

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNITÀ DELLA VALLE DI CEMBRA

(PROVINCIA DI TRENTO)

Rep. n. ** /2026 Atti pubblici soggetti a registrazione in termine fisso**

**ATTO DI CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ
DELLA COMUNITÀ DELLA VALLE DI CEMBRA, DESTINATO A
RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE (R.S.A.) SITO IN
CEMBRA LISIGNAGO, LOC. BEDIN N. 4.**

Tra le parti:

- **Comunità della Valle di Cembra**, codice fiscale 96084540226, con sede in 38034

Cembra Lisignago alla Piazza San Rocco 9, rappresentata al presente atto dalla Presidente

dott.ssa Laura Tabarelli;

- Cooperativa sociale "**Servizi Pastoral Educativi Sociali – Trento in sigla S.P.E.S.**" con

sede legale in 38123 Trento alla via Fermi, 64, C.F. e P.IVA n. 00251510228,

rappresentata al presente atto da *****.

Si premette che:

- con Decreto del Commissario nell'esercizio delle funzioni di Comitato Esecutivo della

Comunità della Valle di Cembra n. 20 del 30/03/2022 è stata approvata la stipula del

presente atto;

- Con determinazione del Servizio politiche sanitarie e per la non autosufficienza n. 2330

del 14/03/2022 è stata concessa l'autorizzazione alla messa a disposizione dell'immobile

alla Cooperativa Sociale S.P.E.S. (Servizi Pastoral Educativi Sociali) di Trento, ai sensi

dell'art. 41 comma 7 bis della Legge 23 luglio 2010, n. 16.

- Con contratto del 13 aprile 2022, rep atti pubblici n. 17/2022 registrato a Trento il

13/04/2022 al n. 9357 serie 1T e riportante oggetto “Atto di concessione dell’immobile di

proprietà della Comunità della Valle di Cembra, destinato a residenza sanitaria

assistenziale (R.S.A.) sito in Cembra Lisignago, loc. Bedin n. 4”, l’immobile p. ed. 418

C.C. Lisignago veniva concesso a S.P.E.S. Trento Società Cooperativa Sociale per adibirlo

all’espletamento delle finalità di cui all’art. 16 (Residenza Sanitaria Assistenziale) della

L.P. 28 maggio 1998, n. 6;

- Con il predetto contratto rep. 17/2022 l’immobile p. ed. 418 C.C. Lisignago veniva

concesso nella sua interezza fatta eccezione per le parti adibite al Centro servizi “Il

Mughetto”, come da planimetria allegata al contratto, che rimaneva ad uso esclusivo della

Comunità della Valle di Cembra;

- Con decreto della Presidente della Comunità della Valle di Cembra n. ____ di data _____,

gli spazi adibiti a Centro serviz “Il Mughetto” sono stati assegnati a a S.P.E.S. Trento

Società Cooperativa Sociale per adibirli a Centro diurno integrato per anziani ai sensi

dell’art. 4 del DPGP 27/11/2000, n. 30-48/Leg., con vincolo di destinazione;

Tutto ciò premesso e considerato parte integrante e sostanziale del contratto

TRA LE PARTI SOPRA RAPPRESENTATE

Si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO

Le parti concordano di modificare il contratto del 13 aprile 2022, rep atti pubblici n. 17/2022

registrato a Trento il 13/04/2022 al n. 9357 serie 1T e riportante oggetto “Atto di concessione

dell’immobile di proprietà della Comunità della Valle di Cembra, destinato a residenza

sanitaria assistenziale (R.S.A.) sito in Cembra Lisignago, loc. Bedin n. 4”, includendo tra gli

immobili oggetto di concessione gli spazi originariamente riservati alla Comunità e adibiti a

centro servizi “Il Mughetto”.

La Comunità della Valle di Cembra, di seguito denominata “Amministrazione concedente”,

come sopra rappresentata, dàquindi in concessione a S.P.E.S. Trento Società Cooperativa Sociale, di seguito denominata “Concessionario”, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, le parti della p. ed. 418 C.C. Lisignago, appartenente al patrimonio indisponibile della Comunità della Valle di Cembra, adibite al Centro servizi “Il Mughetto”, come meglio identificati dalla planimetria allegata al contratto del 13 aprile 2022, rep atti pubblici n. 17/2022 registrato a Trento il 13/04/2022 al n. 9357 serie 1T e riportante oggetto “*Atto di concessione dell’immobile di proprietà della Comunità della Valle di Cembra, destinato a residenza sanitaria assistenziale (R.S.A.) sito in Cembra Lisignago, loc. Bedin n. 4*”, sottoscritto tra le parti del presente atto.

Il Concessionario si obbliga ad utilizzare le parti dell’imbibile di cui al primo e al secondo comma, per adibirle a Centro diurno integrato per anziani ai sensi dell’art. 4 del DPGP 27/11/2000, n. 30-48/Leg.

ART. 2 - DURATA DELLA CONCESSIONE

L’integrazione della concessione ha inizio il giorno della stipula e scadrà al momento della scadenza della concessione rep. n. 17/2022 (attualmente fissata al 31 marzo 2031), senza necessità di disdetta e senza possibilità di rinnovo tacito, salvo l’esercizio della facoltà di risoluzione di cui all’art. 11 del contratto rep. n. 17/2022.

ART. 3 – CANONE DI CONCESSIONE

Le parti concordano che per la concessione degli spazi già adibiti a centro servizi “Il Mughetto” non è dovuta alcuna specifica maggiorazione del canone e confermano quanto pattuito dal contratto rep. n. 17/2022.

Art. 4 DIVIETO DI CESSIONE E SUB-CESSIONE

Il concessionario non potrà cedere la concessione oggetto del presente atto, né subconcedere o subaffittare, in tutto o in parte, i beni concessi.

Art. 5 OBBLIGHI DI CUSTODIA DEI BENI

Il concessionario si impegna ad utilizzare con la normale diligenza i beni di proprietà dell'Amministrazione concedente, obbligandosi a provvedere alla loro custodia, buona conservazione, alla loro manutenzione, nonché alla loro sostituzione a propria cura e spese con beni di qualità comparabile. Sarà redatto, in contraddittorio tra le parti, un verbale di consegna dei beni mobili, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto, anche se non materialmente allegato. Detti beni dovranno essere riconsegnati, al termine della concessione, nella stessa quantità e qualità iniziale, salvo il normale deterioramento d'uso, unitamente a quelli eventualmente acquisiti ex novo dal concessionario per le esigenze di gestione della R.S.A, che rimarranno acquisiti in proprietà al concedente.

Resta inteso che l'acquisto di beni, in sostituzione di quelli già esistenti deteriorati o in aggiunta per sopravvenute esigenze di gestione, rimane a carico del concessionario e non rientra nel budget di spese di manutenzione straordinaria di cui al successivo art. 7 comma 2 del contratto rep. n. 17/2022.

L'amministrazione concedente si riserva la facoltà di procedere, in qualsiasi momento, all'accertamento delle condizioni di manutenzione dei beni concessi.

Art. 6 RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

La riconsegna dell'immobile, degli arredi e delle pertinenze sarà eseguita in concorso con il concessionario da un dipendente dell'amministrazione concedente. Di tale attività sarà redatto apposito verbale.

Art. 7 MANUTENZIONE ED INTERVENTI

Sono a carico del concessionario tutte le spese di manutenzione ordinaria, comprensive di quelle necessarie a garantire il funzionamento dell'impianto di riscaldamento e degli altri impianti, installati e da installare, indispensabili al funzionamento della R.S.A. e del centro diurno integrato per anziani.

Sono, altresì, a carico del concessionario le spese di manutenzione straordinaria per un

importo annuo di Euro 20.000,00 e quindi pari ad Euro 180.000,00 per l'intera durata

contrattuale e riferite sia alle parti della p.ed. 418 CC Lignano adibite a RSA sia alle parti

adibite a centro diurno integrato per anziani.

Resta inteso che l'importo di cui al comma precedente, se non utilizzato per intero nel corso

di un esercizio, potrà essere impiegato dal concessionario nel corso degli esercizi successivi.

Parimenti, qualora nel corso di un esercizio si rendesse necessario eseguire interventi

complessivamente superiori all'importo annuo individuato, potrà essere impiegata la somma

prevista negli anni successivi.

Gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere previamente concordati

dall'amministrazione concedente e rendicontati annualmente dal concessionario con relativi

giustificativi di spesa.

Il concessionario si impegna comunque, entro la scadenza della presente concessione, ad

utilizzare per intero il budget previsto per gli interventi di manutenzione straordinaria a

proprio carico.

Rimangono di competenza dell'amministrazione concedente i lavori di manutenzione

straordinaria ritenuti opportuni dalla medesima e che eccedono gli importi di cui al comma 2

del presente articolo.

Art. 8 RESPONSABILITÀ PER EVENTI DANNOSI

Il concessionario, pur nei limiti e modalità di esercizio della concessione oggetto del presente

atto, dovrà costantemente aver cura di non arrecare danni o pregiudizi alla proprietà

dell'Amministrazione concedente. Il concessionario è pertanto ritenuto responsabile di tutti i

danni a persone o cose che possano derivare a terzi in dipendenza dell'esercizio della

concessione e, pertanto, solleva e rende indenne fin d'ora l'Amministrazione concedente da

ogni reclamo o controversia giudiziaria che possa provenire da terzi.

Art. 9 SPESE DI GESTIONE DELLA STRUTTURA

Le spese di consumo di energia elettrica, riscaldamento, acqua e ogni altra spesa inerente all'utilizzazione dell'immobile sono a carico del concessionario.

Il concessionario provvederà a stipulare i relativi contratti di utenza e fornitura ed a condurre i relativi impianti, sollevando l'amministrazione concedente da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

Sono, altresì, a carico del concessionario gli oneri relativi all'illuminazione della strada di accesso alla R.S.A., che è comandata dal quadro posto nell'edificio.

Si assumono a carico del concessionario per tutta la durata del contratto eventuali imposte, tasse o contributi gravanti sull'immobile di cui al precedente art. 1 (uno).

Le parti prendono atto che ogni e qualsiasi spesa relativa ad idonea copertura assicurativa per responsabilità civile verso terzi e incendi, autonoma rispetto alle polizze assicurative eventualmente stipulate dall'Amministrazione concedente, sono a carico del concessionario, con totale esonero dell'amministrazione concedente da ogni responsabilità al riguardo.

Le polizze di cui al comma precedente stipulate dal concessionario dovranno essere comunicate all'amministrazione concedente almeno 10 giorni prima dell'inizio della concessione e tempestivamente ad ogni successivo rinnovo.

Art. 10 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il presente atto di concessione potrà essere risolto, prima della sua normale scadenza:

a) unilateralmente dall'Amministrazione concedente:

a.1) qualora il concessionario non stipuli con l'Azienda provinciale per i servizi sanitari un accordo contrattuale relativo all'erogazione delle prestazioni sanitarie e assistenziali a rilievo sanitario agli ospiti non autosufficienti della RSA, oppure i predetti servizi vengano espletati in difformità della stessa convenzione;

a.2) mancato ottenimento ovvero revoca, decadenza o ritiro comunque denominato dell'autorizzazione ovvero dell'accreditamento così come previsto dal D.P.G.P. 27 novembre

2000, n. 30-48/Leg. e s.m.;

a.3) qualora intervengano gravi motivi di pubblica utilità;

a.4) per morosità di due rate del canone;

a.5) qualora il concessionario non stipuli con l'Azienda provinciale per i servizi sanitari un accordo contrattuale relativo all'erogazione delle prestazioni sanitarie e assistenziali a rilievo sanitario agli ospiti del Centro diurno integrato per anziani, oppure i predetti servizi vengano espletati in difformità della stessa convenzione

a.6) mancato ottenimento ovvero revoca, decadenza o ritiro comunque denominato dell'autorizzazione ovvero dell'accreditamento all'attivazione presso l'immobile di Lisignago di un Centro diurno integrato per anziani ai sensi dell'art. 4 del DPGP 27/11/2000, n. 30-48/Leg.;

b) unilateralmente dal Concessionario, con preavviso di almeno 12 mesi e fino ad identificazione di un nuovo gestore da parte dell'amministrazione concedente, da effettuarsi entro il termine massimo di 6 mesi dalla scadenza del termine di preavviso;

c) consensualmente dalle parti.

Art. 11 ELEZIONE DI DOMICILIO

Per ogni effetto del presente atto le parti eleggono domicilio presso la sede dell'amministrazione concedente e si riconosce per ogni controversia la competenza dell'autorità giudiziaria di Trento.

Art. 12 SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula del presente Atto e previste dalla normativa vigente sono a carico del concessionario.

LUOGO E DATA

PER IL CONCESSIONARIO PER LA COMUNITÀ DELLA VALLE DI CEMBRA

S.P.E.S. – Trento Soc.Coop.Soc.

LA PRESIDENTE

dott.ssa Laura Tabarelli

Approvazione separata ai sensi dell'art. 1341 del codice civile delle calsuole contrattuali di cui agli articoli 1, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11 e 12.

PER IL CONCESSIONARIO PER LA COMUNITÀ DELLA VALLE DI CEMBRA

S.P.E.S. – Trento Soc.Coop.Soc.

LA PRESIDENTE

dott.ssa Laura Tabarelli