



COMUNE DI BUSTO GAROLFO
CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

ORIGINALE

ESAME ED APPROVAZIONE 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 SOCIETÀ COOPERATIVA SOCIALE ONLUS	<i>Nr. Progr.</i>	38
	<i>Data</i>	27/04/2020
	<i>Seduta NR.</i>	13

L'anno DUEMILAVENTI questo giorno VENTISETTE del mese di APRILE alle ore 17:30 convocata con le prescritte modalità, IN VIDEO CONFERENZA MEDIANTE SISTEMA TELEMATICO si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
BIONDI SUSANNA	PRESIDENTE	S
MILAN ANDREA	ASSESSORE	S
CAMPETTI PATRIZIA	ASSESSORE	S
RIGIROLI GIOVANNI	ASSESSORE	S
CARNEVALI STEFANO	ASSESSORE	S
SELMO RAFFAELA	ASSESSORE	S
<i>TOTALE Presenti: 6</i>		<i>TOTALE Assenti: 0</i>

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE del Comune, il Dott. GIACINTO SARNELLI.

In qualità di SINDACO, il Sig. BIONDI SUSANNA assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

OGGETTO:
ESAME ED APPROVAZIONE 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 SOCIETÀ COOPERATIVA SOCIALE ONLUS

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che con deliberazione consiliare n. 43 in 20 aprile 1994 questo Comune indicava 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 dovuto per il predetto rinnovo ventennale, con determinazione del responsabile dell'Area Lavori Pubblici n. 605 in data 1 ottobre 2015 veniva recepito il valore complessivo di € 1.494.500 definito dall'Agenzia delle Entrate all'uopo incaricata da questo Comune;

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 dalla controparte soccombente), 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 consiliare 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 ripresentando 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;

Avuto riguardo al primario 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 il patrimonio immobiliare del Comune;

Avuto riguardo, inoltre, che risultano tutt'ora pendenti dei procedimenti giudiziari inerenti il rinnovo del diritto di superficie con conseguente incertezza circa l'esito definitivo a fronte di ingenti spese legali che potrebbero gravare sul bilancio 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 deliberato dal Consiglio Comunale con il citato atto n. 19 in data 9 giugno 2015 - sulla base di idoneo accordo in grado di definire, da un lato, la disciplina convenzionale del rapporto giuridico tra le due parti e, dall'altro, la conclusione dei giudizi allo stato ancora pendenti;

Considerata la complessità giuridica del procedimento amministrativo in oggetto questo Comune ritiene opportuno, nelle more della definizione di una nuova convenzione, formalizzare idoneo memorandum di intesa con Sodalitas soc. coop. sociale ONLUS allo scopo di addivenire entro tempi congrui alla definizione delle intese definitive, fermo restando la necessità primaria di assicurare la continuazione della erogazione del servizio sul territorio comunale;

Visto, a tale riguardo, lo schema di memorandum finalizzato al rinnovo del diritto di superficie sulle aree comunali distinte ai mappali 491, fg. 15 e 701, fg. 20 composto da n. 6 articoli;

Ritenuto di approvarlo in quanto confacente alle necessità sopra rappresentate;

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

Con votazione unanime favorevole, espressa in forma palese,

DELIBERA

- 1) le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) di approvare lo schema di memorandum finalizzato al rinnovo del diritto di superficie sulle aree comunali distinte ai mappali 419, fg. 15 e 701, fg. 20 composto da n. 6 articoli con Sodalitas soc. coop. sociale ONLUS che, allegato alla presente deliberazione, ne costituisce parte integrante e sostanziale;
- 3) di rimettere al Sindaco la sottoscrizione del memorandum di intesa di cui al punto 2) che precede.

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Attesa la necessità di dare immediata attuazione a quanto in precedenza deliberato;

Visto il 4° comma dell'art. 134 del T.U. 2000 sull'ordinamento degli Enti Locali;

Con votazione unanime favorevole, espressa in forma palese,

D E L I B E R A

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 38 DEL 27/04/2020

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
SUSANNA BIONDI

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 DELLA GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE

Numero Delibera **38** del **27/04/2020**

OGGETTO

ESAME ED APPROVAZIONE 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 SOCIETÀ 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 27/04/2020

IL RESPONSABILE DI AREA
Arch. GIUSEPPE SANGUEDOLCE

MEMORANDUM D'INTESA PRELIMINARE
AI FINI DELLA SUCCESSIVA SOTTOSCRIZIONE
DI RINNOVAZIONE DI CONVENZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE

TRA

SODALITAS SOCIETÀ COOPERATIVA SOCIALE ONLUS, con sede legale in via Veniero, 13 - 20148 Milano, p. iva 10068220150, in persona del legale rappresentante, [...], domiciliato per la carica presso la società che rappresenta, munito degli occorrenti poteri (nel séguito, “**Sodalitas**”);

- da una parte -

E

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*, [...], domiciliato per la carica presso la sede del Comune (nel séguito, il “**Comune**”)

- dall'altra parte -

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

PREMESSO CHE

- (i) 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;
- (ii) ad esito del predetto confronto competitivo, con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 10 giugno 1994, risultava aggiudicataria della concessione Sodalitas;

- (iii) il 4 ottobre 1994, veniva stipulata la relativa convenzione di concessione con atto rep. n. 17446 a rogito dott.ssa Gloria Battaglia (la “**Convenzione**”), 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 notarili; (b) durata pari ad anni 20.

L’art. 6 della Convenzione prevedeva 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 concessionario, da formularsi con preavviso di dodici mesi dalla scadenza;

- (iv) successivamente alla stipula della Convenzione, 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;
- (v) in ossequio alla summenzionata previsione di cui all’art. 6 della Convenzione, 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;
- (vi) a fronte della domanda di Sodalitas il Comune richiedeva la disponibilità della società ad un rinnovo della Convenzione in essere per anni 20;
- (vii) a fronte di una richiesta di Sodalitas di disporre di una proroga di almeno 3 anni, a garanzia della continuità assistenziale degli ospiti e delle necessità organizzative e programmatiche della Struttura, il 23 settembre 2014, il Comune stabiliva una proroga inizialmente solo fino al termine del 23 dicembre 2014;
- (viii) il Comune, nel contempo, dava inizio al procedimento per la determinazione del canone di concessione, convocando un’apposita conferenza di servizi istruttoria in esito alla quale richiedeva all’Agenzia delle Entrate una relazione di stima, pervenuta il 23 ottobre 2014;
- (ix) con nota del 5 marzo 2015 n. 3381, il responsabile del procedimento e dell’Area Lavori Pubblici comunicava a Sodalitas l’avvio del procedimento finalizzato all’adozione del provvedimento di rinnovo della concessione;
- (x) in data 9 giugno 2015 il Comune, con delibera di CC n.19, rinnova la concessione del diritto di superficie per 20 anni;

- (xi) con atto di determinazione del responsabile dell'Area Lavori Pubblici n. 605 del 1 ottobre 2015, la misura del canone per il diritto di superficie sulle Aree Comunali per ulteriori 20 anni veniva fissata in globali Euro 1.494.500,00;
- (xii) 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;
- (xiii) nelle more del giudizio, veniva attivato un procedimento di mediazione, per rispondere al seguente quesito *“Esaminati gli atti della controversia forniti dalle parti contendenti, nel rispetto del contraddittorio coi loro consulenti, si chiede al nominato perito di accertare quale possa essere il giusto corrispettivo della concessione del diritto di superficie rinnovatosi per il ventennio 2014 – 2034 con riferimento al terreno di proprietà comunale sito in Busto Garolfo – Via Deledda 4, ang. Via Pascoli , su cui è stata edificata la RSA di proprietà della Coop. Sodalitas. Il Perito indichi se l'applicazione dei criteri , stabiliti nella delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 9/6/2015 del Comune di Busto Garolfo , effettuata con determinazione n. 605 in data 1/10/2015 del responsabile dell'area lavori pubblici , sia congrua o meno al fine della determinazione del corrispettivo”* ad esito del quale il corrispettivo della concessione del diritto di superficie per il ventennio 2014-2034 veniva quantificato in Euro 26.240,00 per anno, anziché in Euro 1.494.500,00 in venti anni, come stabilito unilateralmente dal Comune;
- (xiv) in ragione del mancato raggiungimento di un accordo tra le parti, il procedimento di mediazione si concludeva con verbale di mancato accordo;
- (xv) con sentenza n. 1457/2018 del 19 settembre 2018, il Tribunale rigettava il ricorso di Sodalitas;
- (xvi) 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

- (xvii) parallelamente alle descritte vicende giudiziarie e in pendenza dell'appello nel frattempo proposto da Sodalitas avverso la suddetta sentenza del Tribunale 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;

- (xviii) a seguito di tale comunicazione, il 1 marzo 2019, Sodalitas presentava rituale memoria procedimentale *ex art. 10 della l. 241/1990*;
- (xix) 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 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;

- (xx) 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;
- (xxi) 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;
- (xxii) 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;

CONSIDERATO CHE

- (xxiii) il contenzioso tutt'ora pendente innanzi al TAR Lombardia avverso la Delibera n. 10 nel contesto del quale è stata rigettata (anche in sede di impugnativa al Consiglio di Stato) la domanda cautelare dispiiegata da Sodalitas, sul cui esito e sulle cui tempistiche non è possibile fare previsioni, determina una situazione di incertezza che potrebbe ripercuotersi sulla possibilità di assegnare in pianta stabile la concessione ad un operatore economico diverso dal gestore attuale);

- (xxiv) inoltre, costituisce una priorità dal punto di vista del perseguimento dell'interesse pubblico l'assicurazione della continuità assistenziale agli ospiti della RSA ed il contenzioso in essere e la necessaria definizione di vari profili amministrativi ed economici concernenti sia le pretese controverse tra le parti, sia diritti o beni non controversi potrebbero pregiudicarla, ovvero protrarre per lungo tempo una situazione di gestione provvisoria e di fatto da parte di Sodalitas in attesa della definizione delle condizioni di subentro – situazioni entrambe in grado di incidere sulla continuità assistenziale;
- (xxv) Sodalitas si è resa disponibile a rinunciare ai contenziosi pendenti, a fronte della ridefinizione del rapporto con il Comune, previo l'esercizio dei poteri di autotutela comunali rispetto alla Delibera n. 10, riconoscendo – come da richiesta formulata il 17 aprile 2013 – l'estensione della durata della convenzione per ulteriori anni 20 a decorrere dal 3 ottobre 2014;
- (xxvi) i profili economici della concessione oggetto di rinnovo debbono essere disciplinati per la nuova durata della convenzione;

CONSIDERATO, ALTRESÌ, CHE

- (xxvii) il riconoscimento della temporanea proroga della concessione in forza del presente atto è finalizzata a garantire la continuità assistenziale della struttura di RSA, in un contesto caratterizzato anche da emergenza sanitaria; e garantirebbe la migliore realizzazione dell'interesse pubblico;

CONSIDERATO, DA ULTIMO, CHE

- (xxviii) è interesse delle Parti, nelle more della definizione dell'accordo integrativo che sarà stipulato contestualmente alla revoca della Delibera n. 10, cristallizzare nel presente atto i reciproci impegni e le previsioni che già da ora le Parti convengono di includere nel citato accordo integrativo,
- (xxix) è altresì interesse delle Parti sottoscrivere il presente *memorandum* allo scopo di metterlo a disposizione dell'ATS Città Metropolitana di Milano ai fini della continuità dei rapporti in essere con il servizio sanitario regionale,

tanto premesso e considerato

LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 - PREMESSE

- 1.1.** Le Premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente puntuazione.

ARTICOLO 2 - OBBLIGAZIONI RECIPROCHE DELLE PARTI

- 2.1.** Sodalitas si impegna a, subordinatamente al raggiungimento di un accordo sulla rinnovazione della convenzione entro e non oltre il 15 maggio 2020:

- 2.1.1. 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 tra le parti.
- 2.1.2. proseguire nella gestione del servizio, impegnandosi altresì a non trasferire il contratto di budget con ATS Città 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 della rinnovanda convenzione, sicché in caso di violazione dell'impegno di cui al presente punto corrisponderà al Comune una penale pari ad Euro 494.500,00 coperta da idonea garanzia fideiussoria di tipo assicurativo emessa da compagnia primaria di gradimento del Comune, di importo pari alla penale ed a scalare di anno in anno in modo proporzionale alla durata ventennale della convenzione fino a giungere a zero alla data della scadenza della convenzione. La presente garanzia decadrà solo nell'ipotesi in cui il contratto di budget con ATS Città Metropolitana venga meno per causa non imputabile a Sodalitas.
- 2.1.3. garantire le migliori condizioni di accesso al servizio agli ospiti assistiti dal Comune di Busto Garolfo ed ai residenti nel medesimo Comune;
- 2.1.4. negoziare in buona fede la rinnovazione della convenzione esistente tra le Parti, impegnandosi fin d'ora a riconoscere al Comune un corrispettivo globale per il diritto di superficie per il periodo di venti anni pari ad Euro 1.000.000,00 sotto la condizione che l'accordo relativo alla rinnovazione della convenzione intervenga entro il 15 maggio 2020

Il suddetto importo, al netto di quanto già introitato dal Comune, sarà esigibile decorso il primo anno di durata della Concessione successivo al perfezionamento ed esecuzione della presente intesa, e sarà liquidato al

Comune nella misura di euro 10.000,00 all'atto della rinnovazione della concessione e per la restante parte sarà liquidato nei seguenti termini: pagamento di € 108.000,00 decorso il primo dalla stipula della rinnovazione della concessione, € 100.000,00 decorso il secondo dalla stipula della suddetta, e dal terzo rate annuali di eguale importo ed indicizzate, ovvero dell'importo che sarà dettagliato nella convenzione, comunque tutte le suddette rate di pagamento saranno garantite da idonea garanzia assicurativa di importo che varierà di anno in anno in modo da essere pari al canone globale residuo alla data della stipula della rinnovazione delle convenzione, sulla base della sua durata ventennale, emessa da compagnia primaria.

2.1.5. 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.

2.1.6. eseguire gli interventi di cui al precedente punto 2.1.5., previa condivisione del relativo progetto con il Comune, sicché ne derivi un contributo virtuale del 50% e nella misura massima di complessivi Euro 180.000,00, a consuntivo di lavori e in considerazione degli oneri effettivamente sostenuti da Sodalitas al netto di contributi e/o agevolazioni di legge, che verrà goduto nella sola forma della detrazione dal corrispettivo complessivo del diritto di superficie.

2.2. Il Comune, subordinatamente al perfezionamento di un accordo circa la nuova convenzione entro e non oltre il 15 maggio 2020, si impegna a:

- 2.2.1. disporre la revoca in autotutela della delibera consiliare n. 10 dell'11 marzo 2019 a condizione del raggiungimento di un accordo tra le parti sulla rinnovazione della Convenzione entro il termine del 15 maggio 2020;
- 2.2.2. disporre, in ossequio alla previsione di cui all'art. 6 della Convenzione, l'estensione della concessione per anni 20 (venti) a decorrere dal 3 ottobre

2014, sulla base degli impegni assunti da Sodalitas al punto 2.1.5, con riconoscimento da parte del Comune di un contributo del 50% sui lavori di miglioria ivi indicati e nella misura massima complessiva di Euro 180.000,00, a consuntivo lavori e 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;

2.2.3. negoziare in buona fede la rinnovazione della Convenzione esistente tra le Parti, nei limiti delle condizioni di cui punti 2.1.2., 2.2.1. e 2.2.2.;

2.3. Tali reciproche obbligazioni, da ritenersi comunque sin d'ora efficaci, saranno oggetto di ulteriore specificazione nell'atto di rinnovazione della convenzione, che sarà negoziato in buona fede tra le Parti entro e non oltre il 15 maggio 2020, restando inteso che la stipula della convenzione per atto pubblico potrà avvenire anche in data successiva, previo perfezionamento del necessario iter amministrativo e tenuto conto delle attuali limitazioni alle attività professionali derivanti dall'emergenza sanitaria in corso. Resta altresì inteso che la convenzione dovrà tenere conto di eventuali richieste della competente autorità sanitaria (ed in specie, la ATS), prevedere meccanismi automatici di rinvio alla legislazione applicabile ed alle regole del sistema sanitario regionale e di adattamento a casi di forza maggiore – come per le misure o richieste che dovessero intervenire in considerazione della pandemia Covid19 o altre simili evenienze di forza maggiore.

ARTICOLO 3 - DISPOSIZIONI GENERALI

- 3.1. Qualsiasi modifica della presente puntuazione, per essere valida ed efficace, deve risultare da atto scritto firmato da tutte le Parti.
- 3.2. L'eventuale nullità, annullamento o inefficacia di alcune disposizioni della presente puntuazione non determinerà la nullità, l'annullamento o l'inefficacia delle altre disposizioni qualora, alla luce dell'assetto negoziale complessivo realizzato, non risulti che la disposizione dichiarata nulla, annullata o divenuta inefficace sia essenziale nell'interesse di entrambe le Parti.
- 3.3. L'eventuale mancato raggiungimento di un accordo per la rinnovazione del diritto di superficie entro il termine del 15 maggio 2020 determinerà la cessazione di efficacia del presente contratto, lasciando le parti libere di agire presso ogni competente sede a tutela dei propri diritti.
- 3.4. Per tutta la vigenza del presente accordo, ovvero dalla data della sottoscrizione e fino al 15 maggio 2020, Sodalitas si impegna a non formulare alcuna domanda nei riguardi dell'ATS competente che possa in qualche modo precludere la

rinnovazione del diritto di superficie, inclusa l'eventuale domanda di trasferimento del contratto di budget correlato agli accreditamenti della RSA.

ARTICOLO 4 - LEGGE APPLICABILE E CONTROVERSIE

- 4.1. Le Parti convengono che il presente documento è regolato dalla legge italiana.
- 4.2. Le parti convengono che qualsiasi controversia riguardante la validità, l'interpretazione e/o l'esecuzione del presente atto sarà di competenza esclusiva del Foro di Busto Arsizio.

ARTICOLO 5 - COMUNICAZIONI

- 5.1 Ogni eventuale comunicazione effettuata in esecuzione del, o in relazione al, presente accordo dovrà essere, e avrà effetto unicamente se, inoltrata a mezzo della posta elettronica certificata:
- per Sodalitas, a ;
 - per il Comune, a 

ARTICOLO 6 - RISERVATEZZA

- 6.1. Le Parti si obbligano, l'una nei confronti dell'altra, ad osservare le disposizioni di cui al Regolamento UE/2016/679 e della normativa nazionale in materia di protezione della *privacy* e dei dati personali e, nei limiti dell'osservanza delle procedure e delle norme applicabili agli enti locali, di impegnano a non darne pubblicità ai terzi.
- 6.2. Le Parti si autorizzano fin da ora reciprocamente a fornire copia del presente accordo alla ATS competente.

Busto Garolfo, lì  aprile 2020

Letto, confermato e sottoscritto

Sodalitas Società Cooperativa Sociale ONLUS

Comune di Busto Garolfo
