

C O M U N E D I B O R G O S A N G I O V A N N I

Provincia di Lodi

Oggetto: SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI BORG SAN GIOVANNI E PER LA REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE (R.S.A.) PER ANZIANI IN VIA ALDO MORO – BORG SAN GIOVANNI (LO).

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciannove il giorno del mese di nella residenza municipale, avanti a me Dott.ssa Francesca Saragò, Segretario del Comune di Borgo San Giovanni, 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 Borgo San Giovanni in Via Aldo Moro n. 33, sono personalmente comparsi:

- Parte appaltante:

Comune di Borgo San Giovanni - C.F. 84503540159 e P.IVA 08114370151,

rappresentato dall'Ing. Arch. Nicola Buonsante in qualità di Responsabile del

Servizio Tecnico Comunale, e domiciliato agli effetti del presente atto nella residenza

municipale sita in Via Aldo Moro 33, il quale interviene nella sua qualità di

rappresentante legale del Comune di Borgo San Giovanni (LO), delegata 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 ain 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 CHE	
	1. con delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 27/09/2019 e' stata inserita nel Piano	
	delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari l'area distinta al Catasto Terreni al foglio	
	8 mappale 201;	
	2. l'area medesima e' individuata nel P.G.T. vigente in zona avente destinazione ad	
	"Area per attrezzature collettive – SC 11 RSA – Residenza sanitaria assistenziale";	
	3. il Comune di Borgo San Giovanni ha indetto gara ad evidenza pubblica per la	
	alienazione del terreno edificabile a destinazione Residenza Sanitaria Assistenziale,	
	individuato nel P.G.T. vigente in area per attrezzature collettive SC 11 RSA	
	identificato catastalmente al foglio 8 Particelle 201, con superficie catastale	
	complessiva pari a mq. 16.216 (fatta riserva di una minore o maggiore superficie	
	ottenuta dopo aver eseguito il rilievo celerimetrico ed altimetrico dell'area);	
	4. con Delibera della Giunta Comunale n. 24 del 05/03/2019 e' stato approvato il	
	presente Schema di Convenzione inerente la realizzazione di una Residenza	
	Sanitaria Assistenziale per anziani in Comune di Borgo San Giovanni (LO);	
	5. la Società con sede in Via ... e' risultata aggiudicataria dell'acquisto del	
	terreno sopra descritto in forza della Determinazione RG n. del	
	6. 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	
	2	

Residenza Sanitaria Assistenziale per Anziani con annessi servizi, così come sancito

con Deliberazione della Giunta Comunale n 26 del 27/02/2019 e Deliberazione del

Consiglio Comunale n. 8 del 27/02/2019.

- 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 Borgo San Giovanni 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 Borgo San Giovanni e la Società come in premessa rappresentati, ed in particolare le modalità attuative ed i tempi di realizzazione del fabbricato destinato a Residenza Sanitaria Assistenziale per anziani e servizi annessi.

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

a) a realizzare sull'area oggetto di vendita una struttura di interesse pubblico

Residenza Sanitaria 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 120 (centoventi) giorni	
	dalla stipula dell'atto notarile di compravendita del terreno;	
	f) ad iniziare i lavori entro 90 (novanta) giorni dal rilascio del Titolo abilitativo alla	
	realizzazione dell'opera;	
	g) a terminare il lavori di realizzazione della struttura entro 240 (duecentoquaranta)	
	giorni dalla comunicazione di inizio lavori;	
	h) ad avviare e gestire l'attività entro 45 (quarantacinque) 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 servizi indicati nel medesimo articolo 5 con le modalità ivi descritte;	
	k) a sostenere tutte le spese relativa la 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 Sanitaria	
	Assistenziale per Anziani;	
	l) a sostenere tute 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 Sanitaria Assistenziale per Anziani con annessi servizi, che dovrà obbligatoriamente attenersi alle seguenti prescrizioni:

- la struttura dovrà essere realizzata nel rispetto dei requisiti previsti dalla specifica norma di riferimento;

- rette agevolate per i residenti del Comune di Borgo San Giovanni con una riduzione pari ad almeno il 10% della tariffa per un numero massimo di 10 posti letto;

- priorità di ingresso ai residenti su qualunque fascia di retta o nucleo di degenza a parità di fragilità;

- vicoli strutturali: massimo tre piani fuori terra.

- definizione di criteri di assunzione del personale secondo le specializzazioni professionali "Decreto del Ministero dell'Interno del 10/01/2019 – ai sensi dell'art. 1, commi 107-114, Legge 30/12/2018 n. 145 che consentano ai cittadini di Borgo San Giovanni di fruire dei benefici occupazionali indotti dalla realizzazione dei servizi.

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 Borgo San	
	Giovanni 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 Borgo San Giovanni 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,	
	6	

	secondaria e costo di costruzione, pari a € al netto degli oneri di urbanizzazione	
	secondaria al metro quadro di superficie.	
	Il Contributo di Costruzione è calcolato come segue:	
	- Attività assistenziale o sanitaria privata, nuova costruzione urbanizzazione primaria	
 , urbanizzazione secondaria €/mq (euro al mq di superficie lorda di	
	pavimento slp calcolata secondo le NTA del PGT vigente, €/mq 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.	
	7	

	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 Borgo San Giovanni con specifico ed idoneo atto.	
	Il Comune si riserva di eseguire gli opportuni controlli con i propri uffici competenti in	
	qualsiasi momento e di ordinare le modifiche necessarie.	
	Nel 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	
	8	

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 Borgo San Giovanni di cui all'art. 5 della Convenzione per la

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'inadempimento 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 è 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, fate salve le diverse ed inderogabili disposizioni di legge, si ricorrerà al Tribunale	
	di Lodi.	
	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 Borgo San Giovanni, 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:	
	11	

