



## ACCORDO DI PROGRAMMA

TRA

Asp Città di Bologna  
PROTOCOLLO  
Prot. Generale n. 00 18360  
Data 03/10/2018



FONDO I3-INAIL

GESTITO DA INVESTIMENTI IMMOBILIARI ITALIANI SGR S.P.A.

E

COMUNE DI SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO

AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA - ASP CITTÀ DI BOLOGNA

PER LA

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E LA PIENA VALORIZZAZIONE

DELL'IMMOBILE EX INAIL



La **Investimenti Immobiliari Italiani – InvimIt SGR S.p.A.** rappresentato da Elena Nostro in qualità di procuratrice speciale, nata a Roma il 22 settembre 1971, cod. fisc. NSTLNE71P62H501J...giusta procura rilasciata per atto dal Notaio Vittorio Occorsio in data 12 settembre 2018 rep.1663, domiciliato per la sua carica presso la sede della Società, nel seguito denominata "InvimIt";

e

il **Comune di San Benedetto Val di Sambro** rappresentato da Alessandro Santoni in qualità di Sindaco pro-tempore, nato a Bologna il 20.12.1975, cod. fisc. SNTLSN75T20A944S, domiciliato per la sua carica presso la sede municipale ubicata in via Roma n. 39, nel seguito denominato "Comune";

e

l'**Azienda Pubblica di Servizi alla Persona - ASP Città di Bologna** rappresentata da Gianluca Borghi in qualità di Amministratore Unico, nato a Reggio nell'Emilia il 16.07.1964, cod. fisc. BRGGLC64L16H223A, domiciliato per la sua carica presso la sede ubicata in viale Roma n. 21, Bologna, nel seguito denominata "ASP";

stipulano il seguente:

Accordo di Programma concernente la ristrutturazione e la valorizzazione dell'immobile ex INAIL di proprietà del fondo immobiliare i3-INAIL gestito da InvimIt.

#### **Art. 1**

#### ***(Obiettivi e finalità dell'accordo di programma)***

1. Il presente Accordo di Programma è finalizzato alla ristrutturazione edilizia ed alla valorizzazione dell'immobile ex INAIL, sito in San Benedetto Val di Sambro (BO), Via Caduti del Lavoro, di proprietà del Fondo immobiliare I3-Inail gestito da InvimIt, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 23, Particelle 75 e 85, ed al Catasto Terreni: Foglio 23, Particelle 73-83-86-289-290-291-293-659.

2. I soggetti partecipanti e aderenti all'Accordo di Programma intendono perseguire i seguenti obiettivi:

- la ristrutturazione edilizia;
- la valorizzazione immobiliare del cespite al fine di favorirne l'inserimento nel sistema delle strutture finalizzate principalmente, ma non esclusivamente, all'assistenza socio-sanitaria, ricreativa ed educativa del territorio metropolitano di Bologna.

A tal fine il Comune di San Benedetto Val di Sambro e la ASP Città di Bologna definiranno - con successivi accordi - le relazioni con AUSL Bologna, Città Metropolitana, Comitato di Distretto e Istituzione Servizi Sociali Educativi e Culturali dell'Unione dei Comuni dell'Appennino Bolognese per definire un utilizzo della struttura finalizzato a rispondere ai bisogni di assistenza dei diversi contesti territoriali.

*Handwritten signatures:*  
- Top: A stylized signature.  
- Middle: A signature starting with 'R'.  
- Bottom: A signature starting with 'Santoni'.



3. l'efficacia e la decorrenza del presente atto sono subordinate alla ratifica da parte di ASP degli accordi sopra citati al punto 2; tale ratifica dovrà essere comunicata formalmente a Invimit, entro 90 giorni dalla data odierna.

**Art. 2**

**(Durata e fasi di sviluppo dell'accordo di programma)**

1. La durata del presente Accordo di Programma è quantificata in anni 5 (cinque) decorrenti dal momento della sottoscrizione del presente atto.

2. I soggetti partecipanti e aderenti all'Accordo di Programma possono prorogarne la durata in relazione ad esigenze sopravvenute che abbiano determinato, per cause di forza maggiore e non prevedibili, ritardi nello sviluppo degli interventi e delle singole fasi.

3. L'Accordo di Programma si articola nelle seguenti fasi di sviluppo. Le fasi indicate sono solo indicative e si intendono anche non consequenziali, al fine di consentire l'avvio della gestione della struttura nei tempi più brevi possibile.

4. Resta inteso che gli effetti del presente Accordo decorreranno dalla data di comunicazione ad Invimit della ratifica degli accordi tra ASP, AUSL Bologna, Città Metropolitana, Comitato di Distretto e Istituzione Servizi Sociali Educativi e Culturali dell'Unione dei Comuni dell'Appennino Bolognese, così come specificato all'art. 1 punto 3.

Fase	Soggetto/i responsabile/i	Tempi
Individuazione delle funzioni da inserire all'interno della struttura e dei relativi gestori	ASP	10 mesi
Progettazione di fattibilità tecnico-economica, definitiva ed esecutiva degli interventi (gara + progetti)	InvImIt	6 mesi (fase che sarà avviata nelle more della conclusione della fase precedente)
Rilascio del titolo edilizio	Comune	2 mesi
Gara per esecuzione lavori (solo espletamento gara)	InvImIt	6 mesi
Esecuzione interventi di manutenzione straordinaria e recupero della struttura	InvImIt	27 mesi
Fornitura e posa arredi fissi	InvImIt	3 mesi
Collaudi ed autorizzazioni	InvImIt + Comune	3 mesi

**Art. 3**



**1. Invimit si impegna a:**

- redigere a propria cura e spese la progettazione degli interventi di manutenzione straordinaria e recupero della struttura, provvedendo alla loro esecuzione e sostenendo i costi necessari per l'attuazione stimati di massima in euro 11 milioni (undicimilioni) comprensivi dei costi da sostenere per gli arredi fissi;
- proporre ad ASP la sottoscrizione di un contratto preliminare di locazione, entro la data di rilascio del permesso di costruire da parte del Comune, dalla durata minima di 21 anni, rinnovabili di ulteriori 9 anni, con un canone di locazione annuo stimato in euro 595.000 (cinquecentonovantacinquemila//00) secondo le specifiche riportate all'art 5.5 del presente accordo;
- consegnare il complesso immobiliare di cui all'articolo 1 completo di arredi fissi per le finalità che verranno condivise anche con i soggetti gestori che saranno individuati da ASP;  
Resta inteso che, con apposito accordo tra le parti – integrativo del presente Accordo di programma – qualora emergessero situazioni tali da rendere necessaria una proroga ulteriore del contratto, Invimit si impegna a valutare positivamente tale circostanza nel rispetto delle previsioni economico-finanziarie del fondo proprietario.  
Allo spirare del termine ultimo del contratto di locazione sopradetto, il bene sarà riconsegnato alla proprietà nello stato di fatto e di diritto, senza che possano essere vantate pretese o eccezione alcuna.

**Art. 4**  
**(Impegni del Comune)**

**1. Il Comune di San Benedetto Val di Sambro si impegna:**

- ad esperire tutte le attività di propria competenza, con particolare diligenza nel rilascio dei titoli concessori e/o autorizzativi;
- collaborare fattivamente con la proprietà secondo i principi di corretta e leale collaborazione;
- coordinare le fasi dei lavori così come definite al precedente articolo 2.

**Art. 5**  
**(Impegni di ASP Città di Bologna)**

1. L'ASP si impegna a provvedere alla gestione ed al coordinamento dei servizi che verranno inseriti all'interno del complesso immobiliare in maniera tale da garantirne l'equilibrio economico-finanziario.

2. ASP potrà provvedere alla gestione dei servizi direttamente, oppure affidando *in toto* o in parte la gestione degli stessi ad altri soggetti da individuare nel rispetto delle norme e dei regolamenti vigenti.

3. L'ASP, in proprio o per conto del soggetto affidatario della gestione parziale o totale delle attività, si impegna ad utilizzare il complesso immobiliare in coerenza con quanto stabilito nel contratto di locazione, corrispondendo ad Invimit il canone previsto che sarà determinato in



funzione delle esigenze di gestione, della remunerazione degli investimenti effettuati e nel rispetto dei valori di mercato vigenti al momento della sottoscrizione del rapporto locatizio.

4. L'ASP si impegna a garantire alla collettività la massima accessibilità e fruibilità ai servizi inseriti all'interno del complesso immobiliare, sia autonomamente che in collaborazione con i soggetti istituzionali della rete metropolitana dei servizi socio-assistenziali e socio-sanitari, nell'ottica di utilizzo della struttura per rispondere ai bisogni dei cittadini dello specifico contesto territoriale, secondo le indicazioni della programmazione sociale, sanitaria e socio-sanitaria del territorio metropolitano.

5. L'ASP si impegna a sottoscrivere il contratto definitivo di locazione e a corrispondere, con decorrenza dalla data di rilascio del certificato di collaudo dei lavori, il canone di locazione che sarà sottoposto al giudizio dell'Esperto indipendente così come previsto dalle normative vigenti in tema di immobili appartenenti a Fondi immobiliari chiusi.

#### **Art-6**

#### ***(Impegni generali dei partecipanti e degli aderenti all'Accordo di Programma)***

1. I sottoscrittori del presente Accordo di Programma si impegnano, nello svolgimento dell'attività di propria competenza:

- a rispettare i termini concordati e indicati nelle schede di intervento allegate, anche favorendo, attraverso la collaborazione nelle diverse fasi degli adempimenti, il contenimento della tempistica nel rispetto delle normative vigenti;
- a garantire l'immediata collaborazione e lo stretto coordinamento, avvalendosi degli strumenti della semplificazione amministrativa ivi compreso lo snellimento dei procedimenti nel rispetto della vigente normativa;
- a procedere periodicamente alla verifica dell'Accordo e, se necessario, a proporre gli eventuali aggiornamenti ai responsabili dell'attuazione;
- ad attivare ed utilizzare a pieno e in tempi rapidi tutte le risorse finanziarie individuate nel presente accordo per la realizzazione delle diverse attività e tipologie di intervento;
- a cooperare in buona fede, qualora nel corso dell'esecuzione del presente Accordo dovessero insorgere criticità procedurali, prevedendo sin d'ora l'intervento sostitutivo dell'autorità competente, in caso di inerzia, ritardo o inadempienza.

2. I soggetti sottoscrittori si impegnano a realizzare gli interventi anche favorendo il coinvolgimento dei soggetti pubblici o privati la cui azione sia rilevante per il perseguimento degli obiettivi individuati.

#### **Art. 7**

#### ***(Responsabili dell'attuazione dell'Accordo di Programma)***

1. Ai fini del coordinamento e della vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo si individuano quali responsabili della sua attuazione:

- a) arch. Eugenio Caudai per Invimit SGR;



- b) geom. Moreno Santarini per il Comune di San Benedetto Val di Sambro;
- c) dott.ssa Elisabetta Scoccati per ASP Città di Bologna;

2. Ai responsabili dell'attuazione dell'Accordo, che dovranno operare d'intesa fra loro, è affidato il compito di:

- rappresentare in modo unitario gli interessi dei soggetti sottoscrittori;
- pianificare il processo operativo teso alla completa realizzazione dell'intervento attraverso la previsione dei tempi, fasi e modalità;
- governare il processo complessivo di realizzazione degli interventi ricompresi nell'Accordo, attivando le risorse tecniche e organizzative necessarie alla sua attuazione;
- organizzare e vigilare sul processo operativo teso alla completa realizzazione dell'intervento;
- promuovere, di concerto con i responsabili dei singoli interventi, le eventuali azioni e iniziative necessarie a garantire il rispetto degli impegni e degli obblighi dei soggetti sottoscrittori dell'Accordo;
- monitorare costantemente l'attuazione degli impegni assunti dai soggetti ponendo in essere tutte le azioni opportune e necessarie al fine di garantire la completa realizzazione dell'intervento nei tempi previsti e segnalando ai responsabili dell'Accordo gli eventuali ritardi e/o ostacoli tecnico-amministrativi che ne dilazionano e/o impediscono l'attuazione;
- trasmettere con cadenza semestrale la scheda di monitoraggio dell'intervento. Le schede saranno eventualmente accompagnate da una relazione che conterrà l'indicazione di ogni criticità amministrativa o tecnica che si dovesse frapporre alla realizzazione degli interventi nonché eventuali proposte correttive da assumere ai fini del superamento delle medesime.

#### **Art. 8**

#### ***(Procedimento di conciliazione)***

1. Le parti si impegnano, in caso di insorgenza di conflitti, ad esperire apposito tentativo di conciliazione mediante la convocazione di un tavolo tecnico all'uopo istituito.
2. Qualora dovesse rendersi necessario quanto previsto al precedente comma 1, dell'esito positivo sarà redatto apposito verbale nel quale saranno riportati i termini della conciliazione. La sottoscrizione del verbale impegnerà inderogabilmente i firmatari all'osservanza di quanto statuito.

#### **Art. 9**

#### ***(Poteri sostitutivi in caso di inerzie, ritardi e inadempienze)***

1. Il presente Accordo si intenderà risolto automaticamente e senza necessità di ulteriori atti qualora ASP non effettuerà, nei termini previsti, quanto narrato all'art. 1, punto 3.
2. Nel caso di ingiustificato ritardo, inerzia o inadempimento degli impegni assunti, i responsabili dell'Accordo devono esperire ogni possibile tentativo per il superamento delle criticità rilevate. A tal fine inviteranno il soggetto a cui l'evento negativo è imputabile ad assicurare che la struttura da esso dipendente adempia entro il termine che sarà prefissato.



3. Qualora l'inadempienza di una o più delle parti sottoscrittrici comprometta l'attuazione di un intervento previsto nell'accordo o, in genere, comprometta il raggiungimento degli obiettivi di manutenzione straordinaria e valorizzazione del compendio, il soggetto inadempiente dovrà

risarcire le altre parti di tutte le spese sostenute per analisi e studi di fattibilità, valutazioni degli investimenti, analisi di mercato, redazione di piani, elaborati e progetti, redazione di atti amministrativi e documenti e, in genere, per ogni attività inerente ad azioni oggetto del presente Accordo di programma.

**Art. 10**  
**(Disposizioni generali e finali)**

1. Il presente Accordo di Programma è vincolante per tutti i soggetti sottoscrittori. I controlli sugli atti e sulle attività poste in essere in attuazione dell'Accordo stesso sono successivi.
2. Alla scadenza dell'Accordo i soggetti responsabili sono deputati alla definizione degli eventuali rapporti ancora pendenti e delle attività non ultimate.

*Alfredo Jandini*  
*Paola*  
*Anna*

*AB*