

PROGETTO GIRANDOLA

ACCORDO GENERALE TRA LE PARTI

Scopo di questo documento è disciplinare le forme della collaborazione tra i soggetti partner che partecipano alla gestione del progetto La Girandola, con sede in Via Briantea, 23 a Cernusco sul Naviglio.

I SOGGETTI PARTNER E IL LORO RUOLO

Dopo un periodo di positivo avvio del progetto sigliamo questo accordo.

I soggetti partner del progetto sono:

COMIN Cooperativa Sociale di Solidarietà: è la proprietaria dell'immobile (ad eccezione dei mini alloggi intestati a Fondazione I Care Ancora, Onlus); è responsabile della gestione del progetto d'accoglienza composto da una comunità educativa, da una comunità familiare e da un progetto di Housing Sociale (di seguito COMIN).

ASSOCIAZIONE SGUARDI: gestisce il progetto di vita comunitaria delle famiglie residenti; i coniugi delle famiglie residenti sono soci di Comin; le famiglie residenti collaborano con Comin alla gestione del progetto di accoglienza, partecipando in toto alla Comunità Familiare Girandola (di seguito SGUARDI o CS). Per gli aspetti non legati direttamente alla gestione delle accoglienze e degli spazi comuni, la Comunità di Famiglie Sguardi è da intendersi, più precisamente, come una comunità "nella" Comin e non "della" Comin.

FONDAZIONE I CARE ANCORA, ONLUS: insieme agli altri partner è garante della fedeltà al progetto ed è proprietaria di parte dell'immobile (di seguito I CARE o Fondazione).

IL COMITATO ESECUTIVO

Il progetto è governato da un **Comitato Esecutivo** (Esecutivo), che è un organo strutturale alla Comin. Attualmente è composto da:

- un membro della Comunità Educativa La Girandola,
- due membri della Comunità Familiare La Girandola,
- I due coordinatori delle due Comunità La Girandola
- Uno o due soci incaricati di Comin.

L'Esecutivo governa i servizi di Comin che fanno parte del Progetto, la relazione de La Girandola con il territorio, gli spazi comuni e gli aspetti legati agli spazi fisici del progetto e alle relazioni tra i soggetti che li abitano.

L'Esecutivo può definire specifici regolamenti de La Girandola, che di mano in mano vanno allegati al presente Accordo.

L'Esecutivo effettua una verifica in itinere sull'andamento del Progetto almeno una volta all'anno. In questa occasione l'Esecutivo invita tutti gli operatori coinvolti, i coniugi di CS residenti presso la struttura e un rappresentante di I CARE.

I componenti dell'esecutivo restano in carica tre anni. Si rende necessaria la stesura di un Regolamento specifico che declini le modalità di funzionamento del Comitato Esecutivo (cadenza riunioni, forme di convocazione, metodo decisionale...).

LA RIUNIONE DELLA GIRANDOLA

L'Esecutivo convoca almeno una volta all'anno la **Riunione della Girandola** a cui possono partecipare i maggiorenni residenti in modo stabile o che vi lavorano, i membri dell'Esecutivo, oltre che eventuali altre persone, su invito dell'Esecutivo. La Riunione de La Girandola è un organo consultivo, dove si affrontano temi di carattere generale attinenti all'esperienza del Progetto; l'Esecutivo raccoglie i contenuti e il senso degli interventi nell'interesse del miglior andamento del Progetto.

ACCOGLIENZA FAMILIARE

Le famiglie residenti di Sguardi utilizzano le porzioni di spazi comunitari a loro attribuite in quanto soci volontari di Comin al fine della realizzazione diretta del progetto. Si esclude, sino a revisione del presente documento e della struttura di funzionamento del progetto, qualsiasi rapporto di locazione alle stesse, che consideri gli spazi come esterni ad un'unica realizzazione comunitaria.

Per procedere con le accoglienze in famiglia o nei mini appartamenti di riferimento è necessario l'assenso della famiglia interessata.

La responsabilità di garantire il numero di accoglienze necessarie alla sostenibilità del progetto è collettiva della CS e non delle singole famiglie.

La CS garantisce per conto di una famiglia residente, il sostegno per la momentanea non disponibilità all'accoglienza, tramite l'accoglienza presso altre famiglie residenti di un numero minimo progettuale di minori o tramite il riconoscimento di un sostegno economico dei costi che sarà definito e giustificato negli elementi che lo determineranno dal CdA di Comin.

La perdita definitiva della disponibilità all'accoglienza da parte di una famiglia residente – che può dipendere da una nuova volontà della famiglia in questione o dalla perdita dei requisiti per poter essere famiglia accogliente – viene sancita dall'Esecutivo.

Qualora si presentasse questa eventualità la CS dovrà proporre soluzioni nell'interesse prioritario dello scopo dell'accoglienza nell'utilizzo degli spazi de La Girandola.

Le soluzioni proposte da CS saranno poi verificate e ratificate o meno in Esecutivo.

L'accesso di nuove famiglie residenti in sostituzione delle uscenti, avverrà su proposta di Sguardi e con l'approvazione dell'Esecutivo.

Una componente della retta specificamente prevista dalle singole Amministrazioni Comunali verrà destinata direttamente alla famiglia residente per le spese ordinarie di mantenimento del minore. Questa quota della retta è adeguata e commisurata all'effettivo costo della vita attraverso un sistema verificabile a cura dell'Esecutivo che si fa parte promotrice attiva nei confronti delle amministrazioni Comunali.

Le spese straordinarie di mantenimento dei minori inseriti nelle famiglie residenti sono a carico di Comin.

GESTIONE ECONOMICA DEL PROGETTO

Come per tutti i servizi, gli eventuali utili derivanti dal progetto saranno gestiti all'interno del consuntivo generale di Comin come esposto periodicamente nel corso delle assemblee sociali.

GESTIONE IMMOBILIARE

Tutte le scelte relative alla proprietà immobiliare sono, ascoltato l'Esecutivo, comunque in capo ai relativi proprietari immobiliari secondo le norme del Codice Civile.

Al fine di garantire il proseguimento del progetto sulle medesime finalità, Comin ed I Care si riconoscono comunque reciprocamente il diritto di prelazione sull'acquisto dell'immobile a

prezzo agevolato rispetto alle offerte di terzi ridotto del 20%, ma comunque non inferiore al prezzo di acquisto o al costo di costruzione aumentato del valore pro quota del terreno.
Comin e I CARE con la firma del presente documento si riconoscono reciprocamente la facoltà di veto, anche con motivazioni di puro gradimento, sull'eventuale cessione della proprietà immobiliare a terzi.

DONAZIONI

Le donazioni ricevute o richieste da La Girandola sono di competenza della Girandola.

Le donazioni ricevute da Sguardi per Sguardi sono di competenza di Sguardi.

Raccolte specifiche nel territorio di Cernusco a favore di uno solo dei soggetti coinvolti sono da concordare preventivamente con l'Esecutivo.

Gli aspetti patrimoniali relativi alle donazioni raccolte e fatti salvi i vincoli di destinazione, sono di competenza del CdA di Comin (in quanto il mutuo ipotecario è in carico a Comin).

DIRITTI REALI RELATIVI ALLA DISPONIBILITÀ DEGLI APPARTAMENTI DI PROPRIETÀ DI I CARE A FAVORE DELLE FAMIGLIE PARTECIPANTI AL PROGETTO

Le parti coinvolte sono Fondazione I Care Ancora Onlus, Comin Cooperativa Sociale di Solidarietà e le 4 coppie di coniugi (di seguito "famiglie") attualmente residenti nell'immobile.

Premesso che

1- la Fondazione ha acquisito la proprietà di n. 4 appartamenti bilocali all'interno del complesso immobiliare in Cernusco sul Naviglio (MI), e precisamente:

- Via Briantea Snc. Foglio 20, mapp. 882, sub. 701, cat. A/3, cl. 3, R.C. 238,86;
- Via Briantea Snc. Foglio 20, mapp. 882, sub. 702, cat. A/3, cl. 3, R.C. 238,86;
- Via Briantea Snc. Foglio 20, mapp. 882, sub. 703, cat. A/3, cl. 3, R.C. 238,86;
- Via Briantea Snc. Foglio 20, mapp. 882, sub. 704, cat. A/3, cl. 3, R.C. 238,86;

2- il corrispettivo di tale acquisto è stato in parte saldato direttamente e in parte tramite l'accollo di una quota di mutuo ipotecario acceso presso la BCC-Milano Filiale di Cernusco con capitale residuo al 31.12.2020 di euro 82.670,44.

3- tali appartamenti sono attualmente locati a Comin al canone di locazione complessivo pari ad euro 8.181,09 annui e che Fondazione I Care utilizza tale ingresso al netto dei costi e delle imposte per il saldo delle rate del Mutuo ipotecario sopra indicato;

4- la Fondazione con la presente dà atto di avere, verso ciascuna singola delle 4 famiglie sopra individuate, un debito pari ad euro 25.000 euro, e che il finanziamento infruttifero da parte delle famiglie è volto al sostegno della realizzazione e dell'acquisto dell'immobile;

5- che le singole famiglie attualmente residenti presso il Progetto "la Girandola" sono le seguenti: Famiglia "Gellera - Dambra", Famiglia "Dragoni - Polo", Famiglia "Zocche - Pastori", Famiglia "Panduro - Nobili";

tra Fondazione I Care Ancora Onlus, Comin Cooperativa Sociale di Solidarietà e, singolarmente, ciascuna delle 4 famiglie come sopra individuate, per quanto riguarda il finanziamento infruttifero delle singole famiglie in capo a Fondazione I Care Ancora Onlus, si sanciscono i seguenti

accordi nei 3 casi esposti:

Primo caso

Qualora i coniugi decedessero prima di godere del bene o decidessero di non goderne al

compimento del 68 esimo anno di età,

alternativamente:

1a) Fondazione I Care Ancora Onlus si impegna a cedere a Comin, che si impegna ad acquisire, il diritto di usufrutto di anni 16 (sedici) del bene, al corrispettivo prestabilito di euro 57.640,00 (Cinquantasettemila seicentoquaranta/00);

il pagamento del corrispettivo avverrà tramite accollo da parte di Comin del debito, pari ad euro 25.000,00 (venticinquemila/00), che Fondazione I Care ha nei confronti della famiglia che non intende acquisire il diritto di usufrutto o dei suoi eredi. La parte restante, pari ad euro 32.640,00 (trentaduemilaseicentoquaranta/00) sarà corrisposta in rate mensili pari ad euro 170,00 senza interessi;

Comin altresì si impegna a saldare il debito di euro 25.000,00 così acquisito verso la famiglia, in un periodo massimo di mesi 24 successivi all'accollo di detto debito.

1b) In alternativa Comin può proporre ad I Care -che può motivatamente rifiutare- l'acquisto della piena proprietà di uno o più dei bilocali sopra elencati, al prezzo corrispondente di 50.000 euro cadauno più il residuo del mutuo a cui devono essere aggiunti anche i costi accessori (accollo, estinzione, notaio...). I Care in questo caso si impegna a saldare il debito di euro 25.000,00 verso la famiglia interessata, in un periodo massimo di mesi 2 successivi all'incasso della vendita dell'immobile.

In questo caso I Care continuerà ad essere invitata alle riunioni di verifica del progetto e potrà partecipare a tutte le iniziative di tipo sociale e culturale che riguardano il tema dell'accoglienza e delle comunità familiari come sperimentato dal progetto della Girandola.

Secondo caso

Qualora i coniugi decidessero di godere del bene prima del compimento del 68esimo anno di uno dei due coniugi, questi ultimi

si impegnano

a corrispondere alla proprietà un canone di locazione rivalutato pari al 60% del valore di mercato di locazione degli spazi + utenze. Al compimento del 68esimo anno di età del primo dei due coniugi, il corrispettivo di cessione del diritto di usufrutto sarà fissato a euro 300 come successivamente riportato nella modalità di pagamento del punto 3.

Terzo caso

Qualora i coniugi decidessero di godere del bene al compimento del 68 esimo anno di uno dei 2 coniugi, Fondazione I Care Ancora Onlus

si impegna

a concedere, al prezzo già prefissato di euro 108.000,00 a favore di ogni singola famiglia, l'usufrutto vitalizio con diritto di abitazione per il coniuge sopravvivate su uno dei 4 immobili sopra individuati.

La modalità di pagamento del corrispettivo sarà la seguente:

Ogni famiglia si impegna, sotto il profilo finanziario, a corrispondere il corrispettivo della cessione del diritto a rate senza interessi di euro 300 mensili, nella modalità che segue:

per i primi 16 anni di diritto:

- 170 euro saranno versati direttamente alla Fondazione.

- mentre 130 euro saranno portati in riduzione dal debito sopra indicato pari ad euro 25.000,00;

per i successivi 14 anni, una volta che il debito della Fondazione nei confronti delle famiglie si sarà azzerato, ogni famiglia titolare del diritto di usufrutto vitalizio verserà l'intera somma di 300 euro mensili.

Al termine del pagamento della rateizzazione (30 anni) ogni singola famiglia (o il coniuge sopravvivate) non dovrà più nulla per il diritto residuo di cui godrà.

Se ambedue i coniugi dovessero morire prima di avere corrisposto per intero la rateizzazione

del corrispettivo del diritto di usufrutto, la quota residua del debito sarà cancellata da parte della Fondazione e non sarà richiedibile agli eredi.

Si precisa a migliore comprensione delle parti quanto segue:

Trattandosi di diritto di usufrutto vitalizio, alla morte del secondo dei coniugi o in corrispondenza della decisione di entrambi i coniugi di lasciare anticipatamente l'appartamento, la piena proprietà si ricongiungerà in capo alla Fondazione. I coniugi o gli eventuali eredi legittimi o testamentari, non avranno diritto a rimborso alcuno e la Fondazione disporrà della piena proprietà del bene.

DURATA DELL'ACCORDO

Il presente assetto è valido sino alla sussistenza del mutuo ipotecario in capo a Comin.

Alla chiusura del debito, anche se anticipata rispetto alla durata del mutuo concesso, si procederà ad una riprogettazione che dovrà tenere particolare conto dei seguenti aspetti:

- la proprietà è di Comin;
- gli accordi presi con il Comune (di fatto La Girandola è un servizio pubblico);
- la durata della convenzione con il Comune di Cernusco è di anni 30.

Inoltre, si ritiene criterio di scelta prioritaria, all'interno di quanto sarà in potere degli organi competenti, la valorizzazione e la memoria dell'attività prestata dalle famiglie residenti, al fine di progettare il proseguimento del progetto in funzione del ruolo delle stesse.

Per quanto riguarda invece il punto Diritti reali relativi alla disponibilità degli appartamenti di proprietà di I Care a favore delle famiglie partecipanti al progetto, la durata non è legata al mutuo ipotecario in capo a Comin, ma è sancita per ognuno dei 3 casi esposti.

CRISI DEL SERVIZIO

Nel caso in cui dovesse verificarsi una situazione di difficoltà del servizio (es. carenze di richieste d'inserimento...) le famiglie disponibili all'accoglienza non operative per motivi non dipendenti da loro, sono esenti dal riconoscimento di un sostegno economico dei costi per il periodo di dodici mesi continuativi.

La crisi del servizio sarà governata dalla cooperativa Comin attraverso l'esecutivo e/o il CDA.

A questo proposito si rimanda a quanto previsto dalla convenzione tra il Comune di Cernusco e Comin, in cui sono previste, in caso di chiusura di uno dei servizi, la possibilità di avvio di iniziative diverse (se previste nello statuto della cooperativa) ovvero le modalità di subentro da parte del Comune nella gestione del servizio. Nelle valutazioni relative alle situazioni sopra esposte si sottolinea l'importanza dell'ascolto e della considerazione degli interessi di tutte le componenti del progetto.

MODIFICHE

Eventuali modifiche di questo accordo dovessero rendersi necessarie prima e dopo la sussistenza del debito, devono essere approvate da I CARE, dalla CS, e dall'Assemblea dei Soci di Comin.

EFFICACIA

L'efficacia del presente accordo decorrerà dalla sua sottoscrizione da parte degli organi deliberanti competenti delle Organizzazioni aderenti, COMIN, SGUARDI, I CARE. Sino ad estinzione del mutuo ipotecario.

ALLEGATI

Tutti gli atti stipulati con terzi necessari alla attuazione del progetto, in primo luogo la Convenzione per il permesso a costruire sono recepiti come presupposto vincolante di questi accordi. Sono da ritenersi pure parte integrante di questo accordo il Progetto Educativo (o Carta dei Servizi) La Girandola nella forma in vigore e i Regolamenti di volta in volta stilati dall'Esecutivo.

Cernusco sul Naviglio, 25 gennaio 2022

Le famiglie dell'Associazione Sguardi

Anna Pastori e Piero Zocche *Anna Pastori* *Piero Zocche*

Maria Dambra e Dario Gellera *Dario Gellera* *Maria Dambra*

Alice Polo e Fabrizio Dragoni *Alice Polo* *Fabrizio Dragoni*

Patrizia Nobili e Guido Panduro *Patrizia Nobili* *Guido Panduro*

Associazione Sguardi

Il Presidente Piero Francesco Zocche

ASSOCIAZIONE COMUNITA'
FAMILIARE SGUARDI
Via Briantea, 23
20063 CERNUSCO S/NAV. (MI)
Partita IVA 91550540156
Piero Francesco Zocche

Fondazione I Care Ancora Onlus

Il Legale Rappresentante Claudio Natale Raimondi

FONDAZIONE
"I CARE ANCORA - ONLUS"
Sede Legale: Piazza Mirabello, 2
20121 MILANO - C.F. 97226320154
Claudio Natale Raimondi

Comin Cooperativa Sociale di Solidarietà

Il Legale Rappresentante Emanuele Bana

COMIN COOPERATIVA SOCIALE
DI SOLIDARIETA'
Via E.F. Pimentel, 9 - 20127 MILANO
C.F. e P.IVA 02340750153
Emanuele Bana