

COMUNE DI MONTECCHIO EMILIA

(Provincia di Reggio Emilia)

OGGETTO: Contratto di concessione in uso dell'immobile adibito a Centro Socio-Riabilitativo semiresidenziale per disabili "LE SAMARE", sito in Montecchio capoluogo - Via F.LLI CERVI n. 5 identificato al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 320.

Rep. n. _____

* * * * *

L'anno 2025, il giorno _____ del mese di _____, presso il Comune di Montecchio Emilia in Piazza della Repubblica n.1, tra:

- il Comune di Montecchio Emilia - codice fiscale n.00441110350 nel seguito indicato come "COMUNE" rappresentato da _____ nato a _____ il _____, in qualità di Responsabile del _____ Settore " _____ " e domiciliato, per la carica ricoperta, presso la sede Comunale in Montecchio Emilia Piazza della Repubblica n. 1,

E

- _____ con sede in _____ codice fiscale _____

Vista la legge regionale 12 marzo 2003, n. 2 "Norme per la promozione della cittadinanza sociale e per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali" e ss.mm. e ii., con particolare riferimento all'articolo 38

“Erogazione dei servizi mediante accreditamento” che dispone, per quanto di interesse del presente atto, che:

- a) *per l'erogazione dei servizi sociali, socio-assistenziali e socio-sanitari, caratterizzati da un finanziamento pubblico prevalente, da scopi solidaristici, da bisogni di cura e dall'adeguatezza, dalla flessibilità e dalla personalizzazione degli interventi, le Amministrazioni competenti si avvalgono delle strutture e dei servizi gestiti nelle forme previste dalla normativa sui servizi pubblici locali e delle Aziende pubbliche di servizi alla persona (ASP), nonché dei soggetti privati di cui agli articoli 20 “Soggetti del Terzo settore ed altri soggetti senza scopo di lucro” e 21 “Altri soggetti privati” della medesima legge;*
- b) *la gestione dei servizi soggetti ad accreditamento è subordinata al rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'articolo 35 della medesima legge regionale e dell'accredimento nelle modalità previste dal citato articolo 38, nonché alla stipulazione di appositi contratti di servizio tra le Amministrazioni competenti ed i soggetti gestori, aventi ad oggetto la regolamentazione complessiva degli interventi e che tali contratti prevedono le modalità per la verifica periodica dei relativi adempimenti ed i provvedimenti da adottare in caso di inadempienza;*
- c) *la Giunta regionale, previa concertazione con la Cabina di regia per le politiche sociali e sanitarie e sentito il parere della Conferenza regionale del Terzo settore, individua, nel rispetto dei parametri indicati alla lettera a), i servizi il cui esercizio è subordinato all'accredimento;*
- d) *con il provvedimento indicato più sopra sono definiti altresì, per ciascuna tipologia di servizio, gli ambiti di applicazione, i criteri ed i requisiti per il rilascio dell'accredimento, con l'obiettivo di promuovere la qualità del sistema integrato dei servizi e di garantire la trasparenza dei soggetti gestori, la tutela del lavoro e la qualità sociale e professionale dei servizi e delle prestazioni erogate;*
- e) *la Giunta regionale provvede alla definizione del sistema di remunerazione delle prestazioni sulla base di tariffe predeterminate;*
- f) *l'accredimento è rilasciato dall'ente locale capofila distrettuale;*
- g) *l'accredimento è rilasciato nell'ambito del fabbisogno di servizi indicato dalla programmazione regionale e territoriale, acquisito il parere di un apposito organismo tecnico di ambito provinciale o metropolitano, la cui composizione e modalità di funzionamento sono stabilite con il provvedimento indicato più sopra alle lettere c) e d);*
- h) *nelle procedure di accreditamento, i Comuni referenti si attengono a criteri di non discriminazione, pubblicità e trasparenza, garantendo la*

coerenza dei provvedimenti adottati con quanto indicato nei Piani di zona di cui all'articolo 29 della legge regionale n. 2 del 2003;

i) *la Giunta regionale adotta i provvedimenti indicati alle precedenti lettere b), c) e d) previa acquisizione del parere della competente Commissione assembleare;*

j) *la Regione assicura il monitoraggio sull'attuazione del sistema di accreditamento al fine di favorire la piena realizzazione delle finalità di cui al medesimo articolo 38;*

Visti gli articoli 8-quater “*Accreditamento istituzionale*” e 8-quinquies “*Accordi contrattuali*” del D.lgs. 30 dicembre 1992, n. 502 “*Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'articolo 1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421*” e preso atto in particolare che:

- i principi e criteri direttivi definiti per l'accreditamento ivi disciplinato si applicano, ove compatibili, alle attività e strutture sociosanitarie;
- la selezione dei soggetti privati con i quali stipulare gli accordi contrattuali conseguenti all'accreditamento deve avvenire mediante procedure trasparenti, eque e non discriminatorie, previa pubblicazione di un avviso contenente criteri oggettivi di selezione, che valorizzino prioritariamente la qualità delle specifiche prestazioni da erogare;

Richiamata la deliberazione di Giunta Regionale n. 772 del 29 maggio 2007 “*Approvazione dei criteri, delle linee guida e dell'elenco dei servizi per l'attivazione del processo di accreditamento in ambito sociale e sociosanitario. Primo provvedimento attuativo art. 38 L.R. 2/03 e successive modifiche*” con la quale sono stati definiti i criteri generali e le

linee guida dell'accreditamento in ambito sociosanitario e sociale ed i servizi ai quali si applica;

Rilevato che l'introduzione del sistema di accreditamento nei servizi sociosanitari della Regione Emilia Romagna si è realizzato con interventi di implementazione progressiva e di adeguamento alle esigenze e contingenze che via via si sono presentate nel corso del processo, nuovo e particolarmente articolato e complesso, per l'ampiezza dei soggetti coinvolti (utenti, committenza, strutture tecniche di valutazione e controllo, soggetti gestori) e per la grande significatività delle risorse impiegate, provenienti dal Fondo regionale per la non autosufficienza, dal Fondo sanitario regionale, dal Fondo nazionale per la non autosufficienza, dagli Enti locali e dagli utenti;

Vista, da ultimo, la deliberazione di Giunta regionale n. 1638 del 08/07/2024 avente ad oggetto l'approvazione del nuovo sistema di accreditamento sociosanitario e disposizioni transitorie;

Dato atto che la disciplina contenuta nell'Allegato 1 alla deliberazione di Giunta regionale sopra indicata, rubricato "Disciplina dell'accreditamento dei servizi sociosanitari residenziali, diurni e domiciliari per le persone con disabilità e anziane non autosufficienti":

- **definisce** – tra l'altro – le procedure da osservare per il rilascio dell'accreditamento sociosanitario e per la selezione dei soggetti

gestori privati ai fini della stipula degli accordi contrattuali che regolamentano i rapporti tra i soggetti pubblici ed il soggetto accreditato, definite secondo quanto previsto dalle norme regionali e nazionali in materia, prevedendo, in particolare, un sistema che si sviluppa nella sequenza dei seguenti processi e procedimenti, dettagliatamente descritti e disciplinati nel sopra richiamato Allegato 1:

1. **Programmazione e committenza:** è la funzione istituzionale di pianificazione strategica, progettazione ed innovazione, regolazione della rete del sistema integrato di interventi e servizi sociali e socio-sanitari. E' definita dal Comitato di distretto e deve essere intesa come valutazione quali-quantitativa basata anche su criteri distributivi, localizzativi e organizzativi per rispondere ai bisogni di salute e assistenza della popolazione;
2. **Accreditamento:** costituisce un percorso a carattere dinamico e temporalmente delimitato, che deve prevedere valutazioni periodiche sia in ordine alla qualità degli interventi erogati, sia relativamente alla loro effettiva necessità in relazione al mutare dei bisogni, della domanda degli interventi socio-sanitari e delle scelte assistenziali. Oggetto dell'accreditamento è il servizio, inteso come modello organizzativo. Il provvedimento di accreditamento è rilasciato alle strutture autorizzate al funzionamento nonché ai servizi a sostegno della domiciliarità, pubblici e privati, in possesso dei requisiti di accreditamento, subordinatamente alla loro funzionalità rispetto agli

indirizzi della programmazione distrettuale.

3. **Contrattualizzazione:** i gestori privati, ai sensi dell'articolo 8-quinquies del citato D.lgs. n. 502 del 1992, sono individuati, ai fini della stipula degli accordi contrattuali, attraverso forme di evidenza pubblica basate su criteri oggettivi di selezione e procedure trasparenti, eque e non discriminatorie;

- **stabilisce**, al punto 4, che *“L’accreditamento costituisce un percorso a carattere dinamico e temporalmente delimitato, che deve prevedere valutazioni periodiche sia in ordine alla qualità degli interventi erogati, sia relativamente alla loro effettiva necessità in relazione al mutare dei bisogni, della domanda degli interventi sociosanitari e delle scelte assistenziali. Oggetto dell’accreditamento è il servizio, inteso come modello organizzativo. Il provvedimento di accreditamento è rilasciato alle strutture autorizzate al funzionamento nonché ai servizi a sostegno della domiciliarità, pubblici e privati, in possesso dei requisiti di accreditamento, subordinatamente alla loro funzionalità rispetto agli indirizzi della programmazione distrettuale. I requisiti di accreditamento si distinguono in requisiti di servizio generali e specifici (previsti negli allegati da 2 a 15), requisiti soggettivi obbligatori (di cui al paragrafo 4.1) e requisito della responsabilità gestionale unitaria di cui al paragrafo 4.2). Il possesso di tali requisiti deve essere dichiarato nella domanda di accreditamento e pienamente dimostrabile dai soggetti gestori. Il sistema omogeneo di tariffe*

valevoli per la remunerazione dei servizi è definito con provvedimento della Giunta regionale in attuazione della legislazione vigente”;

PREMESSO che:

- il Comune è proprietario di un immobile e relativa area verde recintata, sito in Montecchio Emilia in via F.LLI CERVI n. 5 (identificato al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 320) adibito a Centro Socio Riabilitativo Semiresidenziale per Disabili “LE SAMARE”;
- per dare continuità ai servizi del Centro riabilitativo semiresidenziale per disabili presso Le Samare di Montecchio Emilia L’Unione Val d’Enza ha attivato, su mandato del Comune di Montecchio Emilia, una **procedura selettiva unica**, ai sensi del punto 7 dell’Allegato 1 della Deliberazione di Giunta regionale n. 1638 del 08/07/2024, finalizzata sia alla messa a disposizione degli spazi con relativa autorizzazione al funzionamento, sia al rilascio dell’accreditamento e alla conseguente stipula dell’accordo contrattuale;
- all’esito della suddetta procedura selettiva è stato identificato come soggetto gestore del centro socio riabilitativo semiresidenziale disabili,
_____ con
sede legale a _____ in Via
_____ codice fiscale _____

CONSIDERATO che:

- ai fini della stipula del contratto in oggetto si concede in uso il fattore produttivo costituito dall'immobile in oggetto ed eventuali attrezzature in esso contenute, per analogo periodo;
- il canone concessorio è calcolato sulla base del regime tariffario stabilito dalla normativa regionale sull'accreditamento sopra richiamata, pari ad €. 3,00 per giorno per ospite IVA compresa;
- la capacità ricettiva della struttura è pari a 24 ospiti;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____ è stato approvato il presente schema di contratto di concessione in uso dell'immobile comprensivo degli allegati;

TUTTO CIO' PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il Comune di Montecchio Emilia concede in uso a _____ con sede legale a _____ in Via _____ n. _____ codice fiscale che accetta, l'uso dell'immobile (con annessa area verde recintata), identificato al catasto Fabbricati al Foglio 25 Particella 320, da adibire a Centro Socio-Riabilitativo semiresidenziale per disabili "LE SAMARE", sito in Montecchio Emilia – Via F.LLI CERVI n. 5, come individuato nell'allegata planimetria, redatta dai Servizi Tecnici Comunali di Montecchio Emilia.

ART. 2 DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione ha durata dal _____ al _____ .

ART. 3 – USO DELL'IMMOBILE

Il concessionario non può mutare la destinazione né l'utilizzo dell'immobile concesso.

ART. 4 – MANUTENZIONE – CONSUMI E ONERI ACCESSORI.

Sono a carico del concessionario:

1. le spese di ordinaria manutenzione conseguenti all'uso dell'immobile di cui all'art. 1576 c.c. comprese:

- pulizia e manutenzione programmata dei locali ogni qualvolta si renda necessario ;

- pulizia, manutenzione e controllo periodico della perfetta efficienza delle attrezzature, degli oggetti mobili e degli arredi;

2. la manutenzione dell'area verde di pertinenza dell'immobile (identificata al foglio 25 particella 320 del catasto Fabbricati) così intesa:

- sfalcio superfici prative ed effettuazione delle pratiche agronomiche atte al mantenimento del manto erboso in condizioni di decoro e fruibilità incluso il ripristino di eventuali porzioni di prato ;

- potatura ordinaria delle alberature (di formazione, per garantire il passaggio veicolare, rimozione del seccume in quota e spollonatura);

- potatura di contenimento della siepe di arbusti collocata sul confine ovest;

- eventuali trattamenti fitosanitari che si rendessero necessari ;

3. le spese per oneri accessori quali riscaldamento, illuminazione, fornitura di acqua, servizio fognatura e depurazione, servizio di pulizia dei locali, raccolta

e smaltimento dei rifiuti prodotti; i contatori e le utenze dovranno essere intestati al Soggetto concessionario;

4.tutti gli oneri, le spese e competenze relativi alla verifica del funzionamento della struttura;

5.tutte le spese relative a tasse e/o tributi di carattere locale o nazionale;

6.l'osservanza di tutte le disposizioni di legge vigenti con particolare riguardo a quelle fiscali, di pubblica sicurezza e relative alla sicurezza dei lavoratori tenendo sollevato il Comune da ogni eventuale responsabilità al riguardo.

Il concessionario si assume l'esclusiva responsabilità di ogni e qualsiasi danno che dovesse derivare direttamente o indirettamente a persone o cose in conseguenza dell'inadempimento degli obblighi di manutenzione a suo carico, sollevando a tal fine il Comune di Montecchio da qualsiasi responsabilità.

In caso di inadempimento degli obblighi di manutenzione ordinaria da parte del concessionario, il Comune di Montecchio Emilia ha facoltà di procedere ai relativi lavori con addebito delle spese a carico del concessionario.

Per tale eventualità, il concessionario solleva sin d'ora il Comune di Montecchio Emilia da qualunque responsabilità per danni eventualmente cagionati a terzi. E' vietata la messa a dimora di alberi e/o arbusti e la collocazione di tettoie e/o gazebo senza previa formale comunicazione al Comune ed assenso scritto rilasciato dal medesimo.

ART. 5 ONERI A CARICO DEL CONCEDENTE

La manutenzione straordinaria rimane a carico del proprietario dell'immobile, ovvero Comune di Montecchio Emilia.

Al concessionario è pertanto vietato qualsiasi intervento di manutenzione straordinaria; qualora il concessionario dovesse ravvisare la necessità di effettuare manutenzioni straordinarie, lo comunicherà per iscritto al Comune di Montecchio Emilia, tramite lettera raccomandata e il Comune si esprimerà nel merito.

ART. 6 - DIVIETO DI SUB CONCESSIONE

È espressamente vietata la cessione o la sub concessione anche parziale dell'immobile.

ART. 7 – RESPONSABILITÀ'

Il concessionario assume ogni responsabilità civile e patrimoniale e di qualsivoglia natura per i danni che dall'uso dell'immobile possano derivare a persone o cose, a se stesso o a terzi, esonerando il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità per danni stessi.

Il concessionario ha presentato apposita polizza assicurativa n. ----- sottoscritta con la compagnia assicurativa _____ Assicurazioni – Agenzia di _____ - con effetto dal _____ per danni alle opere e responsabilità civile.-----

ART. 8 - ONERI DI CONCESSIONE

Tutte le spese inerenti e conseguenti all'atto di concessione saranno a carico del concessionario.

ART. 9 – CANONE CONCESSIONARIO

Il canone concessorio è calcolato sulla base del regime tariffario stabilito dalla normativa regionale sull'accREDITAMENTO sopra richiamata pari ad € 3,00 per giorno per ospite IVA compresa. La capacità ricettiva della struttura è pari a 24 posti di cui all'atto della sottoscrizione del contratto ne verranno contrattualizzati _____; la struttura verrà utilizzata per _____ giornate a tempo pieno all'anno e pertanto il canone concessorio annuale è pari ad € _____ comprensivi di IVA.

Qualora il numero dei posti contrattualizzati dovesse variare in diminuzione o in aumento, sarà possibile rivedere annualmente il canone concessorio indicativamente nel mese di gennaio, attraverso uno scambio di corrispondenza fra le parti.

ART.10 – CONTROLLI

Il Concessionario dovrà permettere l'accesso all'immobile da parte del Comune al fine di controllare il perfetto adempimento degli obblighi previsti dal presente contratto.

ART.11 - DECADENZA E REVOCA DELLA CONCESSIONE

Tutte le condizioni di seguito dettagliate previste nella presente concessione sono ritenute sostanziali e per la loro mancata osservanza il Comune potrà dichiarare la decadenza della concessione con la conseguente immediata riconsegna dell'oggetto del contratto:

- sub concessione o cessione anche parziale della concessione
- mutamento della destinazione dell'immobile oggetto di concessione;

- inadempimento da parte del concessionario degli obblighi assunti con il presente atto;
- revoca della concessione dell'accreditamento provvisorio e/o definitivo;
- risoluzione del contratto di servizio;
- mancato pagamento del canone.

Qualora il Concessionario non adempia o contravvenga agli obblighi assunti e descritti negli artt. 4-5-7-8, il Comune a mezzo di raccomandata a/r, intimerà al Concessionario l'adempimento, fissando un termine. Qualora il Concessionario non provveda ad adempiere entro il termine indicato, il Comune si riserva la facoltà o di risolvere il contratto ex art. 1456 c.c. o di applicare penali fino ad un ammontare annuo pari al 10% del canone annuo previsto a seconda della gravità e reiterazione dell'inadempimento.

ART. 12 - RESTITUZIONE DEI LOCALI

Al termine della concessione, l'immobile dovrà essere restituito nello stato di fatto in cui attualmente si trova salvo il normale deperimento d'uso.

ART. 13 SPESE CONTRATTUALI E DI REGISTRAZIONE

Il presente contratto è soggetto a registrazione solo in caso d'uso ai sensi dell'art. 5 – comma 2 – del D.P.R. 131/96 ed è esente dall'imposta di bollo ai sensi degli artt. 10 – comma 8 e 17 del D.Lgs. 460/97.

ART. 14 FORO COMPETENTE

Qualunque controversia insorga sull'interpretazione o sull'applicazione degli articoli della presente concessione sarà deferita al Foro di Reggio Emilia.

ART. 15 - RINVIO ALLE NORME VIGENTI

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente atto, le parti fanno riferimento alle leggi e disposizioni vigenti in materia.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL COMUNE DI MONTECCHIO

IL CONCESSIONARIO
