



A.S.P.
OPERE SOCIALI DI N.S. DI MISERICORDIA
SAVONA

N. 32 del Registro delle deliberazioni

Seduta del 11/07/2024

OGGETTO: Proposta avanzata dalla Fondazione L’Ancora Onlus per gli immobili siti in Via Vignetta n. 1, Savona.

L'anno duemilaventiquattro addì undici del mese di luglio alle ore 14,15 in Savona e nella solita sala delle adunanze in Via Paleocapa N° 4, previe le formalità prescritte per la convocazione, si é riunito il Consiglio di Amministrazione nelle persone dei Signori:

	Presente	Assente
Presidente Sig. Giovanni De Filippi	P	
Consigliere Sig. Giacomo Buscaglia	P	
Consigliere Sig.ra Sabrina De Biasi	P	
Consigliere Sig.ra Elisabetta Ferrero	P	
Consigliere Sig. Giambattista Petrella	P	

Assiste il Direttore Dott. Claudio Berruti.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Sig. Giovanni De Filippi assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto su indicato.

E' presente, collegata da remoto, il Revisore Unico Dott.ssa Enrica Rocca.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Richiamati:

- la legge 8 novembre 2000, n. 328 (legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali);
- il D. Lgs. 4 maggio 2001, n. 207 (Riordino del sistema delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza);
- la vigente legge regionale sulla disciplina delle Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona n. 33 del 12 novembre 2014;
- il vigente Regolamento Aziendale per la gestione del patrimonio immobiliare;
- il vigente Statuto dell'Azienda (approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 1658 del 16 dicembre 2003 e successive modificazioni ed integrazioni);

Premesso:

- Che si è reso disponibile l'immobile con annesso terreno sito in Via Vignetta n. 1 fraz. Legino, Savona;
- che è pervenuta da parte della Fondazione l'Ancora Onlus di Varazze, la richiesta di affitto del suddetto immobile finalizzata alla realizzazione del servizio di accoglienza per M.S.N.A., pronto intervento e richiedenti asilo, che potrà essere gestito anche in ATS esclusivamente con Ancora Servizi Cooperativa Sociale, con sede in Savona;
- che la suddetta Fondazione opera da tempo e senza fini di lucro nel settore dell'assistenza del disagio sociale, in particolare riguardo richiedenti asilo;
- che l'Ancora ha già in locazione dall'Azienda due alloggi situati in uno stabile in centro a Savona;
- che il vigente Statuto prevede che l'Azienda possa perseguire collaborazioni istituzionali con ogni altra amministrazione pubblica, istituzione privata del terzo settore e di volontariato, che operi senza fini di lucro nei settori dell'assistenza e dei servizi sociali;

Considerato che la Fondazione l'Ancora Onlus, ha dichiarato di accettare tutte le condizioni principali, così come riportate nella parte dispositiva del presente atto, ed in particolare si è impegnata ad effettuare a sua cura e spese importanti ed indispensabili lavori ed opere indicati nella parte dispositiva del presente provvedimento;

Ritenuto pertanto di accogliere l'istanza della suddetta Fondazione per la locazione dell'immobile sito in Savona, Via Vignetta n. 1, con la precisazione che la suddetta assegnazione rientra nel perseguimento delle finalità statutarie ed istituzionali dell'A.P.S.P. Opere Sociali;

con voti unanimi, resi nei modi di legge,

DELIBERA

- di concedere in locazione, per le motivazioni esposte in narrativa, alla Fondazione l'Ancora Onlus con sede in (omissis), gli immobili siti in Savona, Via Vignetta n. 1 con annesso terreno, ad uso servizio di accoglienza per M.S.N.A., pronto intervento e richiedenti asilo, che potrà essere gestito anche in ATS esclusivamente con Ancora Servizi Cooperativa Sociale, con sede in Savona, alle seguenti principali condizioni:

Art. 1) La parte locatrice, come sopra rappresentata, concede in locazione alla parte conduttrice, gli immobili di sua proprietà, siti in Savona Via Vignetta, n. 1, piano terreno e primo, consistenza 9 vani catastali, con estremi catastali identificati da foglio 67, particella numeratore 79, categoria A/7, rendita catastale € 1.069,07, come da planimetria ed A.P.E. N. 27735, "G", Terreno: dati catasto fg. 67, particella 593, frutteto irriguo, come planimetria colorata in giallo.

Art. 2) La locazione ha inizio con il 1^a settembre 2024 scadrà il 31 agosto 2030. Durerà pertanto anni SEI, e s'intenderà rinnovata tacitamente per altri SEI anni. La parte locatrice rinuncia espressamente alla facoltà di diniego della rinnovazione dopo i primi sei anni, per i motivi di cui all'art. 29 della legge 392/78. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge n. 392/1978.

Art. 3) Il canone annuo è stabilito in **€ 14.400,00 (quattordicimila e quattrocento/00), pari ad € 1.200,00 mensili**, canone che il conduttore dovrà pagare al Cassiere dell'A.S.P. Opere Sociali, in rate mensili anticipate, entro i primi 20 giorni di ogni mese partire dal 1^a gennaio 2025. Il canone a regime sopra indicato verrà ridotto dal 1^a gennaio 2025 al 31 agosto 2030 ad € 611,00 mensili, a seguito del riconoscimento dell'importo forfetario di € 40.000,00 (quarantamila/00) dei lavori che il conduttore si impegna ad eseguire secondo quanto previsto al successivo art. 18. Dal 1/9/2030 il canone tornerà a regime ed ammonterà ad € 1.200,00 mensili.

Art. 4) Dal 01/01/2031 il canone a regime sopra stabilito, sarà aggiornato ogni anno – automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta – in relazione alla variazione dell'indice ISTAT verificatasi nell'anno precedente (riferimento giugno 2030 – giugno 2029) e la misura dell'aggiornamento dovrà essere quella più elevata consentita dalla legge.

Si stabilisce peraltro fin d'ora che qualora in futuro nuove normative consentissero aumenti in misura superiore, tali maggiori aumenti verranno senz'altro applicati al canone di cui al presente contratto.

Art. 5) Il conduttore non potrà in nessun caso ritardare o sospendere il pagamento del canone di locazione e delle spese condominiali, e non potrà far valere eccezioni pretese o azioni, se non dopo aver provveduto a pagare le mensilità ed i ratei scaduti.

Art. 6) La locazione è ad uso esclusivo di Fondazione L'ancora ONLUS mentre i servizi di accoglienza per M.S.N.A., Pronto Intervento e richiedenti asilo potranno essere gestiti anche in ATS esclusivamente con ANCORA SERVIZI COOPERATIVA SOCIALE, con sede in Savona, Piazza Mameli, n. 4/2, codice fiscale 01810700094,

Art. 7) E' fatto espressamente divieto al conduttore di sublocare, concedere in comodato o conferire in società – in tutto o in parte – l'immobile locato, così come è fatto espresso divieto di cedere o trasferire a qualunque titolo il contratto, al di fuori dei casi previsti dalla legge; pertanto la violazione di tali divieti comporterà automaticamente la risoluzione di diritto del contratto di locazione. Qualsiasi eventuale deroga a tale divieto dovrà risultare da atto scritto.

Art. 8) E' fatto espresso divieto al conduttore di mutare, anche parzialmente la destinazione e l'uso degli immobili oggetto del presente contratto. La violazione di tale divieto comporterà automaticamente la risoluzione di diritto del contratto di locazione.

Qualsiasi eventuale deroga a tale divieto dovrà risultare da atto scritto.

Art. 9) Il conduttore dichiara che gli immobili de quibus sono confacenti al proprio uso e consoni all'attività che andrà a svolgere, avendo inoltre già valutato la possibilità di garantire sempre una evacuazione rapida e sicura in caso di emergenza a tutti gli occupanti del fabbricato, viste le vigenti normative in materia. Il conduttore esonera la locatrice da qualsiasi responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, autorizzazioni e licenze amministrative, e/o di

autorizzazioni da parte della Società Autostrade, anche se dipendenti dallo stato di fatto e di diritto degli immobili locati, fermo restando il suo diritto – in tali ipotesi – di risolvere il contratto, ma senza in alcun modo poter pretendere e richiedere risarcimenti dei danni.

Art. 10) Il conduttore si costituisce custode degli immobili locati, e dovrà provvedervi con la diligenza del buon padre di famiglia. Egli manleva e garantisce la locatrice da ogni e qualsiasi danno che a seguito dell'attività espletata dovesse comunque direttamente o indirettamente derivare dagli immobili locati, ai contraenti o a terzi.

Art. 11) Il conduttore si obbliga al rispetto di tutte le disposizioni di legge e delle prescrizioni della pubblica amministrazione, vigenti ed emanandi, per l'attività svolta, ed esonera e manleva espressamente la locatrice da ogni relativa responsabilità civile anche per danni che dalla conduzione dovessero derivare agli immobili locati, ai vicini o a terzi.

Art. 12) Per patto espresso il conduttore assume l'obbligo e gli oneri della verifica dell'idoneità dei locali e degli impianti, anche ai fini dell'attività svolta, nonché l'obbligo e gli oneri delle opere che eventualmente si rendessero necessarie per metterli o mantenerli, a norma delle Leggi e dei Regolamenti vigenti ed emanandi.

Art. 13) La locatrice è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi e di inagibilità dei locali per cause indipendenti dalla sua volontà.

Art. 14) La locatrice potrà in qualunque momento ispezionare, o far ispezionare gli immobili locati.

Art. 15) Il conduttore non può, senza il preventivo consenso scritto dell'ASP Opere Sociali, apportare innovazioni, migliorie o modifiche di alcun genere, che dovranno essere eseguiti nel rispetto delle vigenti norme con uso di materiali di ottima qualità e con impianti muniti di regolare certificazione di legge; il conduttore non potrà pretendere comunque e in ogni tempo compensi, indennizzi o rimborsi di sorta.

Il conduttore è altresì responsabile per gli eventuali danni a terzi derivanti dai lavori e/o opere dallo stesso eseguiti e realizzati e fin d'ora dichiara di esonerare e manlevare l'Ente da qualsivoglia responsabilità in merito. Il conduttore dichiara di ben conoscere lo stato dei luoghi ed in particolare della vicinanza del viadotto autostradale, obbligandosi a rispettare ogni e qualsiasi prescrizione possa derivare.

Art.16) Eventuali opere, addizioni, migliorie e interventi effettuati dal conduttore durante il periodo della locazione andranno comunque a beneficio della locatrice e il conduttore non potrà avanzare pretese di indennità di sorta, fatto salvo peraltro il diritto della locatrice di richiedere la riduzione degli immobili nel pristino stato a cura e spese del conduttore.

Art.17) Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle relative a impianti di acqua, gas, luce e sanitari, serrature e chiavi, cardini degli infissi, superfici dei muri, dei soffitti e degli infissi, marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

Art. 18) Il conduttore si impegna ad eseguire a sua cura e spese tutti i lavori ed opere di restauro, di manutenzione straordinaria e di pulizia (nessuna esclusa) di cui gli immobili ed i terreni necessitano o necessiteranno, durante tutto il corso della locazione, lavori ed opere che in ogni caso resteranno acquisiti agli immobili stessi e per essi il locatario non potrà pretendere indennizzi o rimborsi di sorta.

Il conduttore si impegna ad eseguire entro sei mesi dalla firma del presente contratto, a sua cura e spese, previa approvazione e sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico dell'Azienda, a norma delle vigenti leggi in materia, i seguenti indispensabili lavori ed opere per i quali al conduttore stesso viene riconosciuta la riduzione del canone per il primo periodo contrattuale così come stabilito al precedente art. 3:

- Creazione nuovo tratto fognario con allaccio alla rete comunale - o in alternativa - se tale soluzione risultasse impraticabile, un idoneo sistema di scarico e smaltimento liquami reflui;
- Ridistribuzione interna secondo un progetto all'uopo presentato;
- Realizzazione di nuovo impianto di riscaldamento autonomo;
- Realizzazione di nuovi impianti idrici per i bagni e la cucina;
- Ristrutturazione completa del locale cucina e servizi igienici, comprensivi di sanitari, rubinetterie, e impianti di adduzione e scarico;
- Creazione di impianto gas per alimentazione della caldaia e del piano cottura comprensivo degli oneri ed opere necessarie per la realizzazione del nuovo allaccio alla rete della società distributrice;
- Realizzazione di nuovo impianto elettrico;
- Fornitura e posa di nuovi serramenti interni ed esterni, questi ultimi in pvc o alluminio, e portoncino di ingresso.

Tutti gli impianti dovranno essere realizzati sottotraccia, incassati nelle murature.

Inoltre:

- sarà cura e spese del locatario provvedere alle pratiche amministrative ed autorizzative necessarie, direzione lavori e sicurezza con l'ausilio di professionisti regolarmente iscritti ad ordini o albi professionali riconosciuti dalla legge ed affidare l'esecuzione dei lavori a Ditte qualificate e regolarmente assicurate ai fini previdenziali con Durc regolare.
- Dovranno essere eseguite – sempre a cura e spese del locatario - le modifiche catastali necessarie.
- Tutte le pratiche autorizzative e i relativi elaborati grafici e progettuali dovranno essere presentati in copia all'Azienda proprietaria, sia in formato cartaceo che digitale.

Al termine dei lavori, dovranno essere trasmessi a cura e spese del locatario:

- certificati di conformità completi di allegati;
- APE aggiornato;
- Atti e planimetrie catastali aggiornate;
- Certificati di regolare esecuzione a firma di tecnico incaricato;
- Documentazione di fine lavori presentata presso gli Uffici comunali.

Resta convenuto che, qualunque dovesse risultare il costo effettivo, valutato a consuntivo dei lavori cui il conduttore si obbliga, lo stesso rinuncia a richiedere ogni integrazione, rimanendo a suo carico l'eventuale maggiore spesa. Così pure le parti convengono di non procedere ad alcun conguaglio nel caso il costo effettivo fosse inferiore. Qualora il conduttore receda anticipatamente dal presente contratto lo stesso non potrà pretendere alcun indennizzo o rimborso di sorta.

Le parti convengono che l'immobile non potrà in nessun modo essere utilizzato e/o occupato sino alla regolare conclusione dei lavori, deposito della documentazione urbanistica e rilascio dei necessari certificati di conformità.

Le parti convengono che la mancata corretta e puntuale esecuzione dei lavori e delle opere necessarie - ordinarie e straordinarie, nessuna esclusa - da parte del Conduttore determinerà automaticamente la risoluzione di diritto del presente contratto di locazione.

Art. 19) A garanzia di danni a terzi ed alla proprietà, il conduttore si impegna a stipulare polizza assicurativa per la responsabilità civile e a consegnarne copia all'Ente, entro tre mesi dalla data di stipula del contratto.

Art. 20) Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e per le ricevute, l'imposta di registro nella misura massima consentita dalla legge, anche per eventuali rinnovi.

Art.21) L'inadempienza da parte del conduttore anche di uno solo dei patti contenuti nel presente contratto produrrà automaticamente la risoluzione del contratto medesimo.

Art.22) Per tutti gli effetti del presente contratto, il conduttore elegge domicilio presso la sede della Cooperativa Sociale.

Art.23) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente sarà quello di Savona.

Art.24) Per tutto quanto non espressamente previsto, la locazione è regolata dalle vigenti leggi in materia ed in particolare dalla legge n. 392/1978 e ss.mm. ed ii.

2) di demandare al Direttore tutti gli adempimenti conseguenti all'assunzione del presente atto, ivi compresa la stipula del relativo contratto;

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

F.TO GIOVANNI DE FILIPPI

IL DIRETTORE

F.TO CLAUDIO BERRUTI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Direttore certifica che il presente atto é stato affisso all'Albo di questa Azienda il giorno 31 LUGLIO 2024 e per rimanervi quindici giorni consecutivi ai sensi di legge.

Savona, 31 LUGLIO 2024

IL DIRETTORE

F.TO CLAUDIO BERRUTI

NON SOGGETTA A CONTROLLO AI SENSI DELLE NORME VIGENTI IN MATERIA.

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Savona, 31 LUGLIO 2024

Il Direttore

F.TO DOTT. CLAUDIO BERRUTI

Parere sulla regolarità amministrativa:

POSITIVO

IL DIRETTORE

F.TO CLAUDIO BERRUTI

Parere sulla regolarità contabile:

POSITIVO

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
BILANCIO CONTROLLI E PATRIMONIO

Titolare di Posizione organizzativa

F.TO MONICA BRIANO

Parere sulla regolarità tecnica:

POSITIVO

IL RESPONSABILE
DEL SETTORE MANUTENZIONI

Titolare di Posizione organizzativa

F.TO AURORA DEALEXANDRIS

Responsabile del procedimento

F.TO MONICA BRIANO

Estensore del Provvedimento

F.TO ISABELLA PARODI