

CONVENZIONE PER L'AMPLIAMENTO,

IL MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO E L'UTILIZZO

DELL'EDIFICIO "C"

TRA

L'Ente morale IPAB – Istituzione Dott. B. Boldrin, che per brevità sarà denominato "Istituzione", con sede in Lendinara (RO), via G.B. Conti, 30, C.F. 91002810298, rappresentato nel presente atto dalla Presidente, Sig.ra MARCHETTO Alda, nata a [REDACTED], il [REDACTED], nominata nell'incarico con deliberazione del C.d.A. n. 7 del 24/11/2015, autorizzata in forza degli artt. 10 e 12 dello statuto vigente e domiciliata presso l'Ente che rappresenta;

E

Il Sig. BALDO Ermanno, nato a [REDACTED] il [REDACTED], residente in [REDACTED], via [REDACTED], C.F. [REDACTED] in qualità di rappresentante legale della società "ATLAS s.r.l.", con sede in [REDACTED], via [REDACTED], part. IVA [REDACTED];

Premesso

1. Che l'Istituzione Dott. B. Boldrin è proprietaria dell'Edificio "C", sito in Lendinara (RO), via Argine sinistro Adigetto, n. 4, censito catastalmente alla Sez. LE, Foglio 8, Part. 155, Sub. 9 – cat. E/3;
2. Che l'immobile predetto è attualmente destinato a circolo ricreativo, con gestione affidata alla A.S.D. Centro Fitness Energym di Lendinara, la quale, con lettera di cui al n. prot. 84 del 26/09/2016, ha manifestato la propria disponibilità a rinunciare alla gestione dell'edificio "C";
3. Che con determinazione presidenziale n. 5 del 22/08/2016 è stato pubblicato

online per giorni 30 consecutivi apposito avviso, con il quale si è avvertito della possibilità di avanzare all'Istituzione manifestazioni di interesse concernenti nuove proposte di diversa destinazione e gestione dell'Edificio "C", come sopra individuato;

4. Che con deliberazione n. XX del XX-XX-XXXX l'Istituzione ha inteso concedere la gestione dell'Edificio "C" al sig. BALDO Ermanno, approvando la proposta manifestata dal medesimo concernente la realizzazione in tal sito di un "Centro multifunzionale di medicina complementare e riabilitazione fisioterapica", destinato a persone di qualsiasi età, con particolare attenzione all'infanzia.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – PREMESSE

Le premesse della presente convenzione ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

ART. 2 – OGGETTO DEL CONTRATTO

L'Istituzione concede l'utilizzo dell'Edificio denominato "C", attualmente destinato all'attività di locale-ritrovo-bar-circolo ricreativo, al Concessionario, il quale provvederà al finanziamento ed all'esecuzione delle opere di ampliamento strutturale, comprendenti la realizzazione di un nuovo locale nel lato ovest dell'Edificio, da realizzare nel rispetto della normativa di cui alla L.R. 29 novembre 2013, n. 32. Tale nuovo locale sarà strutturato al piano terra secondo il progetto allegato alla presente convenzione, il quale comprende la realizzazione di:

- a. Una sala d'attesa servita da antibagno e bagno per il personale;

- b. Un bagno di servizio per i fruitori degli spazi;
- c. Due spazi adibiti al recupero funzionale delle articolazioni;
- d. Un corridoio;
- e. Un archivio per attrezzature;
- f. Uno spogliatoio privato.

La struttura così modificata sarà destinata a “Centro multidisciplinare di terapia complementare e riabilitazione”; le pratiche amministrative all’uopo necessarie sono a carico del Concessionario.

ART. 3 – DURATA DEL CONTRATTO

La concessione a creare e gestire il “Centro multifunzionale di medicina complementare e riabilitazione fisioterapica” ha durata di anni 9 a decorrere dal 15/10/2016 fino al 14/10/2025, con possibilità di rinnovo.

ART. 4 – OBBLIGHI E DIRITTI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario si fa carico di

- a) Sostenere tutte le spese di ampliamento e parziale modifica distributiva interna, delle spese tecniche e relative alle autorizzazioni presso gli enti competenti, ovvero di ogni altra spesa per l’esecuzione del progetto;
- b) Espletare le procedure previste dalla vigente normativa per l’acquisizione delle autorizzazioni e delle licenze sanitarie ed amministrative necessarie all’apertura della nuova attività che viene realizzata in forza della presente convenzione;

Il Concessionario, terminate le opere di ampliamento ed acquisite le necessarie autorizzazioni, acquista il diritto di gestire il “Centro multifunzionale di medicina

complementare e riabilitazione fisioterapica” nel rispetto delle norme vigenti in materia di prestazioni sanitarie erogate da società private.

Il Concessionario assume l'obbligo

a) Di gestire la struttura con accuratezza, serietà e con la diligenza del buon padre di famiglia;

b) Di provvedere, a propria cura e spese, alla manutenzione ordinaria dell'immobile identificato in premessa, così come risultante a seguito degli interventi di cui all'art. 2 del presente contratto, comprensivo di tutte le strutture, gli arredi, gli impianti tecnologici, particolarmente effettuando tutte le opere che si rendano necessarie per mantenere il buono stato di conservazione degli stessi;

c) Di sostenere tutti gli oneri e le spese direttamente od indirettamente connessi all'oggetto contratto, ivi comprese quelle relative alle assicurazioni ed alle utenze;

d) Di non porre in essere alcun atto che comporti il trasferimento di fatto dell'utilizzo dell'edificio a terzi;

e) Al termine del rapporto, di restituire all'Istituzione i locali in buono stato di efficienza ed adeguato alle normative vigenti al momento dell'interruzione stessa, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

In caso di recesso unilaterale da parte del Concessionario prima della scadenza naturale del rapporto, è preclusa al Concessionario medesimo la possibilità di avanzare richieste economiche all'Istituzione per le spese sostenute in ragione dell'esecuzione dei lavori edilizi e di ogni altra spesa connessa direttamente od indirettamente con l'oggetto del presente contratto.

ART. 5 – OBBLIGHI E DIRITTI DELL'ISTITUZIONE

L'Istituzione ha l'obbligo di provvedere, a proprie cure e spese, alla manutenzione straordinaria dell'edificio "C".

Per "manutenzione straordinaria" si intendono gli interventi di riparazione, sostituzione od installazione ex novo necessari e/o opportuni per ripristinare, in caso di eventi eccezionali, la funzionalità e fruibilità dell'immobile.

L'obbligo testé assunto dall'Istituzione non si intende riferito agli interventi che formano oggetto del presente contratto. Il medesimo obbligo di provvedere alle "manutenzioni straordinarie" non comprende pertanto interventi connessi, direttamente od indirettamente, con la realizzazione degli interventi di cui all'art. 2 del presente contratto.

Non si intendono straordinarie le manutenzioni che si rendono necessarie in quanto derivanti da incuria e/o mancata esecuzione di manutenzione ordinaria da parte del Concessionario.

Qualora l'Istituzione dovesse procedere ad interventi di manutenzione straordinaria che imponessero la chiusura totale o parziale dell'edificio, la stessa dovrà cercare di concordare con il Concessionario il periodo di intervento e di eventuale conseguente sospensione dell'efficacia del presente contratto. In caso di mancato accordo, l'Istituzione potrà provvedere alla sospensione dell'efficacia del presente contratto, comunicandola in forma scritta al Concessionario con almeno 90 giorni di anticipo.

L'Istituzione ha la facoltà di effettuare, durante gli orari di apertura dell'edificio, ispezioni periodiche a mezzo dei propri incaricati per verificare il mantenimento buono stato dei locali, con facoltà di intimare al Concessionario il compimento degli interventi di manutenzione ordinaria ritenuti, a suo insindacabile giudizio, urgenti e necessari.

ARTICOLO 6 – PENALI E REVOCA

1. Nei casi di accertati inadempimenti rilevati a seguito di controlli o di qualunque violazione del Concessionario o di qualunque negligenza nella buona conduzione dell'edificio in questione, sarà richiesto il pagamento, a favore dell'Istituzione Dott. B. Boldrin, di una somma di denaro a titolo di penale, da determinarsi in relazione all'entità del danno e comunque non inferiori ad assicurare il ripristino del buono stato dei locali.

2. Qualora l'inadempimento abbia carattere grave o prosegua indipendentemente da quanto previsto dal comma precedente, l'Istituzione Dott. B. Boldrin potrà dichiarare, previa diffida, la revoca con provvedimento amministrativo motivato. La revoca della concessione avrà effetto immediato, fatta salva comunque la possibilità di richiesta di risarcimento danni. Nulla invece sarà riconosciuto al Concessionario a qualsiasi titolo.

3. Sono considerate cause legittime di revoca:

- a) Reiterati ed accertati inadempimenti o gravi negligenze nella manutenzione ordinaria;
- b) Grave compromissione delle condizioni di sicurezza dell'edificio;
- c) Reiterato mancato pagamento del canone di concessione, secondo quanto previsto dal successivo articolo 7;
- d) Fallimento del concessionario o altra procedura concorsuale o liquidazione coatta amministrativa;
- e) Mancata sottoscrizione del contratto o omessa o tardiva presentazione della documentazione richiesta, ivi compresa quella indicata nell'articolo 9 del presente contratto, previa diffida espressa, con termine non superiore ai 30

giorni;

- f) Altri inadempimenti gravi degli obblighi a qualsivoglia titolo previsti dalla concessione o riconducibili alla stessa.

ARTICOLO 7 – ASPETTI ECONOMICI

Il costo per la gestione è fissato in € 3.000,00 annuali, da versare mensilmente sul conto corrente dell'Istituzione, codice IBAN IT74 Y062 2512 1861 0000 0301 023.

In caso di mancato versamento dei canoni dovuti, decorsi tre mesi dalla scadenza, si provvederà ad inoltrare sollecito di pagamento; trascorsi ulteriori due mesi, l'Istituzione invierà formale diffida al Concessionario, per la corresponsione della rata dovuta, entro il termine perentorio di 30 giorni, trascorsi i quali si procederà alla revoca della concessione, ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile.

ARTICOLO 8 – RESPONSABILITA'

Per l'intera durata del presente contratto e comunque fino a quando esso non cesserà, gli obblighi e le responsabilità che la legge sancisce a carico del proprietario verranno assunti a proprio esclusivo carico dal Concessionario, che sarà responsabile, in modo diretto ed indiretto, sia nei confronti di terzi che della stessa Istituzione, per tutto ciò che concerne la gestione del "Centro Ricreativo multifunzionale di medicina complementare e riabilitazione fisioterapica" e l'incolumità delle persone che vi accederanno.

Il Concessionario solleva l'Istituzione da qualsiasi responsabilità per danni che potessero derivare a persone e/o a cose per effetto della gestione e/o dell'uso del "Centro Ricreativo multifunzionale di medicina complementare e riabilitazione fisioterapica" e comunque in dipendenza del presente contratto. Il Concessionario

risponderà direttamente dei danni alle persone e/o alle cose comunque provocati nell'esecuzione del servizio, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento senza diritto di rivalsa sull'Istituzione di compenso da parte della concedente stessa.

Il Concessionario sarà inoltre responsabile di ogni danno che l'impianto dovesse subire a causa di sua incuria, negligenza, trascuratezza o comunque colpa e come tale avrà l'obbligo, in base alla decisione insindacabile dell'Istituzione ed entro il termine da questa stabilito, di rimborsare il danno oppure, alternativamente, di ripararlo a sua cura e spese.

ARTICOLO 9 – ASSICURAZIONI

Al fine di provvedere al risarcimento di eventuali danni, il Concessionario consegnerà all'Istituzione:

- a) Copia di polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi, per danni di qualunque specie ed in qualunque modo cagionati (esclusi incendio ed eventi calamitosi), a persone e/o cose, durante il periodo di durata della presente convenzione, compreso il patrimonio del concedente che, pertanto, nella polizza, è esplicitamente considerato "terzo", con massimale non inferiore ad Euro 1.000.000,00, con durata anche annuale, e che dovrà essere garantita per tutto il periodo della gestione e quindi fino al 30/09/2025;
- b) Copia di polizza assicurativa "rischio locativo" per responsabilità civile verso terzi, per danni connessi ad incendio, in qualunque modo cagionati a persone e/o cose, compreso il patrimonio del concedente che, pertanto, nella polizza, è esplicitamente considerato "terzo", con massimale non inferiore ad Euro 200.000,00, di durata anche annuale, e che dovrà essere garantita per tutto il

periodo della gestione e quindi fino al 30/09/2025;

Nessun onere e costo di qualunque natura relativo alla stipulazione delle polizze assicurative di cui sopra potrà essere posto a carico dell'Istituzione.

ARTICOLO 10 - CONTROVERSIE

Ogni controversia in merito all'interpretazione e all'esecuzione del presente contratto sarà devoluta alla competente autorità giudiziaria.

ARTICOLO 11 - DISPOSIZIONI VARIE

Sono a carico della Concessionaria tutte le spese immediate e future, imposte, tasse e quant'altro occorresse per dare corso legale alla presente convenzione.

Le spese di registrazione del presente contratto sono distribuite in parti uguali a carico di dell'Istituzione e del Concessionario.

Le parti dichiarano, ai sensi e per gli effetti dell'art.1341, comma 2, del codice civile, di aver preso

visione delle clausole di cui ai precedenti articoli 3, 4, 5, 6, 7, e 8 e di approvarle espressamente.

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti si richiamano alle norme del Codice Civile ed ogni altra vigente disposizione in materia.

Il Concessionario è tenuto ad esporre, nei locali oggetto del presente contratto e per tutta la durata della concessione, apposito manifesto recante il logo dell'Istituzione, con eventuale descrizione della medesima e dei suoi scopi.

ARTICOLO 12 – ALLEGATI

I seguenti documenti vengono allegati alla presente convenzione, a formarne parte

integrante e sostanziale:

- a) Estratto di mappa;
- b) Planimetria dell'edificio allo stato attuale;
- c) Progetto esecutivo degli interventi a carico del Concessionario;
- d) Relativo computo metrico-estimativo.

Letto, confermato e sottoscritto dalle parti.

Lendinara, Data.

Società ATLAS S.r.L.

IPAB Istituzione Dott. B. Boldrin

Il Rappresentante Legale

La Presidente

BALDO Ermanno

MARCHETTO Alda