

CONVENZIONE PER L'USO E LA VALORIZZAZIONE
DELL'IMMOBILE SITO IN LESA, VIA DEL SEMPIONE
DENOMINATO "ASILO GENIETTO"

Tra

il Comune di Lesa (Prov. di Novara) con sede in Lesa (No) – Via ai Portici n. 2 (partita IVA 00439190034), di seguito denominato anche "concedente", rappresentato nel presente atto da Renato Melone (C. F. MLN RTG 62T25 A429I), in qualità di Responsabile del Settore Tecnico,

e

la "FONDAZIONE BIANCA GARAVAGLIA ETS", con sede in Busto Arsizio (VA), Via Cattaneo n. 8 (C.F. 90004370129), iscritta al Registro Unico delle Associazioni del Terzo Settore (RUNTS) nella sezione "A" Regione Lombardia, di seguito più brevemente denominata "assegnataria", rappresentata dal Presidente Sig.ra Franca Garavaglia (C.F. CRN FNC 47M68 B300H),

Premesso che:

- a) lo stabile di proprietà del Comune di Lesa, sito in Strada statale del Sempione n. __ di cui al foglio n. __ particella n. ____ sub. ____ del NCEU, in precedenza destinato ad Asilo Infantile denominato "Genietto", risulta da lungo tempo inutilizzato;
- b) il Comune di Lesa ha interesse ad evitare che la perdurante inutilizzazione del cespite determini, nel tempo, un inevitabile degrado architettonico e ambientale e intende, quindi, riqualificarne la presenza nel territorio, valorizzandone potenzialità e caratteristiche, nel rispetto del vincolo in essere in capo all'immobile, destinato a "servizi di assistenza sociale" giusta delibera del Consiglio Comunale di Lesa n. 14 del 5 giugno 1993;
- c) la "FONDAZIONE BIANCA GARAVAGLIA ETS", già "ASSOCIAZIONE BIANCA GARAVAGLIA ODV", con sede legale in Busto Arsizio (VA) Via Cattaneo n. 8 (C.F. 90004370129), che dal 1987 si occupa di raccogliere fondi da destinare a progetti di ricerca, cura e assistenza nell'ambito dell'oncologia pediatrica, ha dato vita ad un progetto, dal titolo "Il Genietto – casa vacanza per bambini oncologici" avente ad oggetto la realizzazione di una "casa vacanza" per i piccoli pazienti dell'Istituto Nazionale dei Tumori di Milano e per i loro familiari;
- d) la Fondazione, per l'attuazione dell'iniziativa, ha individuato come idoneo allo scopo l'immobile di proprietà del Comune di Lesa sito lungo la Strada Statale del Sempione e denominato "Asilo Genietto" di cui al punto a) delle presenti premesse;
- e) pertanto, la Fondazione ha richiesto, con nota del _____, di utilizzare in concessione il cespite sopra descritto per la realizzazione del lodevole progetto sociale, peraltro perfettamente compatibile con il vincolo di destinazione insistente sull'immobile;
- f) il Comune di Lesa, con Delibera di C.C. n. 55 del 27/9/2022, ha dichiarato di condividere formalmente la proposta della Fondazione, che concilia l'interesse sociale, sotteso all'attività promossa dalla Fondazione, con l'interesse pubblico alla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale. Di conseguenza ha impegnato gli Uffici Comunali alla predisposizione degli atti propedeutici alla assegnazione, ivi compresa la stesura di una convenzione che regolamenti i rapporti tra Comune e Fondazione;

g) l'immobile denominato "Genietto" di cui alla lettera a) delle premesse, appartiene al patrimonio indisponibile del Comune di Lesa ai sensi dell'art. 826 comma 3 c.c., in virtù del vincolo di destinazione del bene "a servizi di assistenza sociale";

h) nell'ordinamento vigente, i beni del patrimonio indisponibile sono oggetto di gestione autoritativa e quindi devono essere affidati tramite concessione amministrativa (cfr. ex multis, Cass. Civ., Sez. I, 29/01/2002, n. 1067);

i) il vigente "Regolamento per l'uso degli Immobili Comunali appartenenti al patrimonio indisponibile da destinare alla realizzazione di progetti economici, sociali, culturali, sportivi, educativi e formativi" del Comune di Lesa prevede, all'art. 4, che "l'assegnazione degli immobili [...] avviene tramite provvedimento amministrativo di concessione. Alla stessa può accedere un contratto a valle che disciplina il rapporto tra Comune proprietario e soggetto assegnatario (art. 7)"

l) a norma dell'art. 7 del menzionato regolamento "La durata del contratto viene commisurata [...], in caso di assegnazioni giustificate da un ritenuto e motivato fine sociale di rango costituzionale, ed in assenza di scopo lucrativo in capo al concessionario, al periodo di tempo in cui si può ragionevolmente prevedere che l'assegnatario recuperi gli investimenti effettuati nell'attività, insieme con un ritorno sul capitale investito, tenuto conto degli investimenti necessari per la gestione dell'attività proposta. In tal caso l'assegnazione è subordinata alla produzione, da parte della associazione/Ente/fondazione beneficiaria, di un piano economico finanziario che dia atto delle tempistiche di ammortamento dell'investimento nonché di un programma di realizzazione di migliorie/opere di valorizzazione dell'immobile per tutta la durata del contratto";

m) in data 26/10/2023 la Fondazione Bianca Garavaglia ETS ha trasmesso al Comune di Lesa un Piano Economico Finanziario, redatto a norma del menzionato articolo 7, che prevede un ammortamento dell'investimento in anni 50 e contiene un programma di opere di valorizzazione;

n) in data _____ è stato acquisito dalla Soprintendenza del Piemonte _____ parere di conformità paesaggistica rispetto agli interventi programmati, a norma dell'articolo 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

o) con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____, il Comune di Lesa ha formalmente condiviso il Piano economico finanziario unitamente ai relativi allegati ed ha approvato uno schema di convenzione per l'uso e la valorizzazione dell'immobile "Asilo Genietto", la cui sottoscrizione è subordinata alla assegnazione del bene a seguito dell'esperimento di una procedura ad evidenza pubblica che metta a bando il progetto approvato;

p) con determinazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico n. ____ del _____, è stato approvato un avviso ad evidenza pubblica [nella redazione del bando ricordiamo di scegliere tra le due alternative prospettate all'art. 8 di questa convenzione] volto all'acquisizione di manifestazioni di interesse in merito al progetto di utilizzo degli immobili che tiene conto del progetto presentato dalla FONDAZIONE BIANCA GARAVAGLIA ETS;

q) con determinazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico n. ____ del _____, l'immobile denominato "ASILO GENIETTO" è stato assegnato alla FONDAZIONE BIANCA GARAVAGLIA ETS, rinviando al presente accordo la regolamentazione dei rapporti tra le parti durante il periodo di durata della concessione.

Tanto premesso le parti, come sopra generalizzate,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Articolo 1

(Premesse)

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo 2

(Oggetto)

Il Comune di Lesa concede in uso alla Fondazione Bianca Garavaglia ETS, con sede in Busto Arsizio, Via Cattaneo n. 8, c.f. 90004370129, che accetta, l'immobile *infra* meglio identificato, per la realizzazione di una "casa vacanza" per i piccoli pazienti dell'Istituto Nazionale dei Tumori di Milano e per i loro familiari, come specificato nel progetto economico finanziario che si richiama nella presente scrittura e ne costituisce parte integrante e sostanziale, unitamente ai 7 Allegati.

In particolare, sono concessi in uso: l'immobile comunale distinto catastalmente al _____ nella consistenza individuata nelle planimetrie catastali allegata, oltre ad area pertinenziale identificata al _____.

L'utilizzatrice ha l'obbligo di utilizzare l'immobile per le finalità che ne hanno determinato l'assegnazione.

Articolo 3

(Durata)

Il contratto ha la durata di anni 50, decorrenti dalla data del provvedimento amministrativo di assegnazione.

L'utilizzatrice ha l'obbligo di restituire l'immobile alla scadenza del contratto, senza preventivo atto di disdetta da parte dell'Amministrazione.

Articolo 4

(Manutenzione e spese di carattere ordinario e straordinario)

Gli oneri per le manutenzioni di carattere ordinario sono a carico della utilizzatrice.

Sono sempre a carico dell'utilizzatrice anche le spese e gli oneri di carattere straordinario derivanti dall'adeguamento degli impianti e più in generale dalla ristrutturazione dei locali per renderli idonei alle funzioni di cui agli articoli 2 e 5 del presente contratto.

Per le finalità di cui al comma precedente, all'utilizzatrice è espressamente consentito, nell'ottica della valorizzazione dell'immobile ed ai fini dell'avviamento dell'attività oggetto di proposta, di realizzare, a propria cura e spese, migliorie ed opere di recupero strutturale dell'immobile, secondo il progetto illustrato nell'allegato 5 al Piano Economico Finanziario ("STIMA INDICATIVA DI OPERE PER VARIAZIONE DESTINAZIONE DELLO STABILE "EX ASILO GENIETTO" SITO IN LESA").

Per tutta la durata del contratto, il bene oggetto di concessione è nella disponibilità della utilizzatrice, che realizzerà autonomamente le migliorie ed opere suddette tramite operatori di propria fiducia.

Per tutti gli incarichi necessari ai fini del comma 3), non si applica il d.lgs. 36/2023.

Sono a carico dell'utilizzatrice tutte le utenze.

Articolo 5

(Gestione e utilizzo)

La titolarità della struttura spetta esclusivamente, con obbligo di rendicontazione, alla utilizzatrice, che potrà effettuare la gestione direttamente, oppure affidare la stessa, anche solo parzialmente, ad altri soggetti idonei da essa indicati, previo parere scritto vincolante da parte del Comune di Lesa. L'utilizzo è esclusivamente destinato agli scopi di cui al precedente art. 2.

Articolo 6

(Custodia e Responsabilità)

L'utilizzatrice è tenuta a custodire e conservare il bene oggetto del concessione secondo i dettami dell'art. 1804 c.c. e a tenere indenne il Comune di Lesa da qualsiasi danno che i terzi avessero a subire in seguito all'uso del bene in questione; ha inoltre l'obbligo di assicurarlo per un congruo valore contro i rischi di incendio e responsabilità civile e di inviare la relativa documentazione al Comune di Lesa per opportuna conoscenza.

Articolo 7

(Divieto di cessione e subcomodato)

L'utilizzatrice non può cedere il presente contratto, mentre ha la facoltà di concedere i locali e le aree, anche parzialmente, in utilizzo, anche oneroso a terzi, purché si tratti di soggetti operanti nell'ambito del sociale e con obiettivi senza fini di lucro (*onlus*), mantenendone la destinazione d'uso, salva comunque la propria responsabilità per l'adempimento da parte dell'utilizzatore di tutto quanto stabilito dal presente contratto. L'utilizzatore deve comunicare per iscritto al comodante il nominativo/ragione sociale del soggetto che utilizza i locali ed ottenere, dal Comune di Lesa, parere scritto vincolante per l'autorizzazione a firmare il relativo contratto.

L'utilizzatore a sua volta deve prevedere il divieto assoluto per l'utilizzatore di sub comodare, o comunque sub concedere a terzi, a titolo gratuito od oneroso.

Articolo 8

(Relazione periodica sull'uso del bene)

O IN ALTERNATIVA (Nomina di un componente dell'organo di gestione)

È fatto obbligo all'utilizzatrice di presentare una relazione annuale sull'attività svolta nell'unità immobiliare assegnata al fine di verificare la rispondenza della stessa alla finalità presupposta dal provvedimento di assegnazione.

È fatta salva la facoltà dell'amministrazione concedente di effettuare, direttamente o per il tramite di soggetti incaricati, sopralluoghi e verifiche per tutta la durata del contratto.

O IN ALTERNATIVA È fatto obbligo per L'utilizzatrice inserire nel proprio Consiglio di Gestione un rappresentante dell'Amministrazione, designato dalla Giunta Comunale.

La relativa carica è a titolo gratuito.

Il rappresentante resta in carica fino a revoca o nomina di altro rappresentante da parte dell'Amministrazione Comunale e comunque per un periodo non superiore alla durata del mandato amministrativo, e relaziona alla Giunta Comunale dell'attività svolta dall'assegnataria nei locali oggetto di assegnazione.

Articolo 9

(Recesso)

L'utilizzatore ha la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, che si intenderà risolto decorsi 90 giorni dalla data della comunicazione del recesso a mezzo di lettera raccomandata A.R./posta elettronica certificata.

In caso di recesso del utilizzatore, nessun indennizzo potrà essere richiesto al Comune di Lesa, né risarcimento alcuno per i lavori e migliorie eseguite all'immobile.

Il recesso da parte della amministrazione può avvenire in caso di revoca amministrativa della concessione ai sensi dell'art. 21 *quinquies* della Legge n. 241/1990 ed in caso di prolungata inattività da parte della concessionaria.

In caso di revoca della concessione ai sensi dell'art. *quinquies* L. 241/1990, alla concessionaria sarà corrisposto un indennizzo, parametrato al danno emergente, corrispondente al valore delle opere sino ad allora realizzate.

L'amministrazione può altresì avvalersi del diritto di recesso nel caso in cui la concessionaria non utilizzi il bene – quindi in caso di chiusura o inattività – per un tempo superiore a 2 anni.

Articolo 10

(Registrazione)

Le parti convengono che la presente scrittura privata sarà registrata in caso d'uso.

Il presente contratto è esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 4/12/1997 n. 460.

Articolo 11

(Domicilio e clausola arbitrale)

Per ogni effetto dipendente dal presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, le parti eleggono i seguenti domicili anche fiscali:

- Comune di Lesa: Lesa (NO), Via Portici n. 2 – lesa@cert.ruparpiemonte.it

- Fondazione Bianca Garavaglia ETS – Busto Arsizio (VA), Via Cattaneo n. 8 – abianca@legalmail.it

Per ogni controversia è competente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 c.p.c., il foro di Verbania.

Articolo 12

(Modifiche al contratto)

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

Articolo 13

(Applicazione delle norme)

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti rinviano al codice civile e alla normativa vigente.

Il presente atto viene stipulato in triplice originale.

Lesà,

Per il Comune di Lesa
Il Responsabile del Servizio Tecnico
Geom. Renato Melone

Per la Fondazione Bianca Garavaglia ETS
La Presidente
Franca Garavaglia

V.to Il Sindaco del Comune di Lesa
Angelo Luca Bona
