



AZIENDA SANITARIA LOCALE DI PESCARA
Via Renato Paolini, 47 – 65124 Pescara (PE)

**DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE
AZIENDA SANITARIA LOCALE DI PESCARA**

ANNO: 2026

N. 1651

Data 14/10/2026

**OGGETTO: APPROVAZIONE “CONCESSIONE AMMINISTRATIVA IN USO DI
IMMOBILE COMUNALE EX SCUOLA DELL’INFANZIA DI CAPRARA” REALIZZAZIONE
E GESTIONE CENTRO DIURNO PER L’AUTISMO”
-RECEPIMENTO DELIBERA COMUNALE N. 73 DEL 29/09/2026**

IL DIRETTORE GENERALE

OGGETTO: Approvazione “Concessione amministrativa in uso di immobile comunale ex scuola dell’infanzia di Caprara” Realizzazione e gestione centro diurno per l’autismo”

-RECEPIMENTO Delibera comunale n. 73 del 29/09/2026

“Preso atto della relazione del Dirigente proponente che qui si riporta integralmente”

Premesso che:

- Il Comune di Spoltore è proprietario dell’immobile sito in fraz. Caprara, alla via Cavour n.10, censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 23, particella 1295, sub 1, ex scuola dell’infanzia e successivamente interessato da variazione di destinazione a magazzino/locali di deposito;
- Con nota prot. ASL n. 0075140/26 del 30/07/2026 la ASL di Pescara chiedeva la disponibilità dell’immobile in questione per la realizzazione di un Centro Diurno per l’Autismo;
- L’ente Comune esprimeva parere positivo alla predisposizione di una concessione in uso dell’immobile in parola indicando un canone concessorio di € 1.300,00 mensili con l’accordo di correlare al canone *de quo* il costo degli interventi di adeguamento posti a carico della ASL;
- Infatti gli enti in questione provvedevano allo scambio di bozze contenenti l’elaborazione di un contratto di concessione a titolo oneroso, con la decisione, come sopra detto, di commisurare il canone ai costi degli interventi di adeguamento a carico della ASL;
- Nella richiamata concessione è stata stabilita una durata di **anni dodici (12) e cinque mesi (5) pari a 149 mensilità.**

ATTESO che il Consiglio comunale, con Deliberazione n.73 del 29/09/2026 approvava l’Atto di Concessione; di cui in oggetto;

RITENUTO necessario pervenire alla sottoscrizione del contratto di concessione a titolo oneroso e per l’effetto si autorizza la sottoscrizione *dell’atto de quo che ivi si allega.*

“Acquisito il parere tecnico favorevole in merito espresso dal Dirigente proponente, ai sensi della legge 7 agosto 1990 n.241 e s.m.i. che ne attesta la regolarità e la completezza”

Dato atto dell’attestazione resa dai competenti Responsabili in ordine alla regolarità amministrativo-contabile e tecnica del presente provvedimento:

1. Il Dirigente proponente nella sua qualità di Dirigente della UOC Servizi Tecnici Manutentivi ing. Antonio Busich;
 2. Il Dirigente dell’U.O.C. Controllo di Gestione;
 3. Il Dirigente dell’U.O.C. Bilancio e Gestione Economico-Finanziaria
- Acquisiti, per quanto di competenza, i pareri favorevoli espressi in merito dal Direttore Amministrativo d’Azienda e dal Direttore Sanitario d’Azienda

D E L I B E R A

Per tutto quanto sopra indicato e che qui si intende integralmente richiamato

- 1) **di CONSIDERARE** le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) **di RECEPIRE ed APPROVARE** l'allegato schema **Concessione amministrativa in uso di immobile comunale ex scuola dell'infanzia di Caprara" Realizzazione e gestione centro diurno per l'autismo"**
- 3) **di AUTORIZZARE** per l'effetto la sottoscrizione del contratto di concessione richiamato, allegato alla presente deliberazione e facente parte integrante e sostanziale della stessa;
- 4) **di DEMANDARE** all'U.O.C. Servizi Tecnici Manutentivi tutti gli adempimenti conseguenti al provvedimento in oggetto;
- 5) **di RIFERIRE** sulla voce di conto 0704010101 affitti passivi;
- 6) **di CONFERIRE** al presente atto la clausola dell'immediata esecutività;
- 7) **di PUBBLICARE** il presente atto sull'Albo Pretorio on-line.



Città di
Spoltore

SEGRETERIA GENERALE

Spoltore 30.09.2026

Azienda Sanitaria Locale di Pescara
U.O.C. Servizi Tecnici e Manutentivi

Alla c.a.

Direttore Generale
Dott. Vero Michitelli

Direttore Sanitario
Dott. Rossano Di Luzio

Direttore U.O.C. S.T.M.
Ing. Antonio Busich

OGGETTO: Trasmissione atto di "Concessione amministrativa in uso di immobile comunale ex scuola dell'infanzia di Caprara – Realizzazione e gestione di un centro diurno per l'autismo".

Con la presente si comunica che il Consiglio comunale, con deliberazione n. 73 in data 29.09.2026, immediatamente esecutiva, ha approvato l'atto di "Concessione amministrativa in uso di immobile comunale ex scuola dell'infanzia di Caprara – Realizzazione e gestione di un centro diurno per l'autismo".

Si trasmette, pertanto, in allegato l'atto in questione, da completare nelle parti in giallo e da restituire firmato digitalmente.

L'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Francesca Vecchi

Francesca
Vecchi
30.09.2026
12:03:06
GMT+02:00



**CONCESSIONE AMMINISTRATIVA IN USO DI IMMOBILE COMUNALE
EX SCUOLA DELL'INFANZIA DI CAPRARA - REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN
CENTRO DIURNO PER L'AUTISMO**

TRA

il COMUNE DI SPOLTRE, C.F./P.IVA 00128340684, con sede in Spoltore, Via Gioacchino Di Marzio n. 66, rappresentato dal Responsabile del Settore VI - Patrimonio, Ambiente, Cimitero e Provveditorato, Arch. Claudio Rosica, il quale interviene nel presente atto ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 29.09.2026, immediatamente esecutiva, di seguito "Comune" o "Concedente";

E

l'AZIENDA SANITARIA LOCALE DI PESCARA, C.F./P.IVA 01397530682, con sede legale in Pescara, Via Renato Paolini n. 47, rappresentata dal Direttore Generale pro tempore Dott. Vero Michitelli, in esecuzione del provvedimento ASL n. --- del ---, di seguito "ASL" o "Concessionario".

PREMESSO CHE

- il Comune è proprietario dell'immobile sito in frazione Caprara, Via Cavour n. 10, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Spoltore al Foglio 23, particella 1295, subalterno 1, già destinato a scuola dell'infanzia e successivamente interessato, nel 2020, da variazione di destinazione a magazzino/locali di deposito;
- per l'immobile risulta agli atti la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.G.I.) sottoscritta in data 21 gennaio 2021, riferita agli interventi ultimati il 16 dicembre 2020, con il relativo fascicolo di allegati tecnici e certificativi;
 - con nota prot. ASL n. 0075140/26 del 30.07.2026, acquisita al protocollo comunale n. 26837 del 03.08.2026, la ASL ha chiesto la disponibilità dell'immobile per la realizzazione di un Centro diurno per l'Autismo;
 - con nota prot. comunale n. 27042 del 04.08.2026 il Comune ha espresso la propria disponibilità alla concessione in uso dell'immobile, indicando un canone di euro 1.300,00 mensili e prendendo atto della proposta di correlare al canone i costi degli interventi di adeguamento, previa verifica tecnica, amministrativa e contabile;
 - nell'immobile è attualmente presente materiale/documentazione archivistica della Soprintendenza Archivistica e Bibliografica dell'Abruzzo e del Molise; con nota prot. comunale n. 29371 del 01.09.2026 il Comune ha avviato le interlocuzioni per la relativa ricollocazione;
 - la ASL ha predisposto il Quadro Tecnico Economico, il computo metrico estimativo e lo stato di progetto per l'adeguamento dei locali, per un importo complessivo di euro 194.000,00;
 - il Quadro Tecnico Economico prevede euro 166.004,49 per lavori, euro 2.263,87 per oneri della sicurezza ed euro 25.731,64 per somme a disposizione, per un totale di euro 194.000,00;
 - la ASL provvederà all'affidamento e all'esecuzione degli interventi quale propria stazione appaltante e sosterrà i relativi oneri;
 - la realizzazione del Centro diurno per l'Autismo risponde a un interesse pubblico di particolare rilievo sociale e sanitario e consente, contestualmente, il recupero e la stabile valorizzazione funzionale dell'immobile comunale;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. -- del --- il Comune ha approvato la concessione in uso alla ASL e il presente schema, fissandone gli elementi essenziali.

Tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue.

ART. 1 - PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente concessione e ne esprimono la causa e la finalità pubblica.

Costituiscono documenti di riferimento del rapporto: la S.C.A.G.I. dell'immobile e il relativo fascicolo tecnico-documentale; la documentazione catastale dell'unità immobiliare; il Quadro Tecnico Economico ASL; il computo metrico estimativo; lo stato di progetto e la planimetria identificativa dell'immobile; il verbale di consegna con documentazione fotografica e letture dei contatori; la documentazione finale dei lavori.

In caso di contrasto tra i documenti tecnici e la presente concessione, prevalgono le disposizioni della concessione per quanto attiene alla disciplina giuridica ed economica del rapporto, restando ferme le prescrizioni e gli obblighi derivanti dai titoli e dalle certificazioni tecniche vigenti.

ART. 2 - OGGETTO, NATURA E DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

Il Comune concede alla ASL l'uso dell'immobile comunale sito in frazione Caprara, Via Cavour n. 10, da destinare esclusivamente alla realizzazione e gestione di un Centro diurno per l'Autismo e alle attività sanitarie, socio-sanitarie, amministrative e di supporto strettamente connesse a tale funzione.

Il rapporto ha natura di concessione amministrativa in uso e non comporta trasferimento della proprietà né costituzione di diritti reali in favore della ASL. La proprietà del bene resta in ogni momento in capo al Comune.

È vietato qualsiasi mutamento, anche parziale, della destinazione senza preventiva autorizzazione scritta del Comune. L'utilizzo per finalità incompatibili con la destinazione assentita costituisce grave inadempimento e può comportare la decadenza.

ART. 3 - IDENTIFICAZIONE, STATO DEL BENE E DOCUMENTAZIONE

L'immobile oggetto della concessione è sito in frazione Caprara, Via Cavour n. 10, ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Spoltore al Foglio 23, particella 1295, subalterno 1, categoria C/2, classe 1, consistenza catastale 297 mq, superficie catastale 387 mq e rendita catastale euro 628,89, come da documentazione catastale allegata alla S.C.A.G.I. del 2021.

La documentazione catastale del 2020 dà atto del mutamento della destinazione da scuola a magazzino/locali di deposito e della diversa distribuzione degli spazi interni. Le parti prendono pertanto atto che la destinazione dell'immobile a Centro diurno per l'Autismo richiede la preventiva verifica della compatibilità edilizio-urbanistica e l'espletamento di tutti gli eventuali adempimenti edilizi, catastali, strutturali, impiantistici, sanitari e di prevenzione incendi necessari per la nuova funzione, secondo la normativa vigente.

La ASL cura, nell'ambito del progetto e a propria cura e spese salvo gli adempimenti che per legge competono esclusivamente al proprietario, la predisposizione della documentazione tecnica e la presentazione o acquisizione dei titoli, pareri, nulla osta e aggiornamenti necessari; il Comune presta l'assenso e la collaborazione di competenza quale proprietario, senza che ciò comporti assunzione delle responsabilità progettuali o esecutive proprie della ASL e dei tecnici incaricati.

La ASL dichiara di aver effettuato sopralluoghi e verifiche preliminari e di conoscere lo stato dei luoghi, fermo restando che la piena disponibilità del bene sarà acquisita solo con il verbale di consegna e che l'idoneità alla specifica attività sanitaria sarà conseguita mediante gli interventi a proprio carico previsti dal progetto.

Il Comune mette a disposizione della ASL la S.C.A.G.I. e il relativo fascicolo tecnico-documentale, nonché l'ulteriore documentazione edilizia, urbanistica, strutturale, impiantistica ed energetica effettivamente presente nei propri archivi. La documentazione comprende, tra l'altro, certificazioni degli impianti, documentazione di collaudo e idoneità statica e attestato di prestazione energetica. Resta fermo che tali documenti attestano lo stato del bene e gli interventi cui si riferiscono e non sostituiscono le verifiche e le certificazioni eventualmente necessarie per la nuova destinazione socio-sanitaria e per gli interventi progettati dalla ASL.

ART. 4 - SOTTOSCRIZIONE, CONSEGNA E DECORRENZA

La sottoscrizione della presente concessione non equivale a consegna materiale dell'immobile e non attribuisce alla ASL il possesso o la custodia dei locali.

La consegna avverrà con apposito verbale congiunto solo dopo la ricollocazione del materiale/documentazione archivistica attualmente presente e la conseguente liberazione dei locali. Nel verbale saranno descritti lo stato di consistenza, le pertinenze, le dotazioni, le chiavi, le letture dei contatori e ogni ulteriore elemento utile, con allegata documentazione fotografica.

Prima della consegna il Comune potrà consentire alla ASL e ai tecnici da essa incaricati accessi coordinati per rilievi, verifiche, progettazione e attività propedeutiche, senza che ciò costituisca anticipata immissione nel godimento.

Dalla data del verbale di consegna la ASL assume la custodia dell'immobile, decorrono la durata della concessione e il canone e trovano piena applicazione gli obblighi di gestione, manutenzione e assicurazione previsti nel presente atto.

ART. 5 - DURATA

La concessione ha durata di dodici anni e cinque mesi, pari a n. 149 mensilità, decorrenti dalla data del verbale di presa in consegna.

È escluso il rinnovo tacito. L'eventuale prosecuzione del rapporto dopo la scadenza richiede un nuovo e espresso provvedimento degli organi competenti. La ASL potrà presentare motivata richiesta almeno sei mesi prima della scadenza, senza che ciò costituisca diritto al rinnovo o alla proroga.

ART. 6 - CANONE, SCOMPUTO E REGOLARIZZAZIONE CONTABILE

Il canone concessorio è stabilito in euro 1.300,00 mensili, pari a euro 15.600,00 annui. In ragione della specifica correlazione economica con l'investimento iniziale sostenuto dalla ASL, il canone resta invariato per la durata originaria della concessione, salvo sopravvenute disposizioni imperative o diverso accordo formalmente approvato dai competenti organi di entrambe le Amministrazioni.

La ASL sostiene direttamente i costi degli interventi di adeguamento previsti dal progetto, quantificati nel QTE in euro 194.000,00. Il canone è assolto mediante scomputo dei costi effettivamente sostenuti dalla ASL e riconosciuti dal Comune secondo le condizioni del presente articolo.

Il valore nominale complessivo dei canoni per n. 149 mensilità è pari a euro 193.700,00 e costituisce il limite massimo complessivamente scomputabile. Qualsiasi costo eccedente tale importo, compresa la differenza rispetto al QTE di euro 194.000,00, resta definitivamente a carico della ASL e non determina proroga automatica della concessione, maggiori scomputi, rimborsi o indennizzi.

Sono riconoscibili ai fini dello scomputo soltanto le spese effettivamente sostenute e documentate, riferibili alle opere e alle prestazioni autorizzate e risultanti dalla contabilità finale dell'intervento. Non sono scomputabili economie, imprevisti non utilizzati, somme non pagate, lavorazioni non eseguite o costi privi di adeguata documentazione.

L'importo definitivo scomputabile è determinato dal Comune, all'esito dell'ultimazione dei lavori, sulla base del certificato di regolare esecuzione o collaudo, del quadro economico finale, della contabilità lavori e delle verifiche di congruità e corrispondenza eseguite dagli uffici competenti.

Fino alla definizione dell'importo scomputabile, la riscossione monetaria delle rate di canone maturate è sospesa nei limiti dell'investimento autorizzato. Qualora l'importo riconosciuto a consuntivo risulti inferiore al valore dei canoni maturati e maturandi, la ASL corrisponde al Comune la differenza secondo il piano comunicato dal Servizio finanziario, a decorrere dalla prima rata utile.

Qualora i lavori non siano realizzati, non siano completati o non siano riconoscibili, in tutto o in parte, per causa imputabile alla ASL, i canoni maturati e non coperti da scomputo diventano esigibili in denaro entro sessanta giorni dalla richiesta del Comune, fatto salvo ogni ulteriore rimedio previsto dal presente atto.

Le parti danno atto che la corretta imputazione e regolarizzazione contabile delle poste relative al canone e ai lavori sarà effettuata dai rispettivi servizi finanziari nel rispetto del D. Lgs. n. 118/2011 e dei principi contabili applicati, senza ricorso a compensazioni meramente extracontabili.

ART. 7 - PROGETTAZIONE, AFFIDAMENTO ED ESECUZIONE DEI LAVORI

La ASL provvede, a propria cura e spese, alla progettazione di dettaglio, all'affidamento, alla direzione, al coordinamento della sicurezza, all'esecuzione e alla verifica finale dei lavori, operando quale propria stazione appaltante e applicando la disciplina del D. Lgs. n. 36/2023 e ogni altra disposizione vigente per quanto di propria competenza.

In sede di progettazione esecutiva la ASL e i propri tecnici verificano la compatibilità degli interventi con la documentazione strutturale esistente e con le risultanze della certificazione di idoneità statica presente nel fascicolo S.C.A.G.I., eseguendo gli ulteriori accertamenti eventualmente necessari in relazione alle opere previste e alla nuova destinazione d'uso.

Restano a carico della ASL tutti gli oneri direttamente o indirettamente connessi agli interventi, compresi progettazione, direzione lavori, sicurezza, autorizzazioni, diritti, allacciamenti, prove, collaudi, pratiche catastali eventualmente necessarie, smaltimenti, certificazioni e ogni adempimento richiesto dalla normativa.

Il Comune non assume alcun rapporto contrattuale con gli operatori economici affidatari della ASL e non risponde delle obbligazioni della ASL verso progettisti, appaltatori, subappaltatori, fornitori o altri soggetti impiegati negli interventi.

Prima della presentazione dei titoli edilizi e, comunque, prima dell'avvio delle opere, la ASL acquisisce il preventivo nulla osta del Comune quale proprietario sul progetto che incide sulla consistenza, distribuzione, struttura, facciate, coperture, impianti principali o aree esterne. Il nulla osta proprietario non sostituisce alcun titolo, autorizzazione o parere previsto dalla legge.

Le varianti sostanziali sono soggette a preventivo assenso scritto del Comune. Le varianti meramente esecutive che non incidano sulla destinazione, sulle strutture, sulla sicurezza, sull'aspetto esteriore, sulla consistenza dell'immobile, sul valore patrimoniale o sull'importo massimo scomputabile possono essere comunicate al Comune, restando ferme le autorizzazioni di legge.

ART. 8 - TEMPI DI REALIZZAZIONE, SAL, VERIFICHE E DOCUMENTAZIONE FINALE

La ASL trasmette al Comune, prima dell'avvio dei lavori, il cronoprogramma esecutivo. Gli interventi dovranno essere ultimati entro il termine previsto dal cronoprogramma e, comunque, di regola entro dodici mesi dalla consegna dell'immobile, salvo proroga motivata per cause non imputabili alla ASL, per sopravvenienze tecniche o per ritardi autorizzativi documentati.

La ASL comunica al Comune l'avvio e la conclusione dei lavori e trasmette copia degli stati di avanzamento approvati, delle eventuali varianti e della documentazione necessaria a consentire le verifiche sul rispetto del progetto e dell'investimento posto a base dello scomputo.

Il Comune può effettuare sopralluoghi in corso d'opera, senza che tali controlli comportino assunzione di responsabilità sulla progettazione, direzione o esecuzione dei lavori, che restano integralmente in capo alla ASL e ai soggetti da essa incaricati.

A lavori ultimati la ASL trasmette almeno: certificato di regolare esecuzione o collaudo; contabilità finale; quadro economico finale; dichiarazioni di conformità degli impianti; certificazioni di sicurezza e prevenzione incendi ove dovute; elaborati "as built"; eventuale aggiornamento catastale; documentazione fotografica; titoli e autorizzazioni finali; ogni altro documento necessario per attestare la legittimità e piena utilizzabilità delle opere.

Lo scomputo diviene definitivo esclusivamente dopo la verifica positiva degli uffici comunali sulla corrispondenza delle opere a quanto assentito e sull'importo effettivamente riconoscibile.

ART. 9 - GARANZIA FIDEIUSSORIA A GARANZIA DEI LAVORI

A garanzia dell'esatta e tempestiva realizzazione degli interventi posti a proprio carico e destinati a essere acquisiti al patrimonio comunale, la ASL presta, prima dell'avvio dei lavori e comunque quale condizione per la piena operatività della fase di cantiere, una polizza fideiussoria assicurativa a favore del Comune di Spoltore, per l'importo iniziale di euro 168.268,36, pari all'importo dei lavori e degli oneri della sicurezza risultante dal QTE. Previo assenso del Comune, la garanzia può essere prestata mediante fideiussione bancaria equivalente.

La garanzia deve essere rilasciata da soggetto autorizzato secondo la normativa vigente, essere irrevocabile, operativa a semplice richiesta scritta del Comune entro quindici giorni, prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c. e la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.

La garanzia deve avere validità almeno fino a sessanta giorni successivi all'approvazione della regolare esecuzione delle opere da parte del Comune e alla completa consegna della documentazione finale. Qualora abbia scadenza anticipata, la ASL ne assicura il rinnovo almeno sessanta giorni prima.

La garanzia può essere progressivamente ridotta, su richiesta della ASL, fino a un massimo complessivo dell'80% dell'importo iniziale, in proporzione ai lavori effettivamente eseguiti, contabilizzati e verificati. La quota residua del 20% resta vincolata fino alla verifica finale positiva e allo svincolo espresso del Comune.

In caso di varianti autorizzate che incrementino l'importo dei lavori rilevante ai fini della garanzia, la ASL integra preventivamente la garanzia in misura corrispondente. La mancata costituzione, integrazione o rinnovo della garanzia costituisce grave inadempimento e legittima il Comune a sospendere l'avvio o la prosecuzione dei lavori e, previa diffida, ad attivare i rimedi previsti dal presente atto.

ART. 10 - COPERTURE ASSICURATIVE

Per l'intera fase di cantiere la ASL assicura, direttamente o tramite l'appaltatore, la presenza di adeguata polizza a copertura dei danni alle opere e all'immobile, per un capitale non inferiore all'importo dei lavori, nonché di responsabilità civile verso terzi per danni connessi all'esecuzione degli interventi con massimale non inferiore a euro 2.000.000,00 per sinistro. Il Comune è indicato, per quanto compatibile, quale proprietario assicurato o assicurato aggiuntivo.

Dalla data di consegna e per tutta la durata della concessione la ASL mantiene una copertura di responsabilità civile verso terzi e prestatori di lavoro (RCT/RCO) con massimale non inferiore a euro 2.000.000,00 per sinistro e adeguata copertura per incendio, esplosione, scoppio e altri danni materiali

arrecati all'immobile, per un capitale non inferiore a euro 1.000.000,00, salvo maggiore importo risultante dalla valutazione assicurativa del bene.

Le coperture possono essere assolte mediante polizze istituzionali della ASL, purché comprendano espressamente i rischi derivanti dalla disponibilità, custodia, lavori e utilizzo dell'immobile oggetto della presente concessione. La ASL consegna al Comune le relative attestazioni e le quietanze di rinnovo.

Franchigie, scoperti, esclusioni e rischi non coperti restano a carico della ASL nei limiti della propria responsabilità.

ART. 11 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Sono a carico della ASL, per tutta la durata della concessione, la manutenzione ordinaria dell'immobile, delle pertinenze e delle aree esterne, nonché tutte le attività necessarie a conservarli in condizioni di funzionalità, sicurezza, igiene e decoro.

Sono altresì a carico della ASL: la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti, infissi, porte, climatizzazione, cancelli, recinzioni, apparecchiature e componenti installati, sostituiti o modificati nell'ambito dei lavori ASL; la manutenzione straordinaria resa necessaria da uso, negligenza, omessa manutenzione o fatti imputabili alla ASL, ai propri dipendenti, utenti, affidatari o appaltatori; gli adeguamenti normativi e funzionali richiesti specificamente dall'attività sanitaria o socio-sanitaria esercitata; gli interventi necessari a mantenere le autorizzazioni all'esercizio del Centro.

Restano a carico del Comune gli interventi di manutenzione straordinaria aventi natura strutturale o riguardanti elementi originari dell'edificio, quando derivino da vetustà, vizi strutturali o cause non imputabili alla ASL e non siano compresi nel progetto iniziale o in successivi interventi assunti dalla ASL.

La ASL comunica tempestivamente al Comune la necessità di interventi straordinari di competenza comunale. In caso di pericolo imminente per persone o cose, la ASL adotta le misure urgenti strettamente necessarie, dandone immediata comunicazione al Comune; la ripartizione dei relativi costi segue i criteri di responsabilità stabiliti dal presente articolo.

I costi di manutenzione successivi al completamento dell'investimento iniziale non sono automaticamente scomputabili dal canone. Eventuali ulteriori lavori che le parti intendano portare a scomputo richiedono preventivo accordo scritto e l'approvazione dei competenti organi e uffici.

La ASL conserva un registro, anche digitale, degli interventi manutentivi eseguiti e lo rende disponibile al Comune in occasione dei controlli.

ART. 12 - UTENZE, SERVIZI, ONERI E TRIBUTI

Sono integralmente a carico della ASL, dalla data del verbale di consegna, tutte le spese per energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento, raffrescamento, telefonia, connettività, pulizia, gestione rifiuti, servizi accessori e, in generale, ogni consumo e costo di esercizio connesso all'uso dell'immobile.

La ASL provvede, ove tecnicamente possibile, alla voltura o attivazione diretta delle utenze entro trenta giorni dalla consegna e sostiene i costi di posa, sostituzione, riparazione e manutenzione dei misuratori e degli eventuali nuovi allacciamenti necessari alla propria attività.

Qualora una o più utenze non siano separabili o direttamente intestabili, la ASL rimborsa al Comune i costi documentati secondo consumi misurati o, in mancanza, secondo criteri oggettivi e preventivamente comunicati, quali superficie, volume servito o quota di utilizzo, con eventuale conguaglio annuale.

Sono a carico della ASL i tributi, le tariffe e gli oneri eventualmente dovuti in relazione alla detenzione e all'attività esercitata, secondo la normativa e i regolamenti vigenti, ferme le eventuali esclusioni o agevolazioni applicabili per legge.

ART. 13 - CUSTODIA, RESPONSABILITÀ, SICUREZZA E AUTORIZZAZIONI

Dalla consegna la ASL è custode dell'immobile e risponde della sua corretta utilizzazione, della gestione delle attività e dei danni a persone o cose imputabili a fatti od omissioni propri o dei soggetti dei quali si avvale.

La ASL adotta tutte le misure necessarie a garantire la sicurezza di lavoratori, utenti e terzi e osserva la normativa vigente in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, prevenzione incendi, accessibilità, igiene, autorizzazione e accreditamento sanitario, gestione delle emergenze e ogni altra disciplina applicabile all'attività svolta.

Restano in capo alla ASL, quale soggetto esercente il servizio e soggetto attuatore degli interventi, la predisposizione e l'acquisizione, nei limiti delle rispettive competenze, di tutte le autorizzazioni, SCIA, nulla osta, pareri, aggiornamenti catastali e titoli necessari alla trasformazione e all'esercizio del Centro, compresi quelli eventualmente richiesti per il mutamento della destinazione rispetto allo stato risultante dalla documentazione del 2020. Il Comune presta, quale proprietario, gli atti di assenso di propria competenza. La presente concessione non costituisce titolo edilizio, autorizzazione sanitaria né garanzia del rilascio degli atti di competenza di altre autorità.

La ASL informa senza ritardo il Comune di guasti, dissesti, infiltrazioni, eventi dannosi o altre situazioni che possano compromettere l'integrità o la sicurezza dell'immobile e coopera per l'adozione delle misure necessarie.

Il Comune resta responsabile esclusivamente per fatti direttamente imputabili alla propria sfera di competenza secondo la legge; restano ferme le responsabilità inderogabili di ciascuna parte.

ART. 14 - ATTREZZATURE, ARREDI E BENI MOBILI

Le attrezzature sanitarie, informatiche e amministrative, gli arredi e i beni mobili necessari allo svolgimento dell'attività sono a carico della ASL, che ne cura installazione, manutenzione, sostituzione e conformità.

I beni mobili e le attrezzature non stabilmente incorporati nell'immobile restano di proprietà della ASL e potranno essere rimossi alla cessazione del rapporto, purché la rimozione non arrechi danni al bene comunale. Eventuali danni da rimozione sono ripristinati a cura e spese della ASL.

ART. 15 - OPERE, ADDIZIONI, MIGLIORIE E ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE

Non possono essere realizzate opere, modifiche, innovazioni, addizioni o migliorie ulteriori rispetto al progetto assentito senza il preventivo consenso scritto del Comune, fatto salvo quanto previsto per le varianti meramente esecutive dall'art. 7.

Tutte le opere, gli impianti, le migliorie e le addizioni stabilmente incorporate nell'immobile, comprese quelle realizzate nell'ambito del progetto iniziale, restano definitivamente acquisite alla proprietà del Comune dal momento della loro incorporazione e seguono il regime patrimoniale dell'immobile.

Alla scadenza naturale della concessione la ASL non può pretendere compensi, indennizzi o rimborsi per le opere acquisite, oltre a quanto già riconosciuto attraverso il meccanismo di scomputo. Resta ferma la disciplina specifica della revoca anticipata prevista dall'art. 19.

Le opere non autorizzate possono essere rimosse o regolarizzate secondo le determinazioni del Comune e della normativa vigente, a spese della ASL, fatta salva ogni ulteriore conseguenza.

ART. 16 - CESSIONE, SUB-CONCESSIONE E UTILIZZO DI SOGGETTI TERZI

È vietata la cessione, totale o parziale, della presente concessione e la sub-concessione dell'immobile o di porzioni dello stesso senza preventivo assenso scritto del Comune.

Non costituisce sub-concessione l'affidamento, da parte della ASL, di servizi sanitari, socio-sanitari, tecnici, manutentivi, di pulizia, vigilanza o altri servizi strumentali a soggetti terzi secondo la normativa vigente, purché la titolarità della concessione, la responsabilità verso il Comune e il potere di organizzazione e controllo sul Centro restino in capo alla ASL e non venga attribuito a terzi un autonomo diritto di godimento del bene.

La ASL risponde nei confronti del Comune anche dell'operato dei soggetti dei quali si avvale.

ART. 17 - CONTROLLI DEL COMUNE

Il Comune, tramite i propri uffici, può effettuare controlli e sopralluoghi per verificare lo stato di conservazione dell'immobile, la corretta destinazione, l'adempimento degli obblighi manutentivi, la regolare esecuzione delle opere e il rispetto della presente concessione.

I sopralluoghi sono ordinariamente preceduti da congruo preavviso; in caso di urgenza, pericolo, emergenza o necessità di tutela del bene, il Comune può accedere senza preavviso, compatibilmente con le esigenze sanitarie e con il rispetto della normativa applicabile agli utenti.

La ASL mette a disposizione, su richiesta, la documentazione tecnica, assicurativa, manutentiva e contabile strettamente necessaria alle verifiche relative al rapporto concessorio.

ART. 18 - TEMPORANEA INUTILIZZABILITÀ, LAVORI DEL COMUNE ED EVENTI ECCEZIONALI

Qualora l'immobile divenga temporaneamente inutilizzabile, in tutto o in parte prevalente, per interventi strutturali di competenza comunale o per cause non imputabili alla ASL, per un periodo continuativo superiore a trenta giorni, le parti definiscono con verbale gli effetti sulla fruizione. Per il periodo di effettiva indisponibilità non imputabile alla ASL il canone non matura e il termine finale della concessione è prorogato per un periodo equivalente, salvo diverso accordo scritto.

La sospensione o riduzione dell'attività dovuta a esigenze organizzative, sanitarie o gestionali della ASL non sospende la durata né il canone, salvo che derivi da un provvedimento dell'autorità o da causa di forza maggiore che renda oggettivamente impossibile l'utilizzo dell'immobile.

In caso di emergenze o eventi di protezione civile le parti cooperano secondo le rispettive competenze, garantendo priorità alla tutela della sicurezza e della salute pubblica.

ART. 19 - REVOCA PER MOTIVI DI PUBBLICO INTERESSE

Il Comune può revocare la concessione con provvedimento motivato nei casi e alle condizioni previsti dall'art. 21-quinquies della Legge n. 241/1990, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, mutamento non prevedibile della situazione di fatto o nuova valutazione dell'interesse pubblico originario nei limiti consentiti dalla legge.

Ove compatibile con le esigenze pubbliche sopravvenute, il Comune comunica la revoca con un preavviso di almeno sei mesi. In presenza di situazioni urgenti o di tutela della pubblica incolumità il termine può essere ridotto in misura motivata.

Qualora la revoca incida sul rapporto negoziale, l'eventuale indennizzo è determinato esclusivamente nei limiti imposti dalla legge. Le parti assumono quale parametro massimo di riferimento la quota dei costi degli interventi effettivamente riconosciuti ai sensi dell'art. 6 che, alla data di efficacia della revoca, non risulti ancora assorbita mediante i canoni maturati, con detrazione di eventuali indennizzi assicurativi, contributi o altri ristori riferibili alle medesime opere. Non sono riconosciuti automaticamente interessi, rivalutazioni, lucro cessante o ulteriori voci non dovute per legge.

ART. 20 - DECADENZA PER INADEMPIMENTO

Il Comune può dichiarare la decadenza dalla concessione in caso di grave o reiterato inadempimento della ASL. Costituiscono, in particolare, cause di decadenza:

- utilizzo dell'immobile per finalità diverse da quelle autorizzate o cessazione ingiustificata della destinazione a Centro diurno per l'Autismo;
- cessione o sub-concessione non autorizzata;
- realizzazione di opere sostanziali non autorizzate o in difformità non sanabile rispetto al progetto assentito;
- mancata costituzione, rinnovo o integrazione della garanzia di cui all'art. 9 o delle coperture assicurative di cui all'art. 10;
- grave omissione degli obblighi di manutenzione, custodia o sicurezza, tale da determinare pericolo o significativo pregiudizio per il bene;
- mancata esecuzione o ingiustificato abbandono dei lavori oltre i termini assegnati, dopo formale diffida;
- mancato pagamento delle somme dovute in denaro a titolo di canone, rimborsi o oneri per oltre sessanta giorni dalla formale richiesta, salvo contestazione motivata e tempestiva;
- impedimento ingiustificato dei controlli comunali o mancata ottemperanza a prescrizioni essenziali impartite per la tutela del bene.

Salvo i casi di urgenza o di pericolo, il Comune contesta previamente l'inadempimento e assegna un termine non inferiore a trenta giorni per le controdeduzioni e, ove possibile, per la regolarizzazione. In caso di decadenza imputabile alla ASL non è dovuto alcun rimborso per la quota di costi non ancora scomputata; restano salvi l'escussione delle garanzie e il risarcimento degli eventuali maggiori danni.

ART. 21 - RINUNCIA DELLA ASL, ESTINZIONE E RISOLUZIONE CONSENSUALE

La ASL può rinunciare anticipatamente alla concessione con preavviso di almeno sei mesi da comunicare a mezzo PEC. Il canone e gli altri oneri restano dovuti fino alla riconsegna, salvo diverso accordo scritto. In caso di rinuncia volontaria non è dovuto dal Comune alcun rimborso della quota di costi degli interventi non ancora assorbita mediante scomputo.

Il rapporto si estingue altresì per perimento del bene o sopravvenuta inagibilità permanente che renda impossibile la destinazione prevista. Se tale evento non è imputabile alla ASL, le parti definiscono il conguaglio economico tenendo conto, quale limite massimo, della quota di costi effettivamente riconosciuti e non ancora assorbiti, al netto di eventuali indennizzi assicurativi e ristori.

Le parti possono in ogni momento concordare la risoluzione consensuale del rapporto con atto scritto approvato dai rispettivi organi competenti, disciplinandone gli effetti patrimoniali e la restituzione del bene.

ART. 22 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE E OCCUPAZIONE SENZA TITOLO

Alla scadenza naturale o anticipata la ASL riconsegna l'immobile libero da persone e da beni mobili propri non destinati a rimanere, in buono stato di conservazione e manutenzione, salvo il normale deperimento d'uso, con tutte le opere e migliorie stabilmente incorporate e con la relativa documentazione tecnica aggiornata.

La riconsegna è formalizzata mediante verbale congiunto contenente lo stato di consistenza, l'esito delle verifiche, le letture dei contatori, le chiavi consegnate, gli eventuali interventi di ripristino imputabili alla ASL e la situazione delle utenze.

La ASL provvede alla rimozione delle proprie attrezzature e dei beni mobili nel rispetto dell'art. 14 e al pagamento di ogni pendenza relativa a utenze e oneri di propria competenza.

In caso di ritardata riconsegna non autorizzata, la ASL corrisponde, per ogni mese o frazione, un'indennità di occupazione pari al canone mensile vigente, fatto salvo il risarcimento del maggior danno e il diritto del Comune di ottenere il rilascio del bene.

ART. 23 - SPESE, REGISTRAZIONE, COMUNICAZIONI E PRIVACY

Le spese di bollo, registrazione e ogni altro onere fiscale direttamente connesso alla stipulazione del presente atto sono a carico della ASL, salvo diversa disposizione inderogabile di legge.

Le comunicazioni formali relative al rapporto sono effettuate tramite PEC agli indirizzi istituzionali delle parti. Le variazioni degli indirizzi devono essere tempestivamente comunicate.

Le parti operano quali autonomi titolari del trattamento dei dati personali per le attività di rispettiva competenza e osservano il Regolamento (UE) 2016/679, il D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, come modificato dal D. Lgs. 10 agosto 2018, n. 101, e la restante normativa applicabile.

ART. 24 - CONTROVERSIE, MODIFICHE E DISPOSIZIONI FINALI

Le parti, in considerazione della natura pubblica di entrambe le Amministrazioni e della finalità istituzionale del rapporto, si impegnano a ricercare preliminarmente una soluzione condivisa delle eventuali questioni interpretative o esecutive.

Per le controversie resta fermo il riparto di giurisdizione previsto dalla legge in relazione alla natura delle singole questioni. Per le controversie devolute alla giurisdizione ordinaria è competente il Foro di Pescara, salvo diversa disposizione inderogabile.

Qualsiasi modifica sostanziale della presente concessione deve risultare da atto scritto ed essere approvata dagli organi competenti delle parti. Le tolleranze o acquiescenze occasionali non costituiscono modifica né rinuncia ai diritti derivanti dalla concessione.

Per quanto non espressamente disciplinato si applicano le norme vigenti in materia di beni pubblici, procedimento amministrativo, contabilità pubblica, edilizia, sicurezza e le ulteriori disposizioni compatibili con la natura del rapporto.

Letto, confermato e sottoscritto il _____

PER IL COMUNE DI SPOLTORE

Il Responsabile del Settore VI Dott.
Claudio Rosica

PER LA ASL DI PESCARA

Il Direttore Generale pro tempore
Dott. Vero Michitelli

Il Dirigente Amministrativo, con la presente sottoscrizione, attesta la regolarità tecnica e amministrativa nonché la legittimità del provvedimento

Il Dirigente Amministrativo

Antonio Busich

firmato digitalmente

Il Direttore dell'UOC Controllo di Gestione attesta che la spesa risulta corrispondente al bilancio di previsione dell'anno corrente.

Il Direttore

firmato digitalmente

Il Direttore dell'UOC Bilancio e Gestione Economica Finanziaria attesta che la spesa risulta imputata sulla voce di conto del Bilancio n. 000000000

Anno 2026

Il Direttore

firmato digitalmente

Ai sensi del D. Lgs. 502/92 e successive modificazioni ed integrazioni, i sottoscritti esprimono il seguente parere sul presente provvedimento:

Parere favorevole

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO

Dott. Francesca Rancitelli

firmato digitalmente

Parere favorevole

IL DIRETTORE SANITARIO

Dott. Rossano Di Luzio

firmato digitalmente

IL DIRETTORE GENERALE

Dott. Vero Michitelli

firmato digitalmente

Deliberazione n. 1651 del 14/10/2026 ad oggetto:

APPROVAZIONE "CONCESSIONE AMMINISTRATIVA IN USO DI IMMOBILE COMUNALE EX SCUOLA DELL'INFANZIA DI CAPRARA" REALIZZAZIONE E GESTIONE CENTRO DIURNO PER L'AUTISMO"
-RECEPIMENTO DELIBERA COMUNALE N. 73 DEL 29/09/2026

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

- Si attesta che il presente atto viene pubblicato, in forma integrale, all'ALBO ON LINE dell'ASL di Pescara (art. 32 L. 69/09 e s.m.i.), in data 15/10/2026 per un periodo non inferiore a 15 giorni consecutivi.

Atto soggetto al controllo della Regione (art. 4, co. 8 L. 412/91): NO

Il Funzionario Incaricato