

**Expedient 151/2024**

## **CONVENI DE CESSIÓ DE L'ÚS D'UN BÉ IMMOBLE PATRIMONIAL**

El Palau d'Anglesola a la data de la signatura electrònica.

D'una banda, el senyor Francesc de Sales Balcells i Teixidó, alcalde de l'Ajuntament del Palau d'Anglesola, qui actua en aquest acte en nom, representació i interès de l'Ajuntament; d'ara endavant el propietari.

I d'altra banda, el senyor Sebastià Mata Molinero, proveït amb número de DNI \*\*\*\*4817R, actuant en nom i representació del cessionari Associació Repoblem amb CIF G75264226 la personalitat de la qual ha quedat degudament acreditada en l'expedient administratiu; d'ara endavant el cessionari

Compareix la senyora Mariona Vilella Datsira, secretària de l'Ajuntament del Palau d'Anglesola, per tal de donar fe de la signatura del present conveni.

Es reconeixen mútuament la capacitat legal necessària i suficient per a la signatura del present conveni en les respectives qualitats en què actuen i de comú acord,

### **MANIFESTEN**

Que l'Ajuntament del Palau d'Anglesola és propietari de l'immoble amb referència cadastral 3634403CG3103S0001XE, situat al carrer Roser, número 7 del Palau d'Anglesola el qual té la qualificació jurídica de bé patrimonial al no estar afectat a cap ús ni servei públic.

Que l'Ajuntament del Palau d'Anglesola té la voluntat d'impulsar un projecte de masoveria urbana en l'immoble situat al carrer Roser, número 7, del municipi, conegut com a Cal Celestino ja que es tracta d'un immoble en desús. L'objectiu és doble: oferir un habitatge digne i posar en marxa una nova fleca al poble. Els projectes de masoveria urbana consisteixen en què les persones masoveres participen en la rehabilitació de l'immoble a canvi de l'accés a un habitatge amb un lloguer assequible i a la gestió de la futura fleca.

Que l'associació Repoblem és una entitat sense ànim de lucre, amb personalitat jurídica pròpia, que neix de l'evolució natural i necessària de la tasca de dur a terme en diversos projectes per les cooperatives presents a l'entitat a través dels seus membres sòcies i socis. Aquestes cooperatives tenen una llarga trajectòria en dinamització rural, amb coneixement específic sobre la solucions habitacionals, de dinamització cultural i intervenció socioeducativa. Posant el focus en frenar el despoblament rural i tot el que això genera: - Degradació urbana. - Debilitació comunitària i de la defensa i custòdia del territori. - Dificultat d'arrelament de les persones autòctones i nouvingudes. - Debilitació de la interacció social. - Agilització de la pèrdua de valors i coneixements ancestrals. Des de l'Associació Repoblem fem un pas més per acompanyar i facilitar processos que

garanteixin que viure a un poble sigui sostenible en el temps, treballant per afavorir un element essencial per l'atracció i retenció poblacional.

Que un arquitecte, prèvia visita de l'immoble, realitza un informe de les patologies que presenta l'immoble i les actuacions a realitzar per esmenar-les, essent:

*“1. Presenten humitats en el propi terra. S'aixeca per les parets divisòries on genera despreniment del revestiment de guix i de la pròpia paret.*

*Es proposa com a solució el repicat i desmuntatge de parets divisòries i substitució d'aquestes en la nova distribució.*

*2. Presenten humitats en el propi terra. S'aixeca el propi terra de les humitats.*

*Es proposa com a solució desmuntar el propi terra, es realitzarà una impermeabilització, i nova col·locació del propi paviment.*

*3. Les humitats en planta baixa, en façana i coberta pel fet de problemes de filtració.*

*Es proposa com a solució desmuntar tots els complements de fusteries, cuina i armaris danyats per les humitats.*

*4. La coberta en cantonada de carrer en façana presenta una mala col·locació i filtració de la coberta a l'estructura de fusta malmetent la seva solidesa estructural.*

*Es proposa com a solució protegir la coberta, reforçar aquestes bigues de fusta danyades i la recol·locació de les teules de la coberta.*

*5. La terrassa de planta primera en façana posterior, presenta greus problemes de filtració per falta d'impermeabilització. Ha afectat a l'estructura horitzontal i a la pròpia solidesa de la superfície.*

*Es proposa com a solució treballs de restauració que es basaran en la restitució de la coberta plana transitable, així com la restitució de l'estructura horitzontal de les bigues i revoltos existents.*

*6. La façana del carrer Roser presenta diferents fissures verticals en el mur estructural de tàpia que ha generat diferents filtracions que han malmès el revestiment interior.*

*Es proposa com a solució reparar la façana exterior mitjançant una plataforma elevadora, grapant les fissures verticals amb grapes de 60 cm d'acer inoxidable i tot recobert amb morter de retracció i lliscat exterior.*

*7. Les instal·lacions existents estan completament desactualitzades i, per tant, en planta baixa, primera i segona, serà necessari disposar les noves instal·lacions d'electricitat, aigua i desaigüat.*

*Es proposa com a solució realitzar les instal·lacions necessàries per les tres plantes, així com el forrat d'aquestes amb pladur, en la seva circulació pels diferents trams*

*8. Les estances de planta primera i segona destinades a cuina i banys, en l'actualitat presenten un despreniment dels revestiments en parets i terra.*

*Es proposa com a solució realitzar les actuacions de remat de guix, morter i enrajolat segon les necessitats en totes les estances humides.*

*9. Les plantes baixa, i plantes pis, es troben amb despreniments de les pròpies pintures.*

*Es proposa com a solució pintar les estances i passadissos de l'immoble interiors.*

*10. Les fusteries exteriors es troben en bon estat però s'ha detectat les de la façana del carrer Roser que estan malmeses per la falta de manteniment.*

*Es proposa com a solució reparar les finestres malmeses i les balconeres i es restituiran amb la mateixa materialitat que no es puguin reparar. A part s'afegiran totes les fusteries i portes interiors necessàries.*

*11. Les bases de les finestres, la zona del marxapeu està malmesa per les humitats. Es necessari una reparació i substitució.*

*Es proposa com a solució substitució dels remats de marxapeu amb peces ceràmiques.*

*12. Es col·locaran nous mobiliaris de les cuines i del mobiliari necessari en planta baixa.*

*13. Després de la reparació de les fissures realitzades en la façana del carrer Roser, façana principal i posterior mostren deteriorament de la pintura existent.*

*Es proposa com a solució realitzar un pintat de tota la façana posterior i lateral del carrer Roser. Inclou emmassillats de reparació i remats. Així com també es repassaran les baranes i esmaltats d'aquestes."*

## MOTIVACIÓ

L'article 5 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, disposa que les entitats locals, pel compliment de les seves finalitats i en l'àmbit de les seves competències, tindran plena capacitat jurídica per adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar o alienar tota classe de béns. Així mateix, l'article 28 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament de patrimoni dels ens locals disposa que els ens locals tindran plena capacitat jurídica per adquirir, posseir, administrar i disposar tota classe de béns i drets.

Resulten d'aplicació als convenis que subscriuguin les entitats locals la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, el decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya i la Llei 33/2003, de 3 de novembre, reguladora del patrimoni de les administracions públiques.

La competència en matèria de cessions d'ús recau en el Ple de l'Ajuntament del Palau d'Anglesola; no obstant, consta en l'expedient l'acord del Ple d'atribució de la facultat de subscripció del present conveni en l'alcalde d'aquest Ajuntament.

En concordança amb els fets i els fonaments jurídics fins ara exposats, les parts, en l'àmbit de les seves competències, han acordat subscriure el present conveni per regular la cessió gratuïta del bé patrimonial ubicat al carrer Roser, número 7, del Palau d'Anglesola, per tal que assoleixi les finalitats descrites anteriorment, concretament la rehabilitació de l'edifici per destinar-lo a habitatge i a una fleca en règim de masoveria urbana.

És per tot l'exposat que s'adopten els següents,

## ACORDS

### 1. Objecte i causa de la cessió d'ús

El present acord regula les condicions d'ús de l'immoble situat al carrer Roser, número 7, del Palau d'Anglesola, en endavant, el bé.

S'adjunta com annex la certificació cadastral de l'immoble.

Amb la cessió del bé l'Ajuntament del Palau d'Anglesola persegueix finalitats d'interès general al donar vida a un edifici que es trobava en desús des de feia molts anys i també finalitats d'interès social ja que donarà l'oportunitat a una/es persona/es a disposar d'un habitatge amb un lloguer assequible i desenvolupar una activitat econòmica en el mateix a canvi de la rehabilitació de l'immoble d'acord amb les actuacions descrites en l'informe de l'arquitecte que consta en els antecedents.

### 2. Destinació del bé

El bé s'ha de destinar a les finalitats descrits en el present conveni i, concretament serà l'habitatge de les persones masoveres que hagin resultat escollides per l'associació sense ànim de lucre subscriptora d'aquest conveni així com l'activitat professional de fleca que s'hi podrà desenvolupar en els baixos de l'edifici.

El cessionari no podrà subrogar, traspasar, arrendar o cedir per qualsevol altre títol l'ús del bé, ni tampoc el títol habilitant pel seu ús, sense el consentiment previ de l'Ajuntament i si es tracta de persones diferents a les seleccionades com a masoveres.

### 3. Vigència, eficàcia i durada de la cessió de l'ús

El present acord entrarà en vigor en la data de la signatura del present conveni per l'alcalde de l'Ajuntament del Palau d'Anglesola i desplegarà els seus efectes a partir del mateix moment.

La cessió d'ús tindrà una durada de 15 anys a partir de la signatura del present conveni.

Aquest termini no podrà ser objecte de pròrroga ja que aquest termini és el considerat necessari perquè l'associació sense ànim de lucre pugui recuperar la inversió realitzada en l'immoble.

#### **4. Contraprestació econòmica**

La cessió de l'ús del bé serà gratuïta

#### **5. Estat i lliurament del bé**

El cessionari és coneixedor de l'estat en què es lliura bé i reconeix que li ha estat facilitat l'accés per tal de poder realitzar els estudis i els informes necessaris pel seu interès.

L'entrega del bé es fa simultàniament amb la signatura del present acord, tenint en compte l'establert en el següent paràgraf.

Tanmateix, prèviament a la signatura del conveni l'Ajuntament del Palau d'Anglesola va autoritzar a l'associació repoblem perquè realitzés les actuacions necessàries per garantir la seguretat i estabilitat de l'immoble ja que es trobava en mal estat i podia suposar un perill per a les persones.

#### **6. Subministraments**

En cas de no estar donats d'alta els serveis relatius als subministraments de llum, aigua, gas i telecomunicacions, i tots els que calguin per aconseguir adequadament el destí del bé, segons les estipulacions del present acord, el cessionari serà el titular i el responsable de contractar amb les companyies corresponents.

En cas de no haver-hi les connexions dels subministraments, el cessionari haurà de sol·licitar-ne, al seu càrrec, la instal·lació, així com també la dels comptadors individuals que calguin.

Per a la constitució de les servituds necessàries per a fer-hi les instal·lacions dels subministraments, cal l'autorització de l'Ajuntament.

#### **7. Obligacions econòmiques**

El cessionari assumeix el pagament de les despeses, els tributs i altres gravàmens que recaiguin sobre el bé o els que resultin d'utilitzar-lo.

L'Ajuntament però, es farà càrrec de l'impost sobre béns immobles i de l'assegurança sobre el continent de l'habitatge. Per tant, el cessionari haurà de subscriure la pòlissa corresponent pel que fa al contingut de l'immoble així com la necessària per poder desenvolupar l'activitat de fleca.

L'Ajuntament emetrà els rebuts corresponents a les despeses descrites en el paràgraf primer d'aquest apartat i el cessionari podrà domiciliar els rebuts al compte corrent que sol·licitin, prèvia aportació del certificat bancari corresponent.

## **8. Obligacions de manteniment i conservació en bon estat del bé**

El cessionari es compromet a la rehabilitació de l'immoble i a fer un bon ús del bé durant el període de vigència d'aquest conveni. Seran a càrrec del cessionari les actuacions de manteniment necessàries, d'acord amb la naturalesa i els usos del bé, i la normativa d'aplicació, tant de l'edifici com de les instal·lacions.

El cessionari, cada any, haurà d'enviar, durant el primer trimestre una memòria de les actuacions de rehabilitació realitzades durant l'any anterior i, en tot, a la finalització de la realització de les obres perquè l'Ajuntament disposi en un únic document de tot el que s'ha realitzat en l'edifici. Tanmateix, haurà d'aportar anualment la documentació acreditativa d'haver realitzat les revisions periòdiques obligatòries.

## **9. Obres d'adequació del bé a la finalitat establerta**

Són a càrrec del cessionari les obres necessàries per la rehabilitació i, com a mínim les establertes en l'informe emès per l'arquitecte i que es transcriu en la seva literalitat en els antecedents d'aquest conveni.

## **10. Obres de conservació, millora, manteniment reparació i extraordinàries.**

La realització de qualsevol obra, independentment que precisi de projecte o no, s'haurà de comunicar a l'Ajuntament abans de la seva realització. La comunicació s'haurà de presentar electrònicament al Registre General de l'Ajuntament, de conformitat amb la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions Públiques.

Les obres que precisin de projecte hauran de comptar amb l'informe favorable dels serveis tècnics municipals. I s'haurà de comunicar l'inici i la finalització a fi i efectes que els serveis tècnics puguin realitzar les actuacions de comprovació oportunes.

Finalitzades les obres, el cessionari haurà de lliurar un plànol d'obra acabada que ha d'indicar, si cal, el pas de les instal·lacions i la xarxa de subministraments, i també les noves connexions de subministraments.

L'Ajuntament es reserva el dret a requerir en qualsevol moment la realització d'obres de manteniment per part del cessionari a fi de garantir un manteniment i ús adequat del bé, per la qual cosa concedirà un termini a aquest efecte.

## **11. Altres permisos i llicències**

Si per a l'exercici de les activitats que s'hi ha de desenvolupar, com és el cas de la fleca, es precisa de permisos, llicències o autoritzacions, és responsabilitat exclusiva del cessionari obtenir-los així com també de pagar els tributs o qualsevol altre import que se'n derivi.

## **12. Responsabilitat i assegurances**

L'Ajuntament està exempt de qualsevol responsabilitat administrativa, civil o penal per les vicissituds que es produeixin en el bé, en el seu contingut o en les persones que hi estiguin al seu interior.

En el cas que l'Ajuntament s'hagi de fer càrrec de possibles danys o perjudicis, el cessionari haurà de rescabalar el seu import, si correspon, dels interessos de demora, sempre que hi hagi causa imputable al funcionament i/o a les activitats que s'hi desenvolupen, sens perjudici que pugui reclamar aquest import als causants directes dels danys.

## **13. Causes d'extinció**

La cessió d'ús del bé s'extingeix, sense dret a rebre indemnització a favor del cessionari, per les causes següents:

- a. Per les causes legalment previstes d'acord amb la naturalesa del present document.
- b. Per incompliment de les obligacions del present document, previ requeriment a la part incomplidora, que no hagi estat atès en el termini concedit des de la notificació.
- c. Per acompliment de la finalitat o per expiració del període de durada de la cessió de l'ús.
- d. Per desaparició sobrevinguda de l'objecte del conveni per causes objectives.
- e. Per resolució de mutu acord de les parts en qualsevol moment i amb un preavís mínim d'un mes.
- f. Per extinció de la personalitat jurídica del cessionari, sempre que no la succeeixi una altra.
- g. Per devolució del bé per part del cessionari.
- h. Per requeriment previ de l'Ajuntament de la devolució de l'immoble amb un preavís mínim d'un mes.

## **14. Penalitats i mesures en cas d'incompliment**

En cas d'incompliment del cessionari, l'Ajuntament pot optar per no resoldre el conveni i imposar al cessionari, prèvia audiència, en els següents casos les penalitats que es relacionen a continuació:

- Per realitzar un manteniment inadequat de l'edifici: la sanció serà corresponent a l'import de les obres a realitzar per a complir-ho.
- Per no presentar la memòria i l'altra documentació obligatòria: 100 euros per document anual no presentat.

En cas d'incompliment del deure de manteniment o del requeriment de la corporació d'adopció de mesures pel seu manteniment, l'Ajuntament podrà procedir a l'execució subsidiària una vegada incoat i resolt l'expedient a aquest efecte.

## **15. Efectes de l'extinció del conveni**

El cessionari s'obliga a deixar lliures i a disposició de l'Ajuntament el bé objecte d'aquest conveni en el termini màxim de 3 mesos a comptar a partir de la finalització de la vigència del present conveni o de la causa d'extinció del mateix.

L'extinció de la cessió d'ús comporta la reversió automàtica de les obres, les millores i les instal·lacions que s'hagin realitzat, sense dret a contraprestació del cessionari.

El cessionari ha de retornar en adequat estat el bé, incloent-hi les instal·lacions, les obres i les millores realitzades, d'acord amb les normatives i reglamentacions vigents.

Les parts han de formalitzar la devolució del bé objecte d'aquest conveni mitjançant una acta de recepció.

En aquest document s'hi ha de fer constar, a més de la informació general relativa al dia de la recepció efectiva i a les persones presents, la informació següent:

- Que els espais es deixen lliures de tot tipus de càrregues i ocupants i a disposició de l'Ajuntament.
- L'estat dels espais en el moment de la recepció, adjunta-hi fotografies si s'escau.
- L'inventari de béns amb expressa menció de la reversió a benefici de l'Ajuntament sense dret a contraprestació del cessionari.
- Relació de les construccions i instal·lacions fixes que no s'han d'enderrocar i que es mantindran i revertiran gratuïtament a favor de l'Ajuntament sense dret a indemnització del cessionari.
- En un annex, còpia de les últimes factures pagades dels subministraments.

## **16. Requeriment previ a la via jurisdiccional**

Abans d'interposar cap acció per via judicial, les parts s'obliguen a requerir a l'altra, l'actuació que contravingui les condicions de la cessió de l'ús reglades en aquest document, concedint un termini d'un mes a comptar de l'endemà de la notificació del requeriment.

### **17. Naturalesa del present document**

El present document és de naturalesa administrativa i serà competent l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu.

### **18. Notificacions**

Les comunicacions i notificacions entre les parts es realitzaran mitjançant mitjans electrònics en les següents adreces:

Per part de l'Ajuntament: [ajuntament@elpalaudanglesola.com](mailto:ajuntament@elpalaudanglesola.com)

Per part de l'associació repoblem: [repoblem@gmail.com](mailto:repoblem@gmail.com)

Qualsevol modificació s'haurà de comunicar a l'altra part en la major brevetat possible.

I com a prova de conformitat, les parts signen electrònicament aquest document i els seus annexos.

Per l'Ajuntament del Palau d'Anglesola

Per l'associació Repoblem

Sr. Francesc Balcells Teixidó

Sr. Sebastià Mata Molinero

Prova de conformitat, la Secretària.

Mariona Vilella Datsira