

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE



COMUNE DI BUSTO GAROLFO
CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

ORIGINALE

MODIFICA CONVENZIONE TRA LA FONDAZIONE "IL CERCHIO – O.N.L.U.S" E I COMUNI DI BUSTO GAROLFO E CANEGRATE RELATIVA ALLA CONCESSIONE IN USO DI IMMOBILE PER LA GESTIONE DELLA R.S.A. PER ANZIANI "SAN REMIGIO".	Nr. Progr.	21
	Data	31/03/2025
	Seduta NR.	2

Adunanza ORDINARIA Seduta PUBBLICA di PRIMA Convocazione in data 31/03/2025 alle ore 19:10

Il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO ha convocato il CONSIGLIO COMUNALE NELLA SALA CONSILIARE, oggi 31/03/2025 alle ore 19:10 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>
ZANGIROLAMI MARCO	S	CIANCIA GIULIANO	S	LUNARDI SABRINA	N
RIGIROLI GIOVANNI	S	PORTA LAURA	S	D'ELIA PATRIZIA	S
BIONDI SUSANNA	S	DIANESE DANIELE	S	BINAGHI FRANCESCO	S
MILAN ANDREA	S	LA TEGOLA ANNA	S		
RE' VALENTINA	S	ROSETI PROSPERO	S		
CARNEVALI STEFANO	S	BINAGHI MARCO	S		
BORSANI CLAUDIA	S	COVA ILARIA	S		
<i>Totale Presenti: 16</i>			<i>Totali Assenti: 1</i>		

Assenti Giustificati i signori:

LUNARDI SABRINA

Assenti Non Giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente ingiustificato

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE DOTT.SSA TERESA LA SCALA.

In qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO, il Sig. ZANGIROLAMI MARCO assume la presidenza e constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta designando a scrutatori i Consiglieri, sigg.:

, , ,

OGGETTO:

MODIFICA CONVENZIONE TRA LA FONDAZIONE "IL CERCHIO – O.N.L.U.S" E I COMUNI DI BUSTO GAROLFO E CANEGRATE RELATIVA ALLA CONCESSIONE IN USO DI IMMOBILE PER LA GESTIONE DELLA R.S.A. PER ANZIANI "SAN REMIGIO".

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- I Comuni di Busto Garolfo e Canegrate sono comproprietari, rispettivamente per la quota del 75% e del 25%, dell'immobile destinato a Residenza Sanitaria Assistenziale per anziani, sito in via A. di Dio angolo N. Sauro;
- Che con deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Busto Garolfo n. 9 del 29.01.2001 e con deliberazioni del Consiglio Comunale del Comune di Canegrate n.53 del 21.12.2000 e n. 15 del 09.04.2001, esecutive ai sensi di Legge, i predetti Comuni hanno approvato la costituzione di una Fondazione denominata "Fondazione IL CERCHIO - ONLUS", che ha per scopo di provvedere all'offerta di servizi assistenziali e socio-sanitari;
- Che con i medesimi atti i Comuni di Busto Garolfo e Canegrate hanno altresì approvato lo Statuto della Fondazione ed il conferimento della somma di Lire 50.000.000- ciascuno per la costituzione del patrimonio iniziale della predetta Fondazione;
- Che per atto del Notaio in Canegrate, dott. Pietro Sormani, del 23.05.2001, iscritto al repertorio n. 244334, raccolta n. 54045, trasmesso all'Ufficio del Registro di Milano in data 29.05.2001, i Comuni di Busto Garolfo e Canegrate hanno costituito la Fondazione "Il Cerchio – ONLUS", ai sensi degli articoli 12 e seguenti del Codice Civile;
- Che in data 24.09.2001 con Decreto del Presidente della Giunta della Regione Lombardia n. 22355 la Fondazione "Il Cerchio –ONLUS-" ha ricevuto il riconoscimento giuridico mediante iscrizione nel Registro delle Persone Giuridiche Private;

- Che con deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Busto Garolfo n. 76 del 06.11.2001 e con deliberazioni del Consiglio Comunale del Comune di Canegrate n.55 del 30.10.2001, esecutive ai sensi di Legge, i predetti Comuni hanno approvato la convenzione con la Fondazione denominata “Il Cerchio- O.N.L.U.S.” per la concessione della gestione globale della Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.) per anziani e per la locazione dell’immobile sito in Busto Garolfo, Via A. di Dio alla Fondazione “Il Cerchio – O.N.L.U.S.”;
- Che con deliberazioni dei Consigli Comunali dei due Comuni, negli anni 2005 e 2009, si è provveduto alla modifica della convenzione per meglio disciplinare le reciproche obbligazioni, anche alla luce dell’esperienza operativa maturata, e si è disposto un periodo di affidamento superiore a quello originariamente previsto;

Considerato che la Fondazione ha presentato ai due Comuni, con comunicazione del 28/1/2025, un progetto, corredato da piano finanziario, di efficientamento energetico della struttura (sostituzione uti; sostituzione caldaia riscaldamento con impianto ibrido per riscaldamento e raffreddamento; rifacimento impianti accessori; incarico progettazione e direzione lavori), rendendosi disponibile ad effettuare direttamente l’intervento e a sostenerne la metà del costo;

Considerato che le due Amministrazioni ritengono conveniente ed opportuno che sia la Fondazione ad occuparsi direttamente di appaltare l’intervento manutentivo, che si configura come necessario e indifferibile, piuttosto di doverlo affidare con i maggiori tempi che richiede l’inserimento nel proprio programma di oo.pp e l’affidamento tramite SUA o CUC, oltre all’immediato esborso dei relativi oneri economici e all’aggravio dei due Uffici Tecnici;

Ritenuto vantaggioso far effettuare direttamente alla Fondazione l’intervento in questione e sostenerne la metà della spesa, in cambio di una proroga della durata della concessione e di una rideterminazione del canone;

Dato atto che il comma 5 dell'art. 8 della vigente convenzione prevede, alla luce di una scelta puramente discrezionale fatta ai tempi, un limite economico all'ammontare degli interventi di manutenzione straordinaria che la Fondazione può direttamente eseguire;

Ritenuto di eliminare detto vincolo in quanto non più necessario né opportuno, considerato che nel presente momento storico gli interventi di manutenzione del patrimonio immobiliare sono particolarmente onerosi, dati anche gli aumenti dell'energia e delle materie prime, quindi un vincolo come quello previgente si traduce nella sostanziale impossibilità della Fondazione di effettuare direttamente interventi di manutenzione straordinaria significativi;

Ritenuto, altresì - data la maggiore capacità finanziaria della Fondazione rispetto al passato; la considerazione che essa ha più contezza, rispetto ai due Comuni delle necessità di interventi manutentivi sull'immobile e delle loro priorità; la maggiore snellezza degli affidamenti; il fatto che viene comunque mantenuto il controllo degli Enti sui lavori da effettuarsi (lavori che in ogni caso devono essere condivisi con i due Comuni e dagli stessi preventivamente autorizzati) – conveniente che la Fondazione presenti un piano di interventi di manutenzione che possa effettuare direttamente, a fronte di riduzione del canone di locazione e/o di un ulteriore allungamento del periodo di concessione;

Considerato opportuno che la Fondazione assuma, laddove possibile per importi e tipologia, l'onere delle manutenzioni straordinarie dell'immobile, da autorizzarsi preventivamente dai due Enti e che, a tal fine, entro il 31 ottobre dell'anno precedente, la Fondazione presenti un piano (annuale o pluriennale) di interventi di manutenzione straordinaria a fronte del mantenimento della riduzione del canone;

Dato atto che il canone sarà dovuto nella misura intera nel caso in cui non siano previsti interventi di manutenzione straordinaria da effettuarsi direttamente da parte della Fondazione;

Visto lo schema di convenzione tra i Comuni di Busto Garolfo e Canegrate e la Fondazione “Il Cerchio” – ONLUS”, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, che disciplina la concessione della gestione globale della Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) per anziani e la locazione della struttura sita in Busto Garolfo, Via A. di Dio;

Ritenuto di modificare parzialmente la suddetta convenzione, nel senso di:

- consentire che la Fondazione effettui direttamente gli interventi di manutenzione straordinaria autorizzati dai due Comuni, senza alcun limite economico degli stessi (eliminazione comma 5 art. 8);
- che la durata del rapporto concessorio sia prorogata in relazione all'impegno finanziario assunto dalla Fondazione per la realizzazione dell'intervento di efficientamento energetico della struttura, proposto dalla stessa (modifica art. 5 prima parte);
- La Fondazione potrà richiedere ai due Comuni motivata riduzione del canone di locazione e che, entro il 31 ottobre di ciascun anno, la stessa presenterà un piano (annuale o pluriennale) di interventi di manutenzione straordinaria. Laddove approvato detto piano, verrà mantenuta la riduzione del canone di locazione nella misura dell'85% o in altra. Laddove, invece, non siano previsti interventi di manutenzione straordinaria da effettuarsi direttamente da parte della Fondazione, il canone sarà dovuto nella misura intera (modifica art. 4 ultimo periodo);
- che si dia atto che una porzione dell'immobile originariamente concesso in uso alla Fondazione - nello specifico, porzione del locale seminterrato - è interessata da un progetto per la realizzazione di un alloggio palestra per la fruibilità di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, oltre che a miglioramenti impiantistici, che l'Azienda Sociale del Legnanese So.le, previa intesa con i Comuni, ha elaborato al fine di ottenere un finanziamento PNRR – missione 5 componente 2. Tale porzione di immobile, quindi, resta esclusa dalla presente convenzione e, con atti specifici, sarà formalizzato un comodato d'uso tra i Comuni e l'Azienda So.le, oltre che intesa tra la stessa e la Fondazione per la gestione di spese relative alle utenze (ultimo periodo delle premesse);

Acquisiti i pareri di cui all'art. 49 e di cui all'art. 153, 5° comma del Decreto Legislativo 267/2000;

Uditi gli interventi riportati a verbale;

Con n. 11 voti favorevoli e n. 4 astenuti (Binaghi Marco, Cova, D'Elia e Binaghi Francesco), espressi per alzata di mano, dai n. 15 Consiglieri presenti, di cui n. 11 votanti;

D E L I B E R A

1. di approvare, per i motivi esposti in premessa, che si intendono richiamati quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, le anzidette modifiche all'allegato schema di convenzione tra i Comuni di Busto Garolfo e Canegrate e la Fondazione "Il Cerchio – ONLUS", per la concessione in uso di immobile per la gestione della Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.) per anziani "San Remigio";
2. Di dare atto che la Fondazione potrà richiedere ai due Comuni motivata riduzione del canone di locazione e che, per gli anni 2025 e 2026, in virtù del previsto intervento straordinario di efficientamento energetico della struttura (di cui al progetto esecutivo, corredato da piano finanziario, presentato dalla Fondazione ai due Comuni, con comunicazione del 28/1/2025), la Fondazione richiederà riduzione del canone nella misura dell' 85%.
3. Di dare atto, altresì che, entro il 31 ottobre di ciascun anno (a partire dall'anno 2026), la Fondazione presenterà un piano (annuale o pluriennale) di interventi di manutenzione straordinaria. Laddove approvato detto piano, verrà mantenuta la riduzione del canone di locazione nella misura indicata. Laddove, invece, non siano previsti interventi di manutenzione straordinaria da effettuarsi direttamente da parte della Fondazione, il canone sarà dovuto nella misura intera.
4. di demandare ai Responsabili dei Servizi alla Persona e dei Lavori Pubblici e Patrimonio dei due Comuni, ciascuno per le proprie competenze, l'adozione degli atti necessari per dare attuazione a quanto deliberato.

Successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

Attesa la necessità di dare immediata attuazione al presente atto, al fine di dare corso ai successivi adempimenti;

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

Con n. 11 voti favorevoli e n. 4 astenuti (Binaghi Marco, Cova, D'Elia e Binaghi Francesco), espressi per alzata di mano, dai n. 15 Consiglieri presenti, di cui n. 11 votanti;

D E L I B E R A

Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art 134 4° comma del DLgs 267/00.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 21 DEL 31/03/2025

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
MARCO ZANGIROLAMI

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA TERESA LA SCALA

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 **21** del **31/03/2025**

OGGETTO

MODIFICA CONVENZIONE TRA LA FONDAZIONE "IL CERCHIO – O.N.L.U.S" E I COMUNI DI BUSTO GAROLFO E CANEGRATE RELATIVA ALLA CONCESSIONE IN USO DI IMMOBILE PER LA GESTIONE DELLA R.S.A. PER ANZIANI "SAN REMIGIO".

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

Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere:

FAVOREVOLE

Data 10/03/2025

IL RESPONSABILE DI AREA
MARINELLA ZAMBRANO

Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere:

FAVOREVOLE

Data 20/03/2025

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI
LILIANA BENEDETTO

CONVENZIONE

TRA LA FONDAZIONE "IL CERCHIO" – O.N.L.U.S. E I COMUNI DI BUSTO GAROLFO E CANEGRATE RELATIVA ALLA CONCESSIONE IN USO DI IMMOBILE PER LA GESTIONE DELLA R.S.A. PER ANZIANI "SAN REMIGIO".

Rep.

Scrittura privata da registrare in caso d'uso.

L'anno 2025 , il giorno del mese di, i Signori:

1), nato a il, codice fiscale e residente in, professione, in qualità di Responsabile dei Servizi facenti capo all'Area Socio Culturale del Comune di Busto Garolfo, codice fiscale, domiciliato per la carica presso la sede Comunale, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione di Busto Garolfo;

2), nato a il, codice fiscale e residente in, professione, in qualità Responsabile dell'Area Cultura, Comunicazione e Politiche Sociali del Comune di Canegrate, Codice fiscale, domiciliato per la carica presso la sede Comunale, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione di Canegrate;

di seguito denominati COMUNI;

e

3), nato a il e residente in, professione, in qualità di Presidente e legale rappresentante della Fondazione "Il Cerchio"- O.N.L.U.S., codice fiscale, con sede in Busto Garolfo, via Alfredo Di Dio angolo via Nazario Sauro, dotata di personalità giuridica di diritto privato per effetto del decreto del Presidente della Regione della Lombardia n. 22355 del 24.09.2001 ed iscritta nel registro regionale presso il REA della Camera di Commercio di Milano in data al n. 1367. Tale fondazione è una "Organizzazione Non Lucrativa di Utilità Sociale (ONLUS)" ai sensi dell'articolo 10 del Decreto Legislativo 4 Dicembre 1997 n. 460, e iscritta alla relativa anagrafe istituita presso il Ministero delle Finanze ai sensi dell'art. 11 dello stesso decreto in forza di comunicazione spedita con raccomandata dall'Ufficio Postale di Castellanza (VA) in data 22.11.2001. La stessa è munita degli occorrenti poteri ai sensi dello statuto sociale e di delibera del Consiglio d'Amministrazione della Fondazione che autorizza la sottoscrizione della presente convenzione in data il cui verbale in estratto autentico si intende facente parte integrante della presente, anche se non materialmente allegato per averne le Parti di comune accordo datami dispensa.

Di seguito denominata Fondazione, convergono quanto di seguito.

Premesso che:

- I Comuni di Busto Garolfo e Canegrate sono comproprietari, rispettivamente per la quota del 75% e del 25%, di un immobile sito in Busto Garolfo in Via A. Di Dio, composto da n. 2 piani fuori terra più un ampio interrato, distinto nel Catasto Edilizio Urbano al foglio n. 19 con il Mappale n. 443, appositamente edificato quale Residenza Sanitaria Assistenziale per anziani e disabili; finanziata ex lege 67/88;

- I Comuni hanno costituito per atto del Notaio P. Sormani di Milano del 23 maggio 2001- repertorio n. 244334, raccolta n. 54045 la Fondazione “Il Cerchio” – O.N.L.U.S., ai sensi degli articoli 12 e seguenti del Codice Civile;
- La Fondazione ha per scopo l'offerta dei servizi assistenziali e socio sanitari da erogarsi a favore delle persone che ne abbisognino e prioritariamente residenti nei Comuni di Busto Garolfo e Canegrate in egual misura secondo i criteri stabiliti nell'allegato tecnico. In particolare detta Fondazione, secondo le previsioni statutarie, opera nei settori della beneficenza, assistenza sociale e socio sanitaria ed ha lo scopo di provvedere, con le rendite del proprio patrimonio destinate dall'atto di fondazione e con quelle che potessero comunque venirle altrimenti, all'offerta di servizi assistenziali e socio sanitari direttamente o indirettamente a favore dei soggetti predetti. La Fondazione suddetta sarà amministrata e svolgerà la propria attività in conformità e sotto l'osservanza delle norme contenute nello Statuto, che i comparenti mi esibiscono per essere qui espressamente richiamato e non accluso per richiesta fattami dalle parti;
- Con deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Busto Garolfo n. 9 del 29.01.2001, e con deliberazioni del Consiglio Comunale del Comune di Canegrate n. 53 del 21.12.2000 e n. 15 del 09.04.2001, entrambe esecutive ai sensi di legge, è stato disposto di procedere alla concessione in uso dell'immobile predetto alla Fondazione “Il Cerchio”- O.N.L.U.S., affinché quest'ultima provvedesse alla gestione della R.S.A., approvando contestualmente apposita convenzione disciplinante i rapporti economici e finanziari intercorrenti tra le Amministrazioni Comunali e la Fondazione “Il Cerchio” – O.N.L.U.S.;
- Si definisce Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.) una struttura residenziale extraospedaliera, gestita da soggetti pubblici o privati, organizzata per nuclei e/o moduli funzionali, con una capacità ricettiva per nucleo che va da un minimo di 10 ad un massimo di 20 posti letto, organizzati per centri di servizio, finalizzata a fornire accogliimento a persone non autosufficienti, non assistibili a domicilio. Per l'inquadramento tecnico e giuridico della R.S.A. si rimanda alle normative di settore;
- Con deliberazione del CC del Comune di Busto Garolfo n° 76 del 6.11.2001 e con deliberazione del CC del Comune di Canegrate n° 55 del 30 ottobre 2001 entrambe esecutive ai sensi di legge, è stata approvata la Convenzione tra la Fondazione il Cerchio e i predetti Comuni, relativa alla Concessione della gestione della RSA;
- Con successiva deliberazione del CC del Comune di Busto Garolfo n°8 del 22.02.2005 e con deliberazione del CC del Comune di Canegrate n° 16 del 31 marzo 2005, entrambe esecutive ai sensi di legge, si è provveduto alla modifica dell'art. 3 della stessa Convenzione;
- Con deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Busto Garolfo n. 25 del 21.04.2009 e con deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Canegrate n. 25 del 22.04.2009 è stato approvato lo schema della nuova convenzione tra la Fondazione e i predetti Comuni relativa alla concessione della gestione della RSA;
- Rilevato che con le sopradette deliberazioni è stato definito l'importo del canone di locazione annuale di cui all'art. 4 della presente Convenzione e che, successivamente, l'importo del canone è stato ridotto, con cadenza annuale, previa richiesta della Fondazione e autorizzazione delle due Giunte Comunali, per le motivazioni espresse nei relativi atti deliberativi;
- Le parti - valutata la necessità di modificare la presente convenzione alla luce del previsto intervento straordinario di efficientamento energetico della struttura (sostituzione uti; sostituzione caldaia riscaldamento con impianto ibrido per riscaldamento e raffreddamento; rifacimento impianti accessori; incarico progettazione e direzione lavori), di cui al progetto esecutivo, corredato da piano finanziario, presentato dalla Fondazione ai due Comuni, con comunicazione del 28/1/2025 – concordano nel modificare il testo previgente al fine di consentire alla Fondazione di effettuare direttamente il predetto intervento e

sostenerne la metà della spesa, in cambio di una proroga della durata della concessione e di una rideterminazione del canone;

- Le parti, in particolare, concordano e si danno espressamente e reciprocamente atto che la odierna stipulazione non ha effetto novativo e/o transattivo rispetto alle obbligazioni sorte in virtù della convenzione stipulata in data 20 dicembre 2001 rep. n°2978 e non ancora assolte alla data dell'odierna stipulazione;

- le parti concordano nella scelta che la Fondazione assuma, laddove possibile per importi e tipologia, l'onere delle manutenzioni straordinarie dell'immobile, da autorizzarsi preventivamente dai due Enti. A tal fine, entro il 31 ottobre dell'anno precedente, la Fondazione presenterà un piano (annuale o pluriennale) di interventi di manutenzione straordinaria. Laddove approvato detto piano, verrà mantenuta la riduzione del canone di locazione, come meglio indicato nel successivo art. 4.

- le parti, inoltre, si danno reciprocamente atto che una porzione dell'immobile originariamente concesso in uso alla Fondazione - nello specifico, porzione del locale seminterrato - è interessata da un progetto per la realizzazione di un alloggio palestra per la fruibilità di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, oltre che a miglioramenti impiantistici, che l'Azienda Sociale del Legnanese So.le, previa intesa con i Comuni, ha elaborato al fine di ottenere un finanziamento PNRR – missione 5 componente 2. Tale porzione di immobile, quindi, resta esclusa dalla presente convenzione e, con successivi atti, sarà formalizzato un comodato d'uso tra i Comuni e l'Azienda So.le, oltre che intese tra la stessa e la Fondazione per la gestione di spese relative alle utenze;

Tutto ciò premesso, le parti come sopra individuate, convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 Ruolo dei Comuni

1. Le parti concordano di ritenere espressamente le premesse del presente atto parte integrante dello stesso.

2. Con il presente atto i Comuni affidano in concessione alla Fondazione la gestione della Residenza Sanitaria Assistenziale sita in via A. Di Dio, angolo via Nazario Sauro, 3 e contestualmente cedono in locazione la struttura medesima con relative pertinenze e mobili aggregati".

3. La concessione da parte dei Comuni dei beni di cui al precedente comma ha luogo nel pieno rispetto degli obblighi ed adempimenti posti in capo alla Fondazione dalla presente convenzione e da quanto stabilito nell'allegato tecnico n. 1, recante titolo "CLAUSOLE INTEGRATIVE DEGLI OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO E DISCIPLINA DELLA PARTNERSHIP TRA COMUNI E FONDAZIONE", d'ora in poi – per brevità – Allegato tecnico n. 1.

Articolo 2 Ruolo della Fondazione

1. Nel periodo di vigenza della concessione, la Fondazione acquisisce la veste di soggetto gestore della struttura ed assume completa responsabilità degli atti e piena titolarità della conduzione della struttura. La Fondazione, nell'esercizio autonomo della gestione generale, opera ex lege per il conseguimento delle proprie finalità statutarie, avendo cura di adempiere alle indicazioni del concedente.

2. La Fondazione organizza i mezzi necessari alla conduzione dell'attività, a propria cura e spesa, e fornisce i materiali, la mano d'opera e tutta l'organizzazione tecnica e manageriale necessaria.

3. La Fondazione, provvede a mantenere gli standard gestionali per l'accreditamento della struttura.

4. Relativamente alle utenze (fornitura e somministrazione di acqua calda e fredda, energia elettrica, calore, servizi telefonici, ecc.) la Fondazione provvede alla stipulazione in nome e conto proprio dei relativi contratti, assumendosene interamente i costi.

Articolo 3 Oggetto della concessione

1. I Comuni concedono alla Fondazione che come sopra rappresentata dichiara di accettare, la gestione della Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A) nonché l'uso prioritario a tale finalità, a titolo di locazione, di quanto segue:

a) Fabbricato sito in Comune di Busto Garolfo, Via A. Di Dio, angolo via Nazario Sauro, composto da n. 2 piani fuori terra e n. 1 piano interrato di complessivi mq. 2978,34 di superficie calpestabile, distinto in Catasto fabbricati al foglio n. 19, mappale n. 443. L'immobile consegnato è graficamente rappresentato nelle planimetrie che si allegano al presente atto, sotto la lettera "A", eccettuate le porzioni interessate dal progetto di realizzazione di un alloggio palestra da parte dell'Azienda Sociale del Legnanese So.le, con finanziamento previsto dal PNRR – missione 5 componente 2 (tutto ciò dettagliatamente indicato nella deliberazione G.C. di Busto Garolfo n. 121 del 25/7/2023);

b) Mobili, arredi, attrezzature, impianti specifici indicati e descritti, con riferimento al tipo, al numero e allo stato di conservazione, nell'elenco che le Parti dichiarano di conoscere e accettare e che qui si intende integralmente riportato e sottoscritto anche se non materialmente allegato per averne le Parti di comune accordo datami dispensa a di cui a richiesta, viene esentata la lettura.

c) Area esterna al fabbricato consegnata recintata e, per la parte a verde, piantumata e seminata, come meglio evidenziata nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "B" e nella relativa scheda catastale di cui, a richiesta, viene esentata la lettura.

2. Tutti i beni mobili soggetti ad ammortamento sono catalogati da codice inventariale.

3. Tutte le incombenze relative all'erogazione dei servizi, alla gestione caratteristica delle attività ed al mantenimento della struttura e delle pertinenze sono poste a totale carico della Fondazione, così come tutti gli adempimenti normativi in materia.

4. La Fondazione assume l'impegno inderogabile di osservare tutte le condizioni descritte nel presente atto, nonché di attenersi a tutta la normativa vigente in specifiche materie come, a titolo esemplificativo e non riduttivo, in materia di sicurezza, di ambiente, di previdenza fiscale, ed in particolare agli adempimenti previsti in materia di rifiuti speciali e di gestione di farmaci e stupefacenti, a carico di strutture socio sanitarie dalla Regione Lombardia e/o da leggi nazionali.

5. Fatto salvo l'utilizzo prioritario indicato, è facoltà della Fondazione e delle Amministrazioni Comunali proporre all'interno della struttura locata l'erogazione di servizi a carico socio assistenziale e sanitario connessi all'attività principale della Residenza e destinati alle comunità locali, previo atto di assenso da parte delle Amministrazioni Comunali interessate.

Articolo 4 Corrispettivo di locazione dell'immobile

1. Il canone di locazione è determinato, per l'anno 2025, in complessive € 154.781.63 -oltre iva se ed in quanto dovuta - e verrà corrisposto ai Comuni nella misura di seguito indicata.

- Comune di Busto Garolfo: € 116.086,21 (75% - settantacinque per cento);
- Comune di Canegrate: € 38.695,42 (25% - venticinque per cento).

Il canone di locazione sopra indicato sarà annualmente aggiornato in ragione dell'andamento dell'indice del costo della vita computato dall'ISTAT, al 75%.

2. Per gli anni 2025 e 2026, in virtù del previsto intervento straordinario di efficientamento energetico della struttura (di cui al progetto esecutivo, corredato da piano finanziario, presentato dalla Fondazione ai due Comuni, con comunicazione del 28/1/2025), la Fondazione richiederà la riduzione del canone nella misura dell' 85%. Entro il 31 ottobre di ciascun anno (a partire dall'anno 2026) la Fondazione presenterà un piano (annuale o pluriennale) di interventi di manutenzione straordinaria. Laddove approvato detto piano, verrà mantenuta la riduzione del canone di locazione nella misura indicata. Laddove, invece, non siano previsti interventi di manutenzione straordinaria da effettuarsi direttamente da parte della Fondazione, il canone sarà dovuto nella misura intera.

Articolo 5 Durata e rinnovo della convenzione

1. In considerazione dell'impegno economico assunto dalla Fondazione a mezzo finanziamento concesso da Istituto di credito per l'esecuzione dei predetti lavori di efficientamento energetico, oltre che del beneficio atteso dall'immobile a fronte del predetto intervento di manutenzione straordinaria, la durata della presente convenzione, originariamente pari ad anni 20 (venti) decorrenti dal 11.05.2011 e successivamente prorogata con prevista scadenza al giorno 11.05.2031 , è ulteriormente prolungata di anni 10, ovvero fino al giorno 11.05.2041.

2. La Fondazione potrà richiedere, entro i dodici (12) mesi antecedenti alla scadenza, con lettera raccomandata A.R., di proseguire la gestione; in tal caso il rinnovo sarà concesso ad esclusiva ed insindacabile facoltà dei Comuni.

3. In caso di mancato rinnovo della convenzione alla sua scadenza, la Fondazione, al fine di non pregiudicare l'erogazione all'utenza dei servizi offerti, manterrà la gestione alle condizioni in atto finché i Comuni non avranno provveduto altrimenti e comunque per un periodo massimo non superiore a mesi 12.

Articolo 6 Sub-concessione della gestione e sublocazione dell'immobile

1. I servizi globali di gestione, oggetto del presente contratto, non potranno essere sub concessi a soggetti terzi; l'immobile potrà essere oggetto di sublocazione solo parziale e previa autorizzazione formale dei Comuni.

2. È facoltà della Fondazione, nello spirito di una razionalizzazione e/o riduzione dei costi di gestione concedere uno o più servizi in convenzione a enti pubblici o privati, e/o organizzazioni non lucrative, e/o società e/o studi professionali. In tal caso l'ente concessionario del singolo servizio dovrà garantire il possesso dei requisiti minimi gestionali in materia di accreditamento di strutture socio assistenziali, quando previsti dalla vigente normativa.

Articolo 7 Obbligo di custodia e coperture assicurative

1. La Fondazione assume l'obbligo di custodire e conservare i beni e gli immobili con la diligenza del buon padre di famiglia.

2. La Fondazione è direttamente responsabile verso il Comune di Busto Garolfo e verso il Comune di Canegrate dei danni causati ai beni oggetto d'uso e di quelli causati a terzi e a prestatori di lavoro.

3. La Fondazione dà atto di aver stipulato un'apposita polizza assicurativa multirischi per un massimale di € 5.190.000,00; detta polizza è stata contratta dalla Fondazione con la compagnia assicurativa AM TRUST di Milano in data 13.12.2024.

4. La Fondazione dà atto di aver stipulato un'apposita polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi connessa alla gestione della R.S.A., per un massimale di € 2.000.000,00; detta polizza è stata contratta dalla Fondazione con la compagnia assicurativa HELVETIA di Milano in data 31.12.2001.

Articolo 8 Oneri di Manutenzione migliorie, adeguamenti a normative

1. La Fondazione è tenuta ad assicurare il normale mantenimento in efficienza della struttura, delle pertinenze e degli impianti e dei beni mobili destinati all'assistenza degli ospiti della R.S.A. e pertanto si impegna ad effettuare:

a) interventi di manutenzione ordinaria dell'immobile, destinato a Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.), concesso con la presente convenzione, ivi comprese le aree esterne all'edificio e ricomprese all'interno della recinzione, questa compresa;

b) interventi di manutenzione ordinaria dei mobili, arredi, attrezzature e impianti specifici, ivi compresa l'eventuale sostituzione e/o ripristino della perfetta funzionalità di quelli che dovessero risultare, a qualsiasi titolo, nel corso della durata della presente concessione ed alla scadenza della stessa, deteriorati, smarriti o comunque non perfettamente funzionali.

2. La manutenzione ordinaria comprende tutti i normali interventi non accrescitivi che si rendono necessari per il mantenimento in efficienza della struttura e degli impianti e attrezzature.

3. La manutenzione straordinaria potrà riguardare tutti gli interventi di carattere conservativo, incrementativo e/o migliorativo, compresi quelli necessari per la sicurezza degli impianti, anche a seguito dell'introduzione di nuove disposizioni legislative o regolamentari. Gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresi quelli relativi agli eventuali adeguamenti agli standard strutturali individuati dalla Regione, sono a carico dei Comuni.

4. La Fondazione potrà altresì farsi carico di eventuali interventi di manutenzione straordinaria sia dell'immobile che degli impianti ed attrezzature, qualora valuti che detti interventi risultino necessari per una efficiente gestione della struttura. Tali interventi potranno essere effettuati subordinatamente all'autorizzazione da parte delle Giunte dei Comuni, fermo restando il rispetto delle normative specifiche vigenti. I Comuni dovranno esprimersi entro 30 gg. dal ricevimento della comunicazione al protocollo, decorsi i quali la richiesta dovrà intendersi rigettata.

Articolo 9 Modalità di effettuazione delle manutenzioni, migliorie e adeguamenti a normative

1. Tutti gli interventi non accrescitivi che si rendono necessari per il mantenimento in efficienza della struttura, degli impianti e attrezzature sono liberamente eseguibili dalla Fondazione ogni qual volta si rendessero utili o necessari ed ogni qual volta richieste dai Comuni in relazione alle periodiche verifiche di cui all'allegato tecnico n. 1.

2. La Fondazione pertanto avrà cura di comunicare preventivamente i lavori proposti e/o da eseguire attraverso apposita comunicazione scritta ai Comuni che valuteranno la qualità e la quantità delle modifiche allo stato originario che i lavori proposti e/o da eseguire comporteranno.

3. Nei casi di opere che debbano essere immediatamente eseguite per la tutela della incolumità delle persone e/o dei danni che l'intervento non immediato possa arrecare a persone e cose, la Fondazione eseguirà tali opere e la comunicazione sarà effettuata a mezzo pec, e/o con ogni altro mezzo, e la documentazione consegnata nel più breve tempo possibile.

Articolo 10 Risoluzione

1. Il mancato rispetto di quanto disposto dal presente articolato e dall'allegato tecnico n. 1, produrrà la risoluzione del contratto per fatto e colpa grave della Fondazione.

2. In caso di:

- a) mancato pagamento di tre annualità consecutive del canone di locazione di cui all'art.4 del presente atto;
- b) mancato rispetto degli standard gestionali di accreditamento;
- c) modifiche statutarie non preventivamente assentite dai Comuni;
- d) espressione da parte dei Comuni di formale parere negativo circa il PTG, relativo al medesimo esercizio di riferimento, per tre volte consecutive;
- e) sublocazione parziale dell'immobile concesso non preventivamente autorizzata;

il contratto si considererà espressamente risolto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

I Comuni procederanno al ricorrere dei predetti casi a formale contestazione dell'inadempimento verificatosi, assegneranno un termine per le controdeduzioni, dopodiché, qualora l'inadempimento non sia cessato o il termine inutilmente decorso, i Comuni dichiareranno di volersi valere della clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art 1456, Il comma, Codice Civile.

3. Le ipotesi di inadempimento di cui al II punto del presente articolo si intendono efficaci a partire dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

Articolo 11 Spese di gestione

- 1. Restano ad esclusivo carico della Fondazione le spese di riscaldamento, energia elettrica, acqua, gas-metano, ecc. relativa ai locali consegnati o effettivamente nella disponibilità della Fondazione medesima.

Articolo 12 Rinvio al Codice Civile

- 1. Per quanto non regolato dalla presente, le parti fanno riferimento alle norme del Codice Civile di cui agli articoli 1571 e successivi, se ed in quanto compatibili alle leggi vigenti in materia nonché agli usi e consuetudini locali.

Articolo 13 Spese e agevolazioni

- 1. Il presente atto non comporta spese. Eventuali spese di registrazione, da sostenersi in caso d'uso, rimarranno a carico della parte che intenderà procedere alla registrazione per fare uso dell'atto.
- 2. Ai contenuti ed alle formalità conseguenti al presente atto, redatto con una Organizzazione Non Lucrativa di Utilità Sociale O.N.L.U.S., si applicano le agevolazioni previste dal-D.L. 3 luglio 2017 n. 117 (Codice del Terzo Settore).

COMUNE DI BUSTO GAROLFO

.....

COMUNE DI CANEGRATE

.....

FONDAZIONE "Il Cerchio – ONLUS"

.....