

**COMUNE DI CORNAREDO**

**Città Metropolitana di Milano**

**Oggetto: SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI CORNAREDO E  
..... PER LA REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA  
SOCIO ASSISTENZIALE PER ANZIANI E SERVIZI ANNESSI IN VIA  
ADAMELLO – SAN PIETRO ALL’OLMO.**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemila... il giorno ..... del mese di ..... nella residenza municipale, avanti  
a me Dott. Giulio Notarianni, Segretario del Comune di Cornaredo, abilitato a ricevere  
gli atti di cui è parte l'Ente ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. 267/2000, IV comma, lett.  
c), domiciliato per carica presso il Comune di Cornaredo in Piazza Libertà n. 24, sono  
personalmente comparsi:

- Parte appaltante:

Comune di Cornaredo - C.F. 02981700152, rappresentato dal ..... in qualità di  
....., e domiciliato agli effetti del presente atto nella residenza municipale  
sita in P.zza Libertà 24, il quale interviene nella sua qualità di rappresentante legale  
del Comune di Cornaredo, delegato a rappresentare l'Amministrazione stessa per la  
stipula del presente contratto in virtù dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000;

- Parte aggiudicataria:

.....con sede a .....in via ....., Codice Fiscale e P.IVA  
..... iscritta alla Camera di Commercio di ..... al n. ....  
del Repertorio Economico Amministrativo, qui rappresentata dal Sig.  
..... nato il ..... a ..... (..) e domiciliato per la carica  
presso la sede dell'azienda a ....., nella sua qualità di Socio  
Accomandatario munito degli occorrenti poteri in forza dei patti sociali, così come

risulta da certificato camerale e così come egli stesso dichiara.

I suddetti componenti, della cui identità personale io Ufficiale Rogante sono personalmente certo, non parenti né affini fra di loro, sono giuridicamente capaci di reciprocamente obbligarsi.

### **PREMESSO**

1. con delibera del Consiglio Comunale n .. del ... e' stata inserita nel Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari l'area distinta al Catasto Terreni al foglio 13 mappale 475;
2. l'area medesima e' individuata nel P.G.T. vigente in zona Area a Standard e nel Piano dei Servizi annesso al P.G.T. Ambito E – San Pietro all'Olmo che stabiliscono un intervento non pubblico di realizzazione di una R.S.A. ;
3. che il Comune di Cornaredo ha indetto gara ad evidenza pubblica per la alienazione del terreno edificabile a destinazione Residenza Socio Assistenziale, individuato nel P.G.T. vigente in zona -- identificato catastalmente al foglio 13 Particelle 475, con superficie catastale complessiva pari a mq. 6.250 (fatta riserva di una minore o maggiore superficie ottenuta dopo aver eseguito il rilievo celerimetrico ed altrimetrico dell'area);
4. che con Delibera della Giunta Comunale n. .. del ... e' stato approvato il presente Schema di Convenzione inerente la realizzazione, gestione) a favore del Comune di Cornaredo;
5. che la Società .... Con sede in .... Via ... e' risultata aggiudicataria dell'acquisto del terreno sopra descritto in forza della Determinazione RG n. ... del ...
6. che il lotto di terreno di che trattasi e' stato alienato esclusivamente per la

realizzazione gestione di una struttura di interesse pubblico o generale quale  
la Residenza Socio Assistenziale per Anziani con annessi servizi, così come  
sancito con Deliberazione della Giunta Comunale n ... del ... e Deliberazione  
del Consiglio Comunale n. .. del ...

- Il soggetto attuatore dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni  
contenuti e prescritti nel presente atto convenzionale;

**Tutto ciò premesso**

si conviene e si stipula quanto segue tra il Comune di Cornaredo e la  
Società'....., come sopra rappresentati:

**Art. 1 – Premesse:** Le premesse fanno parte sostanziale ed integrale della presente  
convenzione.

**Art. 2 – Oggetto della Convenzione :** Il presente Atto di Convenzione regola i  
rapporti tra il Comune di Cornaredo e la Società' .....come in premessa  
rappresentati, ed in particolare le modalità attuative ed i tempi di realizzazione del  
fabbricato destinato a Residenza Socio Assistenziale per anziani e servizi annessi da n.  
... posti letto distribuiti su ...nuclei di .... Posti, letto ciascuno di cui un nucleo  
protetto di 20 posti letto, realizzati in modo tradizionale e secondo gli standard  
regionali, con camere arredate a 2 e a 1 letto, sala da pranzo comune, bagni assistiti,  
deposito sporco/pulito, ambulatori, mediceria, ecc. in esecuzione della Delibera del  
Consiglio Comunale n ... e della Delibera della Giunta Comunale n. ... del e  
Determina RG n .. del , esecutive ai sensi di legge.

**Art. 3 – Obblighi del soggetto attuatore:** Il Soggetto Attuatore , si impegna nei  
confronti del Comune di Cornaredo, per sé e per i propri aventi causa:

a) a realizzare sull'area oggetto di vendita una struttura di interesse pubblico  
Residenza Socio Assistenziale per Anziani con annessi servizi;

- |  |   |  |
|--|---|--|
|  | b) a gestire direttamente o tramite soggetto coobbligato la Struttura medesima nel rispetto di tutti gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione;   |  |
|  | c) a richiedere, per ogni progetto edilizio e di opere di urbanizzazione, i relativi permessi di costruire o a presentare denuncia di inizio attività in conformità alla presente Convenzione nei limiti stabiliti dal P.G.T vigente e relative Norme Tecniche di Attuazione;   |  |
|  | d) a dotare la struttura dei requisiti e servizi minimi di cui all'art. 5 della presente Convenzione;   |  |
|  | e) a presentare il progetto presso gli Enti competenti entro 40 (quaranta) giorni dalla stipula dell'atto notarile di compravendita del terreno;  |  |
|  | f) ad iniziare i lavori entro 60 (sessanta) giorni dal rilascio del Permesso di Costruire;  |  |
|  | g) a terminare i lavori di realizzazione della struttura entro 600 (seicento) giorni dalla comunicazione di inizio lavori;  |  |
|  | h) ad avviare e gestire l'attività entro 90 (novanta) giorni dal rilascio del Certificato di Agibilità;   |  |
|  | i) a versare il Contributo di Costruzione di cui all'art. 7 della presente Convenzione con le modalità indicate nell'Avviso di Rilascio del Permesso di Costruire;  |  |
|  | j) ad attuare tutti i servizi indicati nel medesimo articolo 5 con le modalità ivi descritte;   |  |
|  | k) a sostenere tutte le spese relative alla progettazione, la realizzazione, il successivo collaudo, comprese le eventuali spese di frazionamento catastale, delle opere di cui al punto 7 punto 1 lettera b) della presente Convenzione, a consegnare le suddette opere entro 2 (due) anni dalla stipula della presente Convenzione ed in ogni caso prima della richiesta del Certificato di Agibilità della Residenza Socio |  |

Assistenziale per Anziani;

l) a sostenere tutte le spese relative la progettazione, la realizzazione, il successivo collaudo, comprese le eventuali spese di frazionamento catastale, e a consegnare la suddetta opera entro 2 (due) anni dalla stipula della presente Convenzione ed in ogni caso prima della richiesta del Certificato di Agibilità della RSA.

L'Amministrazione Comunale potrà, in via eccezionale e solo in base ad accertate cause di forza maggiore, concedere proroghe per i suddetti termini.

**Art. 4 – Modalità attuative dell'intervento:**

La costruzione del fabbricato oggetto della presente Convenzione dovrà avvenire sulla base degli elaborati progettuali approvati ed allegati al Permesso di Costruire Convenzionato, salvo eventuali varianti concordate precedentemente dalle parti.

Le opere di cui all'art. 7 punto 1 lettera b) della presente Convenzione sono altresì soggette a Permesso di Costruire.

L'Ufficio Tecnico comunale sorveglierà l'esatto svolgimento dei lavori .

**Art. 5 – Caratteristiche e dotazione minima di servizi della struttura**

Sull'area in oggetto dovrà essere realizzata esclusivamente una Residenza Socio Assistenziale per Anziani con annessi servizi, che dovrà obbligatoriamente attenersi alle seguenti prescrizioni:

- costo giornaliero medio di accesso alla struttura comprensivo dei servizi alberghieri e assistenziali, che dovrà essere superiormente limitato dalla cifra di € 75,50 (fatti salvi adeguamenti ISTAT);

- rette agevolate per i residenti con una riduzione almeno del 13% per almeno 20 posti letto (con disponibilità anche per camere singole) per la stessa durata del vincolo di destinazione;

- rette riservate agli anziani fragili con difficoltà economiche, assistiti dai Servizi Sociali del Comune di Cornaredo, per i quali il Comune eroga contributi alle famiglie in numero di almeno 5 posti letto con la riduzione di almeno il 14 % sulla tariffa media, come sopra individuata;
- priorità di ingresso ai residenti su qualunque fascia di retta o nucleo di degenza a parità di fragilità;
- rispetto degli standard gestionali di assistenza e strutturali come definito da normativa nazionale e regionale generale e di settore, anche in assenza di contratto per il riconoscimento della quota sanitaria a carico del FSR, e sulla base delle effettive necessità degli anziani ricoverati;
- e agli eventuali ulteriori servizi :
- accesso in via prioritaria con tariffe ridotte rispetto ai servizi accessori erogati dalla RSA i non residenti (attività fisiatrice/fisioterapica, palestra attività fisica adattata, prestazioni ambulatoriali, ecc);
- raccordo sinergico con gli Alloggi Protetti del Centro Polivalente Il Melograno che consenta dimissioni protette dagli alloggi, qualora la situazione sanitaria degli ospiti lo richieda;
- incontri periodici con l'A.C. supportata da reportistica quali/quantitativa sull'attività gestione della RSA;
- promozione attività di rete con l'Alzheimer Cafè, i Centri Anziani e gli altri servizi del territorio Rhodense, per l'informazione e l'assistenza ai caregiver;
- collaborazione con le Farmacie Comunali;
- coinvolgimento del volontariato formato e dedicato ad operare in favore dei ricoverati e che operi in stretto raccordo con il personale sociosanitario

operante nella struttura;

- promozione di spazi adeguati all'interno o all'esterno della RSA, iniziative pubbliche di sensibilizzazione e programmazione di "campagne" di promozione della salute con particolare attenzione alle fasce deboli della popolazione;

- attivazione di un sistema di sicurezza/videosorveglianza, nel rispetto della privacy, a garanzia delle buoni prassi in uso all'interno della RSA;

- piano energetico adeguato alle esigenze dei ricoverati per la garanzia del confort termico e risparmio energetico;

- vincoli strutturali: massimo tre piani fuori terra;

- definizione di criteri di assunzione del personale che consentano ai cittadini di Cornaredo di fruire dei benefici occupazionali indotti dalla realizzazione dei servizi;

- individuazione di un referente della struttura che sia di riferimento e che collabori con i responsabili dei Servizi Sociali del Comune di Cornaredo, anche al fine di individuare ulteriori servizi che potrebbero essere forniti alla cittadinanza;

#### **Art. 6 – Garanzia per gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore**

L'appaltatore, a garanzia degli impegni da assumere con il presente atto, ha costituito, ai sensi dell'art. 103 del D.Lgs. n. 50/2016, cauzione definitiva di €. ....00, a mezzo polizza fideiussoria/bancaria n. .... emessa da .....- Agenzia di ..... Nella misura pari al 10 % del costo dell'opera. Tale cauzione verrà svincolata ai sensi di legge. Nel caso di inadempienze contrattuali da parte dell'Appaltatore, il Comune di Cornaredo avrà diritto di valersi di propria autorità della suddetta cauzione. L'Appaltatore dovrà reintegrare la cauzione

medesima, nel termine che gli sarà prefissato, qualora il Comune di Cornaredo abbia dovuto, durante l'esecuzione del contratto, valersi in tutto o in parte di essa. La Ditta appaltatrice, nell'esecuzione dei servizi previsti dal presente contratto, ha l'obbligo di uniformarsi alle Leggi e Regolamenti che attengano in qualsiasi modo al tipo di attività oggetto del presente appalto, a quanto previsto dalla presente Convenzione nonché alle istruzioni che le vengano comunicate verbalmente o per iscritto dal Comune.

La fidejussione sarà svincolata totalmente al concludersi delle opere/servizi eseguiti.

A fronte delle responsabilità evidenziate ai precedenti commi, la ditta appaltatrice è tenuta a stipulare un'assicurazione per responsabilità civile verso terzi (persone e cose) con un massimale non inferiore a € 10.000.000,00 per danni alle persone e che rispetti le indicazioni di cui alla DGR 2569 Allegato 1 punto 3.2.4 lettera h)

Copia della polizza dovrà essere consegnata all'Ente appaltante contestualmente alla stipula della presente Convenzione.

Tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi, antinfortunistici, assistenziali e previdenziali relativi al proprio personale o ai soci sono a carico della Società ..... che ne è la sola responsabile.

#### ***Art. 7 Contributo di Costruzione***

La realizzazione della RSA e' soggetta al pagamento del Contributo di Costruzione di cui al D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. , riferito agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione, pari a € 24,20 al netto degli oneri di urbanizzazione secondaria al metroquadro di superficie .

Il Contributo di Costruzione e' calcolato come segue :

- Attività assistenziale o sanitaria privata, nuova costruzione urbanizzazione primaria €/mp 17,06 , urbanizzazione secondaria €/mq 9,11 (euro al mq di superficie lorda di

pavimento slp calcolata secondo le NTA del PGT vigente, € /mq 7,14 parametro corrispondente allo smaltimento rifiuti della categoria produttiva per la nuova costruzione.

Tale somma dovrà essere erogata nelle seguenti modalità:

- 1) fino al raggiungimento del ... (.....) % dello stesso, l'importo verrà contabilizzato e compensato dalla realizzazione di opere pubbliche
- 2) il rimanente ... (.....) % dell'importo del Contributo di Costruzione dovuto, dovrà essere versato secondo quanto prescritto dalla normativa in vigore al momento del rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio.

Il valore delle opere di cui al precedente punto 1) sarà determinato in base al computo metrico estimativo allegato al Permesso di Costruire delle stesse.

Le opere di cui al precedente punto 1) dovranno essere consegnate all'Amministrazione Comunale entro 2 (due) anni dalla stipula della presente Convenzione ed in ogni caso prima della richiesta del Certificato di Agibilità della RSA.

### ***Art. 8 – Caratteristiche costruttive e tipologiche del fabbricato***

Il progetto deve rispettare gli indici e le prescrizioni urbanistiche fissate nella deliberazione del Consiglio Comunale n. ... del .., tutte le norme di settore, in particolare le norme previste nelle DGR 2569/2014 e DGR 7435/2001, nonché il Regolamento Edilizio Comunale e il Regolamento Locale di Igiene.

Per quanto riguarda la forma dell'edificio, le caratteristiche costruttive e le finiture esterne il Soggetto Attuatore si impegna a rispettare quanto indicato nel progetto autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La struttura dovrà essere progettata, affrontando il tema della sostenibilità ambientale ponendo particolare attenzione al benessere abitativo, al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti rinnovabili, anche mediante l'utilizzo di tecnologie

innovative. A tal fine la struttura dovrà garantire confort termico e risparmio energetico.

Le predette caratteristiche dovranno essere conservate per l'intera durata di validità del presente atto e ogni modifica dovrà preventivamente essere autorizzata dal Comune di Cornaredo con specifico ed idoneo atto.

Il Comune si riserva di eseguire gli opportuni controlli con i propri uffici competenti in qualunque momento e di ordinare le modifiche necessarie.

Ne caso venga constatata la difformità dell'edificio rispetto al progetto approvato, L'Amministrazione Comunale ordinerà l'immediata sospensione dei lavori ed il Soggetto Attuatore dovrà provvedere alle necessarie modifiche.

- La sospensione dei lavori a seguito di ordinanza non interrompe il decorrere dei termini fissati dall'art. 5 della presente Convenzione.

#### ***Art. 9 – Cessione e/locazione delle unità immobiliari***

La Società .....potrà alienare e/o concedere in locazione, previa la verifica da parte di ATS in merito alla voltura dell'accreditamento, le unità immobiliari esclusivamente a persone, enti o società che svolgano le attività ammesse nel fabbricato. Tali soggetti dovranno possedere i requisiti previsti per l'ammissione alla gara. Copia autentica di ciascun contratto dovrà essere inviata al Comune entro 30 (trenta) giorni dalla stipula del contratto. La registrazione del contratto dovrà essere effettuata anche se non obbligatoriamente prescritta da norma di legge.

#### ***Art. 10 – Risoluzione della Convenzione e penali***

La violazione degli obblighi di cui alla presente Convenzione comporta, a carico del Soggetto Attuatore, l'applicazione di sanzioni fatta salva ogni altra conseguente responsabilità di legge.

Le sanzioni previste in caso di inadempienza sono:

a) € 100,00 (cento) per ogni giorno di ritardo in riferimento alle tempistiche stabilite dall'art. 3 punti e), f) g), h) della presente Convenzione;

b) € 200,00 (duecento) per ogni giorno di ritardo in riferimento alle tempistiche stabilite dall'art. 3 punti k) e j) della presente Convenzione.

c) € 500,00 (cinquecento) per il mancato rispetto delle condizioni di favore assicurate al Comune di Cornaredo di cui all'art. 5 della Convenzione per la l'intera durata della stessa.

Le penali verranno contestate al Soggetto obbligato dal Comune tramite raccomandata a/R o tramite servizio di Posta Elettronica Certificata (PEC). Gli eventuali atti di cessione, locazione, trasferimento o costituzione dei diritti, compiuti in violazione degli obblighi, degli oneri, delle condizioni e delle modalità contenute nella presente Convenzione non produrranno alcun effetto tra il Comune ed il Soggetto Attuatore o i suoi aventi causa.

Tale inefficacia potrà essere fatta valere dal Comune o da chiunque vi abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal Giudice.

La violazione o l'indadempimento da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi di cui ai precedenti articoli determinerà la risoluzione della Convenzione nei seguenti casi:

a) nel caso di mancata realizzazione della struttura RSA ;

b) nel caso di inosservanza reiterata dei termini iniziali e finali dei lavori, comunque prorogati, fissati nella presente Convenzione;

c) nel caso di inosservanza reiterata dei termini di inizio della gestione della struttura;

d) nel caso si verifichino modifiche negli scopi istituzionali del proprietario/gestore dell'immobile che contrastino con le finalità di interesse

pubblico generale della struttura RSA;

e) nel caso si verifichi il fallimento della proprietà dell'area.

In caso di risoluzione si fa riferimento a quanto indicato al successivo art. 15 della presente Convenzione.

***Art. 11 – Durata del vincolo di destinazione d'uso e durata della Convenzione***

La durata del vincolo di destinazione e' di almeno 60 anni e dovrà essere trascritta in atto nel rispetto del Codice Civile.

Il termine di validità della presente Convenzione viene concordemente convenuto in 20 (venti) anni decorrenti dalla data di autorizzazione al funzionamento rilasciata da ATS, prevedendo la possibilità di rinnovo e di rinegoziazione, da richiedere almeno un anno prima della scadenza.

***Art. 12 – Trasferimento degli obblighi***

In caso di alienazione, locazione, trasferimento o costituzione dei diritti totale o parziale, il Soggetto Proponente, dovrà trasferire agli acquirenti tutti gli impegni assunti e derivanti dalla presente Convenzione, rendendoli responsabili fino al totale esaurimento di tutti gli impegni, vincoli e prescrizioni derivanti dall'attuazione del presente atto convenzionale, con l'obbligo di trasferire tutto quanto sopra negli atti contrattuali che essi abbiano in futuro a stipulare.

***Art. 13 – Normativa di riferimento***

Per quanto non previsto e/o non contenuto nel presente atto, si fa riferimento esplicito a tutte le leggi nazionali, regionali e ed alle normative comunali vigenti in materia, con particolare riferimento al Regolamento Edilizio, al vigente Piano Regolatore Generale e alle relative Norme Tecniche di Attuazione.

***Art. 14 Spese***

- Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, si convengono a carico del Soggetto Attuatore senza diritto di rivalsa nei confronti del Comune.

**Art. 15 – Controversie**

Per la risoluzione di ogni controversia sull'esecuzione e interpretazione del presente atto, fatte salve le diverse ed inderogabili disposizioni di legge, si ricorrerà al Tribunale di Milano.

**Art. 16 – Registrazione:** Ai fini fiscali si dichiara che la Convenzione di cui al presente contratto è soggetto al pagamento dell'I.V.A., per cui si richiede la registrazione in misura fissa a norma dell'art. 40 del D.P.R. 26 Aprile 1986 n. 131.

**Art. 17 – Trattamento dei dati personali:** Il Comune di Cornaredo, ai sensi dell'articolo 11 D.Lgs. n. 196/2003, informa il Soggetto Attuatore che tratterà i dati, contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

RICHIESTO io Segretario Comunale rogante ho ricevuto il presente atto, non in contrasto con l'ordinamento giuridico, in formato elettronico, del quale ho dato lettura alle Parti che lo approvano dichiarandolo conforme alle loro volontà e con me, in mia presenza, lo sottoscrivono, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera s) del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 codice dell'amministrazione digitale (CAD), nel modo seguente:

- Società ..... nella persona del Sig. .... nella sua qualità di Socio mediante firma digitale rilasciata da Camera di Commercio di ..... il cui certificato di firma ha validità dal .....

- Il Responsabile dell'Area ..... mediante firma digitale rilasciata da Postecom SpA, il cui certificato di firma ha validità dal 24/12/2015 al 24/12/2018;

Questo atto formato e stipulato in modalità elettronica, è stato redatto da me,

Segretario Comunale, mediante l'utilizzo ed il controllo personale degli strumenti informatici.

Io Segretario Comunale appongo la mia firma digitale dopo le parti ed il loro presenza.

Letto, confermato e sottoscritto digitalmente.

IL RESPONSABILE .....

.....

LA SOCIETÀ

.....

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Giulio NOTARIANNI

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art 6 comma 3 del D.lgs 179/2012 convertito in legge n. 221/2012 con le modalità di cui al D.lgs 82/2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.