



DETERMINAZIONE N. 599 DEL 24/06/2016

Oggetto: Immobile denominato "Casa Sassuolo" posto in località Mondeggi a Bagno a Ripoli. Concessione dell'immobile in uso e gestione al soggetto gestore della Comunità Educativa per minori. Proroga atti contrattuali.

IL DIRIGENTE AREA 3

Visto

- che la Provincia di Firenze è proprietaria di immobile posto in Bagno a Ripoli denominato "Sassuolo" interessato da un progetto inserito nel Piano Integrato di Salute per la realizzazione di una Comunità Educativa destinata all'accoglienza di minori provenienti dalla Zona Fiorentina Sud Est e/o da altri Enti;
- che è stato sottoscritto dal Comune di Bagno a Ripoli, in nome e per conto dei Comuni della Zona Fiorentina Sud Est concessione di tipo oneroso con l'Ente proprietario della durata di anni 5 dal 1.1.2007 ed autorizzato il Dirigente Area 3 ad individuare il soggetto concessionario dell'immobile nel rispetto delle norme in materia di affidamento dei servizi e degli immobili;
- che, a seguito dell'espletamento di apposita gara, è stata formalizzata la concessione dell'immobile medesimo, dove realizzare il progetto in premessa, alla Cooperativa Sociale Arca arl con sede a Firenze in Via Aretina n. 265;

Ricordato:

- che la Provincia di Firenze, con atto dirigenziale numero 743 del 4 maggio 2012, ha approvato un nuovo schema di concessione in uso al Comune di Bagno a Ripoli dell'immobile in premessa;
- che la presente Amministrazione con proprio atto dirigenziale n. 502 del 18/5/2012 ha recepito tale schema di concessione per il periodo di anni cinque, con decorrenza dal 1.01.2012 e fino al 31.12.2016 non rinnovabile tacitamente e con un canone annuo di € 15.000,00, salvo aggiornamenti ISTAT;

Dato atto altresì che in data 3/7/2012 è stato ricevuto l'atto di concessione sottoscritto tra le parti e i documenti attestanti l'avvenuta registrazione;

Considerato che a suo tempo, per quanto sopra, si chiedeva l'orientamento del Consorzio della Società della Salute della Zona SudEst, (con proposte, osservazioni, riflessioni ecc.) ai fini della predisposizione di un progetto rispondente ai bisogni della zona e propedeutico alla stesura del relativo Capitolato di Appalto, ai fini dell'avvio della procedura selettiva di individuazione del soggetto gestore dell'immobile in questione, per cui era stata la concessione all'attuale soggetto gestore è stata prorogata fino al 30/06/2014;

Considerato poi che :

- da parte della SdS, ente ormai disciolto, non è mai pervenuta alcun orientamento riguardo;
- sono state evidenziate significative problematiche di manutenzione all'interno e all'esterno



- della struttura che hanno reso necessario una segnalazione all'Ente proprietario, la Provincia, ai fini di consentire il mantenimento delle condizioni minime di sicurezza dell'immobile per l'apertura di una selezione pubblica;
- la Conferenza dei Sindaci in data 8 aprile ha discusso di tali problematiche evidenziando che, in assenza di risorse per la ristrutturazione dell'immobile da parte della Provincia, non sussistono le condizioni per il permanere della Comunità, invitando ARCA, attuale gestore, a garantire la permanenza della Comunità alle attuali condizioni per il tempo necessario a trovare soluzioni alternative;
 - l'attuale soggetto gestore ha individuato sul mercato privato un immobile posto sul territorio comunale in loc. Bagno a Ripoli idoneo ad ospitare una struttura ricettiva con caratteristiche identiche a quelle attuali offerte dalla comunità Educativa Casa Sassuolo, per cui è stata ipotizzata una disdetta all'Ente concedente, il Comune di Bagno a Ripoli e a sua volta alla Provincia di Firenze, Ente proprietario;
 - che è in corso la definizione della trattativa privata di compravendita, finora condizionata alla verifica con gli Uffici Tecnici dell'Amministrazione Comunale dell'accertamento dei requisiti tecnico-strutturali idonei e confacenti nel rispetto della normativa urbanistica di riferimento;

Attesa dunque la necessità di procedere ad un ulteriore proroga degli atti contrattuali con il soggetto concessionario dell'immobile: la Cooperativa Sociale Arca a.r.l. fino alla data del 31/12/2016 data di scadenza del contratto con l'Ente proprietario, secondo lo schema allegato al presente atto;

Tenuto conto che tale proroga garantisce :

- la continuità di una progettualità integrata condivisa e manifestata anche dalla Provincia di Firenze a tutela e protezione di minori, anche privi di accompagnamento;
- la continuità delle prestazioni erogate da struttura destinata a perseguire scopi di natura educativa e socializzante;
- la continuità del mantenimento dei costi di gestione da parte dell'affidatario;

Richiamato inoltre il D.L. 66/14 art. 24, 4 comma, nella parte in cui viene richiesto alle P.A. di ridurre del 15% l'importo dei canoni di locazione passiva anche ai contratti in corso, ai fini del contenimento della spesa pubblica per cui ci si riserva di chiedere alla Provincia di Firenze la riduzione dell'importo contrattuale a decorrere dal 1 luglio 2014, una volta chiarita la natura del contratto in essere (concessione onerosa);

VISTO l'atto di nomina sindacale n. 85 del 2.05.2016 con il quale è stato attribuito al sottoscritto l'incarico di Dirigente Area 3 Servizi ai cittadini;

Visto

- il Decreto Legislativo 112/98;



- la Legge 328/00;
- la L.R.T. 41/05;
- il Decreto Legislativo 267/00;
- il Decreto Legislativo 163/06;
- lo Statuto Comunale;

DETERMINA

Per quanto sopra esposto,

1. di prendere atto dell'atto di concessione tra l'Amministrazione Comunale di Bagno a Ripoli e la Città Metropolitana di Firenze dell'immobile denominato "Casa Sassuolo" posto a Bagno a Ripoli in località Mondeggi per il periodo di 5 anni scadenti **al 31/12/2016**;
2. di precisare che per le motivazioni espresse in narrativa si rende necessario provvedere alla proroga degli atti contrattuali con il soggetto concessionario dell'immobile, la Cooperativa Sociale Arca a.r.l fino alla data del 31/12/2016, nei termini di cui all'allegato schema di concessione;
3. di dare atto che l'attuale soggetto concessionario, la Cooperativa Arca, dovrà rimborsare al Comune di Bagno a Ripoli, le somme per indennità di concessione stabilite in Euro 1.278,22, mensili salvo eventuali aggiornamenti Istat e eventuali riduzioni da concordare con il soggetto proprietario in relazione a quanto previsto dal DL 66/14 art. 24, 4 , e stabilite fino **al 31 dicembre 2016, in complessivi, Euro 7.669,32 (pari Euro 1.278,22 mensili) da introitare** al competente capitolo di Bilancio 16330, con **integrazione act 16/133** per II° semestre 2016 -

IL DIRIGENTE AREA 3
(DOTT. NERI MAGLI)

Repertorio n.

COMUNE DI BAGNO A RIPOLI

PROVINCIA DI FIRENZE

CONTRATTO DI CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO
"SASSUOLO" POSTO NEL TERRITORIO COMUNALE PER LA
REALIZZAZIONE DI UNA COMUNITA' EDUCATIVA PER MINORI
RESIDENZIALE E SEMIRESIDENZIALE.

L'anno duemilasedici (2016) addì del mese di in

Bagno a Ripoli, nella sede Comunale,

FRA

□ Dr. Neri Magli, nato a Firenze il 03.05.1964, domiciliato per la
carica ove appresso, il quale interviene al presente atto non in
proprio ma nella sua qualità di Dirigente dell'Area 3 del Comune
di Bagno a Ripoli del **Comune di Bagno a Ripoli (Codice
Fiscale 01329130486)**, con sede in Piazza della Vittoria n. 1,
ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107 comma 3, lettera c) del
Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, giusta nomina con
disposizione del Sindaco n. 140 del 21.11.2014, ai sensi e per
gli effetti di cui all'art. 107 comma 3, lettera c) del Decreto
Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, esclusivamente in nome, per
conto e nell'interesse del Comune medesimo, in esecuzione
della Determina n. 599 del 24/06/2016;

E

□ Sig. Massimo Muratori, nato a Firenze il 31.03.1955, domiciliato
per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto

non in proprio ma nella sua qualità di Presidente e Legale Rappresentante della **ARCA COOPERATIVA SOCIALE A RESPONSABILITA' LIMITATA Onlus (Codice Fiscale 03382330482)**, con sede legale in Firenze, Via Aretina 265, iscritta al Registro delle Imprese di Firenze al medesimo numero ed al numero REA FI - 356276 del Repertorio Economico Amministrativo presso la C.C.I.A.A. di Firenze, iscritta all'Albo della Regione Toscana Cooperative Sociali Sezione A) D.P.G.R. N° 1194 del 29/09/1994, successivamente modificato con A. D. n° 1454 del 11/05/2006;

premettono

- che la Provincia di Firenze (oggi: Città Metropolitana di Firenze) è proprietaria di un immobile posto nel Comune di Bagno a Ripoli, all'interno dell'Azienda Agraria di Mondeggi e Lappeggi, denominato "Sassuolo" iscritto al N.C.E.U. del Comune di Bagno a Ripoli al Foglio di Mappa n. 61 particella n. 61;-----

- che con Determinazione Dirigenziale della Provincia di Firenze n. 743 del 4/5/2012 il suddetto immobile è stato dato in concessione al Comune di Bagno a Ripoli, per il periodo dal 1°/12/2012 al 31/12/2016 come da atto del 7/06/2012 Rep. 190/2012, registrato a Firenze in data 26/06/2012 al n. 3003;-----

- che la suddetta concessione ha come finalità la destinazione dell'immobile al progetto di comunità educativa e di accoglienza relativo alla zona fiorentina sud-est;-----

- che il soggetto gestore del sopramenzionato progetto è la

Cooperativa Sociale ARCA a r.l. Onlus con sede a Firenze Via Aretina
265, con sede in Firenze;-----

- che l'Amministrazione di Bagno a Ripoli con atto Dirigenziale n. 599
del 24/06/2016 ha approvato il nuovo schema di locazione
dell'immobile cui trattasi alla Cooperativa Arca a r.l., per il periodo
1/07/2016 al 31/12/2016 e autorizzato il Dirigente Area 3 ad adottare
gli atti consequenziali al citato atto;-----

Lette e approvate le premesse, si conviene e si stipula quanto
segue:-----

ARTICOLO 1 - Premesse

Le premesse e gli atti richiamati formano parte integrante del presente
atto.-----

ARTICOLO 2 - Oggetto

Il Comune di Bagno a Ripoli, come sopra rappresentato, concede in
uso alla Cooperativa Sociale Arca Soc. Coop. A r.l. che, nella persona
che la rappresenta, accetta il bene immobile posto nel Comune di
Bagno a Ripoli, denominato "Sassuolo" facente parte dell'Azienda
Agraria di Mondeggi e Lappeggi, iscritto al Catasto Fabbricati del
Comune di Bagno a Ripoli al Foglio di Mappa n. 61, particella n. 61
(Categoria A/7 Classe 7 Consistenza 23 vani Rendita Euro 4.988,9),
intestata alla Città Metropolitana di Firenze proprietaria, con lo scopo di
realizzare le attività del progetto presentato in sede di gara riguardante
la realizzazione di una Comunità Educativa per minori residenziale e
semiresidenziale. L'immobile viene concesso nello stato di fatto in cui
si trova, completo degli arredi ed attrezzature in parte di proprietà

comunale ed in parte di proprietà del concessionario, come da atto di consegna tra le parti depositato agli atti.-----

ARTICOLO 3 - Durata

La durata della concessione sarà di 6 mesi decorrente dal 1° del mese di luglio 2016 fino al 31 del mese di dicembre 2016. -----

ARTICOLO 4 - Indennità di concessione

L'indennità di concessione relativa all'intero periodo è pattuita in Euro 7.669,32 (settemilaseicentosessantanove/32), che il concessionario si obbliga a corrispondere al concedente in unica rata e precisamente entro il mese di dicembre (riferite al periodo agosto/dicembre) .

L'indennità pattuita verrà aggiornata, previa richiesta dell'Ente proprietario, all'inizio di ciascuna nuova annualità nella misura non superiore al 75% dell'indice ISTAT annuale.-----

ARTICOLO 5 - Risoluzione

Il mancato pagamento anche parziale dell'indennità di concessione, così come la sub-concessione abusiva o il mutamento di destinazione dell'uso dei locali, produrranno "ipso iure" la risoluzione del contratto per colpa del soggetto concessionario, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del concedente a norma dell'art. 1456 C.C. -----

ARTICOLO 6 - Recesso

Il concessionario può recedere anticipatamente dalla presente concessione, previo preavviso al concedente di almeno 3 mesi da comunicarsi in forma scritta. -----

ARTICOLO 7 - Revoca

Il Comune di Bagno a Ripoli si riserva la facoltà di revocare la presente concessione nel caso in cui l'Ente proprietario, la Provincia di Firenze, procedesse alla revoca dell'atto di concessione al Comune di Bagno a Ripoli. -----

ARTICOLO 8 - Custodia dei beni

Il concessionario è tenuto a custodire e conservare i beni oggetto della presente concessione con diligenza e servirsene per l'uso determinato e connesso con le finalità proprie della Comunità Educativa. Non potrà utilizzarli per finalità personali né concederli a terzi senza preventivo consenso del concedente. -----

ARTICOLO 9 - Interventi sull'immobile e manutenzione beni

Il concessionario non potrà eseguire nell'immobile addizioni, modifiche e innovazioni anche migliorative, né eseguire lavori sui locali e sugli impianti, senza il preventivo consenso scritto dell'Ente concedente e dell'Ente proprietario. -----

Eventuali opere di adeguamento dell'immobile, funzionali all'uso del medesimo, che il soggetto concessionario ritiene necessarie, saranno eseguite dal medesimo, a proprie cure e spese, previa acquisizione di tutte le autorizzazioni, concessioni e/o pareri necessari e previa comunicazione all'Ente Proprietario e al Comune concedente, che dovranno a loro volta dare il proprio assenso. -----

Il concessionario si obbliga ad effettuare a propria cura e spese la manutenzione ordinaria del bene immobile concesso e dell'area circostante, nonché le spese ordinarie riferite ai beni mobili e quant'altro per legge posto a carico dei conduttori. -----

La manutenzione straordinaria sul bene immobile e sull'area circostante sarà a carico dell'Ente proprietario, come previsto all'art. 8 del contratto di concessione dell'immobile sottoscritto tra la Provincia di Firenze ed il Comune di Bagno a Ripoli. Il soggetto concessionario inoltre eseguirà a propria cura e spese tutti gli interventi di manutenzione anche straordinaria se cagionati da cattivo uso e negligenza, propri o di terzi, o comunque cagionati dall'inadempimento di obblighi gravanti sul concessionario. -----

ARTICOLO 10 - Sopralluoghi

Il concessionario riconosce ed accorda al concedente il diritto di controllare in qualsiasi momento lo stato e la condizione dei beni oggetto della presente concessione. -----

ARTICOLO 11 - Utenze

Le spese di illuminazione, riscaldamento, erogazione dell'acqua, dei relativi allacciamenti e spese di ogni altra natura che si renderanno necessarie per l'uso dei beni concessi, saranno a carico del soggetto concessionario.-----

ARTICOLO 12 - Responsabilità e Copertura assicurativa

Il concessionario esonera espressamente il concedente da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi, che potessero in qualche modo e momento derivare dall'utilizzo dell'immobile e dalle attività ivi svolte. -----

Il concessionario garantirà la copertura assicurativa per infortuni e responsabilità civile dei propri operatori in relazione al servizio prestato, sia durante lo svolgimento dell'attività professionale che

durante i percorsi necessari allo svolgimento del lavoro. Garantirà altresì la copertura assicurativa per responsabilità civile e infortunio degli utenti e senza che, in caso di sinistro, possa accampare verso il soggetto concedente pretesa alcuna . -----

ARTICOLO 13 - Riconsegna

Il soggetto concessionario si obbliga a riconsegnare alla scadenza del presente atto il bene concesso in uso nella condizione in cui è stato consegnato, salvo il normale deterioramento d'uso. -----

ARTICOLO 14 - Rinvio

Per quanto non previsto nel presente atto, le parti fanno rinvio alle disposizioni di cui all'art. 1571 e seguenti del Codice Civile e alla vigente normativa in materia. -----

ART. 15 CODICE DI COMPORTAMENTO

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 2, comma 3, del D.P.R. n. 62/2013 "Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165" e dell'art. 1, comma 3 del Codice di comportamento del Comune di Bagno a Ripoli, adottato con deliberazione della Giunta comunale n. 10/2014, la Cooperativa 'appaltatore e, per suo tramite, i suoi dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo si impegnano, pena la risoluzione del contratto, al rispetto degli obblighi di condotta previsti dai sopracitati codici, per quanto compatibili, codici che – pur non venendo materialmente allegati al presente contratto – sono reperibili dal sito internet del Comune, nella sezione "Amministrazione Trasparente – Disposizioni

Generali – Atti generali - Codice di disciplina e di condotta”.

ARTICOLO 16 - Spese

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico del concessionario che se le assume ad esclusione dell'imposta di registro che sarà suddivisa in parti uguali. -----

La Cooperativa Arca a r. l. è riconosciuta come Onlus di diritto ex art. 10 comma 8 del Decreto legislativo 460/97, per cui si richiede l'esenzione dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 27 bis allegato B Tab. del Dpr 642/72, in quanto detto atto è relativo allo svolgimento dell'attività statutaria della stessa.-----

Il presente atto consta di n. 8 (otto) pagine fino alle firme, in carta legale e viene redatto in tre esemplari, uno dei quali da servire per la registrazione.

Letto, approvato e sottoscritto. -----

IL COMUNE DI BAGNO A RIPOLI

LA COOPERATIVA SOCIALE

IL DIRIGENTE AREA 3

ARCA a r.l.

(Dott. Neri Magli)

(Massimo Muratori)