

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**



**COMUNE DI BUSTO GAROLFO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI MILANO**

**ORIGINALE**

**RINNOVO CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE DELL'AREA COMUNALE  
DISTINTA AL MAPP. 419 FG.15 E MAPP. 701 FG.20 SITA IN VIA DELEDDA ANG.  
VIA PASCOLI ALLA SODALITAS SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS**

*Nr. Progr.*                    **5**

*Data*                        **03/06/2020**

*Seduta NR.*                   **1**

*Adunanza ORDINARIA Seduta PUBBLICA di PRIMA Convocazione in data 03/06/2020 alle ore 21:00*

*Il PRESIDENTE ha convocato il CONSIGLIO COMUNALE IN VIDEOCONFERENZA MEDIANTE SISTEMA INFORMATICO, oggi 03/06/2020 alle ore 21:00 in adunanza PUBBLICA di PRIMA Convocazione previo invio di invito scritto a domicilio, nei modi e termini previsti dalla legge vigente.*

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Pre.</i>	<i>Cognome e Nome</i>	<i>Pre.</i>	<i>Cognome e Nome</i>	<i>Pre.</i>
BINAGHI FRANCESCO	S	CARNEVALI STEFANO	S	D'ELIA PATRIZIA	S
BIONDI SUSANNA	S	SELMO RAFFAELA	S	LUONI MASSIMO LUIGI	S
CAMPETTI PATRIZIA	S	LA TEGOLA ANNA	S	CARDANI LUIGI	S
TUNICE VALENTINA	S	DELL'ACQUA ALDO	S		
MILAN ANDREA	S	DIANESE DANIELE	S		
RIGIROLI GIOVANNI	S	PIRAZZINI ANGELO	S		
ZANGIROLAMI MARCO	S	LUNARDI SABRINA	S		
<i>Totale Presenti: 17</i>			<i>Totali Assenti: 0</i>		

Assenti Giustificati i signori:

*Nessun convocato risulta assente giustificato*

Assenti Non Giustificati i signori:

*Nessun convocato risulta assente ingiustificato*

*Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE DOTT. GIACINTO SARNELLI.*

*In qualità di PRESIDENTE, il Sig. BINAGHI FRANCESCO assume la presidenza e constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta designando a scrutatori i Consiglieri, sigg.:*

, , ,

**OGGETTO:**  
**RINNOVO CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE DELL'AREA COMUNALE  
DISTINTA AL MAPP. 419 FG.15 E MAPP. 701 FG.20 SITA IN VIA DELEDDA ANG. VIA  
PASCOLI ALLA SODALITAS SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso che con deliberazione consiliare n. 43 in 20 aprile 1994 questo Comune indiceva una procedura ad evidenza pubblica per la concessione del diritto di superficie, per una durata di anni 20, rinnovabili per analogo periodo, sulle aree di proprietà comunale di cui ai mappali 419, fg. 15 e 701, fg. 20, per complessivi 4680 mq ubicate in Via Deledda angolo Via Pascoli per la realizzazione di un edificio da destinarsi a residenza sanitaria assistenziale;

Dato atto che, a seguito di tale procedura, risultava aggiudicataria la Sodalitas soc. coop. sociale ONLUS con sede in Milano con la quale questo Comune sottoscriveva idonea convenzione in data 4 ottobre 1994 rep. n. 17446 a rogito dott.ssa Gloria Battaglia;

Dato atto che la convenzione prevedeva, tra l'altro, un corrispettivo per il diritto di superficie in favore di questo Comune quantificato in Lire 28.000/mq (pari a Euro 14,46/mq) nonché la possibilità di rinnovo per ulteriori 20 anni dietro corrispettivo da determinare secondo parametri da stabilire ad opera del Consiglio Comunale, a semplice richiesta del titolare del diritto di superficie, da formularsi con preavviso di dodici mesi dalla scadenza;

Dato atto, inoltre, che Sodalitas soc. coop. sociale ONLUS provvedeva alla costruzione di apposita unità immobiliare destinata ad RSA e, in prossimità della scadenza del diritto di superficie, in data 17 aprile 2013 inoltrava a questo Comune richiesta di rinnovo per ulteriori venti anni del diritto di superficie ovvero la cessione del terreno su cui era stata edificata l'unità immobiliare;

Atteso che, al fine di dare compiutamente attuazione al rinnovo del diritto di superficie e garantire la continuità del servizio nelle more della conclusione del procedimento amministrativo all'uopo avviato, questo Comune prorogava temporaneamente la concessione del diritto di superficie fino alla data del 23 dicembre 2014;

Dato atto che con deliberazione consiliare n. 19 in data 9 giugno 2015 questo Comune rinnovava per anni venti il diritto di superficie inerente l'area di cui ai mappali 419, fg. 15 e 701, fg. 20, in favore di Sodalitas soc. coop. sociale ONLUS;

Evidenziato che, ai fini della determinazione del corrispettivo di Concessione, dovuto per il predetto rinnovo ventennale, con determinazione del responsabile dell'Area Lavori Pubblici n. 605 in data 1 ottobre 2015 veniva rideterminato il valore complessivo in € 1.494.500 definito dall'Agenzia delle Entrate all'uopo incaricata da questo Comune sulla base dei parametri deliberati da Consiglio Comunale;

Dato atto che avverso i provvedimenti assunti da questo Comune in merito alla quantificazione del corrispettivo per il rinnovo del diritto di superficie Sodalitas soc. coop. Sociale ONLUS adiva l'autorità giudiziaria;

Atteso che, a seguito delle contestazioni avanzate, questo Comune provvedeva alla costituzione in giudizio rappresentando la correttezza dei procedimenti amministrativi posti in essere;

Rilevato che con sentenza n. 1457/2018 in data 19 settembre 2018 - successivamente appellata - il Tribunale Civile di Busto Arsizio rigettava il ricorso proposto da Sodalitas soc. coop. sociale ONLUS stante la correttezza dell'operato e dell'azione amministrativa poste in essere da questo Comune ;

Tenuto conto che a seguito della predetta sentenza favorevole questo Comune:

- invitata Sodalitas soc. coop. sociale ONLUS con nota in data 23 ottobre 2018 prot. 22909 alla sottoscrizione della convenzione di rinnovo del diritto di superficie entro il termine di giorni novanta sulla base delle determinazioni già assunte con i provvedimenti comunali precedentemente formalizzati;
- a fronte della mancata adesione alla nota di cui al punto che precede con nota prot. n. 42443 in data 19 febbraio 2019 veniva comunicato a Sodalitas soc. coop. sociale ONLUS l'avvio del procedimento di decadenza del diritto di superficie in oggetto con correlata revoca della deliberazione consiliare n. 19 del 9 giugno 2015;
- a seguito della conclusione della fase istruttoria del procedimento, con deliberazione consiliare n. 10 in data 11 marzo 2019 veniva disposta la revoca della deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 9 giugno 2015, disponendo contestualmente la «*decadenza del rinnovo della concessione relativa al diritto di superficie sulle aree comunali distinte ai mappali 491, fg. 15 e 701, fg. 20 con insistente fabbricato ad uso RSA*» ed imponendo a Sodalitas soc. coop. sociale ONLUS di restituire la struttura nel termine di un anno dalla data di comunicazione del provvedimento (26 marzo 2020);

Dato atto che:

- avverso la citata deliberazione consiliare n. 10 in data 11 marzo 2019 Sodalitas soc. coop. sociale ONLUS presentava ricorso davanti al TAR Lombardia – Milano;
- questo Comune provvedeva a costituirsi in giudizio rappresentando la correttezza del proprio operato;
- le domande cautelari connesse al ricorso promosso da Sodalitas soc. coop. sociale ONLUS sono state rigettate sia in primo grado che davanti al Consiglio di Stato;
- con sentenza n. 5239/2019 pubblicata il 31 dicembre 2019 la Corte d'Appello di Milano rigettava l'appello proposto da Sodalitas soc. coop. sociale ONLUS, così confermando la sentenza di primo grado n. 1457/2018 emessa Tribunale Civile di Busto Arsizio;

Quanto sopra premesso e considerato;

Tenuto conto che, nelle more del contenzioso sopra descritto, questo Comune unitamente a Sodalitas soc. coop. sociale ONLUS ha avviato un procedimento finalizzato alla ricomposizione delle posizioni assunte dalle parti stante il primario interesse pubblico di garantire la continuità della erogazione del servizio sul territorio comunale nonché della necessità di salvaguardare e valorizzare il patrimonio immobiliare del Comune;

Richiamata, all'uopo, la deliberazione di Giunta Comunale n. 38 in data 27/4/2020 con cui è stato approvato lo schema di memorandum finalizzato al rinnovo del diritto di superficie sulle aree comunali distinte ai mappali 419, fg. 15 e 701, fg. 20 con Sodalitas soc. coop. sociale ONLUS;

Dato atto che il suddetto memorandum è stato sottoscritto dalle parti in pari data ;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 41 in data 15/5/2020 con cui è stata adottata la proposta al Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 48 co. 2 del D.lgs 267/2000, di rinnovare il diritto di superficie in oggetto in favore di Sodalitas Società Cooperativa Onlus;

Vista la deliberazione consiliare assunta in data odierna con cui, in attuazione del memorandum sottoscritto con Sodalitas Società Cooperativa Onlus, è stata revocata la deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 in data 11 marzo 2019;

Considerato che:

- il Regolamento ed il Bando originario di affidamento della concessione approvato con la sopra citata deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 20.04.1994 prevedeva quale durata un termine massimo di anni quaranta;
- l'offerta presentata dalla Sodalitas Società Cooperativa Onlus ed accettata dal Comune con la citata deliberazione consiliare n. 55 del 10.06.1994 prevedeva già la possibilità di rinnovo, su richiesta della cooperativa, per ulteriori venti anni della concessione originariamente fissata in anni venti;
- il consolidamento in capo al Comune della proprietà dell'edificio con l'area ai sensi dell'art. 953 del codice civile, comporta l'assunzione di oneri manutentivi e gestionali dell'edificio e correlato servizio, difficilmente sostenibili sia economicamente che organizzativamente, a causa dell'attuale contesto economico e giuridico volto al contenimento della spesa e delle risorse finanziarie e umane;

Avuto riguardo, inoltre, al prevalente interesse pubblico di garantire la continuità della erogazione del servizio di assistenza ad una utenza debole quale quella della terza età unitamente alla necessità di salvaguardare e valorizzare il patrimonio immobiliare del Comune;

Tenuto conto che la controprestazione prevista per il rinnovo è stata quantificata tenendo presente da un lato, il corrispettivo economico della prosecuzione del diritto reale per un ulteriore ventennio e, dall'altro, la valorizzazione del mantenimento presso la struttura del servizio RSA per analoga durata;

Dato atto, quindi, che tale controprestazione garantisce sia la corretta remuneratività del patrimonio comunale e sia la salvaguardia del pubblico interesse circa la continuità assistenziale sul territorio comunale;

Valutata, per quanto precede, l'opportunità di dare attuazione alla previsione circa il rinnovo ventennale del diritto di superficie in favore di Sodalitas soc. coop. sociale ONLUS – a suo tempo già deciso dal Consiglio Comunale con la citata deliberazione n. 19 in data 9 giugno 2015 - sulla base dell'allegato schema di contratto di rinnovo del diritto di superficie dell'area comunale distinta al mapp. 419, fg. 15 e mapp. 701 fg. 20 sita in via Deledda ang. Via Pascoli composto da n. 13 articoli;

Ritenuto di approvarlo in quanto confacente alle necessità sopra rappresentate;

Dato atto che con successivo atto di determinazione del Responsabile dell'Area competente verranno accertate le relative somme da incassare negli appositi capitoli di bilancio, così come indicati all'art. 4 del summenzionato schema di contratto;

Visto il D. Lgs. 267/2000;

Visto il verbale della Commissione Consiliare Assetto del Territorio convocata per il 25.05.20;

Visto il parere tecnico favorevole espresso dal competente responsabile di area ai sensi dell'art. 49, co. 1, del D.lgs 267/2000;

Visto il parere contabile favorevole espresso dal competente responsabile di area ai sensi dell'art. 49, co. 1, del D.lgs 267/2000;

Con n. 12 voti favorevoli, n. 1 astenuto (Luoni) e n. 4 voti contrari (Pirazzini, D'Elia, Cardani e Lunardi), espressi per alzata di mano dai n. 17 Consiglieri presenti, di cui n. 16 votanti;

### **DELIBERA**

- 1) le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) di rinnovare, per i motivi esposti in premessa, il diritto di superficie per ulteriori venti anni a decorrere dal 03/10/2014, sulle aree comunali distinte ai mappali 419, fg. 15 e 701, fg. 20 – su cui insiste già un edificio destinato a casa di riposo – alla Sodalitas soc. coop. sociale ONLUS;
- 3) di approvare l'allegato schema di contratto di rinnovo del diritto di superficie dell'area comunale distinta al mapp. 419, fg. 15 e mapp. 701 fg. 20 sita in via Deledda ang. Via Pascoli composto da n. 13 articoli;
- 4) di dare atto che con successivo atto di determinazione del Responsabile dell'Area competente verranno accertate le relative somme da incassare negli appositi capitoli di bilancio, così come indicati all'art. 4 dello schema di contratto di cui al sub 3);
- 5) di autorizzare il notaio in qualità di ufficiale rogante per la stipula del rinnovo del diritto di superficie di approntarvi eventuali integrazioni di carattere formale;
- 6) di rimettere al Sindaco la sottoscrizione del contratto di cui al punto 3) che precede;
- 7) di demandare al Responsabile dell'Area competente i conseguenti adempimenti istruttori;

Successivamente,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Attesa la necessità di dare immediata attuazione a quanto precedentemente deliberato;

Visto il 4° comma, dell'art. 134, del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n. 267;

Con n. 12 voti favorevoli, n. 1 astenuto (Luoni) e n. 4 voti contrari (Pirazzini, D'Elia, Cardani e Lunardi), espressi per alzata di mano dai n. 17 Consiglieri presenti, di cui n. 16 votanti;

### **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Allegato:

schema di contratto di rinnovo diritto di superficie;

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 5 DEL 03/06/2020**

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
*FRANCESCO BINAGHI*

IL SEGRETARIO GENERALE  
*DOTT. GIACINTO SARNELLI*

*Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).*

**COMUNE DI BUSTO GAROLFO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI MILANO**

***DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE***

**ORIGINALE**

Numero Delibera 5 del 03/06/2020

---

OGGETTO

**RINNOVO CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE DELL'AREA COMUNALE DISTINTA AL MAPP. 419 FG.15 E MAPP. 701 FG.20 SITA IN VIA DELEDDA ANG. VIA PASCOLI ALLA SODALITAS SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS**

---

*PARERI DI CUI ALL' ART. 49 DEL TUEL - D. LGS. 267/2000*

---

Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere:

**FAVOREVOLE**

---

Data 01/06/2020

IL RESPONSABILE DI AREA  
Arch. GIUSEPPE SANGUEDOLCE

---

Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere:

**FAVOREVOLE**

---

Data 01/06/2020

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI  
Dott.ssa ATTILIA CASTIGLIONI

---

**SCHEMA DI CONTRATTO PER IL RINNOVO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE  
COSTITUITO SU AREE DEL COMUNE DI BUSTO GAROLFO A FAVORE DI  
SODALITAS COOPERATIVA SOCIALE ONLUS**

L'anno duemilaventi, addì [•], del mese di [•], in Busto Garolfo avanti a me [•], si sono costituiti:

COMUNE DI BUSTO GAROLFO, con sede legale in piazza A. Diaz, 1 – 20020 Busto Garolfo (MI), C.F. 00873100150, in persona del Sindaco *pro tempore*, Prof.ssa Susanna Biondi, domiciliata per la carica presso la sede del Comune (nel séguito, il “Comune” o il “Concedente”)

e

SODALITAS SOCIETÀ COOPERATIVA SOCIALE ONLUS, con sede legale in via Veniero, 13 - 20148, Milano, P.IVA 10068220150, in persona del legale rappresentante, Sig. Lorenzo Poggiati, domiciliato per la carica presso la società che rappresenta, munito degli occorrenti poteri (nel séguito, “Sodalitas” o il “Concessionario”)

(congiuntamente, le “Parti” e ciascuna, disgiuntamente, la “Parte”).

Dette persone, della cui identità personale io ufficiale rogante sono certo, mi richiedono di ricevere quest'atto in virtù del quale, dopo aver

\* \* \*

**PREMESSO CHE**

- (a) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 20 aprile 1994, il Comune indicava una procedura ad evidenza pubblica per la concessione del diritto di superficie, per una durata di anni 20, rinnovabili per egual termine, sulle aree comunali distinte ai mappali 419, fg. 15 e 701, fg. 20, per complessivi 4680 mq site in Via Deledda angolo Via Pascoli (nel séguito, le “Aree Comunali”), per la realizzazione di un edificio da destinarsi a residenza sanitaria assistenziale;
- (b) ad esito del predetto confronto competitivo, con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 10 giugno 1994, risultava aggiudicataria della concessione Sodalitas;
- (c) il 4 ottobre 1994, veniva stipulata la relativa convenzione di concessione con atto rep. n. 17446 a rogito dott.ssa Gloria Battaglia (nel séguito, la “Convenzione Originaria”), che – conformemente a quanto stabilito dalla documentazione di gara – prevedeva *inter alia*: (a) il pagamento di un corrispettivo di Lire 28.000/mq (pari a Euro 14,46/mq) oltre a oneri, spese tecniche e notari-

**SODALITAS**  
Società Cooperativa Sociale-Onlus  
Sede Amm.va: Piazza Libertà n. 2  
20020 ARCONATE (MI)  
Partita IVA n. 10068220150

li; (b) durata pari ad anni 20. L'art. 6 della Convenzione prevedeva inoltre la possibilità di rinnovo per ulteriori 20 anni, a semplice richiesta del Concessionario, da formularsi con preavviso di dodici mesi dalla scadenza;

- (d) successivamente alla stipula della Convenzione Originaria, Sodalitas provvedeva alla costruzione di un edificio destinato a residenza sanitaria assistenziale per anziani non autosufficienti (la "Struttura") sulle Aree Comunali, senza alcun esborso da parte del Comune, ma utilizzando risorse proprie unitamente ad un finanziamento F.R.I.S.L., ad oggi interamente rimborsato;
- (e) in ossequio alla summenzionata previsione di cui all'art. 6 della Convenzione Originaria, il 17 aprile 2013 (a distanza di 18 mesi dalla scadenza del termine della concessione) Sodalitas presentava domanda intesa ad ottenere il rinnovo della concessione del diritto di superficie per ulteriori 20 anni o, in subordine, la cessione del terreno;
- (f) a fronte della domanda di Sodalitas, il Comune (i) con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 9 giugno 2015, provvedeva a rinnovare la concessione del diritto di superficie per 20 anni; e (ii) con successivo atto di determinazione del responsabile dell'Area Lavori Pubblici n. 605 dell'1 ottobre 2015, fissava la misura del canone per il diritto di superficie sulle Aree Comunali per ulteriori 20 anni in globali Euro 1.494.500,00;
- (g) avverso i predetti provvedimenti di determinazione del canone di concessione, Sodalitas proponeva ricorso innanzi al T.A.R. Lombardia – Milano, successivamente trasposto – a seguito di dichiarazione di difetto di giurisdizione del giudice amministrativo – davanti al Tribunale Civile di Busto Arsizio. Il 19 settembre 2018, per di più dopo un tentativo di mediazione tra le Parti non andato a buon fine, tale ricorso veniva poi rigettato dal Tribunale;
- (h) con nota del 23 ottobre 2018 prot. 22909, il Comune inviava a Sodalitas la proposta di convenzione di concessione del diritto di superficie, da stipularsi entro un termine non superiore a 90 giorni dal ricevimento della stessa, previo pagamento del canone di concessione come unilateralmente determinato dal Comune;

**PREMESSO, ALTRESÌ, CHE**

- (i) parallelamente alle descritte vicende giudiziarie e in pendenza dell'appello nel frattempo proposto da Sodalitas dinanzi alla Corte d'Appello di Milano avverso la suddetta sentenza del Tribunale Civile di Busto Arsizio, con nota dirigenziale prot. n. 4243 del 19 febbraio 2019, il Comune comunicava l'avvio del procedimento di decadenza dalla concessione relativa al diritto di superficie sulle Aree Comunali, con correlata revoca della delibera consiliare n. 19 del 9 giugno 2015;

- (j) alla prima udienza del giudizio d'appello tenutasi il 12 marzo 2019, Sodalitas offriva al Comune il pagamento dell'importo di Euro 131.200,00, corrispondente all'importo annuo stabilito dal consulente tecnico di mediazione nel corso del giudizio dinanzi al Tribunale Civile di Busto Arsizio e moltiplicato per 5 anni, ossia l'intervallo trascorso dalla prima scadenza ventennale della concessione, quale corrispettivo per il diritto di superficie per gli anni 2014-2019. L'importo veniva accettato dal Comune a titolo di acconto, secondo quanto risulta dal verbale di udienza del 12 marzo 2019;
- (k) successivamente all'accettazione della suddetta somma quale acconto sul corrispettivo dovuto, con delibera del Consiglio Comunale n. 10 dell'11 marzo 2019 (nel séguito, la "**Delibera n. 10**") – notificata a mezzo PEC il 26 marzo 2019 - il Comune controdeduceva negativamente alle osservazioni di Sodalitas e disponeva la revoca della delibera consiliare n. 19 del 9 giugno 2015, dichiarando contestualmente la *«decadenza del rinnovo della concessione relativa al diritto di superficie sulle aree comunali distinte ai mappali 491, fg. 15 e 701, fg. 20 con insistente fabbricato ad uso RSA»* e imponendo a Sodalitas di lasciare e restituire la Struttura entro un anno;
- (l) il 31 dicembre 2019 veniva pubblicata la sentenza n. 5239/2019 della Corte d'Appello di Milano, con la quale si rigettava l'appello proposto da Sodalitas, così riconfermando la sentenza di primo grado. Sodalitas provvedeva quindi ad impugnare la Delibera n. 10 dinanzi al T.A.R. Lombardia – Milano, riservandosi espressamente di presentare ricorso in Cassazione avverso summenzionata sentenza della Corte d'Appello di Milano;

**PREMESSO, INFINE, CHE**

- (m) al fine di eliminare la situazione di perdurante incertezza e di assicurare la continuità assistenziale agli ospiti della RSA - che costituisce una priorità dal punto di vista del perseguimento dell'interesse pubblico, e che sarebbe pregiudicata (i) dal contenzioso pendente e (ii) dalla necessaria definizione dei vari profili amministrativi ed economici concernenti le pretese controverse tra le Parti - il 27 aprile 2020 le Parti hanno sottoscritto un *memorandum* di intesa preliminare (nel séguito, il "**Memorandum**", che qui si allega sub **Allegato 1**), con il quale, dopo aver disposto la temporanea proroga della concessione e subordinatamente al raggiungimento di un accordo sulla rinnovazione della Convenzione Originaria entro e non oltre il 15 maggio 2020, si sono fatte reciproche concessioni;
- (n) Sodalitas, in particolare, si impegnava a:
- (i) rinunciare al giudizio pendente innanzi al T.A.R. Lombardia - Milano, R.G. 963/2019, nonché alla proposizione del ricorso in Cassazione avverso la sentenza n. 1457/2018 del Tribunale Civile di Busto Arsizio,

- confermata in appello dalla sentenza n. 5239/2019 della Corte d'Appello di Milano, a spese compensate;
- (ii) proseguire nella gestione del servizio, impegnandosi a non trasferire il contratto di budget con ATS Città Metropolitana per tutta la durata della rinnovanda Convenzione;
  - (iii) negoziare in buona fede la rinnovazione della Convenzione Originaria, secondo i termini che verranno meglio esplicitati nel prosieguo del presente Contratto;
- (o) Il Comune, dal canto suo, in particolare si impegna a:
- (i) disporre la revoca in autotutela della Delibera n. 10;
  - (ii) disporre il rinnovo del diritto di superficie di cui alla Convenzione Originaria per anni 20 (venti) a decorrere dal 3 ottobre 2014, nei modi e con i termini che verranno meglio esplicitati nel prosieguo del presente Contratto;
  - (iii) negoziare in buona fede la rinnovazione della Convenzione Originaria, secondo i termini che verranno meglio esplicitati nel prosieguo del presente Contratto.

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

\* \* \*

## 1. ARTICOLO 1 - PREMESSE ED ALLEGATI

- 1.1 Le Premesse e gli Allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto.
- 1.2 In particolare, sono Allegati al presente Contratto i seguenti documenti, che ne formano parte integrante e sostanziale:
- (i) Allegato 1 - *Memorandum d'intesa preliminare ai fini della successiva sottoscrizione di rinnovazione della convenzione di diritto di superficie*, stipulato tra il Comune di Busto Garolfo e Sodalitas il 27 aprile 2020;
  - (ii) Allegato 2 - *Convenzione per la concessione in diritto di superficie dell'area destinata a standards di Via Deledda-Via Pascoli per l'allestimento di una casa di riposo per anziani nel Comune di Busto Garolfo*, sottoscritta dal Comune di Busto Garolfo e Sodalitas il 4 ottobre 1994;
  - (iii) Allegato 3 - *Identificazione catastale ed integrazione e modifica della convenzione tra il Comune di Busto Garolfo e Sodalitas per la concessione in diritto di superficie dell'area destinata a standards di Via Deledda-Via Pascoli per l'allestimento di una casa di riposo per anziani nel Comune di Busto Garolfo*,

**SODALITAS**  
Società Cooperativa Sociale-Onlus  
Sede Amm.va: Piazza Libertà n. 2  
20020 ARCONATE (MI)  
Partita IVA n. 10068220150

sottoscritta dal Comune di Busto Garolfo e Sodalitas il 16 novembre 1995;

- (iv) Allegato 4 – Elenco delle opere di miglioria non riconducibile a manutenzione straordinaria né costituenti interventi richiesti al fine dell'autorizzazione al funzionamento o dell'accreditamento sanitario della Struttura;
- (v) Allegato 5 – Garanzie assicurative delle obbligazioni assunte da Sodalitas in ragione della presente Convenzione;
- (vi) Allegato 6 - Deliberazione Consiliare n. [•] del [•], recante il rinnovo della concessione del diritto di superficie delle aree comunali distinte al mapp. 419, fg. 15 e mapp. 701, site in Via Deledda angolo Via Pascoli, a Sodalitas.

## 2. ARTICOLO 2 - NORMA DI RINVIO

- 2.1 Il presente Contratto integra e modifica la Convenzione Originaria, i relativi Allegati ed i relativi atti modificativi sin qui intervenuti solo per quanto espressamente previsto, rinviando - per la rimanente parte - a tutte le altre disposizioni in essa contemplate, comprese le disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia sanitaria, le quali si intendono qui integralmente riportate.

## 3. ARTICOLO 3 - OGGETTO DEL CONTRATTO

- 3.1 In virtù del Memorandum e del presente Contratto integrativo, ed ai sensi dell'art. 6 della Convenzione Originaria, il Comune concede a Sodalitas - a decorrere dal 3 ottobre 2014 - il rinnovo ventennale del diritto di superficie sulle Aree Comunali distinte ai mappali 419, fg. 15 e 701, fg. 20, per complessivi 4680 mq site in Via Deledda angolo Via Pascoli, esteso alla Struttura *ini* insistente precedentemente edificata a proprie spese dalla stessa Sodalitas, in esecuzione della concessione edilizia n. [•] del [•] e successiva variante n. [•] del [•].
- 3.2 Il diritto di superficie come sopra indicato è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla Convenzione Originaria e secondo i principi generali desumibili dalle norme vigenti in materia.

**4. ARTICOLO 4 - CORRISPETTIVO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E MODALITÀ DI PAGAMENTO**

4.1 Sodalitas si impegna a riconoscere al Comune, quale corrispettivo globale per il succitato diritto di superficie per il periodo di 20 (venti) anni, una somma pari ad Euro 1.000.000,00.

4.2 Il suddetto importo, al netto di quanto già introitato dal Comune a titolo di acconto (cfr. punto *f*) delle Premesse), sarà esigibile decorso il primo anno di durata della Concessione successivo al perfezionamento ed all'esecuzione del presente Contratto integrativo, e sarà liquidato al Comune nei seguenti termini:

- (i) Euro 10.000,00 all'atto della stipula del presente Contratto, mediante assegno circolare n. [•] emesso dalla banca [•] (oppure: Sodalitas ha corrisposto al Comune mediante bonifico di tale somma alla Tesoreria Comunale come da quietanza emessa dalla stessa Tesoreria il [•], n. [•]);
- (ii) una rata di Euro 108.000,00 decorso il primo anno dalla stipula del presente Contratto, e comunque entro il 31 maggio 2021, mediante bonifico bancario alla Tesoreria Comunale;
- (iii) una rata di Euro 100.000,00, mediante bonifico bancario alla Tesoreria Comunale, decorso il secondo anno dalla stipula del presente Contratto e comunque entro il 31 maggio 2022;
- (iv) per la parte residua, con ulteriori rate annuali di eguale importo ed indicizzate in base all'indice ISTAT-FOI, ovvero del diverso importo che potrà essere stabilito dalle Parti ad integrazione del presente Contratto, da corrispondere entro il 31 maggio di ogni anno.

4.3 Tutte le suddette rate di pagamento saranno garantite da idonea garanzia assicurativa emessa da una primaria compagnia di assicurazione e che sarà di anno in anno svincolata per la quota di rata corrisposta al Comune, allegata sub Allegato 5.

4.4 Dal corrispettivo globale come sopra identificato sarà dedotto l'importo che sarà riconosciuto dal Comune a Sodalitas in ragione degli investimenti corrispondenti a migliorie non aventi carattere di interventi di manutenzione straordinaria né costituenti interventi richiesti al fine dell'autorizzazione al funzionamento o dell'accreditamento sanitario della Struttura, contemplati nei successivi punti 5.2 e 5.3 e nell'allegato 4.

## 5. ARTICOLO 5 - ULTERIORI OBBLIGAZIONI DEL CONCESSIONARIO

5.1 In virtù di quanto stabilito dal Memorandum, Sodalitas - con atto acquisito al protocollo comunale in data [•] - ha trasmesso l'atto di rinuncia al giudizio pendente innanzi al T.A.R. Lombardia - Milano, R.G. 963/2019, nonché la rinuncia alla proposizione del ricorso in Cassazione avverso la sentenza n. 1457/2018 del Tribunale Civile di Busto Arsizio, confermata in appello dalla sentenza n. 5239/2019 della Corte d'Appello di Milano.

5.2 In virtù di quanto stabilito dal Memorandum, Sodalitas si impegna inoltre a porre in essere le seguenti migliorie, non aventi carattere di interventi di manutenzione straordinaria né costituenti interventi richiesti al fine dell'autorizzazione al funzionamento o dell'accreditamento sanitario della Struttura:

- (i) gruppo elettrogeno;
- (ii) impianto di climatizzazione;
- (iii) sistema di ossigenoterapia;
- (iv) cappotto termico.

5.3 I suddetti interventi saranno eseguiti, previa condivisione del relativo progetto definitivo con il Comune, sicché ne derivi un contributo del 50% nelle forme di cui al presente comma, secondo alinea, e nella misura massima di complessivi Euro 180.000,00, a consuntivo di lavori subordinatamente alla redazione del certificato di regolare esecuzione effettuato dalla direzione dei lavori e trasmesso al Comune per la conseguente verifica ed in considerazione degli oneri effettivamente sostenuti da Sodalitas, al netto di contributi e/o agevolazioni di legge.

5.4 Per l'esecuzione di tali interventi, Sodalitas si impegna al rispetto della normativa vigente in materia di appalti pubblici, nonché di tutte le norme di legge e di regolamento applicabili in materia di tutela della sicurezza e della qualità del lavoro nell'esecuzione degli appalti, nonché ancora del Protocollo d'Intesa per la qualità e la tutela del lavoro negli appalti, siglato dal Comune con le OO.SS. territoriali maggiormente rappresentative, fermo restando l'applicazione delle procedure di affidamento sulla base del valore del contratto da affidare.

Tale contributo verrà goduto nella sola forma della detrazione dal corrispettivo complessivo del diritto di superficie, così come individuato al precedente articolo 4.1.

5.5 Sodalitas si impegna, altresì, a proseguire nella gestione dei servizi socio-sanitari della Struttura, non trasferendo il contratto di budget con ATS Città

**SODALITAS**  
Società Cooperativa Sociale-Onlus  
Sede Amm. via Piazza Libertà n. 2  
20020 ARCONATE (MI)  
Partita IVA n. 10068220150

Metropolitana anche nell'ambito delle facoltà concesse all'ente gestore unico, afferente all'accreditamento della struttura di RSA di Busto Garolfo per tutta la durata del diritto di superficie (e quindi sino al 03/10/2034).

In caso di violazione dell'impegno di cui al presente punto, Sodalitas corrisponderà al Comune una penale quantificata al momento della sottoscrizione del presente Addendum, in relazione alla durata delle obbligazioni che sono previste in capo alle parti, pari ad Euro 494.500,00 coperta da idonea garanzia fideiussoria di tipo assicurativo emessa da compagnia primaria e di importo pari alla penale, che scalerà di anno in anno in modo proporzionale alla durata della concessione fino a giungere a zero alla data di scadenza della concessione stessa, allegata sub Allegato 5 al presente atto. La presente garanzia decadrà solo nell'ipotesi in cui il contratto di budget con ATS Città Metropolitana dovesse venir meno per qualsiasi causa non imputabile a Sodalitas.

- 5.6 Per tutta durata della Concessione, il Concessionario si impegna a svolgere sia la manutenzione ordinaria che quella straordinaria programmate della Struttura, in modo da garantirne la piena funzionalità per tutta la durata della concessione, con l'obbligo, alla scadenza della stessa, di consegnare - senza più nulla pretendere - la Struttura al Concedente in buono stato di manutenzione, fatto salvo il normale deperimento d'uso. Resta inteso che potranno essere effettuati periodicamente sopralluoghi concordati tra le parti al fine di verificare lo stato della struttura.

Al fine della verifica del rispetto del piano di manutenzioni previsto dalla Convenzione Originaria, le Parti si impegnano ad effettuare una verifica in contraddittorio presso la Struttura non appena la situazione di emergenza sanitaria in corso lo consentirà.

- 5.7 Sodalitas assume a proprio carico tutte le responsabilità inerenti o comunque connesse con la gestione dei servizi ed all'uso della Struttura e dei beni tutti, sollevando al riguardo il Comune da ogni responsabilità verso terzi.

Sodalitas sarà altresì responsabile per i danni eventualmente causati in ragione di atto o fatto illecito al Comune, agli ospiti della Struttura o ai terzi anche per fatto e colpa del suo personale – dipendente o incaricato, dichiarando di manlevare il Concedente da ogni responsabilità, avendo all'uopo attivato la polizza assicurativa allegata al presente Accordo (cfr. Allegato 5).

- 5.8 Sodalitas si impegna, infine, a garantire le migliori condizioni di accesso al servizio agli ospiti assistiti dal Comune di Busto Garolfo ed ai residenti nel medesimo Comune, anche con riferimento a quanto previsto dall'art. 19 della Convenzione Originaria.

**SODALITAS**  
Società Cooperativa Sociale-Onlus  
Sede Amm. via Piazza Libertà n. 2  
20020 ARCONATE (MI)  
Partita IVA n. 10068220150

In particolare, nei limiti consentiti dalla disciplina legislativa e regolamentare del servizio sanitario pubblico, Sodalitas assicura il diritto di priorità nell'evasione di richieste di ricovero provenienti da cittadini residenti nel Comune di Busto Garolfo, per almeno il venti per cento (20%) dei posti disponibili. Sodalitas assicura altresì la priorità ai residenti del Comune di Busto Garolfo nell'assunzione, se in possesso di requisiti, titoli e profili richiesti, del personale addetto alla Struttura.

Nel rinnovare gli impegni contenuti nella Convenzione Originaria Sodalitas dovrà garantire per tutta la durata della Convenzione un organico adeguato per numero e professionalità.

## **6. ARTICOLO 6 - OBBLIGAZIONI DEL CONCEDENTE**

- 6.1** In virtù di quanto stabilito nel Memorandum, il Comune ha proceduto con delibera del Consiglio Comunale n. [•] del [•] a revocare in autotutela la delibera del Consiglio Comunale n. 10 dell'11 marzo 2019, la quale aveva a sua volta disposto la revoca della delibera consiliare n. 19 del 9 giugno 2015, dichiarando contestualmente la *«decadenza del rinnovo della concessione relativa al diritto di superficie sulle aree comunali distinte ai mappali 491, fg. 15 e 701, fg. 20 con insistente fabbricato ad uso R.S.A»* e imponendo a Sodalitas di lasciare e restituire la Struttura entro un anno.
- 6.2** Il Comune si impegna, altresì, a riconoscere a Sodalitas – sulla base degli impegni da questa assunti al precedente art. 5.1 – un contributo del 50% sui lavori di miglioria ivi indicati, nella misura massima complessiva di Euro 180.000,00, a consuntivo lavori ed in considerazione degli oneri sostenuti da Sodalitas al netto di contributi e/o agevolazioni di legge, da detrarre dal corrispettivo complessivo del diritto di superficie così come determinato al precedente articolo 4.1.

## **7. ARTICOLO 7 - RETTE DI DEGENZA**

- 7.1** L'importo delle rette a carico degli ospiti della Struttura rimosse dal Concessionario rappresenta il corrispettivo per l'erogazione dei Servizi.

Esso s'intende comprensivo di tutti gli oneri correlati all'erogazione dei Servizi ed in generale per l'esatto adempimento delle obbligazioni previste dal presente Contratto, nonché tale da consentire la sostenibilità economica di tutte le obbligazioni rivenienti dalla presente convenzione, come peraltro già stabilito nella Convenzione Originaria.

**SODALITAS**  
Società Cooperativa Sociale-Onlus  
Sede Amm.va Piazza Libertà n. 2  
20020 ARCONATE (MI)  
Partita IVA n. 10068220150

A parziale modifica di quanto previsto dagli artt. 18 e 19 della Convenzione Originaria, le rette giornaliere massime a carico degli ospiti della Struttura saranno determinate da Sodalitas secondo l'andamento medio delle rette nelle strutture contrattualizzate della Provincia di Milano (esclusa la città di Milano) e comunque in modo da assicurare la massima accessibilità dei servizi agli utenti, siano essi parzialmente autosufficienti, non autosufficienti o totalmente non autosufficienti.

Il Comune potrà chiedere una relazione annuale sul numero degli ospiti residenti a Busto Garolfo inseriti in RSA e sull'entità delle rette in riferimento alla media stabilita nel presente articolo.

Il contributo erogato dalla Regione Lombardia in conto gestione, ai sensi della normativa vigente in materia, sarà appannaggio completo del Concessionario, come previsto nella Convenzione Originaria. In caso di mancata o di parziale ammissione al citato contributo regionale, le rette saranno adeguate sempre conservando il criterio della remunerazione dei costi, incluso il capitale investito.

- 7.2 Le prestazioni non previste dal sistema sanitario per le attività di RSA, in quanto richieste dalle autorità competenti anche in relazione all'evoluzione dei servizi o ad emergenze sanitarie, nonché le convenzioni o budget ad esse relative, potranno essere svolte presso la Struttura secondo le prescrizioni che siano dettate dalle autorità competenti di tempo in tempo, anche in sostituzione di quelle specificamente previste per le RSA ed in sostituzione delle stesse, previa comunicazione al Comune.

## 8. ARTICOLO 8 - EFFICACIA

- 8.1 Il presente Contratto è efficace fin dal momento della sua sottoscrizione.

## 9. ARTICOLO 9 - COMUNICAZIONI

- 9.1 Ogni eventuale comunicazione effettuata in esecuzione del, o in relazione al, presente Contratto dovrà essere - ed avrà effetto unicamente se - inoltrata a mezzo della posta elettronica certificata, ai seguenti indirizzi:

- (1) quanto al Comune: [protocollo.bustogarolfo@sicurezzapostale.it](mailto:protocollo.bustogarolfo@sicurezzapostale.it)
- (2) quanto a Sodalitas: [sodalitas@pec.confcooperative.it](mailto:sodalitas@pec.confcooperative.it)

**SODALITAS**  
Società Cooperativa Sociale-Onlus  
Sede Amm.va Piazza Libertà n. 2  
20020 ARCONATE (MI)  
Partita IVA n. 10068220150

**10. ARTICOLO 10 - SPESE RELATIVE ALLA STIPULA DELL'ACCORDO**

10.1 Tutte le spese, le imposte, le tasse, gli oneri inerenti alla stipula del presente Contratto sono a carico del Concessionario.

**11. ARTICOLO 11 - LEGGE APPLICABILE, FORO COMPETENTE E TRASCRIZIONE.**

11.1 Il presente Contratto è regolato dalla legge italiana.

11.2 Qualora la natura e l'oggetto della controversia insorta tra le Parti siano tali da poter essere agevolmente risolte con il supporto tecnico specialistico di un soggetto terzo, è data facoltà alle Parti di comporla amichevolmente, rimettendone la risoluzione al terzo nominato di comune accordo. La decisione del terzo sarà in tal caso vincolante per le Parti.

11.3 Tutte le controversie che possono sorgere tra le Parti sul presente Contratto, inerenti alla sua interpretazione, validità, efficacia, esecuzione, decadenza, nessuna esclusa, saranno di competenza esclusiva del Tribunale di Busto Arsizio.

11.4 Come già previsto dalla Convenzione Originaria, anche il presente Contratto dovrà essere trascritto a cura della parte più diligente.

**12. ARTICOLO 12 - RISERVATEZZA**

12.1 Le Parti si autorizzano fin d'ora reciprocamente a fornire copia del presente Contratto alla ATS Città Metropolitana.

Busto Garolfo, li [•][•] 2020

Letto, confermato e sottoscritto digitalmente

Comune di Busto Garolfo

\_\_\_\_\_  
(Prof.ssa Susanna Biondi)

**SODALITAS**  
Società Cooperativa Sociale-Onlus  
Sede Amm.va Piazza Libertà n 2  
20020 ARCONATE (MI)  
Partita IVA n. 10068220150

Sodalitas Società Cooperativa Sociale ONLUS

---

(Sig. Lorenzo Poggiati)

**SODALITAS**  
Società Cooperativa Sociale-Onlus  
Sede Amm.va Piazza Libertà n. 2  
20020 ARCONATE (MI)  
Partita IVA n. 10068220150

