

CONVENZIONE PER LA LOCAZIONE DEI LOCALI E DEI RELATIVI ARREDI E ATTREZZATURE DEL PIANO ATTICO E DEL PIANO INTERRATO DELLA SEDE DELL'ISTITUTO TRINCHERI PER IL COLLOCAMENTO DI POSTI LETTO R.S.A. CONVENZIONATI E NON CONVENZIONATI

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, in Albenga nella sala consiliare presso la sede dell'Istituto Domenico Trincheri in Viale Liguria n.° 14,

Tra:

- il Prof. Piero Corradi, nato a _____, il _____, domiciliato per la carica in Albenga, Viale Liguria n.° 14, il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona “Istituto Domenico Trincheri” di seguito denominato l'A.P.S.P. Istituto Trincheri ovvero l'Istituto Trincheri, CF: 81004790093
- il Sig. Murtas Iberio _____, nato a Villasalto (CG) _____, il 11/09/60, domiciliato per la carica in Genova, presso la sede legale dell'Azienda _____ in Salita N.S.Del monte 3c _____, il quale interviene nella sua qualità di Presidente pro tempore del Consorzio Regionale e Servizi Sociali in seguito denominata C.R.e S.S. il affittuario, C.F.-P.I.: 02886440102 – cress@legalmail.it;

premessi che:

- che con contratto repertorio n.° 327 del 07/122010 ASL n.° 2 Savonese affidava la gestione della R.S.A. Anziani ospitata presso l'ospedale di Albenga, per il periodo 1/2/2012 al 31/01/2017 a CRESS a seguito di espletamento di gara ad evidenza pubblica, e successivamente con rinnovo del contratto,
- che il Comune di Albenga e la stessa Regione Liguria si erano premurati di sollecitare e/o raccomandare all'Istituto Trincheri la massima disponibilità sulla richiesta, anche per mantenere sul territorio albanese un certo numero di posti letto RSA per le esigenze connaturali della popolazione ivi residente;
- che l'A.P.S.P. Istituto Domenico Trincheri con deliberazione n.° 23 del 11/07/2013 approvava il trasferimento della R.S.A. presso la propria sede e conseguentemente in data 07.08.2013 l'Istituto medesimo ed il Consorzio Regionale e Servizi Sociali stipulavano convenzione per l'affitto dei locali e delle attrezzature del piano attico e del piano interrato della sede dell'istituto Trincheri per il trasferimento dei pazienti presenti in allora : n.° 15 posti letto R.S.A. convenzionati e n.° 15 posti letto di R.S.A. non convenzionati della R.S.A. ex- alassina; In seguito il numero dei pazienti in riferimento alla tipologia _____, è variato sulla base delle richieste dell'ASL di competenza pur non variando il numero totale degli ospiti presenti.
- che in oggi così come alla data di stipula della sopraddetta convenzione, l'A.P.S.P. Istituto Domenico Trincheri: 1) è inserita a tutti gli effetti nella rete di protezione e promozione sociale, partecipa alla programmazione regionale e locale, stabilisce forme di cooperazione secondo le modalità previste

dalla normativa regionale; 2) si integra e si coordina con gli interventi e le politiche socio – assistenziali della Regione e del Comune di Albenga cui competono le funzioni del monitoraggio e vigilanza previsti dalla legislazione regionale in materia di servizi sociali; 3) persegue la collaborazione istituzionale con ogni altra amministrazione pubblica, istituzione privata, del terzo settore o organizzazione di volontariato che operi senza fini di lucro nei settori dell'assistenza e dei servizi sociali;

- che le forme di collaborazione, compresa la gestione di servizi, sono disciplinate mediante convenzione;

Tutto quanto premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 Oggetto

Oggetto della presente convenzione è la regolamentazione del rapporto di locazione dei locali e dei relativi arredi e/o attrezzature del piano attico e del piano interrato della sede dell'istituto Trincheri per il collocamento degli ospiti ad oggi presenti, n.° 21 posti letto R.S.A. convenzionati e n.° 9 posti letto di R.S.A. non convenzionati, un tempo ospitati presso l'Ospedale Santa Maria di Misericordia di Albenga, allo scopo di mantenere almeno in parte, tale servizio sul territorio del comprensorio albenganese. Resta inteso che i posti di R.S.A. resteranno in gestione e affidamento alla soc. consortile CRESS di Genova e che l'istituto Trincheri nulla avrà a pretendere in relazione alla gestione degli stessi.

ART. 2 Locazione locali e relativi arredi e/o attrezzature

L'Istituto Trincheri concede in locazione, con i relativi arredi e/o attrezzature, (come da elenco allegato sub 2), ai sensi dell'art. 1571 e seguenti del codice civile al C.R.e S.S. Consorzio Regionale Servizi Sociali ONLUS con sede legale in Salita N.S. Del Monte 3C, che come sopra rappresentata accetta, tutte le stanze del piano attico, nonché il locale adibito in precedenza dall'Istituto a palestra sito al piano interrato (come da planimetria allegata, allegato sub 1), per lo svolgimento delle proprie attività come da autorizzazione al funzionamento n.2/2014 rilasciata in data 21/01/2014 concessa dalla competente autorità territoriale.

C.Re.S.S. riconosce di ricevere i locali ed i relativi arredi e attrezzature oggetto del presente contratto in perfetto stato di manutenzione e funzionamento e che queste sono perfettamente idonee alla destinazione d'uso loro propria.

C.Re.S.S. non potrà cedere o concedere in locazione a terzi i locali con i relativi arredi e attrezzature, o parte di questi, né cedere il contratto. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto.

C.Re.S.S. si impegna altresì al rispetto dell'accordo di regolamento d'uso, qui allegato sub 3, pattuito con l'Istituto Trincheri in data 22/07/2013.

ART. 3 Durata del Contratto

I locali vengono concessi in locazione, con i relativi arredi e/o attrezzature, per la durata di anni sei (6), con decorrenza dal 01.02.2019 al 31.01.2025, rinnovabile di altri sei anni in mancanza di formale disdetta da

comunicarsi con lettera raccomandata A/R almeno 6 mesi prima della scadenza, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, che è perfettamente noto all'Associazione comodataria.

ART. 4 Corrispettivo

Sono a carico di C.R.e S.S.:

- tutte le spese per utenze, manutenzione impianti, sistemi di protezione, imposte, tasse e servizi comunali per un onere stimato in relazione alle quote millesimali di pertinenza risultanti dalla contabilizzazione periodica. Per la ripartizione millesimale delle sopradette spese si continuerà a far riferimento alle tabelle realizzate nell'anno 2013 da un esperto di fiducia di entrambe le parti e finora utilizzate.
- canone annuo di locazione di € 51.600,00_ (Euro Cinquantunmilaseicento //00) da aggiornarsi sulla base del 0,75 % della variazione ISTAT dal secondo anno;
- lavaggio e noleggio biancheria piana retribuita € 1,70 al giorno per persona, con possibilità disdetta di un mese
- eventuale servizio mensa, se richiesto: € 9,50 a giornata pasto per persona.

C.Re.S.S. si impegna a non applicare tariffe, per i posti letto privati, inferiori a quella massima annualmente applicata dal Trincheri maggiorata del 12% (in oggi la tariffa applicata dall'Istituto è pari ad € 76,92 e conseguentemente con la maggiorazione prevista del 12%, l'importo minimo che il C.Re.S.S. potrà applicare è pari ad € 86,15) .

Tutti i lavori per eventuali opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, relative e limitate alle sole parti immobiliari oggetto della presente locazione e necessarie per lo svolgimento dell'attività specifica, comprese le parti di uso comune e quelle di adeguamento delle opere esistenti sono a carico di C.Re.S.S.

Eventuali opere nuove di modifica della struttura (ad esempio ascensore autonomo) dovranno essere concordate preventivamente tra le parti anche relativamente agli oneri economici.

ART. 5 Modalità di pagamento

Il canone di locazione è convenuto ed accettato in € 51.600,00_ (Euro Cinquantunmilaseicento//00) annui, pari a 12 (dodici) rate mensili da € 4300,00 cadauna (Euro Quattromilatrecento//00), da pagarsi anticipatamente, entro il giorno 10 di ciascun mese, mediante bonifico bancario in favore delle coordinate fornite dall'Istituto Trincheri.

Le spese per utenze, manutenzione impianti, ecc (art. 4 lettera a che precede) saranno corrisposte entro 10 giorni dalla ricezione della rendicontazione.

Il pagamento del lavaggio e del noleggio della biancheria piana avverrà, previa rendicontazione, entro i 60 giorni data fattura f.m.

Le fatture dovranno essere regolate a mezzo bonifico bancario sul conto tesoreria.

Il pagamento di tutte le somme a carico di C.Re.S.S. non potrà essere sospeso né ritardato da pretese o eccezioni, qualunque ne fosse il titolo salvo il successivo e separato esercizio delle ragioni dell'affittuario.

In caso di ritardato pagamento il C.Re.S.S. sarà tenuto a corrispondere all'Istituto, senza necessità di intimazione o messa in mora, gli interessi sugli importi dovuti in misura pari al tasso legale corrente aumentato di 2,5 punti.

L'Istituto si riserva in ogni caso la facoltà di risolvere il contratto in caso di ritardo nei pagamenti del corrispettivo da parte di C.Re. S.S.

La mancata utilizzazione dei locali o degli arredi e/o attrezzature, o parte di essi, oggetto della presente convenzione, per eventi straordinari o per cause attribuibili alla parte conduttrice, non esonera il C.Re. S.S. dall'obbligo di corrispondere il canone e le spese, né gli attribuisce titolo alcuno ad indennizzi o risarcimenti di sorta.

Il mancato pagamento, in tutto o in parte, del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso l'Istituto a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

La parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per eventi straordinari, necessari ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento di beni oggetto del presente contratto.

ART. 6 Sopravvenienze e risoluzione

Alla parte conduttrice C.Re.S.S. viene riconosciuta la facoltà di recedere dal presente contratto, anche senza giustificato motivo, con un preavviso di almeno 6 mesi da inviare alla controparte, con raccomandata A.R.

Alla parte locatrice Istituto Trincheri viene riconosciuta la facoltà di recedere dal presente contratto, qualora sussista giustificato motivo ossia qualora necessiti dei locali concessi in locazione al fine di ospitare propri degenti, con un preavviso di almeno 12 mesi da inviare alla controparte, con raccomandata A.R.

Al momento della sottoscrizione della presente convenzione il C.Re.S.S. dichiara di aver visitato l'immobile, del quale riconosce l'idoneità dello stesso all'uso determinato dalle parti. Il C.Re.S.S. si impegna altresì a riconsegnare l'immobile nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento d'uso.

ART. 7 Garanzia Fidejussoria

Il C.R.e S.S. e la cooperativa capofila Cooperarci provvederà alla stipula di una fideiussione di primaria compagnia assicuratrice UNIPOL di € _____ (Euro _____//00), pari al canone di due mensilità in favore dell'Istituto Trincheri che dovrà essere stipulata nel termine di trenta giorni dalla stipula della presente convenzione. Tale fideiussione dovrà essere operante per tutta la durata della locazione e non potrà essere disdetta senza l'autorizzazione dell'Istituto.

ART. 8 Condizione d'uso

E' diritto dell'Istituto Trincheri ispezionare o far ispezionare i locali concessi in locazione a C.Re. S.S.

C.Re.S.S. assume responsabilità diretta all'uso, manutenzione, custodia e ripristino di quanto ricevuto in locazione.

Per ciò che concerne la pulizia delle parti comuni (scale che conducono dal III al IV piano e camera mortuaria) i contraenti vi provvederanno alternativamente, secondo un calendario che si impegnano a redigere entro 15 giorni dalla data di decorrenza della presente convenzione.

Si fa espresso divieto per il C.Re.S.S. di depositare materiale di qualsiasi genere sui ballatoi delle scale del piano IV, che per ragioni di sicurezza devono restare sgomberi così come quelli degli altri piani.

Si fa altresì espresso divieto per il C.Re.S.S. di depositare materiale pericoloso di qualsiasi genere nel locale sito al piano interrato (adibito in precedenza dall'Istituto a palestra).

Il C.Re.S.S., si impegna entro 15 giorni dalla data di decorrenza della presente convenzione, ad installare presso l'ingresso di un'apposita cassetta per la posta indirizzata alla cooperativa medesima.

Al direttore dell'Istituto Trincheri o suo delegato viene concessa la facoltà di verificare, previo accordo, lo stato dei locali e delle attrezzature oggetto del presente contratto. Il Direttore inoltre potrà prescrivere eventuali manutenzioni e/o ripristini che saranno a totale carico dell'affittuario.

ART.9 Proprietà e manleva

C.Re.S.S. si impegna a tenere indenne l'istituto Trincheri da ogni e qualsiasi responsabilità verso terzi per atti o fatti, anche omissivi, giuridicamente rilevanti, posti in essere dalla stessa e/o dai frequentatori nell'uso dei beni dati in locazione. A tale fine C.Re.S.S. si impegna altresì a segnalare tempestivamente all'Istituto Trincheri qualsiasi danno arrecato alle strutture. C.Re.S.S. fornirà idonea documentazione di copertura assicurativa sia per danni a terzi che per strutture ed arredi.

ART. 10 Modifiche ed integrazioni

Eventuali migliorie da parte di C.Re.S.S. potranno essere apportate ai locali solo su espressa autorizzazione del Consiglio di Amministrazione dell'Istituto.

Alla fine della concessione i locali verranno riconsegnati con tutte le migliorie apportate dai conduttori, senza che nulla sia dovuto agli stessi a titolo di indennizzo o risarcimento.

I beni concessi in locazione con la presente convenzione dovranno essere riconsegnati efficienti ed in perfetto stato di manutenzione.

ART. 11 Giurisdizione e risoluzione delle controversie

I rapporti tra le parti saranno, per tutta la durata del presente atto, improntati al rispetto dei principi di semplificazione e di mutua collaborazione.

Ogni controversia derivante e connessa al presente atto dovrà pertanto essere risolta con spirito di reciproca comprensione.

Nel caso in cui ciò non sia possibile, per la definizione di ogni vertenza sarà competente in via esclusiva il foro di Savona.

Le spese di registrazione del presente contratto saranno a carico delle parti ciascuna per il 50%.

Letto, confermato, sottoscritto

IL PRESIDENTE

il C.Re.S.S.

dell'A.P.S.P. Istituto Domenico Trincheri

A norma degli artt. 1341 e 1322 c.c., vengono espressamente richiamati ed approvati gli artt. 3,4,5,6, 7, 8, 9, 10 e 11 dei quali si è ripetuta la lettura.

IL PRESIDENTE

il C.Re.S.S.

dell'A.P.S.P. Istituto Domenico Trincheri