 e 01/12/2006 - rappresentato da Arch. Umberto Visone nato a Ottaviano (NA) il 24/03/1968 in qualità di Dirigente "Area Territorio". C.F. VSNMRT68C24G190M, che sottoscrive il presente atto in base alla Delibera di Giunta Comunale n. 135 del 22/12/2016;
- 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 01/12/2006 - rappresentato da Romana Rapini

nata a Pavullo nel Frignano il 09.02.1955, C.F.RPNRMN55B49G393H, in qualità di Direttore che sottoscrive il presente atto in esecuzione della delibera dell'Amministratore Unico n. 29 del 30/12/2016;

E

- La cooperativa "Domus Assistenza Società Cooperativa Sociale" con sede a Modena in via Emilia Ovest 101, C.F./P.I. 01403100363, rappresentata dal legale rappresentante Gaetano De Vinco nato ad Avellino il 05/06/1953 C.F. DVNGTN53H05A509F che sottoscrive il presente atto in qualità di 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 Regione con la DGR 273/2016 "Approvazione sistema di remunerazione dei servizi socio sanitari accreditati provvisoriamente e/o definitivamente", ha determinato il sistema tariffario in modo da assicurare il rispetto del principio di onnicomprensività.
- Il Soggetto Istituzionale Competente con la Determina dirigenziale n. 322 del 23/12/2014 "Concessione dell'accreditamento definitivo a favore di Domus Assistenza Società Cooperativa Sociale per il servizio: Casa Residenza per Anziani non Autosufficienti "F. Roncati" di Spilamberto" ha rilasciato per il periodo 01.01.2015/31.12.2019 l'accreditamento definitivo, confermato con determina n.1086 del 24/12/2015;
- L'Unione Terre di Castelli, con Determina Dirigenziale n. 179 del 07/03/2016 ha approvato il testo del contratto di servizio tra Unione Terre di Castelli, AUSL di Modena e

Domus Assistenza Società Cooperativa Sociale per la regolamentazione del servizio accreditato definitivamente di Casa Residenza Anziani non autosufficienti "F. Roncati" di Spilamberto.

**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 Domus Assistenza Società Cooperativa Sociale per realizzare il servizio di Casa Residenza per Anziani, ai sensi dell'art. 20 - Risorse Patrimoniali concesse al gestore - 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 2016** e sono validi fino al **31 dicembre 2019**.

#### 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. Si specifica 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 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;
- qualora a causa dello svolgimento di lavori di manutenzione straordinaria programmati dai soggetti pubblici proprietari dell'immobile dovesse emergere la necessità di "sospendere gli ingressi sui posti letto autorizzati", gli Enti proprietari si impegneranno a riconoscere al soggetto gestore per ogni giorno di sospensione/posto letto un rimborso corrispondente alla tariffa prevista per le "assenze" fissata dal Comitato di Distretto; il riconoscimento del rimborso è subordinato alla preventiva emanazione del provvedimento di autorizzazione alla sospensione da parte del competente Ufficio di piano.

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 273/2016 "Approvazione sistema di remunerazione per i servizi socio sanitari accreditati provvisoriamente e/o definitivamente", 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 dell'immobile, da parte del soggetto pubblico, per il servizio di Casa Residenza è pari a € 7,00 al giorno per persona, IVA compresa.

Il soggetto gestore Domus Assistenza Società Cooperativa Sociale 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%, con una nota fuori campo IVA.

Il rimborso della quota dovuta verrà versata ai proprietari entro il mese di aprile di ogni anno a partire dal 2017.

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 Domus Assistenza Società Cooperativa Sociale 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 nel 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 nell'art. 32 del Contratto di servizio di cui tale contratto di regolamentazione dell'uso dell'immobile è parte integrante.

Letto, approvato e sottoscritto

Comune di Spilamberto

\_\_\_\_\_

Comune di Castelnuovo R.

\_\_\_\_\_

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "G. Gasparini"

\_\_\_\_\_

Domus Assistenza Società Cooperativa Sociale

\_\_\_\_\_