

**CONTRATTO DI CONCESSIONE D'USO E REGOLAMENTAZIONE DELL'UTILIZZO  
DELL'IMMOBILE ACQUISITO DALL'UNIONE TERRE DI CASTELLI IN COMODATO D'USO  
GRATUITO SITO NEL COMUNE DI SAVIGNANO s/P E DESTINATO ALLA REALIZZAZIONE  
DEL PROGETTO "DOPO DI NOI" - LA CASA DI NELLO.**

L'anno 2023 con la presente scrittura privata, sottoscritta in modalità elettronica, da valersi per ogni conseguente effetto di legge

**TRA**

L'Unione Terre di Castelli, con sede legale in via G. Bellucci,1- 41058 Vignola (MO) C.F./P.I.:02754930366 - rappresentata da Arch. Umberto Visone in qualità di Dirigente dell'Area Tecnica dell'Unione Terre di Castelli, che sottoscrive il presente atto in base al decreto del Presidente dell'Unione Decreto del Presidente dell'Unione Terre di Castelli n. 04/2023, prot. n. 13820 del 03/04/2023 di seguito denominata anche "Unione",

**E**

L'ASP Terre di Castelli "**Giorgio Gasparini**" (di seguito anche ASP), con sede legale in Vignola via Libertà, 799 P.I./C.F. 03099960365, soggetto gestore dell'immobile destinato alla realizzazione del progetto "Dopo di noi" di Savignano s/P - rappresentata da Paola Covili, in qualità di direttore che sottoscrive il presente atto in esecuzione della delibera dell'Amministratore Unico di ASP n.20 del 31/05/2021;

**PREMESSO CHE:**

- Il Comitato di Distretto con delibera n.7 del 21/09/2017 "Approvazione del programma per l'utilizzo del fondo per l'assistenza alle persone con disabilità grave prive del sostegno familiare" ha approvato azioni diversificate integrate con i servizi già presenti nel Distretto di Vignola, fra le quali la ristrutturazione di una soluzione alloggiativa e la sperimentazione di attività di "Palestra dell'autonomia";
- Il Comitato di Distretto con delibera n. 2 del 04/02/2021 "Progetto per

l'implementazione di esperienze di residenzialità e autonomia del Dopo di Noi - Approvazione” ha approvato il Progetto per l'implementazione di residenzialità e autonomia del Dopo di Noi che definisce gli obiettivi cardine, i soggetti coinvolti ed i loro ruoli, le caratteristiche dei partecipanti, i contenuti e le metodologie del progetto di residenzialità, mantenendo come principio di base la collaborazione tra soggetti pubblici, associazioni del territorio e comunità locale;

- Il Comitato di Distretto con delibera n. 23 del 12/10/22 e con delibera n. 7 del 17/04/23 ha integrato suddetta delibera al fine di rendere operativa la progettualità approvata;
- con deliberazione n. 11 del 28/02/2019 il Consiglio dell'Unione Terre di Castelli ha approvato la nuova Convenzione tra l'Unione Terre di Castelli ed i Comuni di Castelnuovo Rangone, Castelvetro di Modena, Guiglia, Marano sul Panaro, Montese, Savignano sul Panaro, Spilamberto, Vignola e Zocca per la partecipazione, in qualità di soci, all'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (ASP) Terre di Castelli “Giorgio Gasparini”;

**PRESO ATTO CHE:**

l'Unione Terre di Castelli, rappresentata dall'Arch. Umberto Visone, in qualità di Dirigente dell'Area Tecnica dell'Unione Terre di Castelli, ha sottoscritto un Contratto di Comodato gratuito di immobile urbano ad uso abitativo (ex art.1803 C.C.) REP. n. 103/2018, per l'immobile sito nel Comune di Savignano sul Panaro in via Abruzzo n. 32 per la realizzazione del progetto “Dopo di noi” finalizzato all'assistenza di persone con disabilità grave prive del sostegno familiare. In applicazione di quanto previsto all'art.7 del Contratto (ex art. 1804 cc), l'Unione Terre di Castelli ha richiesto e ottenuto da parte della proprietà il consenso a concedere l'uso dell'immobile per il coordinamento tecnico

e la realizzazione del progetto di autonomia abitativa denominato “Dopo di noi” ad ASP Terre di Castelli G. Gasparini” di Vignola, come disposto dal Comitato di Distretto con delibera n. 7 del 17/04/2023.

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

### **ART. 1 - PREMESSE**

Le premesse e i richiami, nonché tutti gli atti e i documenti ivi citati, ancorché non materialmente allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente concessione.

### **ART. 2 - BENI CONCESSI IN USO**

1.L'Unione Terre di Castelli, comodatario dell'immobile sito in via Abruzzo 32 - 41056 Savignano s/P, con il presente contratto concede in uso a titolo non oneroso e regola l'uso del bene concesso ad ASP Terre di Castelli “Giorgio Gasparini” per la realizzazione del progetto “Dopo di Noi” denominato “La casa di Nello”. Il bene concesso in uso, comprensivo degli arredi e delle attrezzature di proprietà dell'Unione Terre di Castelli così come da allegato B, è identificato al catasto del Comune di Savignano sul Panaro al foglio 14 mappale 14 sub 2 (garage), cat. C/6, mq 20 e sub 4, cat. A/7, classe 3, n. 7 vani è ben identificato nelle planimetrie/inventario allegato A al presente contratto.

2. ASP prende in carico il bene in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e si impegna a custodirlo e conservarlo con la necessaria diligenza, nonché a riconsegnarlo alla scadenza prevista, nelle stesse condizioni di stato in cui è stato conferito, fatto salvo il deperimento d'uso.

3.L'immobile oggetto del presente contratto è espressamente destinato all'esercizio delle attività indicate ed i locali risultano idonei alle destinazioni d'uso indicate;

4.L'Area Tecnica dell'Unione Terre di Castelli terrà a disposizione di ASP le

documentazioni e le certificazioni riguardanti l'immobile in oggetto, attestanti i requisiti di idoneità della struttura al fine di ottemperare alle norme vigenti;

### **ART. 3 - DURATA**

Gli effetti giuridici ed economici del presente contratto decorrono dal 01 luglio 2023 e sono validi fino al 31/12/2025.

Il presente contratto potrà essere rinnovato per ulteriori massimo 30 mesi, facoltà che potrà essere esercitata anche in maniera disgiunta, previa adozione di apposito atto amministrativo.

Resta inteso che in caso di variazioni relative alla gestione delle attività cui l'immobile è destinato, nonché di quelle conferite ad ASP cesseranno gli effetti del presente contratto con conseguente riconsegna all'Unione dell'immobile, previa predisposizione degli opportuni atti.

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

L'immobile, concesso in comodato d'uso per la realizzazione del progetto "Dopo di noi", è sito in via Abruzzo, 32 - Savignano s/P.

L'alloggio, è un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato indipendente con area cortiliva in comune, nel centro abitato.

La superficie dell'alloggio è di mq. 104,53 al netto dei muri ai quali si aggiungono mq. 6,87 di terrazzo e mq. 20 di garage. L'Unione ha apportato all'alloggio lavori di adeguamento edili ed impiantistici, elencati all'art.4 del contratto di comodato gratuito, necessari per la realizzazione del progetto "Dopo di noi".

### **ART. 5 - CONSEGNA DEI LOCALI E DEI BENI MOBILI**

1. I locali di cui al presente contratto, tutti gli arredi e le attrezzature in essi presenti vengono consegnati secondo quanto indicato nell'apposito "verbale di consegna e di consistenza", redatto in contraddittorio tra le parti e dalle stesse controfirmato, nel

quale sono descritti il bene immobile ed i beni mobili concessi ed il relativo stato di consistenza e di conservazione, dal quale risulta che ASP è costituita custode degli stessi. Tale verbale è redatto in duplice esemplare e conservato agli atti dei rispettivi Servizi di competenza.

2. Il bene immobile ed i beni mobili concessi saranno riconsegnati all'Unione Terre di Castelli, al termine del presente contratto (o dell'eventuale rinnovo), in condizioni compatibili al corretto utilizzo e al normale deterioramento dovuto all'uso, previa redazione, in contraddittorio tra le parti, di un verbale sullo stato dei beni stessi.

3. Sarà competenza di ASP l'acquisto di ulteriori dotazioni che risultassero necessarie per lo svolgimento delle attività di competenza, previo accordo con l'Area Tecnica dell'Unione Terre di Castelli, nonché la sostituzione e/o la riparazione dei beni mobili presenti nell'alloggio. Al termine della concessione i beni acquistati da ASP rimangono nelle disponibilità di ASP.

#### **ART. 6 - ATTRIBUZIONE DELLE SPESE DI CONDUZIONE E MANUTENZIONE**

Per la durata del presente contratto sono a carico del soggetto esecutore e gestore ASP le seguenti spese:

- la pulizia ordinaria e straordinaria dei locali.
- polizza assicurativa: Tutte le responsabilità inerenti e conseguenti all'espletamento del servizio e delle conseguenti attività, svolte con utilizzo dei beni ceduti, sono a carico di ASP. L'ASP garantisce la copertura - mediante adeguate polizze - per eventuali danni ad operatori / dipendenti / utenti o terzi o a beni di cui dovesse essere civilmente responsabile ai sensi di legge in conseguenza della gestione del servizio. L'accertamento degli eventuali danni all'immobile e/o ai beni mobili sarà effettuato dall'Unione in contraddittorio con ASP.
- manutenzioni ordinarie e straordinarie dei beni mobili;

- utenze con decorrenza dal 01/11/2024.

Sono a carico dell'Area Tecnica dell'Unione Terre di Castelli le seguenti spese:

- utenze fino al 31/10/2024;
- polizza assicurativa: danni derivanti da incendio, eventi atmosferici e furto.  
Considerato ciò, l'Unione stessa si impegna a mantenere efficace per tutta la durata della concessione la predetta copertura assicurativa, ove è specificamente riportata espressa clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'assicuratore (di cui all'art. 1916 C.C.) nei confronti dell'ASP per quanto risarcito ai sensi della polizza stessa: l'ASP a sua volta rinuncia a qualsiasi azione di rivalsa nei confronti dell'Unione per danni a beni di proprietà dell'ASP stessa, da essa tenuti in uso, consegna o comunque nelle proprie disponibilità e si impegna, nell'ambito delle polizze da essa stipulate per la tutela dei beni di sua proprietà, che includano anche la garanzia "ricorso terzi", ad attivare una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 C.C.) nei confronti dell'Unione per quanto risarcito ai sensi delle polizze stesse.
- manutenzioni ordinarie dei beni immobili (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.
- manutenzioni ordinarie e straordinarie dell'elevatore per persone posto nell'area cortiliva lato nord-ovest.

Per quanto riguarda eventuali interventi di manutenzione ordinaria sulle aree comuni ogni intervento dovrà essere preventivamente concordato tra l'Area tecnica dell'Unione Terre di Castelli e i condomini.

Rimangono in carico alla proprietà le manutenzioni straordinarie dell'immobile.

L'Area Tecnica dell'Unione Terre di Castelli sottoscrittore del Contratto di Comodato gratuito di immobile con la proprietà, rimane l'interfaccia per gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile.

#### **ART. 7 - ULTERIORI OBBLIGHI**

E' responsabilità del soggetto gestore la tempestiva segnalazione di malfunzionamenti e richieste manutentive per gli impianti e/o altre dotazioni dell'immobile dandone comunicazione immediata e scritta all'indirizzo email: [u.visone@comune.castelnuovo-rangone.mo.it](mailto:u.visone@comune.castelnuovo-rangone.mo.it). Il soggetto gestore non può effettuare nessuna modifica ai locali e agli impianti senza autorizzazione preventiva da parte dell'Area Tecnica dell'Unione Terre di Castelli.

ASP si occuperà anche del rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza sul lavoro di cui al D.Lgs 81/2008 con riferimento al personale ASP coinvolto. Relativamente all'immobile sede del progetto "Dopo di Noi", l'applicazione della normativa in materia di sicurezza rimane in capo all'Area tecnica dell'Unione Terre di Castelli. ASP e Unione dovranno, in materia di sicurezza, rendere disponibili i rispettivi RSPP per la definizione degli interventi e delle attività in merito.

Qualora si rendessero necessari interventi di trasformazione o migliorie per modifiche o aggiornamenti del progetto, intervenute dopo la consegna, questi sono di competenza dell'Unione Terre di Castelli.

L'Unione Terre di Castelli si riserva 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.

#### **ART. 8 - RECESSO E RISOLUZIONE**

Per gravi e motivate ragioni di pubblico interesse, l'Unione potrà recedere la presente concessione previo accordo sui tempi e sulle modalità di riconsegna dell'immobile.

Nel caso in cui cessi l'esigenza di utilizzo dell'immobile da parte dell'ASP, si avrà la risoluzione della presente concessione con riconsegna dei locali all'Unione.

I termini della riconsegna, in particolare per quanto riguarda i tempi e lo stato dei locali, saranno definiti per iscritto dai referenti dei due Enti.

#### **ART. 9 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER INADEMPIMENTO.**

Nel caso in cui venissero riscontrati inadempimenti degli obblighi contrattuali da parte del soggetto gestore, il presente contratto potrà essere risolto.

#### **ART. 10 - SPESE CONTRATTUALI E DI REGISTRAZIONE**

Il presente contratto è soggetto a registrazione solo in caso d'uso, a norma dell'art. 5 - 2° comma del D.P.R. 26.04.1986 n. 131 e successive modificazioni.

Sono a carico del soggetto gestore tutte le spese del contratto e tutti gli oneri connessi alla sua stipulazione. Le parti danno atto che ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini", in quanto soggetto pubblico, è esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 27-bis del DPR 642/72.

Il presente contratto è redatto in modalità elettronica e si intende perfezionato quando l'ultima delle parti lo ha sottoscritto digitalmente.

FIRME

Unione Terre di Castelli - Umberto Visone (firma apposta digitalmente)

ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini" - Paola Covili (firma apposta digitalmente)