



Comune di San Giuliano Milanese

Oggetto: SCHEMA DI CONVENZIONE EX ART. 11 DELLA LEGGE 241 DEL 7 AGOSTO 1990 PER LA REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA SANITARIA ASSISTITA PER ANZIANI IN VIA GORKY.

(Avvertenza: il presente modello di convenzione contiene la regolamentazione essenziale dei rapporti tra l'aggiudicatario dell'asta/gara per l'assegnazione dell'area e l'Amministrazione comunale, restando salva la facoltà di scindere le pattuizioni, per esigenze di buona tecnica notarile, in autonomi atti negoziali, purchè sia rispettato il programma contrattuale complessivo voluto dalle parti).

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila... il giorno del mese di nella residenza municipale, avanti a me Dott., Segretario del Comune di San Giuliano Milanese, 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 San Giuliano Milanese in Via De Nicola n. 2, sono personalmente comparsi:

Parte appaltante:

Comune di San Giuliano Milanese - P.IVA.00798940151 rappresentato dal in qualità di, e domiciliato agli effetti del presente atto nella residenza municipale sita in Via De Nicola n. 2, il quale interviene nella sua qualità di rappresentante legale del Comune di San Giuliano Milanese, 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 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 2 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.



Comune di San Giuliano Milanese

PREMESSO

1. con delibera del Consiglio Comunale n 33 del 26/06/2019 e' stata inserita nel Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari l'area distinta al Catasto Terreni al foglio 17 mappale 678 (parte) e 267 (parte);
2. l'area medesima e' individuata nel P.G.T. vigente in zona "Aree per servizi socio assistenziali alla persona" e nel Piano dei Servizi annesso al P.G.T. Area
3. che il Comune di San Giuliano Milanese ha indetto gara ad evidenza pubblica per l'alienazione del terreno edificabile imponendo la destinazione Residenza Sanitaria Assistenziale, individuato nel P.G.T. vigente in zona "Aree per servizi socio assistenziali alla persona" identificato catastalmente al foglio 17 Particelle 678 (parte) e 267 (parte), con superficie catastale complessiva pari a mq. 6.000 (fatta riserva di una minore o maggiore superficie ottenuta dopo aver eseguito il rilievo celerimetrico ed altimetrico dell'area);
4. che con Delibera della Giunta Comunale n. 213 del 6/8/2019 e' stato approvato il presente Schema di Convenzione inerente la realizzazione e gestione di una RSA;
5. che la Società con sede in Via e' risultata aggiudicataria dell'acquisto del terreno sopra descritto in forza della Determinazione Dirigenziale n. del
6. che il lotto di terreno di che trattasi e' stato aggiudicato 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 San Giuliano Milanese 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 San Giuliano Milanese e la Societàcome in premessa rappresentati, ed in particolare le modalità



Comune di San Giuliano Milanese

attuative ed i tempi di realizzazione del fabbricato destinato a Residenza Sanitaria Assistenziale per anziani e eventuali servizi complementari da n. posti letto distribuiti su nuclei di posti letto ciascuno, di cui un nucleo protetto di 10 posti letto, realizzati secondo gli standard regionali, con camere arredate a 2 e a 1 letto, sala da pranzo comune, bagni assistiti, deposito sporco/pulito, ambulatori, sala medica, ecc. in esecuzione della Delibera del Consiglio Comunale n. e della Delibera della Giunta Comunale n. del e Determina Dirigenziale n. del ... , esecutive ai sensi di legge.

Art. 3 - Cessione dell'area e consenso

Il Comune di San Giuliano Milanese, come sopra rappresentato, cede alla società che accetta, la proprietà dell'area distinta in catasto al foglio 17, mapp., con indicazione dei confini in senso orario a partire da nord [...].

Il prezzo della vendita è di euro del quale l'alienante dichiara di averlo già riscosso rilasciandone quietanza (seguono le modalità di pagamento).

Al presente atto viene allegato il certificato di destinazione urbanistica dell'area, dichiarando il rappresentante della Città di San Giuliano Milanese che non sono intervenute modifiche di destinazione dalla data di rilascio del certificato.

Art. 4 – Obblighi del soggetto attuatore

Il Soggetto Attuatore, si impegna nei confronti del Comune di San Giuliano Milanese, 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 eventuali servizi complementari;
- 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 il lavori di realizzazione della struttura entro 500 (cinquecento) giorni dalla comunicazione di inizio lavori;
- h) ad avviare e gestire l'attività entro 90 (novanta) giorni dal rilascio del Certificato di



Comune di San Giuliano Milanese

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;

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

Art. 5 – 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, salvo eventuali varianti concordate precedentemente dalle parti.

Art. 6 – Caratteristiche e dotazione minima di servizi della struttura

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

- struttura con non meno di 80 posti letto di cui 10 nucleo Alzheimer fino ad un massimo di 120 posti;
- tariffe agevolate per i residenti per non meno di 30 posti letto (con disponibilità anche di camere singole) in linea con la retta media minima giornaliera individuata da ATS Milano pari a € 74 e comprensive di tutti i servizi sociosanitari, per la stessa durata del vincolo di destinazione, salvo adeguamento ISTAT;
- riserva di almeno 3 posti per persone con demenze sui 30 posti minimi per residenti;
- riduzione di almeno il 3% della tariffa di cui sopra per almeno 5 posti letto riservati ad anziani fragili con difficoltà economiche segnalati dai Servizi Sociali del Comune di San Giuliano Milanese;
- priorità d'ingresso ai residenti su qualunque fascia di retta o nucleo di degenza a parità di fragilità;
- la struttura dovrà essere gestita nel rispetto delle disposizioni contenute nella DGR 7435/01 e DGR 12618/03 e fare riferimento alla normativa generale di cui alla L.R. 23/2015 nonché alle DGR 2569/14 e della DGR 4702/15 "Procedura per l'esercizio e l'accreditamento delle unità d'offerta socio-sanitarie e quelle che dovessero essere emanate nel corso di validità della convenzione anche in assenza di contratto per il riconoscimento della quota sanitaria a carico del FSR;
- rispetto degli *standard* gestionali di assistenza e strutturali come definito da normativa nazionale e regionale generale e di settore, anche in assenza di contratto



Comune di San Giuliano Milanese

- per il riconoscimento della quota sanitaria a carico del FSR, e sulla base delle effettive necessità degli anziani ricoverati;
- accesso in via prioritaria con tariffe ridotte rispetto ai servizi accessori erogati dalla RSA per i residenti;
 - incontri periodici almeno semestrali con l'A.C. supportata da reportistica quali/quantitativa sull'attività di gestione della RSA;
 - promozione attività di rete, i Centri Anziani e gli altri servizi del territorio, 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;
 - 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 San Giuliano Milanese 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 San Giuliano Milanese, anche al fine di individuare ulteriori servizi che potrebbero essere forniti alla cittadinanza.

In caso di accreditamento e conseguenti offerte contrattualizzate a carico del Fondo Sanitario Regionale, previa intesa con l'Amministrazione, l'aggiudicatario dovrà garantire un corrispondente aumento dei posti riservati all'Amministrazione a tariffe agevolate, oppure, in alternativa, una ulteriore riduzione delle tariffe per i posti riservati pari al contributo regionale.

Art. 7 – Obblighi del Soggetto Attuatore

La Ditta aggiudicataria, 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 dalla presente Convenzione nonché alle istruzioni che le vengano comunicate verbalmente o per iscritto dal Comune. A fronte delle responsabilità evidenziate, 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



Comune di San Giuliano Milanese

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. 8 - 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. e agli artt. 43 ss. della legge della Regione Lombardia n. 12 dell'11 marzo 2005, riferito agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione. Il Contributo di Costruzione è calcolato come segue :

- Attività assistenziale o sanitaria privata, nuova costruzione urbanizzazione primaria €/mq 24,64, urbanizzazione secondaria €/mq 8,47 (euro al mq di superficie lorda di pavimento slp calcolata secondo le NTA del PGT vigente). Tale somma dovrà essere versato secondo quanto prescritto dalla normativa in vigore al momento del rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio.

Art. 9 – Caratteristiche costruttive e tipologiche del fabbricato

Il progetto deve rispettare gli indici e le prescrizioni urbanistiche fissate nel PGT (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), 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 che sarà 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 San Giuliano Milanese 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.



Comune di San Giuliano Milanese

Art. 10 – 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. 11 – 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 punto j) della presente Convenzione.
- c) € 500,00 (cinquecento) per il mancato rispetto delle condizioni di favore assicurate al Comune di San Giuliano Milanese 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. La violazione o l'inadempimento da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi di cui ai precedenti articoli determinerà la revoca o l'impedimento dell'assenso alla gestione della struttura 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.



Comune di San Giuliano Milanese

Art. 12 – Durata del vincolo di destinazione d’uso e durata della Convenzione

La durata del vincolo di destinazione e’ di 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. 13 – 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. 14 – 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 di Governo del Territorio e alle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 15 – 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. 16 – Controversie

Per la risoluzione di ogni controversia sull’esecuzione e interpretazione del presente atto sarà competente il Tar Lombardia in sede di giurisdizione esclusiva. Per le controversie di natura puramente patrimoniale è competente il Tribunale di Lodi.

Art. 17 – Trattamento dei dati personali

Il Comune di San Giuliano Milanese, ai sensi del Regolamento UE 679/2016 (GDPR), 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



Comune di San Giuliano Milanese

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 Dirigente del Settore mediante firma digitale rilasciata da, il cui certificato di firma è valido;

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 DIRIGENTE LA SOCIETÀ IL SEGRETARIO COMUNALE

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.