

CONVENI DE CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE I DRET D'ÚS DE L'IMMOBLE ANOMENAT "LA LLAR", SITUAT AL CARRER HOSPITAL, NÚM. 9 DE SANT HIPÒLIT DE VOLTREGÀ

I. ENTITATS QUE INTERVENEN:

El Sr. Gerard Sancho i Vilalta, com a alcalde de l'Ajuntament de Sant Hipòlit de Voltregà, degudament autoritzat per aquest acte per acord del Ple Municipal de data 15 de setembre de 2025.

El Sr. Josep Maria Vila d'Abadal i Serra, com a president de la Fundació Gallifa, degudament autoritzat per aquest acte per acord del Patronat de data 18 de setembre de 2025.

El Sr. Joan Casany i Viñeta, com a president de la Fundació Sant Tomàs, degudament autoritzat per aquest acte per acord del Patronat de data 24 de setembre de 2025.

II. PART EXPOSITIVA

MANIFESTEN:

A. IMMOBLE

L'Ajuntament de Sant Hipòlit de Voltregà és propietari de la següent finca, segons nota registral que s'adjunta com **annex 1**:

DATOS DE LA FINCA

CUFR : 08089000040232
Datos Registrales: Tomo : 106
Libro: 3 de SANT HIPOLIT DE VOLTREGA
Folio: 118
Finca: 108

DESCRIPCION

URBANA: CASA de tres cuerpos y tres pisos, con su huerto y una pequeña iglesia formando un todo llamada Hospital que antes sería de asilo a los enfermos pobres de la Parroquia; está situado en la calle del Hospital, número 12, de Sant Hipolit de Voltrega. Tiene una superficie de trescientos ochenta metros cuadrados. LINDA: por su frente, Norte, con dicha calle Hospital, en fachada de veinte metros cuarenta centímetros; por la izquierda entrando, Este, con casa y huerto de Hipólito Serratosa; por la derecha, Oeste, con huerto de Francisco Viñeta, y por el fondo Sur, con la finca que pertenece también a la propia Congregación.

Finca no coordinada gráficamente con el Catastro conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

TITULO:

Titular/s:

AJUNTAMENT DE SANT HIPOLIT DE VOLTREGA, con DNI/CIF P08214001

Participación: La total finca

Título : COMPRAVENTA

Notario : Ricardo Garcia

Población : Vic

Fecha escritura : 22/12/1980

Inscripción : 3ª

Fecha inscripción: 16/04/1982

Finca : 108

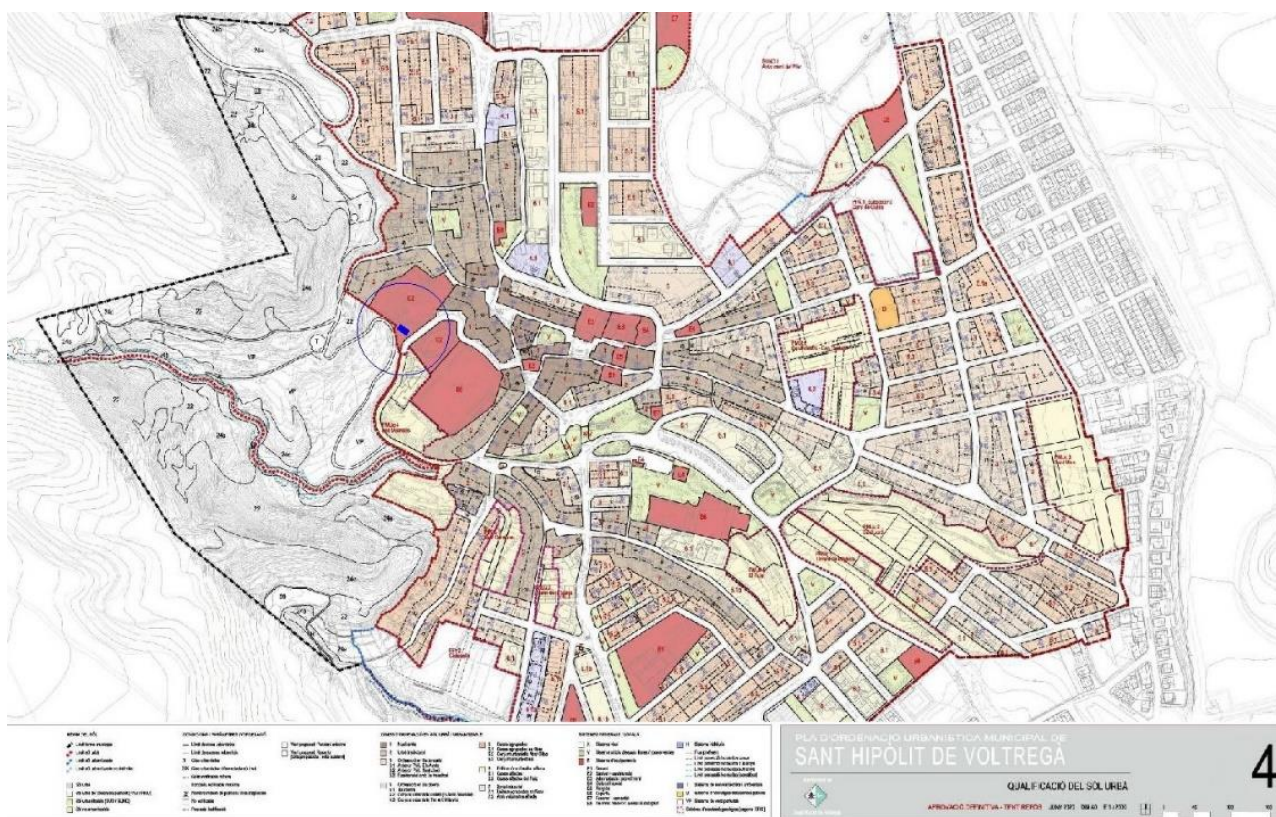
CARGAS:

La finca de que se trata, se halla libre de cargas.

CARGAS CADUCADAS Y PENDIENTES DE CANCELACION:

Notas de afección fiscal.

La ubicació es pot veure en el plànol següent (encerclada):



Situació contractual:

El 14 de gener de 2021 l'Ajuntament de Sant Hipòlit de Voltregà i la Fundació Sant Tomàs van signar un conveni de col·laboració per la cessió d'ús de l'edifici ubicat en la finca registral referida en el punt anterior (ref. cadastral 6720602DG3562S), antiga Llar de jubilats, situat al carrer Hospital, núm. 9, per atendre persones del Voltreganès en serveis diürns de l'entitat, en concret de centre ocupacional i serveis de lleure i esport. Aquest conveni, vigent fins al dia d'avui, queda resolt amb l'atorgament del present conveni.

El dia 16 juny de 2022 la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Sant Hipòlit de Voltregà va acordar iniciar l'expedient per la cessió d'ús de l'edifici esmentat a la Fundació Sant Tomàs, per un període de 35 anys, per destinar la primera planta a llar residència per a persones amb discapacitat intel·lectual.

B. PROJECTE SOCIAL

Fundació Sant Tomàs és una entitat d'iniciativa social sense ànim de lucre de la comarca d'Osona que treballa perquè les persones amb discapacitat intel·lectual o amb dificultats en el desenvolupament puguin millorar la seva qualitat de vida i alhora també ofereix suport a les seves famílies. Sant Tomàs col·labora amb les administracions i amb institucions públiques i privades per portar a terme la seva tasca i compta amb diferents serveis per donar una atenció integrada a infants, joves, adults i també a persones en edat avançada.

L'Ajuntament de Sant Hipòlit de Voltregà, la Fundació Gallifa i la Fundació Sant Tomàs s'han posat d'acord en donar suport al projecte que es basa en: (a) la rehabilitació de l'edifici, construït l'any 1976 i que antigament ocupava la llar de jubilats de Sant Hipòlit de Voltregà (b) l'objectiu és rehabilitar les places registrals existents i ampliar les places d'atenció diürna per a persones amb discapacitat intel·lectual (c) habilitar part de la planta baixa i tota la planta primera per ubicar una llar residència amb capacitat per a 11 persones amb discapacitat intel·lectual (d) reservar espais per treballs comunitaris.

En definitiva, el projecte permetrà crear un espai el més pròxim possible al domicili i entorn familiar i social de les persones usuàries. La proximitat del local amb el seu domicili i amb l'entorn comunitari permet afavorir l'autonomia de les persones, promoure la seva participació a la comunitat i en les activitats del dia a dia del municipi, així com fomentar la inclusió d'aquestes persones en el territori i sensibilitzar l'entorn més proper. S'adjunta com a **annex 2** el projecte social.

C. PROJECTE D'OBRES PER ADEQUACIÓ EDIFICI A FINALITAT SOCIAL

Per part de la Fundació Sant Tomàs es va encarregar un projecte d'obres al despatx d'arquitectura Jacint Vizcaíno Canals. S'adjunta com **annex 3** el projecte d'obres.

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Sant Hipòlit de Voltregà, reunida en sessió de 19 de desembre de 2024 va atorgar la llicència d'obres per a l'execució del "Projecte bàsic i executiu de les obres de rehabilitació energètica, reforma i ampliació d'una llar-residència i un centre ocupacional".

S'ha demanat una subvenció del programa Next Generation per finançar actuacions, programes i projectes que millorin i reforcin les polítiques socials, havent obtingut un import de subvenció de 139.467,17 € segons resolució de data 15-3-2024.

D. PARTICIPACIÓ DE LA FUNDACIÓ GALLIFA

La Fundació Gallifa és una fundació que té com a finalitats fundacionals segons el seu article 5 donar suport a activitats per a persones amb discapacitat intel·lectual que l'Ajuntament de Sant Hipòlit de Voltregà projecti i, en general, atenció a aquelles persones físiques que, a causa de malalties o altres circumstàncies es trobin necessitades, especialment els disminuïts físics, psíquics o sensorials.

La voluntat fundacional de prioritzar actuacions en l'àmbit del Voltreganès, i el "Projecte social" descrit en l'apartat (B), encaixen perfectament en les finalitats fundacionals.

La seva intenció és participar en el Projecte mitjançant una aportació econòmica per a constituir un dret de superfície al seu favor i consegüent cessió d'ús a favor de la Fundació Sant Tomàs. A aquests efectes es deixa constància del següent: (i) Fundació Gallifa disposa d'un import en diners de 200.000 € que provenen de la venda d'un immoble que formava part de la dotació fundacional i consegüentment també els referits diners per la qual cosa s'ha de donar compliment a la normativa sobre inversió de béns dotacionals (ii) Per a un compliment ambiciós de les finalitats fundacionals, es va plantejar la venda d'un habitatge i destinar els fons obtinguts de la venda al projecte de crear un centre ocupacional (d'atenció diürna) fins a 16 places i una llar residència d'11 places, en ambdós supòsits per a persones amb discapacitat intel·lectual segons el Projecte Social descrit (iii) Els estatuts i normativa sobre fundacions porten a la necessitat de constitució d'un dret que permeti preservar el caràcter dotacional dels fons (dret de superfície) i la formalització d'un conveni de entre les tres entitats intervinents que defineixi de forma raonable i suficient els aspectes del projecte i procurar que s'adeqüin a les finalitats fundacionals.

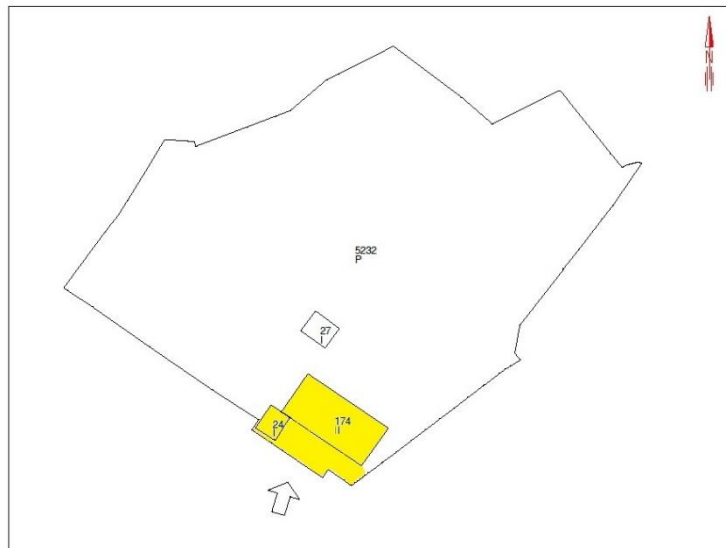
E. CONSTITUCIÓ DRET DE SUPERFÍCIE I CESSIÓ D'ÚS

L'Ajuntament de Sant Hipòlit, la Fundació Gallifa i la Fundació Sant Tomàs s'han posat d'acord en desenvolupar de forma conjunta el Projecte Social referit en l'anterior apartat (B) mitjançant les següents actuacions jurídiques:

1r. L'Ajuntament de Sant Hipòlit de Voltregà atorgarà a favor de Fundació Gallifa la constitució d'un DRET REAL DE SUPERFÍCIE sobre l'edificació existent a la finca descrita en l'anterior apartat (A), condicionat a la consegüent cessió d'ús del referit edifici a favor de Fundació Sant Tomàs.

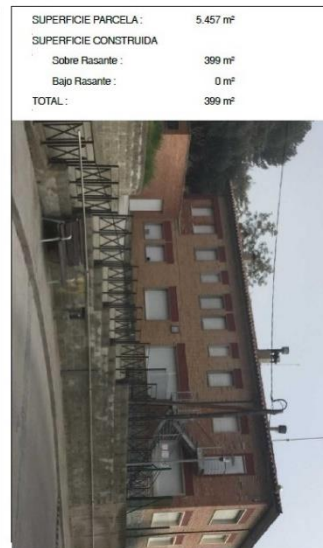
CL HOSPITAL, 0009. SANT HIPOLIT DE VOLTREGA [Barcelona]

17 de octubre de 2025 09:32



PLANTA GENERAL

CROQUIS A ESCALA 1:800



FOTOGRAFIA

Página 1/3

SUPERFICIE PARCELA :	5.457 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA :	
Sobre Rasante :	399 m²
Bajo Rasante :	0 m²
TOTAL :	399 m²

En aquesta imatge del cadastre hi ha marcat en color groc l'edifici objecte de la cessió, que inclou la terrassa annexa de la part del darrere de l'edifici.

2n. El seguiment de l'activitat s'efectuarà a través d'una Comissió de Seguiment participada per les tres entitats d'aquest conveni, segons es regula en la part dispositiva d'aquest contracte.

III. PART DISPOSITIVA

Primera. CONSTITUCIÓ DRET DE SUPERFÍCIE

L'Ajuntament de Sant Hipòlit de Voltregà constitueix a favor de la Fundació Gallifa un DRET DE SUPERFÍCIE amb caràcter real sobre l'edificació existent tal com es recull en el 1r punt de l'apartat (E) en les següents condicions i, en el seu defecte, els articles del codi civil de Catalunya que regulen el dret de superfície:

1ª. Termini:

El Dret de Superfície s'estableix per un termini de TRENTA-CINC ANYS (35 anys) a comptar de la data d'aquest contracte. Aquest termini es prorrogarà anualment de manera automàtica si cap de les parts manifesta la voluntat de resoldre'l amb 6 mesos d'antelació i sempre que el Projecte Social es mantingui.

2ª. Cànon-contraprestació:

La Fundació Gallifa efectua el pagament a favor de l'Ajuntament de Sant Hipòlit de Voltregà de l'import de DOS-CENTS MIL EUROS (200.000€). Aquest import es destinarà necessàriament a finançar les obres d'adequació dels espais de l'immoble referit en el 1r punt de l'apartat (E) que executa la Fundació Sant Tomàs.

L'article 16 de l'Ordenança General de Subvencions de l'Ajuntament de Sant Hipòlit de Voltregà, aprovada pel Ple Municipal da data 3 de juliol de 2017 i publicada al Butlletí Oficial de la Província en data 20 de juliol de 2017, preveu la possibilitat que l'Ajuntament atorgui subvencions directament, sense concurrència competitiva ni publicitat prèvia, quan:

- a) Estiguin consignades nominativament en el pressupost general inicial de l'Ajuntament o en modificacions de crèdit aprovades pel Ple.
- b) Subvencions, l'atorgament o la quantia de les quals està imposada a l'Administració per una norma de rang legal.
- c) Amb caràcter excepcional, aquelles altres subvencions per a les quals s'acrediten raons d'interès públic, social, econòmic, humanitari o altres degudament justificades, que en dificultin la convocatòria pública mitjançant concurrència competitiva.

Ateses les circumstàncies previstes als apartats anteriors, l'Ajuntament subvencionarà a la Fundació Sant Tomàs, amb l'import de DOS CENTS MIL EUROS (200.000€), per executar el Projecte Social.

3ª. Cessió d'ús:

El dret de superfície s'atorga a favor de la Fundació Gallifa i aquesta en fa la cessió de l'ús a la Fundació Sant Tomàs als efectes de desenvolupar el Projecte Social, segons es regula en la clàusula Segona i l'autoritza a realitzar, a costa seva, les obres de millora i les de reforma interior que resulten de la llicència d'obres referida en la part expositiva.

4ª. Obligacions del superficiari i que es traslladarà al titular del dret d'ús:

- a) Responsabilitzar-se del desenvolupament i gestió de l'activitat del Projecte Social, sense perjudici de la coordinació i seguiment que s'efectuarà per les altres entitats que són part d'aquest conveni, a través de la Comissió de Seguiment que es regula en la clàusula Tercera, amb total indemnitat per part de l'Ajuntament de Sant Hipòlit de Voltregà.
- b) No cedir ni subarrendar, totalment ni parcialment, l'ús de l'immoble sense autorització prèvia i escrita de l'Ajuntament.

5ª. Obligacions de la propietat:

Respectar en tot moment el gaudi pacífic del dret de superfície i facilitar l'accés a l'equipament.

6ª. Extinció del dret de superfície:

El Dret de superfícies s'extingirà per les causes següents:

1r. Per la finalització del termini convingut.

2n. Per un incompliment substancial de les seves obligacions que no s'hagi subsanat adequadament una vegada requerit formalment per la propietat dins de termini raonable atenent al tipus d'incompliment, i per les causes generals d'extinció dels drets reals.

3r. Específicament, per deixar-se de prestar en l'immoble el Projecte Social referit en la part expositiva.

En cas d'extinció anticipada, les parts hauran de negociar el retorn de part de la inversió no amortitzada segons els criteris comptables ordinaris als efectes d'evitar un enriquiment injust, sense perjudici de poder-se destinar a una finalitat social anàloga i en benefici dels ciutadans del Voltreganès i de la comarca d'Osona en general.

Segona. CESSIÓ D'ÚS A FAVOR DE FUNDACIÓ SANT TOMÀS

La Fundació Gallifa, en la seva condició de superficiària, CEDEIX EL DRET D'ÚS de l'edifici existent a la finca descrita en l'apartat (A) de la part expositiva segons queda detallat en el 1r punt de l'apartat (E) a favor de la Fundació Sant Tomàs, amb la conformitat de l'Ajuntament de Sant Hipòlit, en les següents condicions:

1ª. Termini: El Dret d'ús s'estableix per un termini de TRENTA-CINC ANYS (35 anys) a comptar de la data d'aquest contracte. Aquest termini es prorrogarà anualment de manera automàtica si cap de les parts manifesta la voluntat de resoldre'l amb 6 mesos d'antelació i sempre que el Projecte Social es mantingui.

2ª. Gratuïtat: La cessió d'ús s'atorga de forma gratuïta atenent al compromís de desenvolupament del Projecte Social, sense perjudici de les obligacions pròpies de la seva condició d'usuària.

La cessionària del dret d'ús, Fundació Sant Tomàs, està autoritzada per a realitzar, a costa seva, les obres de millora i les de reforma interior que resulten de la llicència d'obres referida en la part expositiva. El manteniment de l'edifici anirà a càrrec de la Fundació Sant Tomàs. En cas que calgui fer-hi obres que impliquin inversions, hi haurà d'haver acord entre les parts signants.

3ª. Obligacions de la fundació titular del dret d'ús:

- a) Destinar els fons rebuts de l'Ajuntament de Sant Hipòlit de Voltregà, prèviament atorgats per la Fundació Gallifa, al pagament de les obres de rehabilitació i adequació de l'immoble al Projecte Social.

- b) Responsabilitzar-se del desenvolupament i gestió de l'activitat del Projecte Social, sense perjudici de la coordinació i seguiment que s'efectuarà per les altres entitats que són part d'aquest conveni, a través de la Comissió de Seguiment que es regula en la clàusula Tercera, amb total indemnitat per part de l'Ajuntament de Sant Hipòlit de Voltregà i la Fundació Gallifa.
- c) Desenvolupar i gestionar de manera directa el Projecte Social, amb l'objectiu de proporcionar serveis de la cartera de Drets Socials d'atenció diürna i habitatge per a persones amb discapacitat intel·lectual, i responent davant les altres parts de la seva correcta execució.
- d) Prioritzar, en la mesura del possible i d'acord amb els criteris socials i normatius aplicables, l'atenció a persones usuàries procedents del Voltreganès.
- e) Assumir totes les despeses derivades del funcionament del servei (personal, manteniment, subministraments, assegurances, tributs i taxes), sense cap cost addicional per a l'Ajuntament ni per a la Fundació Gallifa.
- f) Garantir la qualitat del servei d'acord amb la normativa vigent en matèria de serveis socials i amb els estàndards establerts per l'Administració competent.
- g) No cedir ni subarrendar, totalment ni parcialment, l'ús de l'immoble sense autorització prèvia i escrita de la Fundació Gallifa i de l'Ajuntament.
- h) Denominar l'edifici en el qual hi haurà la llar-residència i el centre ocupacional "Edifici Fundació Gallifa".

4ª. Obligacions de la propietat:

Respectar en tot moment el gaudi pacífic del dret d'ús i facilitar l'accés a l'equipament a través dels camins de la finca.

5ª. Extinció del dret d'ús:

El Dret d'ús s'extingirà per les següents causes:

- 1r. Per la finalització del termini convingut, o extinció del dret de superfície.
- 2n. Per un incompliment substancial de les seves obligacions que no s'hagi subsanat adequadament una vegada requerit formalment per la propietat dins de termini raonable atenent al tipus d'incompliment, i per les causes generals d'extinció dels drets reals.
- 3r. Específicament, per deixar-se de prestar en l'immoble el Projecte Social referit en la part expositiva.

En cas d'extinció anticipada, les parts hauran de negociar el retorn de part de la inversió no amortitzada segons els criteris comptables ordinaris als efectes d'evitar un enriquiment injust, sense perjudici de poder-se destinar a una finalitat social anàloga i en benefici dels ciutadans del Voltreganès i de la comarca d'Osona en general.

6ª. Destí dels fons:

Destinar els fons rebuts de l'Ajuntament a través de la Fundació Gallifa al pagament de les obres de rehabilitació i adequació de l'immoble al Projecte Social.

7ª. Responsabilitat del Projecte Social:

La responsabilitat del desenvolupament i de la gestió de l'activitat del Projecte Social és de la Fundació Sant Tomás, sense perjudici de la coordinació i seguiment que s'efectuarà per les altres entitats que són part d'aquest conveni a través de la Comissió de Seguiment que es regula en la clàusula Tercera amb total indemnitat per l'Ajuntament de Sant Hipòlit de Voltregà i la Fundació Gallifa.

Tercer. COMISSIÓ DE SEGUIMENT

Les parts d'aquest contracte convenen participar en l'activitat del Projecte Social a través d'aquesta Comissió de Seguiment. La regulació de la Comissió és la següent:

1r. Composició:

La presidència de la Comissió de Seguiment correspondrà al president de la Fundació Gallifa, avui Sr. Josep Maria d'Abadal i Serra.

1 persona representant de la Fundació Sant Tomàs designada pel seu patronat.

1 persona representant de l'Ajuntament de Sant Hipòlit de Voltregà.

2n. Funcions:

- Supervisar l'execució i compliment del conveni.
- Avaluar resultats i elaborar informes de seguiment.
- Resoldre incidències i discrepàncies.
- Proposar millores o modificacions, si s'escau.

3r. Convocatòria i celebració reunions:

Se celebrarà una reunió de seguiment anual, convocada per la presidència de la comissió (Fundació Gallifa).

Quart. PROTECCIÓ DE DADES

1. Les parts declaren complir el Reglament (UE) 2016/679, del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016 (Reglament general de protecció de dades) i la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals (LOPDGDD).
2. Cada part tractarà les dades personals dels representants i interlocutors de l'altra part com a Responsable del Tractament, en el sentit de l'article 4.7 del Reglament general de protecció de dades. La finalitat del tractament serà formalitzar i gestionar el conveni i portar a terme les actuacions que se'n derivin. Per a l'exercici dels drets reconeguts al Reglament general de protecció de dades (accés a les dades, rectificació, supressió, portabilitat, sol·licitar-ne la limitació del tractament i oposició) cada part es podrà adreçar a l'altra a les referències i adreces que figuren a l'encapçalament d'aquest document. Les parts es declaren informades que poden consultar la informació de les polítiques de protecció de dades a les respectives pàgines web.
3. El compliment dels objectius del conveni no requereix que una part tracti dades personals per compte de l'altra, per la qual cosa no cal formalitzar un encàrrec de tractament en el sentit de l'article 28 del Reglament general de protecció de dades.

Cinquè. LLEI APLICABLE I SUBMISSIÓ

Aquest conveni s'interpreta d'acord amb la legislació catalana i espanyola. Les controvèrsies que puguin sorgir sobre la interpretació, modificació, resolució i efectes que es puguin derivar d'aquest conveni s'han de resoldre entre les parts exhaurint totes les formes possibles de conciliació per arribar a un acord amistós extrajudicial. En defecte d'això, són competents per conèixer les qüestions litigioses els òrgans jurisdiccionals competents de la ciutat de Barcelona, i les parts renuncien de manera expressa al propi fur, si fos un altre.

I perquè consti signen aquest conveni per triplicat a Sant Hipòlit de Voltregà, a 10 de novembre de 2025.

Gerard
Sancho
Vilalta - DNI
47848966L
(TCAT)

Firmado
digitalmente por
Gerard Sancho
Vilalta - DNI
47848966L (TCAT)
Fecha: 2025.11.11
10:58:15 +01'00'

Ajuntament
de Sant Hipòlit de Voltregà

JOAN
CASANY
VIÑETA

Firmado
digitalmente por
JOAN CASANY
VIÑETA
Fecha: 2025.11.10
20:02:24 +01'00'

Fundació Gallifa

Fundació Sant Tomàs

JOSEP
MARIA
VILA DE
ABADAL
SERRA

Firmado
digitalmente por
JOSEP MARIA
VILA DE ABADAL
SERRA
Fecha: 2025.11.11
11:19:21 +01'00'