



## **CONTRATTO DI SERVIZIO PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE IMMOBILE DENOMINATO “CASA DELLA SALUTE” NEL COMUNE DI SENAGO (MI)**

L’anno 2026 addì.....del mese di ....., nella residenza Comunale di Senago, tra i Signori:

1. ...., nato a ..... il ....., C.F. .... il quale agisce nel solo interesse ed in rappresentanza del Comune di Senago, Codice Fiscale ....., in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. xx del xx/xx/xxxx, immediatamente eseguibile, di seguito per brevità “Comune”;
2. Claudio Migliorini, nato a Capua (CE) il 24/07/1959, Legale Rappresentante della Società ASSP s.p.a. con sede legale a Cesano Maderno (MB) in Via G. Garibaldi n. 20, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi in data 20/07/2007, Codice Fiscale e Partita Iva 02585280965, di seguito per brevità “Società” o “ASSP”;

### **PREMESSO CHE:**

a) Il Comune di Senago, con atto Rep. N. 1553 del 23/04/2014 costituiva in favore dell’Azienda Speciale Multiservizi Senago il diritto di superficie, per la durata di anni 30, inteso come diritto di costruire e sopraelevare, sull’area distinta in catasto al foglio 7, mappale 520, prospiciente via Cavour, ove è ubicato il Centro unico di Cottura di proprietà comunale, per la realizzazione della struttura sanitaria di seguito denominata “Casa della Salute”;

b) L’Azienda Speciale Multiservizi Senago, con contratto di affitto Rep n. 131.188 del 09/06/2017, concedeva in locazione alla Clinica San Carlo Casa di Cura Privata Polispecialistica Spa, l’immobile edificato su suolo in proprietà al Comune di Senago sito in Senago (Mi) via Camillo Benso Conte di Cavour n. 50/C, denominato “Casa della Salute”, per l’erogazione di attività sanitarie, socio-sanitarie e socio-assistenziali;

c) Il comune di Senago, a seguito della liquidazione dell’Azienda Speciale Multiservizi Senago, con atto Rep. N.... del.... ha riacquisito la piena proprietà dell’Immobile, (identificato al foglio 7, particella 520, sub 703, categ. D/4 sito in via Camillo Benso Conte di Cavour n. 50/C, piano T-1-2-3 di superficie complessiva pari a mp 1.005,6) ed è subentrato, in qualità di titolare locatore nel contratto di locazione stipulato in data 09/06/2017 tra Azienda Speciale Multiservizi Senago (locatore originario) e la società Clinica San Carlo Casa di Cura Privata Polispecialistica Spa (attuale conduttore) per il periodo di anni 12, con inizio dal 15/04/2017 e termine al 14/04/2029, registrato a Milano 6 al n. 22196 Serie 1T;

d) Il Comune di Senago detiene una partecipazione pari allo 0,10% delle azioni di ASSP SpA e, pertanto, è socio della Società alla quale viene affidato il servizio e che, come

previsto dai patti parasociali della società esercita, congiuntamente agli altri soci, il controllo analogo nella società;

e) Con il contratto di servizio sottoscritto in data ..... il Comune di Senago ha già affidato con modalità "in house" alla società il servizio di gestione di n. 2 farmacie già esistenti e n. 2 farmacie di nuova apertura, per le quali il Comune ha già esercitato il diritto di prelazione.

f) Il Comune di Senago intende conferire alla società il servizio di gestione del seguente immobile con contestuale cessione del contratto di locazione in essere:

- Fabbricato sito in Senago (MI), via Camillo Benso Conte di Cavour n. 50/C, identificato al foglio 7, particella 520, sub 703, categ. D/4, piano T-1-2-3 di superficie complessiva pari a mp 1.005,6

g) Con il presente contratto ASSP s.p.a., si impegna a prendere in gestione l'immobile e subentrerà nella gestione del contratto di locazione dei locali assumendo i diritti e gli obblighi previsti dal presente contratto nel rispetto di patti e condizioni previste dal contratto di locazione Rep. n. 131.188 stipulato in data 09/06/2017, allegato al presente contratto quale parte integrante e sostanziale;

h) E' necessario, pertanto, regolamentare l'affidamento del servizio relativo alla gestione dell'immobile, fissando gli obblighi reciproci tra Comune (nella sua qualità di Socio concedente e controllore) e Società (nella sua qualità di soggetto concessionario controllato), al fine di garantire l'autonomia gestionale della Società ed il contemporaneo perseguimento degli obiettivi di pubblico interesse del Comune e quindi per il fine ultimo della tutela dei cittadini/utenti;

i) tutto ciò premesso quale parte integrante del presente atto, e oggetto di specifico accordo tra le parti.

## **ART. 1 PREMESSE E DEFINIZIONI**

### **Premesse**

Le seguenti premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

a) Il Comune è proprietario dell'immobile sito in Senago, via Camillo Benso Conte di Cavour n. 50/C, destinato a attività sanitarie, socio-sanitarie e socio-assistenziali, attualmente concesso in locazione a un soggetto terzo in forza di contratto di locazione in corso di validità (di seguito, il "Contratto di Locazione");

b) Il Comune, in coerenza con i propri obiettivi strategici di valorizzazione del patrimonio immobiliare, ha ritenuto di procedere all'affidamento diretto alla società in house, della concessione della gestione strumentale dell'immobile, ai sensi della normativa vigente e nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività e proporzionalità;

c) Il concessionario è stato individuato quale operatore economico idoneo, in possesso dei requisiti di carattere generale e delle capacità tecnico-organizzative ed economico-finanziarie necessarie per l'esecuzione del servizio;

- d) Il concessionario ha dichiarato di conoscere e accettare integralmente lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, nonché la situazione giuridica e contrattuale relativa al Contratto di Locazione in essere con il terzo locatario;
- e) Con la sottoscrizione del presente contratto, il concessionario subentra, nei limiti consentiti dalla normativa vigente, nella gestione dei rapporti amministrativi derivanti dal Contratto di Locazione, assumendo le funzioni di locatore nei confronti del conduttore, con esclusione di ogni responsabilità pregressa riferibile al periodo antecedente al subentro, che resta in capo al Comune;
- f) Il subentro di cui alla precedente lettera comporta il trasferimento in capo al concessionario delle attività di gestione amministrativa, tecnica ed economica del rapporto locativo, ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la riscossione dei canoni, la gestione delle eventuali morosità, i rapporti ordinari con il conduttore e ogni adempimento connesso all'esecuzione del contratto, fermo restando che eventuali modifiche sostanziali del Contratto di Locazione dovranno essere previamente autorizzate dal Comune;
- g) Resta inteso che il subentro non determina novazione del Contratto di Locazione, che prosegue alle medesime condizioni, salvo quanto diversamente concordato nei limiti di legge e con il consenso delle parti interessate;
- h) Il rapporto concessorio è regolato nel rispetto della normativa vigente in materia di contratti pubblici e secondo i principi di equilibrio economico-finanziario, come risultante dal piano economico-finanziario (PEF) allegato al presente contratto;
- i) Le parti intendono disciplinare con il presente atto i reciproci diritti e obblighi connessi alla concessione della gestione dell'immobile.

## **Definizioni**

Ai fini del presente contratto, i termini di seguito indicati avranno il significato loro attribuito:

- **“Concedente” o “Comune”**: il Comune proprietario dell'immobile, che affida in concessione la gestione dello stesso;
- **“Concessionario”**: la società affidataria della concessione per la gestione dell'immobile;
- **“Immobile”**: il bene immobile di proprietà del Comune, oggetto della concessione, comprensivo di pertinenze, impianti e accessori;
- **“Contratto di Concessione”**: il presente contratto, comprensivo di allegati, che disciplina l'affidamento e la gestione dell'immobile;
- **“Contratto di Locazione”**: il contratto in essere tra il Comune (o altro soggetto avente titolo) e il terzo locatario, relativo all'utilizzo dell'Immobile o di parte di esso;
- **“Locatario” o “Conduttore”**: il soggetto terzo che detiene l'immobile in forza del Contratto di Locazione;
- **“Gestione”**: l'insieme delle attività affidate al concessionario, incluse la gestione amministrativa, tecnica ed economica dell'immobile e dei rapporti con il locatario;
- **“Piano Economico-Finanziario (PEF)”**: il documento allegato al contratto che rappresenta i presupposti di equilibrio economico-finanziario della concessione;

- **“Equilibrio economico-finanziario”**: la condizione di equilibrio tra costi e ricavi della gestione, come rappresentata nel PEF;
- **“Canone di concessione”**: il corrispettivo dovuto dal concessionario al Comune per l'affidamento della gestione;
- **“Normativa vigente”**: l'insieme delle disposizioni legislative e regolamentari applicabili alla concessione, incluse quelle in materia di contratti pubblici, gestione del patrimonio immobiliare e locazioni.

### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

#### **ART.2 – NATURA ED OGGETTO DEL CONTRATTO**

1. Il presente contratto regola i rapporti tra il Comune e la Società affidataria del servizio di gestione dell'immobile denominato “casa della salute” meglio identificato nelle premesse (di seguito per brevità Servizio) con contestuale cessione del contratto di locazione nella qualità di locatore. La società subentrerà al Comune nelle vesti di locatore acquisendo tutti i diritti e doveri prestabiliti nel contratto.

2. Il Servizio sinteticamente si riferisce alla gestione economica e funzionale dell'immobile (gestione di tipo amministrativa/manutentiva) per la sua valorizzazione e comprende:

- la piena titolarità del corrispettivo dovuto dal locatario dell'immobile. Il canone di locazione, previsto dal contratto in essere, sarà fatturato, in forza del presente contratto di gestione direttamente dalla società al locatario che provvederà al pagamento direttamente alla società concessionaria del servizio.
- La gestione dell'immobile e del relativo contratto di locazione con ampia facoltà di procedere a qualsiasi modifica/integrazione/rettifica dello stesso in accordo con la società locataria. Qualsiasi modifica al contratto di locazione dovrà essere comunicata preventivamente al comune proprietario. Non potranno essere modificate le clausole vincolanti e la destinazione dell'immobile, fatta salva la possibilità, da parte della società, di destinare una parte dell'immobile all'apertura di una nuova farmacia sulla base del contratto di servizio esistente tra le parti.

3. Senza pregiudizio di quanto previsto all'art. 6, comma 3, eventuali nuovi servizi e/o condizioni verranno disciplinati con separati accordi conclusi tra il Comune e la Società che una volta approvati integreranno il presente contratto. Tali servizi risulteranno accessori o complementari o comunque connessi all'oggetto del presente contratto.

#### **ART. 3 – RISCHIO IMPRENDITORIALE ED EVENTUALE RIEQUILIBRIO**

1. Il servizio si considera affidato in condizioni di equilibrio economico.
2. Gravano sull'assuntore i seguenti rischi:

- Quelli legati all'aumento o alla diminuzione dei costi strumentali all'esecuzione del servizio affidato;
  - Quelli inerenti il rischio operativo (rischio di domanda, rischio di offerta).
3. Se sopravvengono circostanze straordinarie e imprevedibili, estranee alla normale alea, all'ordinaria fluttuazione economica e al rischio di mercato e tali da alterare in maniera rilevante l'equilibrio originario del contratto, la parte svantaggiata, che non abbia volontariamente assunto il relativo rischio, ha diritto alla rinegoziazione secondo buona fede delle condizioni contrattuali. La rinegoziazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 192 del D.lgs. 36/2023, si limita al ripristino dell'originario equilibrio del contratto oggetto dell'affidamento, quale risultante dagli atti della procedura di affidamento, senza alterarne la sostanza economica.
  4. In caso di mancato accordo tra le parti in ordine alla rinegoziazione, ciascuna Parte può recedere dal contratto e in tal caso l'Affidatario ha diritto esclusivamente all'indennizzo per eventuali investimenti previsti, eseguiti e non ancora ammortizzati, che può essere riconosciuto anche in forma rateale ed a carico dell'Affidatario subentrante. L'Amministrazione può sempre rifiutare la rinegoziazione anche nel caso di indisponibilità della copertura finanziaria eventualmente occorrente, anche in questo caso è previsto il medesimo diritto di recesso per l'Affidatario.
  5. Eventuali discipline di legge imperative ed incompatibili, in essere al momento dell'affidamento del servizio, prevalgono sul precedente comma. Eventuali discipline di legge sopravvenienti in seguito all'affidamento del servizio non si applicano, salvo che lo prevedano espressamente.
  6. Al fine di garantire l'equilibrio economico-finanziario della gestione del servizio, ai sensi della normativa vigente e nel rispetto del piano economico-finanziario approvato contestualmente all'affidamento in concessione del servizio di gestione dell'immobile, qualora si verificano scostamenti dei costi di gestione imputabili al servizio stesso, tali da compromettere in modo significativo l'equilibrio della gestione, e derivanti da circostanze imprevedibili e non imputabili al concessionario, eccedenti la normale alea di rischio contrattuale, l'eventuale maggiore onere potrà essere riconosciuto a carico del Comune concedente.

Ai fini del presente articolo, per scostamenti significativi si intendono quelli eccedenti la normale fluttuazione dei costi rilevata sulla base degli indici ISTAT di riferimento, con particolare riguardo ai costi delle materie prime, dell'energia e ad altre voci rilevanti di gestione.

La procedura di riequilibrio per effetto dei costi degli interventi di manutenzione straordinaria eseguiti, riguarderà il solo caso in cui l'intervento straordinario abbia richiesto il sostenimento di costi oltre il limite assunto come rischio dal Concessionario di cui all'art. 6 comma 9 e che pertanto solo tale parte eccedente il rischio sarà posta a carico del Comune.

L'importo riconosciuto potrà essere compensato con la quota di canone di servizio dovuto per la concessione del servizio di gestione delle farmacie comunali, come richiamato in precedenza.

7. Al fine di garantire l'equilibrio economico-finanziario della gestione del servizio, ai sensi della normativa vigente e nel rispetto del piano economico-finanziario approvato contestualmente all'affidamento in concessione del servizio di gestione dell'immobile, il rischio della domanda connesso alla gestione dell'immobile, ivi compreso quello derivante dalla cessazione anticipata del contratto di locazione, dal mancato rinnovo dello stesso, nonché dall'eventuale inadempimento del conduttore rispetto al pagamento del canone, a partire dalla data di effettivo avvio del servizio di gestione dell'immobile, sulla base del presente contratto resta integralmente a carico del concessionario.

Tale rischio non comporta alcun riflesso economico, né diretto né indiretto, in capo al Comune concedente, in quanto il concessionario dispone del potere di gestire l'immobile e di affidarlo a terzi per lo svolgimento o la prosecuzione di attività conformi alla destinazione d'uso vigente.

Il rischio di cui sopra potrà trasferirsi in capo al Comune, con conseguente possibilità per il concessionario di richiedere il riequilibrio dell'equilibrio economico-finanziario della concessione, esclusivamente nei seguenti casi:

- a) qualora il Comune disponga la non disponibilità, totale o parziale, dell'immobile;
  - b) qualora il Comune modifichi la destinazione d'uso dell'immobile, riservandolo ad attività di propria esclusiva competenza e/o a usi diversi da quelli originariamente previsti, tali da determinare una variazione significativa della potenzialità reddituale e da incidere sull'equilibrio del piano economico-finanziario della gestione.
  - c) qualora il mancato godimento dell'immobile locato o l'inidoneità dello stesso all'uso a cui è destinato sia determinato da omissioni o inosservanza di disposizioni normative e/o regolamentari relative all'immobile nel periodo precedente all'avvio del servizio disciplinato dal presente contratto.
  - d) qualora l'immobile sia dichiarato inagibile o comunque non completamente utilizzabile per vizi o difetti strutturali dell'immobile o per quelli derivanti dalla non corretta esecuzione dei lavori effettuati nel periodo precedente all'avvio del servizio disciplinato dal presente contratto;
8. Responsabilità nei confronti del locatario.  
Il concessionario agisce quale soggetto gestore dell'immobile ed è l'unico referente nei confronti del terzo locatario per tutti i rapporti derivanti dal contratto di locazione. Il Comune concedente resta estraneo ai rapporti contrattuali intercorrenti tra il concessionario e il locatario, senza assumere obblighi diretti o indiretti nei confronti di quest'ultimo.

#### 8.1 Responsabilità del concessionario

A partire dalla data di effettivo avvio del servizio di gestione dell'immobile, sulla base del presente contratto, saranno a carico esclusivo del concessionario:

- a) la gestione dei rapporti contrattuali con il locatario, ivi inclusa l'esecuzione, il rinnovo e la risoluzione del contratto di locazione;
- b) la riscossione dei canoni e ogni attività connessa alla morosità o all'inadempimento del locatario;
- c) la manutenzione ordinaria e straordinaria, nei limiti previsti dal successivo art 6 comma 9, dell'immobile e ogni obbligo connesso all'utilizzo dello stesso da parte del locatario;
- d) ogni responsabilità derivante da danni arrecati al locatario o della gestione dello stesso, salvo quanto previsto al successivo comma;

#### **8.2 Responsabilità del Comune concedente**

Restano in capo al Comune concedente:

- a) la proprietà dell'immobile e le responsabilità ad essa strettamente connesse;
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria strutturale, così come previsto al successivo art 6 comma 9;
- c) gli obblighi relativi alla conformità urbanistica e alla destinazione d'uso, nei limiti in cui non siano modificati o alterati dal concessionario.

#### **8.3 Manleva**

Il concessionario si impegna a manlevare e tenere indenne il Comune da qualsiasi pretesa, azione o richiesta avanzata dal locatario o da terzi, connessa ai rapporti contrattuali instaurati dal concessionario stesso o alla gestione dell'immobile, fatta eccezione per i casi in cui la responsabilità sia direttamente imputabile al Comune ai sensi del precedente comma 8.2.

#### **8.4 Obblighi assicurativi**

Il concessionario è tenuto a stipulare idonea copertura assicurativa per responsabilità civile verso terzi, comprensiva dei danni eventualmente arrecati al locatario, mantenendola valida ed efficace per tutta la durata della concessione.

### **ART. 4 – DURATA DEL RAPPORTO CONTRATTUALE**

La gestione in affidamento della gestione dell'immobile ha la durata di anni 20 (venti), decorrente dal ----- e con scadenza-----

E' escluso, in ogni caso, il rinnovo tacito.

### **ART. 5: GLI OBIETTIVI DI EFFICACIA ED EFFICIENZA NELLA PRESTAZIONE DEI SERVIZI**

5.1. Le Parti si impegnano, per la durata dell'affidamento, a svolgere le attività necessarie ad assicurare l'assolvimento degli obblighi di servizio pubblico, nonché l'equilibrio economico-finanziario della gestione secondo criteri di efficienza, promuovendo il progressivo miglioramento dello stato delle infrastrutture e della qualità delle prestazioni erogate agli utenti, in attuazione della normativa vigente.

5.2. La gestione del Servizio affidato sarà orientata al graduale miglioramento della qualità, dell'efficienza, e l'appropriatezza dei servizi erogati, in coerenza con la destinazione sanitaria della struttura;

5.3. Il concessionario dovrà verificare che il locatario garantisca adeguati standard di manutenzione, sicurezza, igiene e funzionalità dell'immobile e delle relative dotazioni. Qualora, a seguito delle verifiche effettuate, il Concessionario riscontri difformità, carenze manutentive, condizioni di degrado, violazioni delle norme di sicurezza o igienico-sanitarie ovvero disfunzionalità tali da compromettere il corretto utilizzo dell'immobile o delle relative dotazioni, lo stesso dovrà contestarle formalmente al Locatario mediante comunicazione scritta, assegnando un congruo termine per l'eliminazione delle irregolarità riscontrate e per il ripristino delle condizioni dovute. Decorso inutilmente il termine assegnato, ovvero nei casi di urgenza connessi alla tutela della sicurezza, della salute pubblica o dell'integrità del bene, il Concessionario dovrà adottare ogni misura e azione ritenuta necessaria e opportuna per la tutela dell'immobile e dell'interesse pubblico.

## **ART. 6 – LE CONDIZIONI ECONOMICHE DEL RAPPORTO**

1. A partire dalla data di decorrenza del contratto di servizio la società, in forza del subentro in qualità di locatore, fatturerà l'importo del canone previsto dal contratto di locazione al locatario conduttore. L'intero importo del canone di locazione sarà di esclusiva competenza della società così come l'importo della maggiorazione del canone derivante dall'applicazione dell'adeguamento annuale nella misura pari al 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'istat nell'anno precedente come previsto dall'art. 3 del contratto di locazione e ogni altra utilità derivante direttamente o indirettamente dal contratto di locazione ceduto.
2. A titolo di corrispettivo per la concessione del servizio di gestione dell'immobile e della cessione del relativo contratto di locazione, la società si impegna a corrispondere al Comune di Senago un canone annuo, di € 25.000,00, oltre IVA 22%, anticipato per l'intera durata del contratto. L'importo così determinato è fisso per l'intera durata del contratto e non sarà soggetto ad alcuna maggiorazione e/o indicizzazione. Alla scadenza del contratto la Società avrà la possibilità di chiedere al comune la possibilità di acquisto dell'immobile in gestione. In questo caso le parti concordano che la quota del 50% (riferita alla quota imponibile di cui al punto precedente) corrisposta a titolo di corrispettivo totale sarà portata in riduzione del prezzo di vendita dell'immobile determinato da apposita perizia asseverata dall'Agenzia delle Entrate.
3. All'atto della sottoscrizione del contratto di servizio la Società verserà al Comune l'intero importo del corrispettivo dovuto per tutta la durata contrattuale pari ad € 500.000,00, oltre IVA 22%, da considerarsi corrispettivo totale per la concessione del servizio di gestione dell'immobile con la contestuale cessione del contratto in qualità di locatore;

4. La società dichiara di conoscere l'immobile e che la presa in carico della gestione dello stesso viene accettata nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova e di prenderlo in consegna con la sottoscrizione del presente contratto e del relativo verbale, successivamente alla realizzazione, da parte del Comune dei lavori di completamento previsti dalla relazione geologica datata febbraio 2025 a firma del Dr. Fausto Alessandro Crippa come meglio precisato al successivo comma.
5. L'efficacia del presente contratto di concessione è espressamente subordinata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1353 c.c., all'esecuzione, a carico del Comune concedente, dei necessari interventi di consolidamento strutturale, previa presentazione al Comune della pratica edilizia (SCIA) e del deposito sismico, con successiva presentazione della Segnalazione Certificata di agibilità (SCAgi), ove obbligatoria in relazione all'entità degli interventi.
6. Il Comune si obbliga a consegnare al Concessionario, prima dell'efficacia del presente contratto, copia completa della documentazione tecnica e amministrativa comprovante l'avveramento delle suddette condizioni, ivi incluse, la comunicazione di fine lavori relativa alla pratica edilizia, quella relativa alla pratica strutturale (compresi la relazione a strutture ultimate e, ove obbligatorio in relazione all'entità degli interventi, il collaudo statico) e la Scagi, ove obbligatoria.
7. Fino all'avveramento delle predette condizioni, il presente contratto resterà privo di effetti tra le parti e nessuna obbligazione potrà ritenersi esigibile.
8. La società si impegna a verificare il rispetto degli obblighi a carico del conduttore previsti dall'art. 7 del contratto di locazione con particolare riferimento agli interventi di manutenzione ordinaria necessari per conservare l'immobile in efficienza.
9. **Lavori di manutenzione straordinaria:**  
La società si farà carico di eseguire i lavori di manutenzione straordinaria di modesta entità che si rendessero necessari per assicurare la corretta funzionalità dell'immobile, con esclusione degli interventi derivanti dal completamento dei lavori come previsti dalla relazione geologica, e/o conseguenti agli stessi, commissionata dall'Azienda Speciale Multiservizi Senago, nonché di tutti gli eventuali interventi che si rendessero necessari per vizi strutturali dell'immobile.

Per gli interventi di modesta entità si intendono quelli di importo complessivo del singolo intervento non superiore a € 5.000,00.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, che superano il limite di € 5.000,00, saranno eseguiti dal Comune e rimborsati dalla società concessionaria per un importo che non potrà superare la somma di € 20.000,00 annui e complessivamente, per l'intera durata del contratto, l'importo di € 150.000,00.

Resta espressamente convenuto tra le Parti che, qualora nel corso di uno o più esercizi annuali non vengano eseguiti, in tutto o in parte, interventi di manutenzione straordinaria rientranti nell'ambito applicativo del presente articolo, la relativa quota annuale non utilizzata, fino alla concorrenza dell'importo massimo di € 20.000,00 per ciascun esercizio, si intenderà automaticamente accantonata e riportata agli esercizi successivi, cumulandosi con le quote annuali maturande.

Le somme così accantonate potranno essere impiegate dalla società concessionaria, mediante rimborso al Comune degli interventi eseguiti da quest'ultimo, entro il termine massimo di venti anni decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente contratto e, comunque, entro il limite complessivo ed insuperabile di € 150.000,00 per l'intera durata del rapporto concessorio.

Il rimborso delle somme da parte del Concessionario in favore dell'Ente comunale per gli interventi eseguiti direttamente da quest'ultimo si configura quale corrispettivo per prestazione di servizi ed è pertanto soggetto ad IVA secondo l'aliquota di legge. I limiti di spesa sopra indicati si intendono al netto dell'IVA.

Tutti gli interventi eccedenti i limiti previsti nei commi precedenti del presente articolo saranno effettuati direttamente dal Comune concedente a proprie spese.

10. Eventuali investimenti e/o interventi di natura straordinari sostenuti dalla società saranno ammortizzati secondo i coefficienti di ammortamento previsti dalla normativa vigente e per migliorie sugli immobili in base alla durata dei contratti di locazione.
11. La gestione della concessione non prevede l'utilizzo di personale dedicato completamente al servizio. Le parti danno atto dell'assenza di personale attualmente in servizio nella gestione del servizio.

#### **ART. 7 – CLAUSOLE SOCIALI E OBBLIGHI RELATIVI AL PERSONALE**

Il servizio di gestione dell'immobile e il subentro nel contratto di locazione non prevede il coinvolgimento di personale dipendente del comune e, pertanto il presente articolo non è applicabile.

#### **ART. 8: CONFORMITA', FATTURAZIONE E PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO**

8.1. L'Ente affidante accerterà periodicamente la conformità della prestazione contrattuale ~~agli Allegati B e C~~ e alla Carta dei Servizi pubblicata dall'Affidatario.

8.2. [Nel caso in cui l'Ente affidante sia tenuto a corrispondere una qualche remunerazione all'Affidatario] L'emissione delle fatture, ad opera dell'Affidatario, è subordinata alla verifica, da parte dell'Ente affidante, del rispetto delle condizioni, modalità e termini previsti nel presente contratto e negli altri documenti richiamati.

8.3. All'esito dei controlli effettuati dall'Ente affidante, qualora il Servizio affidato dovesse risultare non conforme alle condizioni, modalità e termini di cui alla

precedente clausola o, comunque, in caso di inosservanza delle obbligazioni contrattuali, l'Ente affidante contesta le inadempienze rinvenute all'Affidatario, assegnando un termine non inferiore a \_\_\_\_ giorni per presentare eventuali controdeduzioni scritte. Alla scadenza di questo termine, e sulla base delle osservazioni eventualmente presentate, l'Ente affidante valuta se vi siano i presupposti per procedere alla risoluzione del contratto o per applicare le penali.

8.4 Nel caso l'Affidatario debba emettere fatture nei confronti dell'Ente affidante, a sensi del presente contratto, per le attività svolte, dovranno essere osservate le norme fiscali in vigore e dovranno essere indicati, in particolare, i seguenti dati:

- [Qualora ne ricorra la fattispecie] codici CIG e CUP,
- oggetto del contratto,
- regime di IVA applicato,
- \_\_\_\_\_,
- \_\_\_\_\_.

8.5. L'Affidatario emette le proprie fatture con cadenza \_\_\_\_\_, provvedendo a inviare le stesse in modalità elettronica al seguente indirizzo:  
\_\_\_\_\_.

8.6. L'Ente affidante provvede al pagamento del corrispettivo dovuto entro trenta giorni dalla data dell'emissione della fattura, subordinata all'esito positivo dei controlli di cui alle precedenti clausole.

8.7. Ai fini del pagamento del corrispettivo, l'Ente affidante procede alla verifica della regolarità contributiva del gestore ai sensi dell'art. 11 del D.lgs. 36/2023 e alla verifica dell'eventuale inadempienza dello stesso ai sensi dell'articolo 48-bis del D.P.R. n. 602/73, nonché ad ogni altro adempimento o formalità previsti dalla normativa vigente.

## **ART.9: TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI**

9.1. L'Affidatario assume e si impegna a rispettare tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge 13 agosto 2010 n. 136 e s.m.i., tra i quali in particolare gli obblighi di seguito richiamati.

9.2. L'Affidatario si obbliga ad utilizzare uno specifico conto bancario o postale associato esclusivamente al Servizio affidato. Entro \_\_\_\_ giorni decorrenti dall'apertura del conto corrente dedicato o, nel caso di conto corrente già esistente, dalla prima operazione finanziaria, attiva o passiva, inerente al presente contratto, il Gestore comunica allo scrivente ufficio:

- gli estremi identificativi del conto corrente,

- le generalità e codice fiscale della/e persona/e delegata/e ad operare su di esso,
- ogni eventuale modifica relativa ai dati trasmessi.

9.3. La mancata comunicazione all'Ente affidante dei dati di cui alle precedenti clausole contrattuali, entro il termine perentorio indicato, ovvero il mancato impiego del medesimo conto anche per una sola operazione finanziaria, attiva o passiva, inerente al Servizio affidato costituisce causa di risoluzione immediata del contratto, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.

#### **10) IMPOSTA DI BOLLO E DI REGISTRO, IMU.**

L'imposta di registro relativa al presente contratto è a carico del concedente e del concessionario in parti uguali.

Considerato che il contratto si riferisce al solo servizio di gestione dell'immobile, senza il relativo possesso, il pagamento dell'IMU dovuta sull'immobile è a carico del concedente -Comune di Senago.

#### **ART. 11: CONTROLLI E OBBLIGHI DI INFORMAZIONE E RENDICONTAZIONE**

11.1. Il Concessionario è tenuto a consentire agli incaricati dell'Ente affidante l'accesso alle sedi ed ai luoghi di svolgimento del servizio, a mostrare i beni strumentali utilizzati, nonché a fornire la documentazione richiesta.

11.2. Il Concessionario è tenuto alla massima collaborazione nel corso dei predetti controlli.

11.3. Il Concessionario dovrà fornire al Comune concedente, quale obbligo di rendicontazione almeno (semestrale), il rendiconto delle attività di manutenzione straordinaria eseguite sull'immobile.

#### **ART. 12 – VIGILANZA E CONTROLLO DEL COMUNE**

1. Il Comune può eseguire, in qualunque momento, visite conoscitive nei locali della Farmacia e degli ambulatori e in quelli comunque utilizzati per l'espletamento del Servizio, avendo cura di non recare pregiudizio al regolare svolgimento dello stesso.
2. Il Comune può chiedere di eseguire indagini di mercato per verificare il grado di soddisfazione dell'utenza sullo svolgimento del Servizio.
3. I risultati delle indagini e le eventuali irregolarità riscontrate dagli incaricati del Comune nel corso delle visite, sono segnalati al Consiglio di Amministrazione della Società e al Comitato Tecnico di Controllo, per la messa in atto delle opportune azioni correttive.

#### **ART. 13 – INFORMAZIONE E COLLABORAZIONE DEL COMUNE**

1. Il Comune si impegna ad agevolare il migliore espletamento del servizio di gestione dell'immobile da parte della Società con particolare riferimento all'adozione di tutti i

provvedimenti ed alla cura degli adempimenti ricompresi nell'ambito delle proprie competenze istituzionali.

2. Il Comune può consentire, inoltre, l'accesso a tutte le informazioni in suo possesso utili all'espletamento del Servizio ad esclusione di quelle *contra legem*.
3. Il comune si impegna ad agevolare l'eventuale utilizzo da parte della Società di parte dell'immobile da destinare all'apertura di una nuova farmacia sulla base del contratto di servizio esistente tra le parti.

#### **ART. 14 – ASSICURAZIONE**

La società provvederà alla stipula di contratti di assicurazione per copertura dei danni derivanti dalla responsabilità civile verso terzi.

#### **ART. 15 – RESPONSABILITÀ**

La Società mantiene sollevato ed indenne il Comune da ogni danno che possa derivare a terzi dall'esercizio del Servizio.

#### **ART. 16 – DIVIETO DI SUB AFFIDAMENTO**

1. È fatto divieto alla Società di sub affidare, anche parzialmente, la gestione del Servizio o di cedere a terzi il contratto di locazione.

#### **ART. 17 – PENALITÀ**

Fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno, in caso di inadempimento o ritardo nell'adempimento degli obblighi contrattuali da parte del concessionario, il Comune applicherà le penali di seguito previste, in relazione alla gravità e alla durata dell'inadempimento.

- **Penali per inadempimenti gestionali**  
Sono soggetti a penale i seguenti inadempimenti:  
a) ritardo nella trasmissione di report, rendicontazioni o documentazione obbligatoria: euro 50,00 per ogni giorno di ritardo;  
b) mancata o irregolare gestione amministrativa dei rapporti con il locatario (es. ritardi ingiustificati nella fatturazione o nella gestione delle comunicazioni): euro 50,00 per ogni giorno di ritardo nella fatturazione;  
c) omessa o tardiva attivazione delle azioni di recupero crediti nei confronti del locatario: euro 200,00 per ogni mese di ritardo rispetto ai termini ordinari di gestione;  
d) mancato rispetto degli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria (nei limiti previsti dall'art 6 comma 9): euro 500,00 per ciascuna contestazione, oltre all'obbligo di ripristino.
- **Penali per violazioni contrattuali rilevanti**  
a) utilizzo dell'immobile in difformità rispetto alla destinazione d'uso: euro 1.000,00 per ogni accertamento;  
b) affidamento a terzi non autorizzato o cessione non consentita del contratto: euro

1.500,00;

c) mancata stipula o mantenimento delle coperture assicurative obbligatorie: euro 100,00 per ogni periodo di scoperta;

d) violazione degli obblighi di legge applicabili alla gestione: da € 500,00 a € 2.000,00 in relazione alla gravità, fatto salvo quanto previsto da eventuali sanzioni normative.

• **Procedura di applicazione**

L'applicazione delle penali sarà preceduta da formale contestazione scritta da parte del Comune, alla quale il concessionario potrà presentare controdeduzioni entro un termine perentorio di 30 giorni. Decorso tale termine, ovvero in caso di mancato accoglimento delle controdeduzioni, il Comune potrà procedere all'applicazione della penale.

• **Modalità di pagamento**

Le penali potranno essere:

a) trattenute mediante escussione, anche parziale, della garanzia fideiussoria;

b) richieste mediante pagamento diretto entro il termine indicato dal Comune.

• **Soglia di rilevanza ai fini della risoluzione**

L'applicazione reiterata delle penali, ovvero il superamento di una soglia complessiva pari al 10% del valore annuo della concessione (pari a € 2.500,00), costituisce grave inadempimento e legittima il Comune ad avviare la procedura di risoluzione del contratto.

## **ART. 18 – MODIFICHE DEL CONTRATTO – RECESSO- RISOLUZIONE ANTICIPATA**

1. Qualsiasi atto o fatto costituente inadempimento, sia che comporti l'applicazione di una penale, sia che possa determinare la risoluzione del contratto, dovrà essere contestato alla Società entro il termine perentorio di trenta giorni, decorrenti dall'avvenuta conoscenza da parte del Comune. La Società avrà la facoltà di produrre deduzioni e giustificazioni, nel termine perentorio di trenta giorni, decorrenti dal ricevimento del provvedimento di addebito.
2. Il Comune potrà disporre la risoluzione anticipata del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., nei seguenti casi:
  - a) grave o reiterato inadempimento degli obblighi contrattuali;
  - b) utilizzo dell'immobile per finalità difformi dalla destinazione d'uso autorizzata;
  - d) cessione del contratto o sub-affidamento non autorizzati;
  - e) violazione delle normative vigenti in materia di sicurezza, lavoro, ambiente o igiene, ove di particolare gravità;
  - f) applicazione reiterata delle penali, ovvero il superamento di una soglia complessiva pari al 10% del valore annuo della concessione;
  - g) perdita dei requisiti soggettivi richiesti per l'affidamento del servizio.
3. La risoluzione del contratto, fatto salvo il diritto del Comune al risarcimento del danno subito, comporta, la revoca dall'affidamento del servizio e l'estinzione della cessione del contratto di locazione.

4. La Società assicura in ogni caso la continuità nella gestione dei servizi ad essa affidati, espletando questi ultimi, nel rispetto del presente contratto, anche in caso di intervenuta risoluzione contrattuale, fino al momento in cui la gestione sia svolta da altri.
5. Il concessionario potrà richiedere la risoluzione del contratto qualora il Comune:
  - a) renda indisponibile, in tutto o in parte, l'immobile oggetto della concessione;
  - b) modifichi la destinazione d'uso dell'immobile incidendo in modo sostanziale sull'equilibrio economico-finanziario della gestione. In tale caso la risoluzione potrà essere esercitata solo dopo aver esperito la procedura di ri-equilibrio ai sensi dell'art. 3, comma. 7 del presente contratto;
  - c) ponga in essere comportamenti o atti che impediscano l'esercizio dell'attività nei termini contrattualmente previsti.

In tali casi, salvo il diritto al risarcimento del danno subito e al diritto di ottenere il ri-equilibrio del PEF nei casi previsti dalla precedente lettera b) comma 5, al concessionario spetterà il riconoscimento dell'importo del canone relativo al periodo residuo dalla data di risoluzione alla scadenza.

#### **ART. 19 – VALORE RESIDUO DEGLI INVESTIMENTI**

Le parti danno atto che il Concessionario non esercita direttamente attività commerciale o produttiva all'interno dell'immobile oggetto del presente contratto, limitandosi alla gestione e valorizzazione del bene mediante concessione in uso o locazione a terzi.

Salvo i casi previsti dall'art 18 comma 2, in caso di risoluzione anticipata, o in caso di mancato rinnovo del contratto di gestione alla sua naturale scadenza, non sarà riconosciuto alcun avviamento commerciale ai sensi del codice civile, salvo il diritto al riconoscimento ad ASSP Spa:

- a) del valore residuo degli investimenti autorizzati e non ammortizzati, già previsti nel PEF;
- b) delle migliorie autorizzate, effettivamente incrementative del valore del bene, già previste nel PEF e/o autorizzate in successive varianti conformi alle norme previste dal vigente Codice dei contratti pubblici.

L'eventuale indennizzo sarà determinato mediante perizia indipendente, tenendo conto esclusivamente del valore economico residuo non ancora recuperato dal Gestore e con esclusione di utili futuri, aspettative di reddito o valori riferibili alla proprietà pubblica dell'immobile.”

#### **ART. 20 – PROCEDIMENTO DI MEDIAZIONE E CLAUSOLA COMPROMISSORIA**

1. In caso di controversia che dovesse sorgere tra il Comune di Senago e la società ASSP s.p.a., relativa al presente contratto, ad esclusione delle materie riservate alla competenza esclusiva dell'Autorità giudiziaria, sia ordinaria che amministrativa, le parti si impegnano ad attivare un procedimento di mediazione e/o conciliazione.

2. Nel caso in cui il procedimento attivato ai sensi del precedente comma 1 non dia esito positivo, la controversia sarà rimessa alla determinazione di un collegio di tre arbitri.
3. La parte che instaura il giudizio arbitrale dovrà contestualmente e a pena di nullità designare il proprio arbitro e comunicarlo all'altra parte insieme alla indicazione almeno sommaria delle richieste formanti oggetto dell'arbitrato.
4. La parte chiamata al giudizio arbitrale dovrà entro trenta giorni designare il proprio arbitro. I due arbitri di parte designeranno di comune accordo il terzo arbitro che assumerà le funzioni di Presidente del collegio arbitrale.
5. Qualora la parte chiamata al giudizio arbitrale non designi il proprio arbitro nel termine sopra indicato o gli arbitri nominati dalle parti non raggiungano entro venti giorni l'accordo sulla nomina del terzo arbitro, provvederà alla designazione il Presidente del Tribunale di Milano.
6. Il procedimento arbitrale così instaurato avrà carattere rituale. Il collegio arbitrale avrà sede nel luogo che sarà stabilito dal suo Presidente.

#### **ART. 21 – Legge 231/2001 e Legge 190/2012**

La Società ASSP s.p.a. si è dotata di P.T.P.C.T. e modello organizzativo ai sensi dei D.Lgs. n. 231/2001 e L. n. 190/2012 reperibili nella apposita sezione "Società Trasparente" sul sito web della Società.

Il Comune di Senago dichiara di essere a conoscenza sia dei principi, delle norme, degli standard previsti dal modello di Organizzazione, Gestione e Controllo e dal Codice Etico e dal Piano di prevenzione della corruzione e della Trasparenza di ASSP s.p.a. .

#### **ART. 22 – SPESE**

Tutte le spese relative e conseguenti la stipulazione del presente contratto sono a carico della Società.

#### **ART. 23 – ALLEGATI**

Letto, confermato e sottoscritto

Il Comune di Senago

La Società