

REP. N. _____

COMUNE DI NASO
CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE
DI LOCALI POSTI AL PIANO TERRA E PIANO PRIMO DELL'IMMOBILE
DENOMINATO "CENTRO CIVICO COMUNALE" E I LOCALI POSTI AL PIANO TERRA
DELLA CASA ALBERGO PER ANZIANI ENTRAMBI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI
NASO E UBICATI NELLA C.DA CRESTA

L'anno duemilaventitre', il giorno _____ del mese di _____, presso il Comune di Naso nell'Ufficio di Segreteria, sono personalmente comparsi davanti a me, ufficiale rogante _____ i signori:

- 1) _____, nato a _____ (____) il _____, che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Naso, codice fiscale dichiarato 00342960838 che rappresenta, nella sua qualità di Responsabile Settore Tecnico LL.PP., giusta determina sindacale n. ____ del _____;
- 2) _____, nato a _____ (____) il _____ ed ivi residente in _____ n. _____, che interviene al presente atto in qualità di Presidente dell'Associazione Sanitaria Socio-Assistenziale, con sede in _____ Via/C.da _____ n. _____;

comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io segretario rogante sono certo;

PREMESSO che

- a) che il Comune di Naso è proprietario del complesso immobiliare, denominato "**Centro Civico**", composto da piano terra e primo e da un ampio spazio verde annesso al medesimo stabile, strutturalmente predisposto per poter essere adibito all'esercizio di attività socio assistenziali e riabilitativi per i soggetti affetti da disabilità e di una struttura denominata "**Casa Albergo per Anziani**" composta da siti entrambi in c/da Cresta Aria Viana;
- b) il territorio del comune non offre sufficienti garanzie per assicurare una buona qualità delle condizioni di vita dei soggetti disabili in età adulta, pediatrica e/o adolescenziale;
- c) il territorio dei Nebrodi è carente di "Centri Diurni" che possano offrire e garantire interventi diversificati in ragione della patologia; che i servizi erogati direttamente al domicilio dei diversamente abili sono assolutamente inadeguati, saltuari e resi da personale privi i minimi requisiti per svolgere una significativa attività di sostegno;
- d) la predetta Associazione svolge attività di valenza sociale, confermata nel corso degli anni, che risulta migliorare la qualità di vita dei soggetti autistici e delle famiglie di provenienza, poiché garantisce una presa in carico multidisciplinare, continuativa e coordinata, che comprende interventi educativi, comportamentali e riabilitativi;
- e) in accordo all'art. 11 del D.P.R. 296/2005 (che ha abrogato e sostituito la L. 390/86) beni immobili dello Stato (...) possono essere dati in concessione ovvero in locazione a canone agevolato per finalità di interesse pubblico connesse all'effettiva rilevanza degli scopi sociali perseguiti in funzione e nel rispetto delle esigenze primarie della collettività e in ragione dei principi fondamentali costituzionalmente garantiti, a fronte dell'assunzione dei relativi oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- f) l'art. 20 del predetto D.P.R recita "*I soggetti aventi titolo interessati al conseguimento della concessione o locazione, presentanouna domanda nella quale, oltre ai propri dati identificativi,*

sono indicati i dati identificativi dell'immobile, l'oggetto dell'attività da svolgere, le finalità di utilizzo, l'autorizzazione del competente”;

- g) la parte IV del dlgs 50/2016, ed in particolare l'art.189, (oggi trasposto nell'art. 201 del dlgs 36/2023), prevede la partecipazione della società civile sia alla cura di aree pubbliche o alla valorizzazione di aree e dei beni immobili inutilizzati mediante iniziative culturali, interventi di decoro urbano, di recupero e riuso con finalità di interesse generale o comunque utile alla comunità territoriale di riferimento, attraverso l'affidamento in gestione;
- h) l'associazione “*SORGE IL SOLE ONLUS*”, che **si prende cura dei soggetti diversamente abili da anni sul territorio**, senza scopo di lucro, persegue un interesse pubblico superiore rispetto a quello che viene raggiunto mediante lo sfruttamento economico dei beni oggetto di concessione pertanto è facoltà della Giunta Municipale ai sensi del co. 4 art. 11 del Vigente Regolamento Comunale sulla gestione degli immobili comunali accordare la gratuità delle concessioni a soggetti che operano senza fini di lucro.
- i) il Comune di Naso occupa una posizione territorialmente privilegiata, rispetto ai Comuni di provenienza degli “ospiti” di detta Associazione;
- j) è interesse dell'Amministrazione comunale venire incontro alle esigenze dell'Associazione Sanitaria Socio Assistenziale “*SORGE IL SOLE ONLUS*”, che presenta finalità statutarie ed attività svolte senza fini di lucro, consentendo alla stessa di poter utilizzare i locali di proprietà comunale sopra citati, che altrimenti rimarrebbero utilizzati, con lo scopo di dare risposte concrete e fattivo sostegno alle ordinarie esigenze di più soggetti disabili e delle loro famiglie residenti nel comprensorio dei Nebrodi in accordo all'uso che l'associazione ha già fatto nel tempo del predetto immobile;
- k) la predetta associazione migliora la qualità di vita dei soggetti autistici, perché gli stessi usufruiscono di una presa in carico multidisciplinare, continuativa e coordinata, che comprende interventi educativi, comportamentali, riabilitativi e interventi di supporto alla famiglia;
- l) è ferma intenzione dell'Ente mantenere un “Centro Socio-Assistenziale” che possa dare risposte concrete e fattivo sostegno alle ordinarie esigenze dei soggetti disabili e delle loro famiglie residenti nel comprensorio dei Nebrodi;
- m) nel caso specifico la concessione a titolo gratuito si configura quale forma di sostegno e di contribuzione indiretta nei confronti di tale associazione che persegue una attività di pubblico interesse, strumentale alla realizzazione delle finalità istituzionali a vantaggio dei cittadini e di tutta la comunità nonché comporta l'erogazione di servizio a utile per la comunità ed a costo zero per l'ente;
- n) il servizio svolto dalla predetta Associazione, (unica nella zona che svolge tale attività assistenziale), ha un'altissima valenza sociale, in quanto tende al progressivo miglioramento della vita degli utenti e delle famiglie per cui per la concessione in questione non è necessario utilizzare lo strumento del pubblico incanto, ma il procedimento viene attivato su istanza di parte;
- o) è opportuno regolarizzare dal punto di vista formale il rinnovo dell'utilizzo di tali locali da parte dell'Associazione Sanitaria-Socio-Assistenziale “*SORGE IL SOLE ONLUS*” in comodato d'uso gratuito e la conseguente gestione dei locali, dell'intero immobile del Centro Civico e dei locali posti al piano terra dell'edificio casa albergo per anziani siti al primo piano dell'edificio di proprietà comunale sito in C.da Cresta, Via Aria Viana, precedentemente denominato “centro Civico” e delle relative pertinenze .
- p) la Giunta Municipale, con atto n. _____ del _____, ha deliberato di concedere in comodato d'uso gratuito all'Associazione Sanitaria Socio Assistenziale “*SORGE IL SOLE*

ONLUS", il piano terra e piano primo dell'immobile denominato "*Centro Civico Comunale*" e dei locali posti a piano terra della struttura denominata "*Casa Albergo per Anziani*" di cui alle allegate planimetrie;

Tutto ciò premesso, tra le parti

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1

La narrativa che precede, forma parte integrante del presente atto.

La premessa, nonché tutti gli allegati indicati ai successivi articoli fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART.2

Il Comune di Naso affida al concessionario senza soluzione di continuità con la precedente concessione, per la durata di anni 10, l'intero immobile (piani terra e primo) del fabbricato di proprietà del Comune di Naso, sito in C.da Cresta -Aria Viana, denominato "*Centro Civico Comunale*" nonché dei locali posti a piano terra del fabbricato destinato a "*Casa Albergo per anziani*" meglio descritti alla lettera a) delle premesse e nella planimetria allegata, con obbligo a carico del Comodatario di non utilizzare i vani e/o accedere agli ulteriori vani posti al piano primo e superiori del medesimo immobile. La concessionaria di cui al presente atto è tenuta riconoscere sin d'ora il diritto di accedere liberamente dal portone d'ingresso principale e di servirsi indisturbatamente delle parti comuni inerenti all'intero immobile al comune o ad altre concessionarie. Si specifica che tale affidamento (comodato d'uso gratuito) si configura quale rinnovo in quanto l'immobile risulta, senza soluzione di continuità, nella disponibilità della stessa associazione, nell'estensione attuale, **già a far data dal 2017** (originario contratto Rep. 1471 del 28.02.2011 e quante ad esso connesso postilla Reg. 145 del 24/09/2014 e con convenzione Reg. 175/2018).

L'affidamento di cui al presente viene, rispettivamente, effettuato dal Comune ed accettato dal concessionario alle condizioni tutte di cui alla presente convenzione, con il divieto di utilizzare, in tutto o in parte, l'edificio comunale per attività non compatibili con il corretto utilizzo della struttura e con particolare obbligo di rispettare e raggiungere tutti gli obiettivi espressamente indicati nel successivo art. 9.

ART.3

I locali, vengono concessi nello stato di fatto e diritto in cui si trovano all'Associazione comodataria. La concessione ha carattere potrà essere revocata in qualsiasi momento, in caso di non corretta conduzione dei locali, o qualora gli stessi si rendessero necessari al Comune di Naso, anche per periodi limitati e per usi istituzionali. Il provvedimento di revoca non necessita di motivazione e produce i suoi effetti decorsi dieci giorni dalla data di comunicazione all'Associazione.

Al concessionario è data facoltà, in qualità di detentore, e senza la possibilità di poter chiedere nulla al Comune alla fine della concessione per le migliorie apportate all'immobile, di poter presentare specifiche pratiche a valere sui bonus fiscali o altro, previa approvazione del progetto da parte della G.M., per le manutenzioni straordinarie/ ristrutturazioni degli immobili. A tal proposito il Comune si rende disponibile ad apportare o alla Onlus di apportare, in quanto da

intendersi già autorizzata con la sottoscrizione della presente convenzione, le modifiche alla destinazione d'uso catastale coerenti con la normativa di cui al comma 10-bis dell'art. 119 del D.L. del 19/ maggio 2020 n. 34 (decreto rilancio) convertito con modificazioni dalla legge 17/07/2020 n. 77 e s.m. prima dell'inizio dei lavori oggetto di Bonus Edilizi

ART.4

I locali di cui sopra vengono concessi al fine di destinarli esclusivamente ad attività sociali proprie della suddetta Associazione allo scopo di poter dare risposte concrete e fattivo sostegno alle ordinarie esigenze di più soggetti disabili e delle loro famiglie.

I locali vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al comodatario.

Qualunque altro uso deve essere espressamente comunicato preventivamente ed autorizzato dal Comune.

Al momento della sottoscrizione del presente contratto, l'associazione comodataria dichiara di avere visitato l'immobile, del quale riconosce l'idoneità dello stesso all'uso determinato dalle parti. L'associazione comodataria si impegna altresì a riconsegnare l'immobile nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento d'uso ovvero nelle condizioni determinate dall'esecuzione di progetti migliorativi a valere sui bonus fiscali (progetti preventivamente approvati dall'Ente)

ART.5

L'Associazione comodataria dovrà provvedere a propria cura e spese alla pulizia e alla manutenzione ordinaria dei locali concessi in comodato e dell'ampio spazio verde annesso al medesimo stabile, nonché al pagamento delle utenze già volturate.

Il concessionario pertanto si obbliga a stipulare con gli enti erogatori i necessari contratti ed a provvedere al conseguente pagamento dei diritti, dei corrispettivi, delle tasse e di quant'altro dovuto.

Il comodatario si farà inoltre carico dei lavori di adeguamento che si dovessero rendere necessari per adeguare (anche con spese rientranti nella manutenzione straordinaria) al fine di utilizzare l'immobile per gli scopi di cui alla presente. A tal fine il progetto di adeguamento verrà sottoposto al Comune per un preventivo benestare. Lo stesso è soggetto agli obblighi di cui alla vigente normativa in materia edilizia ed impiantistica per cui, in tal senso sarà necessario munirsi degli idonei titoli presso il Comune stesso.

ART. 6

Il comodatario, previa adozione dei necessari atti amministrativi di approvazione e compatibilmente con l'entità degli interventi manutentivi e delle risorse economiche disponibili, potrà assumere a suo carico anche le spese di manutenzione straordinaria del complesso immobiliare (fermo rimanendo che rimangono a suo carico quelle di manutenzione ordinaria).

Al riguardo, il concessionario, entro il mese di agosto di ogni anno e fatte salve, ovviamente, le necessità urgenti ed improvvise, presenterà al Comune una relazione sugli interventi straordinari da pianificare per l'anno successivo.

Restano in ogni caso escluse tutte quelle opere, rientranti nella tipologia manutenzione straordinaria, che si dovessero rendere necessarie per adeguare i locali della struttura affidata in concessione per il raggiungimento degli obiettivi richiesti ed indicati dall'art. 9.

ART.7

Prima della consegna dei locali all'Associazione Sanitaria Socio Assistenziale "SORGE IL SOLE ONLUS" il Responsabile del procedimento stilerà un verbale dello stato d'uso e le condizioni generali dell'immobile.

Inoltre l'ufficio tecnico comunale vigilerà sulla corretta manutenzione che il concessionario ha l'obbligo di eseguire per mantenere in efficienza l'intero comparto.

ART.8

Tenuto conto delle finalità statutarie perseguite dalla concessionaria e che le attività svolte dalla stessa risultano assolutamente senza fini di lucro, il Comune di Naso concede in comodato d'uso gratuito ed in gestione all'Associazione Sanitaria Socio Assistenziale "SORGE IL SOLE ONLUS" i locali ubicati in C.da Cresta, come da planimetria, che si allega sotto la lettera "A" alla presente convenzione ne costituisce parte integrante e sostanziale.

I locali e le relative pertinenze sono destinati alle attività espressamente e tassativamente indicate al successivo art. 9 della presente convenzione.

ART. 9

Gli obiettivi e le finalità che deve perseguire l'Associazione Socio Assistenziale e che si obbliga a rispettare con la sottoscrizione della presente convenzione sono le seguenti:

1. svolgere attività terapeutiche riabilitative con l'ausilio di personale specializzato;
2. rendere leggibili le routines e l'organizzazione della vita quotidiana;
3. individuare le risorse recuperabili e quelle potenzialmente espandibili;
4. migliorare le performances e facilitare gli apprendimenti;
5. sviluppare le capacità comunicative e di interazione sociale;
6. migliorare le autonomie personali;
7. migliorare la qualità della vita per i soggetti disabili e per le loro famiglie.

I summenzionati obiettivi dovranno essere attuati seguendo le seguenti strategie:

1. effettuare training intensivi precoci;
2. personalizzare l'intervento a misura di ogni disabile;
3. occupare l'attenzione del soggetto in attività altamente strutturate;
4. creare un contesto di apprendimento stimolante;
5. facilitare apprendimenti in contesti naturali e routinari;
6. attivare gli interessi del soggetto;
7. raggiungere lo sviluppo delle potenzialità partendo dal consolidamento delle capacità presenti;
8. fornire un rinforzo del comportamento, variando il rinforzo a seconda delle attività proposte;
9. coinvolgere più persone nelle procedure di insegnamento.

Nel perseguimento degli obiettivi e nella esecuzione delle predette strategie, l'associazione si impegna ad osservare i seguenti programmi di trattamento:

1. coinvolgere la famiglia nel contesto diagnostico e terapeutico;
2. prevedere un collegamento ed un coordinamento tra interventi e servizi, scuola e famiglia;
3. garantire una continuità di servizi per l'intero ciclo di vita della persona autistica durante la vigenza della presente convenzione;
4. fornire servizi individualizzati per singolo soggetto;
5. incidere sull'integrazione e sullo sviluppo delle competenze cognitive, neuro psicologiche, simbolico-comunicative ed effettive compromesse nel soggetto;

6. offrire un progetto con obiettivi a breve e medio termine, da determinare annualmente e preventivamente comunicati al comodante;
7. indicare gli obiettivi che si intendono raggiungere per ogni singolo ospite del “Centro Diurno” prevedendo una serie di semplici mini risultati, da determinare annualmente e preventivamente comunicati al comodante;
8. prevedere la programmazione di verifiche periodiche dell’efficacia degli interventi riabilitativi.

ART. 10

Il Concedente, nell’ambito del proprio potere di vigilanza, avrà la facoltà di sottoporre ad attenta valutazione le singole attività svolte dall’associazione all’interno del “Centro Diurno” e del rispetto e/o raggiungimento degli obiettivi programmati dalla stessa e di concerto con il comitato di vigilanza all’inizio di ogni anno.

Al fine di valutare adeguatamente le attività svolte all’interno del “Centro Diurno” ed i singoli risultati raggiunti dalla concessionaria, il Comune di Naso, con la presente convenzione potrà istituire all’uopo precipua <<commissione di vigilanza>>, composta da numero dispari di componenti mediante determina sindacale.

Nessuna indennità e/o compenso economico è prevista per i componenti della commissione di vigilanza.

ART. 11

E’ fatto espresso divieto al Concessionario, a pena di decadenza, di affidare a terzi i servizi attinenti l’uso dell’immobile e le attività connesse a tale uso, ad eccezione della manutenzione ordinaria della struttura concessa in comodato d’uso.

ART.12

Il controllo globale sulla regolare esecuzione da parte della ditta Concessionaria di tutti gli obblighi derivanti dalla concessione è esercitato dall’Amministrazione Comunale attraverso gli uffici competenti.

L’Ufficio Tecnico Comunale ha la facoltà di eseguire, in ogni momento, e periodicamente, accertamenti sullo stato dell’edificio e degli impianti, facendo constatare le risultanze in verbale redatto in contraddittorio con la ditta Concessionaria che dovrà essere preavvertita almeno tre giorni prima o, in sua assenza, con l’assistenza di due testimoni.

Nulla vieta alla Concessionaria di apportare migliorie ai locali di fruizione, compatibilmente con l’aspetto strutturale e previa autorizzazione da parte dell’Ufficio Tecnico Comunale.

Le predette migliorie non sono in alcun modo riconosciute e liquidate dal punto di vista monetario all’atto della riconsegna dell’immobile al Comune.

Di contro, su richiesta del Comune, all’atto della riconsegna dell’immobile, il concessionario si obbliga a eliminare quanto eseguito in modifica del preesistente al fine di rendere la struttura pienamente confacente per gli scopi per cui alla presente.

ART.13

In caso di inottemperanza ad uno o più degli obblighi di cui alla presente convenzione, il Comune provvede alla contestazione scritta dell’inottemperanza stessa, fissando un congruo

termine (che il Comodatario riconosce essere perentorio) entro il quale il Comodatario deve provvedere ad ottemperare alla prescrizione violata nonché a rimuovere gli effetti perduranti della contestata violazione.

Ove il Concessionario non provveda, il Comune procederà come segue:

- a) mediante intervento (diretto od a mezzo di terzo all'uopo incaricato) volto a surrogare il Comodatario erogando le prestazioni dovute e rivalendosi poi, per le spese sostenute
- b) In caso di violazione del medesimo obbligo ripetuto per un numero di tre volte nell'arco di un anno solare (dal 1° gennaio al 31 dicembre) il rapporto di comodato - previa diffida di cui al precedente primo comma ed ove il Comodatario non ottemperi alla diffida stessa nel termine con la medesima assegnato - si intenderà risolto ipso iure; conseguentemente il Comune assegnerà al Comodatario un termine non inferiore ai sessanta giorni per lasciare l'intera struttura libera da persone e delle cose di sua proprietà e per consegnarla al Comune, senza che nulla - né per le opere eseguite né per le eventuali addizioni spontaneamente apportate - sia dovuto dal Comune al Comodatario per nessun titolo a seguire

ART.14

Il concessionario potrà rinunciare all'utilizzo in comodato dell'immobile dandone preavviso all'Amministrazione Comunale mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, in un congruo termine che si quantifica in 30 giorni mentre il concedente si riserva la facoltà di recedere in qualsiasi momento della presente convenzione senza obbligo di motivazione e produce i suoi effetti immediatamente dalla data di comunicazione alla ditta.

ART.15

Ogni onere di carattere finanziario e di responsabilità civile relativo alla gestione dei locali assegnati in comodato è ad esclusivo carico del comodatario.

ART. 16

Si dà atto che, ai sensi dell'art. 36 del vigente regolamento comunale dei contratti, il presente atto sarà registrato solo in caso d'uso e le relative eventuali spese sono a totale carico del comodatario.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL COMODATARIO

IL RESPONSABILE SETTORE TECNICO LL.PP.

IL SEGRETARIO COMUNALE
