


SCRITTURA PRIVATA

Tra

Il **Centro di Solidarietà della Compagnia delle Opere della Liguria**, Ente del Terzo settore iscritta al Registro Unico degli Enti del Terzo Settore Runts n. 3876 del 20/6/2022, c.f. 03279200103, in persona del suo Presidente e legale rappresentante, , in seguito semplicemente il “**Concedente**”

E

Lanza del Vasto, c.f. 02764000101, in persona del suo Presidente e legale rappresentante, Angela Galasso, in seguito semplicemente il “**Conduttore**”

PREMESSO CHE:

- A) il Concedente è proprietario di un complesso immobiliare denominato “Villa Ronco”, sito in Genova Sampierdarena ben noto alle parti;
- B) all’interno del predetto complesso immobiliare è stato costituito, un “Centro Polifunzionale di Servizi alla Famiglia” costituito da:
- 1) servizi all’infanzia;
 - 2) un centro diurno per anziani;
 - 3) servizi di orientamento, sostegno e avviamento al lavoro;
 - 4) servizi di assistenza, consulenza e sostegno familiare;
 - 5) servizi ausiliari e accessori ai precedenti;
 - 6) servizi relativi al funzionamento ed alla manutenzione del Centro Polifunzionale e del complesso immobiliare;
- C) il Concedente può gestire direttamente detti servizi solo in parte e ciò anche tenuto conto della limitatezza delle proprie strutture e della propria natura di Ente del Terzo settore che non consente lo svolgimento, in via diretta, di servizi di carattere professionale;

D) il Concedente ha inteso pertanto (ed intende) concedere in uso a determinati e qualificati soggetti delle porzioni immobiliari di Villa Ronco con i servizi comuni realizzati dal predetto Centro Polifunzionale, sotto la condizione dello svolgimento da parte di tali soggetti di determinati servizi rientranti in quelli sinteticamente descritti alla precedente premessa B);

E) il Concedente, nell'ambito del procedimento urbanistico di autorizzazione all'attuale intervento edilizio, ha provveduto a stipulare con il Comune di Genova una Convenzione che stabilisce i criteri di riferimento per lo svolgimento dei servizi che andranno localizzati in Villa Ronco;

F) le parti si danno atto reciprocamente di ben conoscere la predetta convenzione e che l'eventuale parziale modifica della stessa non comporterà alcuna modifica del presente accordo, rimanendo comunque entrambe le parti vincolate al puntuale rispetto di quanto previsto dalla convenzione urbanistica, tempo per tempo vigente;

G) il conduttore:

- 1) è cooperativa sociale;
- 2) già svolge a Villa Ronco, in forza di altri contratti, i servizi di asilo nido e scuola materna, servizi di orientamento, sostegno e avviamento al lavoro, servizi di assistenza, consulenza e sostegno familiare anche domiciliare e servizi di assistenza, consulenza e sostegno familiare anche domiciliare.
- 3) intende svolgere, nel complesso polifunzionale Villa Ronco, anche le ulteriori attività, professionali di centro diurno;
- 4) da atto che, per quanto attiene ai servizi di volontariato, nei medesimi settori le attività di orientamento, sostegno e avviamento al lavoro sono svolte direttamente dal concedente;

- 5) si riserva di svolgere le predette attività di natura professionale anche con l'ausilio e la collaborazione di soggetti terzi e ciò con il consenso del Concedente.

Tutto ciò premesso,

SI STIPULA E SI CONVIENE

Quanto segue.

Art. 1) Premesse ed allegati

Le premesse, i documenti richiamati e quelli allegati, costituiscono parte essenziale ed integrante della presente scrittura.

Art. 2) Concessione in Uso e Fruizione di servizi

- 1) Il Concedente concede al Conduttore che accetta:
 - a) il diritto d'uso esclusivo, destinato a servizi alla famiglia e alla persona, anche riguardanti inserimento lavorativo, dei locali contornati in rosso nella planimetria che si allega con la lettera "A";
 - b) il diritto d'uso, non esclusivo e secondo le modalità tempo per tempo fissate dal Concedente, degli spazi e dei servizi comuni del Centro Polifunzionale di Servizi alla Famiglia;
 - c) nel contratto è compreso anche il diritto d'uso dei parcheggi coperti e scoperti della villa, che potranno essere occupati compatibilmente con le esigenze delle altre attività svolte a Villa Ronco.
- 2) Il Conduttore si impegna a non mutare, anche di fatto, la destinazione degli spazi di cui al presente contratto e non esercitare altre attività e a non sub concederli a terzi a qualsiasi titolo; resta peraltro inteso che il Concedente non potrà negare al Conduttore il diritto di sub concessione in favore di terzi:
 - a) dei quali risponda comunque personalmente per l'adempimento di ogni

obbligo gravante sulla struttura polifunzionale;

b) che siano sinergici allo svolgimento dei servizi sopra descritti in premessa

G)3).

3) È tassativamente esclusa ogni responsabilità economica o gestoria del Concedente in ordine alle attività ed ai servizi svolti dal Conduttore.

Art. 3) Durata e sua accessorietà rispetto alla destinazione di Villa Ronco

1) La durata del contratto sarà fissata in sei anni, con decorrenza dal 1° marzo 2023 e con tacito rinnovo per equal periodo in difetto di disdetta da inviarsi da una parte all'altra con un preavviso di almeno sei mesi.

2) Il Conduttore si impegna a svolgere, per quanto di sua competenza, il servizio qui contrattualmente previsto anche nel rispetto di quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica vigente e delle normative, anche locali e regolamentari, applicabili.

3) In caso di inadempimento ai predetti obblighi, in considerazione del diritto dovere del Concedente di realizzare il servizio previsto, questi potrà risolvere il contratto e concedere le porzioni immobiliari già concesse al Conduttore ad altro soggetto che sia in grado di assicurare i servizi disciplinati dal presente contratto.

Art. 4) Canone e spese

1) Il canone complessivo posto a carico del Conduttore ed a favore del Concedente:

a) è fissato in € 24.376,81 annuali, oltre oneri fiscali se ed in quanto dovuti ed oltre alle spese secondo quanto infra prescritto; il predetto importo sarà scontato per i primi tre anni di contratto all'importo di € 23.649,14;

b) è soggetto ad adeguamento Istat annuale;

c) verrà pagato dal Conduttore al Concedente in rate mensili anticipate, scadenti il primo giorno di ogni mese.

- 2) Tale canone è stato pattuito in tale misura ridotta per agevolare lo sviluppo delle attività del conduttore.
- 3) Il Conduttore ha già versato a titolo di deposito cauzionale € 3.600,00 (importo che comprende i contratti relativi a tutte le scritture intestate al conduttore Lanza del Vasto); tale deposito verrà restituito al Conduttore all'atto della riconsegna dell'immobile oggetto della presente scrittura, previa verifica del suo stato, essendo il Concedente autorizzato a trattenere (o escutere) dal deposito cauzionale (salvo il maggior danno) quanto occorrente per ripristini e danni.
- 4) Per ciò che attiene alle spese, il Conduttore provvederà:
 - a) a sostenere direttamente ed integralmente tutte le spese da esso originate per lo svolgimento del servizio, nonché quelle derivanti da utenze e servizi da esso attivati direttamente;
 - b) a rimborsare al Concedente e/o al gestore da questi nominato, pro quota in proporzione ai criteri fissati nel prospetto che si allega con la lettera "B", le spese per i servizi e le parti comuni, secondo un rendiconto che il Concedente e/o il Gestore predisporrà e che lo legittimerà anche a chiedere acconti mensili da conguagliarsi annualmente.
- 5) È facoltà del Concedente affidare l'approvvigionamento, il pagamento ed la richiesta di rimborso dei servizi comuni ad un soggetto terzo che, in tal caso, potrà ottenere quanto dovuto dal Conduttore direttamente e non per il tramite del Concedente.

Art. 5) Uso parti comuni

- 1) Il Conduttore dichiara di conoscere e accettare la presenza del Concedente e di altri Conduttori all'interno di Villa Ronco.
- 2) Gli orari e le modalità di svolgimento del servizio, con particolare ma non

esclusivo riferimento all'uso ed al godimento delle parti comuni, dovranno attenersi all'attività di generale coordinamento svolta dal Concedente o dal soggetto da questi designato.

- 3) In ogni tempo il Concedente potrà predisporre ed eventualmente modificare un regolamento d'uso delle parti e dei servizi comuni.
- 4) In ogni caso le parti comuni non potranno esser utilizzate in modo contrario alla loro destinazione.

Art. 6) Presa di possesso e custodia

- 1) Il Conduttore è già nel possesso dei locali.
- 2) Il Conduttore riconosce che i locali sono da considerarsi idonei alle destinazioni pattuite.
- 3) In caso di necessità di riparazioni e/o migliorie e addizioni esse dovranno essere previamente richieste e concordate con il Concedente.
- 4) Il Concedente, o suo delegato, potrà ispezionare o far ispezionare i locali dandone congruo avviso e comunque in modo tale da non intralciare o arrecare danno all'attività del Conduttore.

Art. 7) Spese del Contratto

- 1) Le spese del presente contratto, nonché quelle inerenti eventuali spese per la registrazione in caso d'uso saranno suddivise in parti uguali fra i contraenti

Art. 8) Normativa Applicabile

- 1) La specificità del rapporto disciplinato dal presente accordo e la sua strumentalità rispetto alla realizzazione ed esercizio del Centro Polifunzionale è prevalente su ogni altro aspetto contrattuale e tale è riconosciuto dal Conduttore.
- 2) Fermo quanto sopra, al presente contratto si applica, per quanto compatibile e non derogata, la disciplina dettata in materia contratto di servizi e in ulteriore



subordine quella delle locazioni ad uso non abitativo.

Genova, 1° marzo 2023

Centro di Solidarietà della
Compagnia delle Opere Liguria
Il Presidente

[Redacted signature and name]

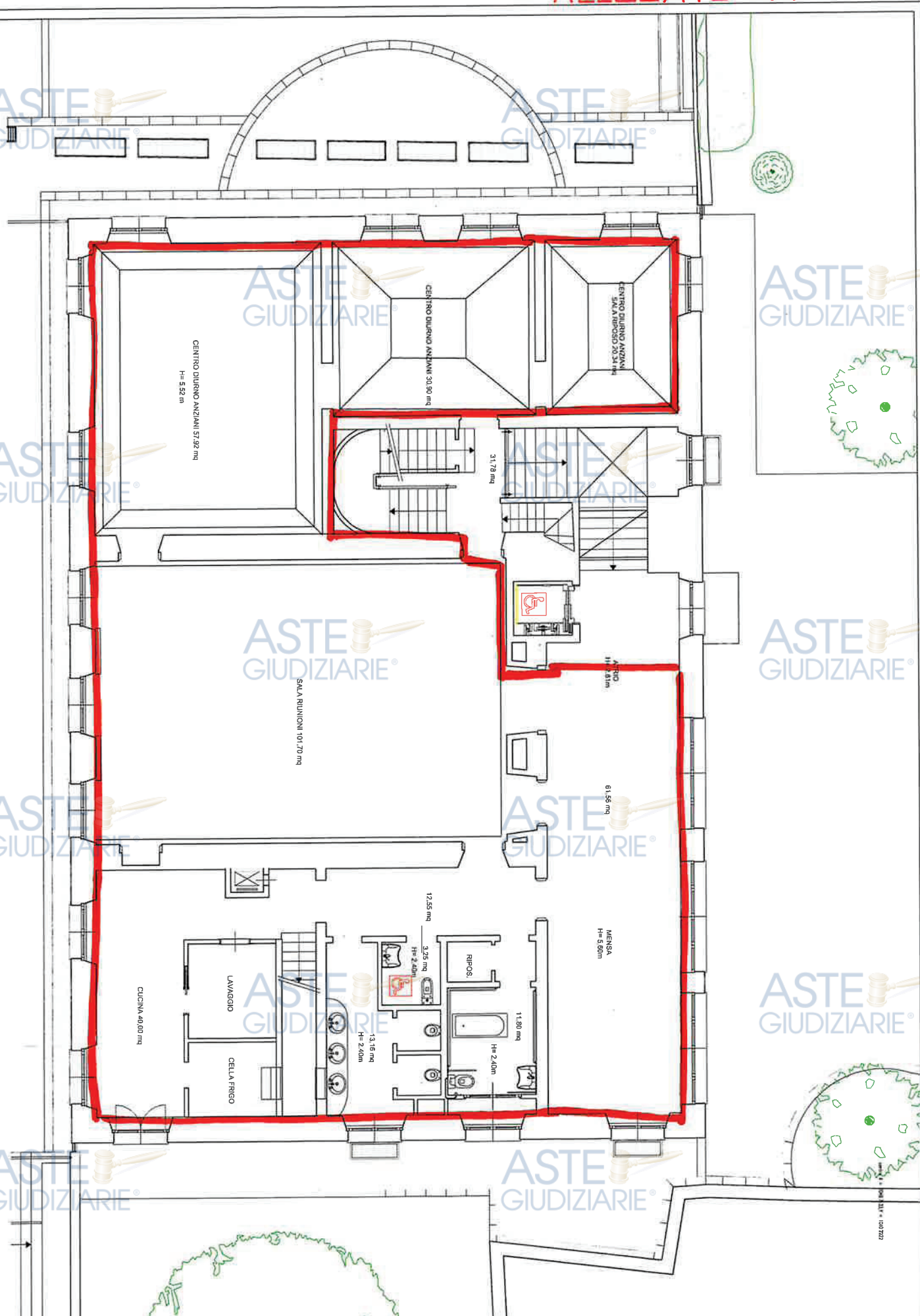
Lanza del Vasto Srl
Il Presidente

[Redacted signature and name]





stato attuale - pianta piano primo



STJ STUDIO TECNICO JUVARA & ASSOCIATI ARCHITETTURA INGEGNERIA

Via XX Settembre 618
16121 - Genova
Tel. +39 010 59 38 10
Tel/Fax +39 010 592707
Cell. 340 4906273
segreteria@studiojuvara.it

RICHIEDENTE
C.D.O. Villa Ronco
OGGETTO

PROGETTISTA
Arch. Stefano JUVARA

INDIRIZZO
Via Nino Ronco 31

ALL. SCALA
A 1:100

DATA
26/04/2018

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SPSE CONDOMINIALI VILLA RONCO
Consuntivo 2021
SPSE GENERALI

	CDO	CDS	ARTI - Piazza	Med 1	LANZA - Nido	Lanza- Materna	LANZA - Anziani	LANZA - Migranti	Lanza- nuovo
Millesimi ricalcolati	54,48	79,96	115,00	126,60	232,74	125,78	123,04	40,47	101,92
percentuali	5,45%	8,00%	11,50%	12,66%	23,27%	12,58%	12,30%	4,05%	10,19%
ASSICURAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE	€ 2.550,00	€ 203,90	€ 293,26	€ 322,83	€ 593,50	€ 320,73	€ 313,76	€ 103,19	€ 259,91
SERVIZIO DI VIGILANZA	€ 1.200,00	€ 95,95	€ 138,01	€ 151,92	€ 279,29	€ 150,93	€ 147,65	€ 48,56	€ 122,31
MANUTENZIONE VERDE	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
MANUTENZIONE IMPIANTO RISCALDAMENTO/IDRAULICA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
MANUTENZIONE ASCENSORI	€ 2.602,32	€ 141,77	€ 299,28	€ 329,45	€ 605,67	€ 327,31	€ 320,20	€ 105,31	€ 265,24
MANUTENZIONE IMPIANTI ELETTRICI	€ 869,00	€ 47,34	€ 99,94	€ 110,01	€ 202,25	€ 109,30	€ 106,92	€ 35,17	€ 88,57
FORNITURA GAS	€ 18.050,23	€ 1.443,33	€ 2.075,86	€ 2.285,13	€ 4.201,08	€ 2.270,32	€ 2.220,97	€ 730,45	€ 1.839,75
FORNITURA ACQUA	€ 4.697,68	€ 375,64	€ 540,26	€ 594,72	€ 1.093,36	€ 590,86	€ 578,02	€ 190,10	€ 478,81
SERVIZI DI PICCOLA MANUTENZIONE	€ 4.506,17	€ 360,32	€ 518,23	€ 570,47	€ 1.048,78	€ 566,78	€ 554,46	€ 182,35	€ 459,29
ENERGIA ELETTRICA	€ 18.925,79	€ 1.353,42	€ 1.946,55	€ 2.142,77	€ 3.939,37	€ 2.128,89	€ 2.082,61	€ 684,95	€ 1.725,14
FORNITURA MAT CONSUMO BAGNI	€ 3.204,10	€ 256,21	€ 368,49	€ 405,63	€ 745,73	€ 403,00	€ 394,24	€ 129,66	€ 326,57
ALTRE	€ 240,00	€ 19,19	€ 27,60	€ 30,38	€ 55,86	€ 30,19	€ 29,53	€ 9,71	€ 24,46
Totali SPESE GENERALI	€ 54.845,29	€ 4.385,54	€ 6.307,47	€ 6.943,31	€ 12.764,90	€ 6.898,33	€ 6.748,36	€ 2.219,46	€ 5.590,04

COSTO FOTOCOPIATRICI	€ 2.889,02	€ 445,46	€ 487,49	€ 506,74	€ 1.449,33				
----------------------	------------	----------	----------	----------	------------	--	--	--	--

	CDO	CDS	ARTI - Piazza	Med 1	LANZA - Nido	Lanza- Materna	LANZA - Anziani	LANZA - Migranti	Lanza- nuovo
PULIZIE	54,48	79,96	115,00	126,60	232,74	125,78	123,04	40,47	101,92
Millesimi	5,45%	8,00%	11,50%	12,66%	23,27%	12,58%	12,30%	4,05%	10,19%
percentuali									
Totale Pulizie	€ 503,38	€ 738,85	€ 1.062,64	€ 1.169,77	€ 2.150,55	€ 1.162,19	€ 1.136,92	€ 373,92	€ 941,78

TOTALE SPESE (A+B+C+D)

€ 66.974,31 € 3.936,72 € 5.631,12 € 7.857,60 € 8.113,08 € 14.915,46 € 8.060,51 € 9.334,62 € 2.593,38 € 6.531,82

PARTICOLARITA' SULLE SPESE

	CDO	CDS	ARTI - Piazza	Med 1	LANZA - Nido	Lanza- Materna	LANZA - Anziani	LANZA - Migranti	Lanza- nuovo
Assicurazioni		-€ 2.550,00							
Spese condominio box		€ 0,00							

SALDO

€ 3.936,72 € 3.081,12 € 7.857,60 € 8.113,08 € 14.915,46 € 8.060,51 € 9.334,62 € 2.593,38 € 6.531,82

