

Comune di Rovato - Prov. di Brescia

REP 1550

CONVENZIONE PER L'UTILIZZO PARZIALE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETA'  
 DELLA FONDAZIONE "LODOVICO COSSANDI" SITO IN VIA SPALENZA N. 27  
 PER ATTIVITA' EDUCATIVE E FORMATIVE.

L'anno duemilanove, addi 21/8/09, alle ore 10,00, nella Residenza  
 Municipale di Rovato, tra

- La Fondazione "Lodovico Cossandi" Orfanotrofio Maschile S. Carlo, con sede in  
 Rovato (BS), Via Spalenza, n. 27 - C.F. 82001850179, rappresentata dal Presidente  
 mons. Gian Mario Chiari, nato in Cologne (Bs) il 7.4.1945, e residente in Rovato, Via  
 Castello n. 32, e successivamente indicata come "Fondazione";

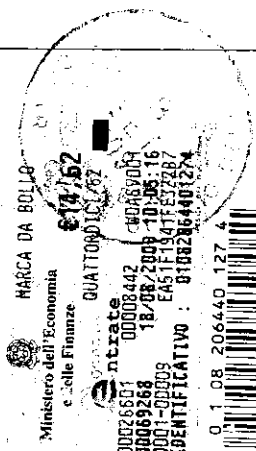
e

- il Comune di Rovato, con sede in Via Lamarmora n. 7 - C.F. 00450610175,  
 rappresentato da Roggero Maurizio, nato in Brescia il 12.06.1961 e domiciliato per la  
 carica presso il Comune di Rovato, via Lamarmora, n. 7, autorizzato a stipulare la  
 presente convenzione ai sensi dell'art. 107 del Testo Unico degli Enti Locali n. 267  
 del 18.8.2000, e successivamente denominato "Comune";

P R E M E S S O

➤ Che il Comune è tenuto a fornire alla "Scuola d'Arti e Mestieri Ricchino", dei  
 locali in comodato, come stabilito dall'art. 4 dello Statuto della Scuola, approvato dal  
 Comune con deliberazione consiliare n. 58 del 12 settembre 1991.

➤ che rendendosi necessario reperire i locali da adibire a una nuova sede per la  
 Scuola Ricchino, che si occupa di formazione professionale nel campo della  
 decorazione pittorica, del restauro di mobili, della lavorazione del ferro battuto, e  
 dell'intaglio del legno e falegnameria, il Sindaco del Comune, in data 4 ottobre 2006,  
 prot. 31647, ha avanzato una proposta alla Fondazione per l'utilizzo di parte



*[Handwritten signatures]*

dell'immobile di sua proprietà, sito in Rovato, via Spalenza, n. 27, già destinato ad

uso scolastico;

➤ che la Fondazione, con nota del 09.11.2006, prot. 36060, ha comunicato il

parere favorevole del Consiglio di Amministrazione della Fondazione a destinare

parte del proprio immobile quale sede della Scuola Ricchino;

**SI CONVIENE QUANTO SEGUE:**

**1) OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

1) La "Fondazione" si impegna a cedere in uso, al Comune di Rovato i seguenti locali e aree, nella superficie minima evidenziata nelle planimetrie come da allegato 1:

a) parte dell'edificio comprendente i locali;

b) lo spazio aperto di pertinenza;

c) un idoneo spazio esterno coperto, per le lezioni di ferro battuto e falegnameria.

2) Il fabbricato da consegnare al Comune dovrà possedere i requisiti minimi di progetto di cui all'allegato 2 alla presente convenzione.

3) Il Comune provvederà al rilascio del certificato di agibilità nei termini di legge previsti dall'art. 25 della L. 380/2001.

4) Al momento della consegna verrà redatto apposito verbale di consistenza, nel quale si darà atto dello stato dei locali e degli impianti.

**2) DURATA DELLA CONVENZIONE**

1) La presente convenzione avrà decorrenza dalla data di sottoscrizione e avrà durata fino al 31 agosto 2027. Da tale data la presente convenzione si risolverà di diritto, senza che ciascuna delle parti debba comunicare preventiva disdetta.

2) La stessa non si intenderà risolta anche se cesserà l'attività della Scuola Ricchino, con l'obbligo del Comune di pagare il contributo previsto al successivo art. 4.

**3) UTILIZZO DEI LOCALI**

1) Il Comune di Rovato destinerà i locali esclusivamente ad attività formative ed

educative anche subconcedendo in comodato d'uso l'immobile o parte di esso alla

Scuola Ricchino e ad enti, associazioni, e scuole operanti sul territorio, previa

comunicazione scritta da parte del Comune e successiva autorizzazione da parte

della Fondazione.

2) La Fondazione potrà negare l'autorizzazione solo se l'utilizzo non sarà compatibile

con gli obblighi statuari della Fondazione stessa.

#### **4) CONTRIBUTO DEL COMUNE.**

1) Il Comune verserà alla Fondazione, a titolo di contributo in conto capitale per

le opere realizzate dalla Fondazione sugli immobili descritti all'art. 1, l'importo

complessivo di € 948.600,00 (novecentoquarantottomilaseicento), pari a 55.800,00

(cinquantacinquemilaottocento) euro annui per 17 anni, che il Comune corrisponderà

in rate semestrali anticipate a decorrere dalla data di consegna degli immobili o parte

significativa di essi agibili e autonomamente utilizzabili.

2) Il contributo sarà erogato previa presentazione:

a) di documentazione fiscale delle spese sostenute dalla fondazione consistenti nelle

fatture originali o copie autenticate delle stesse; nel caso le spese documentate

risulteranno inferiori all'importo previsto al comma 1, il contributo complessivo e

annuale sarà proporzionalmente diminuito;

b) originali o copie autenticate delle ricevute dei pagamenti ai creditori;

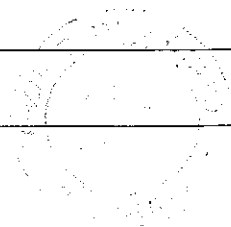
c) documentazione attestante i requisiti minimi di cui all'allegato n. 2;

d) verbale della gara pubblica effettuata per l'affidamento dei lavori (nel caso di

opere superiori a un milione di euro) oppure attestazione che le opere affidate non

hanno superato 1.000.000 di euro;

e) verbale di consistenza e consegna degli immobili al Comune, sottoscritto dal



presidente della Fondazione e dal dirigente dell'area tecnica del Comune.

3) Il Comune non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del sopra indicato importo.

4) La corresponsione delle rate semestrali dovrà avvenire tramite bonifico bancario o R.I.D. sul conto corrente che la Fondazione si riserva di comunicare al Comune. Eventuali variazioni circa le modalità di pagamento verranno comunicate per tempo tra le parti.

5) L'importo verrà aggiornato, ogni anno, con rivalutazione automatica annuale, a partire dal secondo anno successivo alla consegna di tutti gli immobili elencati all'art. 1 punto 1, in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente (media aritmetica delle rilevazioni mensili dei dodici mesi dell'anno precedente).

6) Qualsiasi variazione e adeguamento in corso d'opera rispetto alle planimetrie e ai requisiti minimi degli immobili come precisati agli allegati n. 1 e n. 2, richiesti dal Comune o resisi necessari per l'entrata in vigore di nuove norme di legge intervenute successivamente alla firma della presente convenzione, dovranno preventivamente essere approvate con deliberazione comunale. Le conseguenti maggiori spese sostenute dalla Fondazione saranno rimborsate interamente dal Comune, oppure, previo accordo tra le parti, potranno costituire motivo di adeguamento del contributo in conto capitale di cui al comma 1.

7) Nel caso intervengano variazioni alle opere che comportino il superamento dell'importo di € 1.000.000,00 dei lavori indicati nell'allegato "Calcolo della spesa per la sistemazione del fabbricato", sia per effetto di quanto previsto dal precedente comma 6 che per qualsiasi altro motivo, la Fondazione dovrà procedere

all'affidamento dei lavori secondo quanto previsto dal codice dei contratti pubblici

(così come previsto dall'art. 32, comma 1 lett. d del D.Lgs. 163/2006). Ai sensi

dell'art. 32, comma 4 del codice citato, il mancato rispetto costituirà causa di

decadenza del contributo comunale.

### 5) OBBLIGHI DELLA FONDAZIONE

1) La Fondazione, prima della consegna dei locali al Comune, provvederà a

proprie spese alla realizzazione delle opere di nuova costruzione e di ristrutturazione

dell'immobile indicati all'art. 1, stimati in € 950.000,00 oltre ad IVA come da allegato

n. 3, con i requisiti minimi e la documentazione previsti all'allegato n. 2.

2) Si prende atto che i lavori non superano 1.000.000,00 di euro e pertanto, ai

sensi dell'art. 32 comma 1, lett. d) del D.Lgs. 163/2006, non si applica quanto

previsto dall'art. 32 comma 4 del medesimo decreto legislativo (obbligo di gara

secondo le procedure previste dal codice dei contratti pubblici).

3) Di tali lavori si prenderà atto in sede di redazione del verbale di consistenza

di cui all'art. 1.

4) La Fondazione garantisce il pieno e pacifico godimento dei locali concessi in

uso. In particolare essa si impegna a sollevare il Comune da qualsiasi responsabilità

per debiti, tributi, imposte, tasse ed ogni altro impegno od onere, accertato o in corso

di accertamento, relativo all'immobile di cui sopra e nascente da cause anteriori

all'inizio della convenzione.

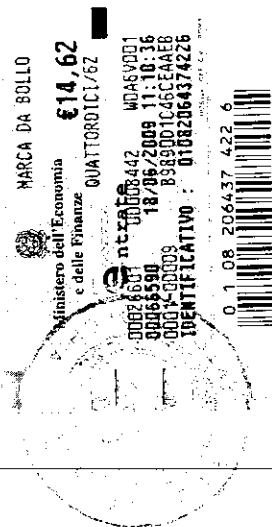
5) Sono a carico della Fondazione tutte le spese relative all'allacciamento ai

pubblici servizi quali telefono, energia elettrica, acqua, gas ecc.

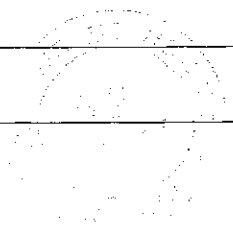
### 6) OBBLIGHI DEL COMUNE

1) Sono a carico del Comune, o dell'eventuale soggetto a cui il Comune concederà

in uso gli immobili, le spese relative alla voltura dei contratti, le nuove accensioni di



Olivero



contratti, nonché tutti i relativi consumi dalla data di consegna degli immobili fino al termine della convenzione.

2) Il Comune e l'Associazione Scuola d'Arti e Mestieri Francesco Ricchino saranno tenuti a riportare, nel materiale informativo riguardante manifestazioni effettuate presso gli immobili di cui all'art. 1, il seguente messaggio informativo: "manifestazione/iniziativa svolta presso la sede concessa in uso dalla Fondazione Lodovico Cossandi Orfanotrofio Maschile San Carlo".

#### **7) SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

1) Il Comune si impegna, dalla data di consegna degli immobili, a sostenere le spese di manutenzione ordinaria che si rendessero necessarie a mantenere gli impianti, gli accessori, l'immobile e le relative pertinenze, in buono stato.

2) Sono a carico della Fondazione le spese di manutenzione straordinaria.

3) Qualora l'attività svolta dal Comune o dal soggetto subconcessionario dell'uso, imponga modifiche strutturali alle unità immobiliari concesse in uso, ogni onere e spesa sarà esclusivamente a carico del Comune stesso. Resta confermato che ogni modifica o aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal Comune, senza il preventivo consenso scritto della Fondazione. Al termine della presente convenzione nulla sarà dovuto dalla Fondazione al Comune per le migliorie eseguite.

#### **8) ASSICURAZIONI**

1) Il Comune, o l'ente cui verrà concesso l'uso degli immobili, si impegna a stipulare, entro la data di consegna degli immobili da parte della Fondazione, a garanzia di eventuali danni che per qualsiasi ragione dovessero interessare l'immobile, le attrezzature, i macchinari, gli impianti, polizza di rischio locativo (art. 1588, 1589 e 1611 codice civile) adeguata con primaria compagnia di assicurazione, vincolata

*direttamente a favore della Fondazione e con clausola di pagamento a prima*

*richiesta scritta a favore di quest'ultimo.*

*2) Il Comune si fa diretto carico esonerando espressamente la Fondazione da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di coloro ai quali cederà in comodato o in uso i locali oggetto della convenzione.*

*3) La Fondazione provvederà a sottoscrivere idonea polizza assicurativa incendio e scoppio, eventi atmosferici ed eventi socio politici.*

**9) SPESE**

*1) Tutte le spese derivanti dalla presente convenzione, gli oneri e le spese di legge relative alla registrazione e trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate e la competente Agenzia del Territorio, e l'imposta di bollo saranno suddivise in parti uguali tra i contraenti.*

*2) I diritti di rogito saranno a carico del Comune di Rovato.*

**10) RISOLUZIONE**

*1) L'inadempienza di una delle parti di uno qualunque dei patti contenuti nella presente convenzione produrrà, ipso iure, la risoluzione di essa.*

*2) In caso di inadempimento del Comune, lo stesso sarà comunque tenuto al pagamento delle somme dovute per l'utilizzo dell'immobile di cui all'art. 4.*

**11) RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE**

*Le clausole di cui alla presente convenzione sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia, in quanto applicabili.*

*Letto, confermato e sottoscritto:*

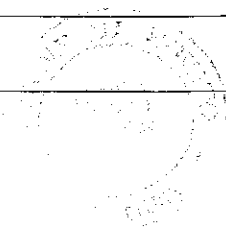
*Per la Fondazione L. Cossandi*

*Il Presidente*

*Clwa*

*MR*

*Securus*



Mons. Gian Mario Chiari

*Gian Mario Chiari*

FONDAZIONE "LUDOVICO COSSANDI"  
ORFANOTROFIO MASCHILE S. CARLO  
Via E. Spalenza, 27 - 25038 (ROVATO) (BS)  
C.F.: 82001850179 - R.I.V.A. 00724021004

Per il Comune

Il dirigente Area tecnica

Arch. Maurizio Roggero

*Maurizio Roggero*

ALLEGATI:

- 1) Planimetria dei locali da realizzare con l'indicazione delle superfici minime;
- 2) Calcolo della spesa per la sistemazione del fabbricato;
- 3) Requisiti minimi di progetto per la ristrutturazione.

AUTENTICAZIONE DI FIRME

Certifico io sottoscritto dr. Maurizio Ricci, Segretario del Comune di Rovato, che, previa rinuncia ai testimoni, avendone i requisiti di legge e con il mio consenso, i signori.

1-Mons. Gian Mario Chiari, nato a Cologne il 7.4.1945 e residente in Rovato, Via Castello n. 32/A

3- Roggero Maurizio, nato a Brescia il 12.6.1961 e per la carica domiciliato presso la sede comunale in Via Lamarmora, n. 7 - Rovato;

persone le cui identità personale, qualifica e poteri, io Segretario Generale sono certo, hanno sottoscritto il su esteso atto, apponendone le firme originali in mia presenza.

Registrazione a CHIARI

08/09/2008

n. 4247, serie 3

€ 171,72

data

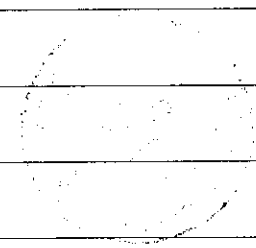
Il Segretario Generale

Dott. Maurizio Ricci

*Maurizio Ricci*

IL DIRIGENTE  
PER DELEGAZIONE DEL DIRIGENTE  
IL FUNZIONARIO TRIBUTARIO  
SIG. MICHELE CALABRESE

*Michele Calabrese*

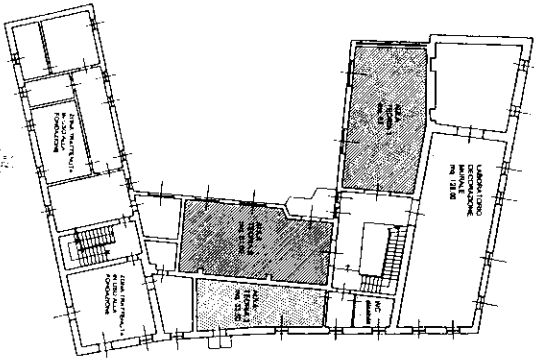




RIEPILOGO DATI DIMENSIONALI

Sup. lorda piano terra esistente	mq. 440
Superficie lorda piano primo esistente	mq. 410
Superficie lorda blocco servizi nuovi	mq. 80
Superficie lorda capannone nuovo	mq. 450
Totale superficie lorda	mq. 1.380
Area esterne (giardino e parcheggi)	mq. 2200

Allegato al rep. reso del 2/8/09



**MARCA DA BOLLO**  
 Ministero dell'Economia  
 e delle Finanze  
 UNO/81  
 €1,81  
 00026601 00038442 WDABVD01  
 00065398 29/05/2009 08:31:44  
 0001-00005 7537AC4CZCACCD7C  
 IDENTIFICATIVO : 01082064450150



ARCHITETTO STEFANO A. BELOTTI  
 via C. Camu n. 22 - 25038 Rovato (BS)  
 Tel. 030 2420644 fax 030 2420984  
 C.F. BELOTTI STEFANO A. 00038442

C.F. BELOTTI STEFANO A. 00038442  
 P.I. 0258840988  
 Direzione degli Architetto, Pianificatori, Periti e Geometri  
 Conservatori della Provincia di Brescia n. 2071

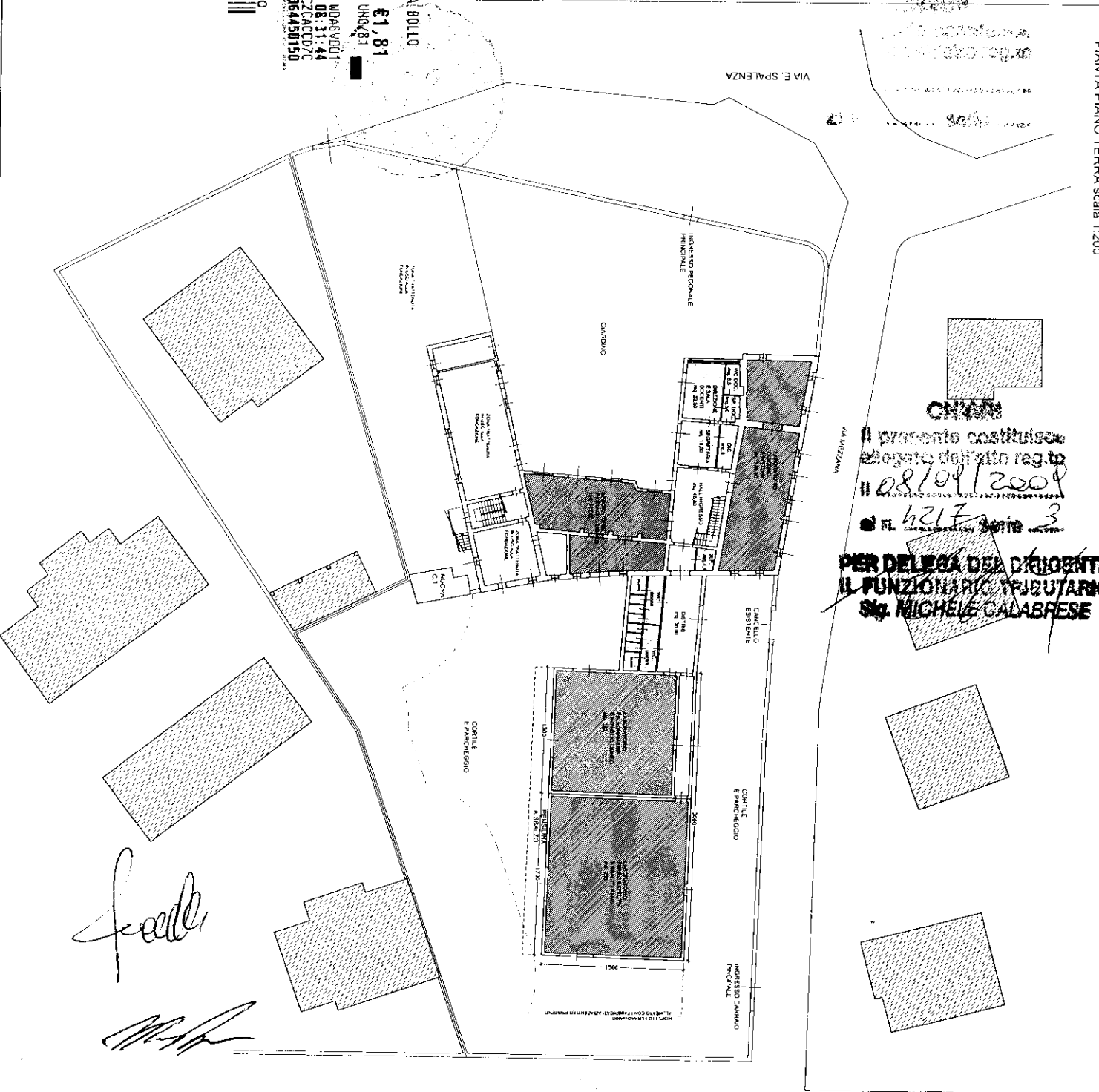
**RISTRUTTURAZIONE E NUOVA EDIFICAZIONE PER  
 L'INSERIMENTO DELLA SCUOLA DI ARTI E MESTIERI  
 "F. RICCCHINO" - IPOTESI PRELIMINARE:**  
 in Rovato (Brescia), via E. Spalenza, 27  
 N.C.E.U./N.C.T. foglio 8 mappe 15 e 19

PIANTA PIANO TERRA E PRIMO

COMITENTE: Fondazione "Lodovico Cossandi"  
 Orfanotrofio Maschile S. Carlo  
 c.f.: 82001850179 - P. IVA: 00724620984

Scale 1:200  
 data: 01/12/08  
 rev:

**01**



**ONIAN**  
 Il presente costituisce  
 rogito dell'atto reg.to  
 n. 28/09/2009  
 FL. 421 Es. 3  
**PER DELEGA DEL DIRIGENTE  
 IL FUNZIONARIO TRIBUTARIO  
 SIG. MICHELE CALABRESE**

*Scatt*  
*M.A.*

**FONDAZIONE "LODOVICO COSSANDI"**  
**ORFANOTROFIO MASCHILE S. CARLO**  
 Via E. Spalenza, 27 - 25038 ROVATO (BS)  
 C.F.: 82001850179 - P. IVA: 00724620984

*due*

Allegato al ref. 1550 del 2/8/09

**CALCOLO DELLA SPESA APPROSSIMATIVA PER LA SISTEMAZIONE DEL FABBRICATO ESISTENTE E L'EDIFICAZIONE DI UN VOLUME PREFABBRICATO DA ADIBIRE A SEDE DELLA SCUOLA D'ARTI E MESTIERI "F. RICCHINO"**

**a) EDIFICIO ESISTENTE:**

**PIANO TERRA**

Superficie lorda coperta: mq. 440  
Costo assegnato all'unita' di superficie: €/mq. 650,00  
Costo di ricostruzione: mq 440 x €/mq 650,00 =

€ 286.000,00

**PIANO PRIMO**

Superficie lorda coperta: mq. 410  
Costo assegnato all'unita' di superficie: €/mq. 650,00  
Costo di ricostruzione: mq 410 x €/mq 650,00

€ 266.500,00

MARCA DA BOLLO  
€1,81  
UNO/81

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Entrate  
00026001  
001008442  
00069390  
0001-00005  
IDENTIFICATIVO : 01082064450149

0.1.08.206445.014.9

**b) NUOVI EDIFICI:**

**PREFABBRICATO CON PENSILINA, PER LABORATORIO FERRO E LEGNO**

Superficie lorda coperta: mq. 450  
Costo assegnato all'unita' di superficie: €/mq. 600,00  
Costo di ricostruzione: mq 450 x €/mq 600,00 =

€ 270.000,00

**CORPO DISTRIBUZIONE-WC**

Superficie lorda coperta: mq. 80  
Costo assegnato all'unita' di superficie: €/mq. 750,00  
Costo di ricostruzione: mq 80 x €/mq 750,00 =

€ 60.000,00

**CENTRALE TERMICA**

Superficie lorda coperta: mq. 20  
A CORPO

€ 7.500,00

**c) ANNESSI SCOPERTI:**

**CORTILE, INGRESSI, SOSTE**

Superficie lorda scoperta: mq. 900+1300= mq. 2200  
A CORPO

€ 60.000,00

Totale € 950.000,00

**Costo approssimativo dei lavori edili e delle opere da artigiano (escl. IVA) € 950.000,00**

**IVA 10% (D.P.R. 6333/1972 parte III, tabella A, n. 127-quinquies e quaterdecies per l'esistente.) € 95.000,00**

**Costo approssimativo dei lavori e delle opere da artigiano (inclusa IVA) € 1.045.000,00**

FONDAZIONE "LODOVICO COSSANDI"  
OPERA DI PIU' INTERESSE MASCHILE S. CARLO  
Via E. Spalenza, 27 - 25038 ROVATO (BS)  
C.F.: 82001850179 - P. IVA 00724620984

ONDAPI  
Il presente documento  
è stato registrato il giorno 08/09/2009  
al n. 4217  
PER DELEGA DEL DIRIGENTE  
IL FUNZIONARIO TRIBUTARIO  
SIG. MICHELE CALABRESE

Allegato al rep. 1550 del 2/8/10

ALLEGATO

CONVENZIONE CON LA FONDAZIONE COSSANDI PER  
L'AFFITTO DI UN IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE  
SCOLASTICA SCUOLA RICCHINO



REQUISITI MINIMI DI PROGETTO PER LA  
RISTRUTTURAZIONE SEDE SCOLASTICA E PER NUOVA  
COSTRUZIONE CAPANNONE

La progettazione dei lavori, con oneri a carico della Fondazione Cossandi  
dovrà ottenere i seguenti pareri:

- parere preventivo favorevole del comando provinciale dei Vigili del fuoco;
- parere preventivo favorevole dell'Asl. Competente per territorio;

dovrà rispettare le seguenti norme e requisiti:

- norme nazionali e regionali vigenti in materia di abbattimento barriere architettoniche;  
L. 13/1989, D.M. 236/1989, L.R. 6/1989, D.P.R. 503/1996
- norme vigenti in materia di costruzioni in cemento armato D.M. 14 settembre 2005
- norme vigenti in materia di costruzioni in zona sismica ORD. P.C.M. 3274/2003
- regolamento locale di igiene tipo D.G.R. 28 marzo 1985 e succ. modifiche
- norme tecniche di attuazione del P.R.G. DEL. CC. N. 42 del 28 ottobre 2000
- regole tecniche di prevenzione incendi per impianti termici D.M. 12 aprile 1996
- normativa nazionale vigente in materia rendimento energetico e certificazione energetica  
D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005, D.Lgs. n. 311/2006
- norme tecniche in materia di impianti interni agli edifici D.M. 22 gennaio 2008 n. 37
- norme in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro D.L.g.s. 9 aprile 2008 n.81

dovrà comprendere le seguenti indagini: ( SOLO PER LA NUOVA COSTRUZIONE )

- indagine geologica, geotecnica, idrologica, sismica, archeologica D.Lgs n.163/2006

a conclusione dei lavori l'immobile dovrà essere assistito dai seguenti documenti:

- certificato di collaudo statico delle strutture
- dichiarazioni di conformità alla normativa degli impianti installati
- certificato di prevenzione incendi o dichiarazione sostitutiva dello stesso
- certificazione energetica
- certificazioni relative alla resistenza al fuoco delle strutture e dei materiali da presentare ai  
comandi VV.FF. per l'ottenimento del certificato di prevenzione incendi

FONDAZIONE "LODOVICO COSSANDI"  
ORFANTROFIO MASCHILE S. CARLO  
Via E. Spalenza, 27 - 25038 ROVATO (BS)  
C.F.: 82001850179 - P. IVA 00724620984

*Oliva*

*M...*

*Scal...*

Il presente provvedimento  
è stato emesso il giorno  
08/09/2009  
n. 4217  
PER DELEGA DEL DIRIGENTE  
IL FUNZIONARIO TRIBUTARIO  
SIG. MICHELE CALABRESE

certificazioni relative agli impianti di spegnimento antincendio

denuncia ISPESL impianti riscaldamento, protezione scariche atmosferiche e messa a terra

D.P.R. 22 ottobre 2001 n. 462

certificato di agibilità

attestazione di accessibilità ai disabili sottoscritta da parte di un professionista abilitato all'esercizio della professione