

COOPERATIVA S. SPIRITO A.R.L. – ASL Roma “E”  
Via dei Penitenzieri, 18 - 00193 Roma

**CONVENZIONE TRA ASL ROMA “E”  
E  
COOPERATIVA S. SPIRITO  
PER L’ASSEGNAZIONE DEL PADIGLIONE N. 28  
DEL COMPLESSO EX OSPEDALIERO DI  
SANTA MARIA DELLA PIETA’  
IN ROMA**

**RELAZIONE TECNICA – FUNZIONALE**

Roma 26 marzo 2003

Premesse:

La Cooperativa S. Spirito è formata esclusivamente da dipendenti ed ex dipendenti della Amministrazione Sanitaria ed è, per statuto, senza fini di lucro.

Le attività della Cooperativa sono preminentemente volte alla concretizzazione di iniziative a favore dei dipendenti della ASL Roma “E”, per tutto ciò che può riguardare finalità ricreative e culturali, di tempo libero, assistenziali e di supporto in genere ai lavoratori.

Nell’ambito di tali finalità, ed alla luce di quanto disposto da:

- Circolare regionale n. 53 del 26 settembre 1995, avente ad oggetto la “gestione delle attività culturali” dei dipendenti;
- Art. 11 della Legge 300/70 (statuto dei lavoratori);
- Art. 30 del CCNL (settembre 2001);
- Circolare regionale n. 449 del 21 febbraio 2001, la quale specifica che, nella previsione di cui all’art. 11 della L. 300/70, rientra qualsiasi attività a favore dei dipendenti, avente finalità ricreative, culturali, per il tempo libero, assistenziali (assicurative, finanziarie, asili nido, commerciali per spacci e bar);

la Cooperativa ha avanzato richiesta alla Direzione Generale della ASL Roma “E” della disponibilità completa del Padiglione n. 28, del Complesso ex Ospedaliero di Santa Maria della Pietà.

Analisi della richiesta

La richiesta avanzata è stata formulata in base alla individuazione del Padiglione più adatto alle esigenze connesse alle finalità della Cooperativa.

Dovendo infatti garantire spazi per la attivazione di servizi finalizzati alle attività assistenziali e di tempo libero, non essendoci, nell'ambito delle disponibilità immobiliari della ASL, altri immobili adatti, la scelta è stata indirizzata, di comune accordo tra le parti, su possibili soluzioni da reperire nel comprensorio di Santa Maria della Pietà.

In tale comprensorio, costituito da più unità immobiliari autonome (padiglioni), quella che più si presta ad attività comunque volte ad ospitare in ampi e distribuiti spazi in numero di persone che, in taluni casi può essere anche rilevante, è il Padiglione n. 28, peraltro disponibile, in quanto non destinato né attualmente, né per programmi futuri, ad attività sanitarie della ASL.

Il Padiglione n. 28 è costituito da tre livelli:

- Livello interrato;
- Livello rialzato;
- Livello primo.

Le relative superfici nette sono le seguenti:

**PADIGLIONE 28**

Superfici nette

<b>livello 0</b>	13,50	8,00	108,00
	15,50	6,70	103,85
	13,50	8,00	108,00
	43,50	12,70	552,45
	1,00	2,00	2,00
	43,50	7,50	326,25
	13,50	2,00	27,00
	sommano liv. 0 mq. netti		

<b>livello 1</b>	13,50	2,00	27,00
	44,00	6,80	299,20
	44,00	14,30	629,20
	44,00	6,80	299,20

COOPERATIVA S. SPIRITO A R.L. - ASL Roma "E"  
Via dei Penitenzieri, 18 - 00193 Roma

	13,50	2,00	<u>27,00</u>
sommano liv. 1 mq. netti			<u>1.281,60</u>
<b>livello 2</b>	13,70	9,00	123,30
	13,70	8,20	112,34
	7,50	11,70	87,75
	13,70	9,00	123,30
	13,70	8,20	<u>112,34</u>
			<b>559,03</b>

Superfici utili abitabili	mq. netti	<b>1.840,63</b>
---------------------------	-----------	-----------------

La conformazione del fabbricato, la sua dislocazione nell'ambito dell'intero comprensorio (che nel tempo va via via occupandosi interamente per attività della ASL, con conseguente presenza continua e consistente di personale), la consistenza delle superfici realmente a disposizione determinano un rilevante contributo alla ottimizzazione della scelta operata.

Questa è condivisa dai soci della Cooperativa e, tra essi, in particolar modo, dai rappresentanti delle sigle sindacali maggiormente rappresentative dell'intero corpo dei dipendenti della ASL, attribuendo certezze quindi sulla funzionalità e sull'alto gradimento dell'iniziativa.

La Cooperativa verrebbe così a disporre di una superficie utile "abitabile" di circa mq. 1.800, dei quali la maggior parte verrebbero destinati ad attività polivalenti, riguardanti l'effettivo utilizzo per il tempo libero (mostre, conferenze, ritrovi ecc.) e per un possibile asilo nido (locali al piano primo e parte dei locali al piano rialzato); una parte più contenuta, invece, indicativamente circa 500 mq. potrebbe essere destinata ad attività "commerciali" per spaccio e bar per i dipendenti.

La superficie quindi destinata ad attività di tempo libero e assistenziali (circa 1.300 mq.) corrisponde a circa l'1,9% delle superfici totali di cui dispone la ASL nel solo Comprensorio di Santa Maria della Pietà: la superficie invece, da destinare alle attività commerciali per bar e spacci

(circa 500 mq.) corrisponde a circa allo 0,74% delle superfici totali di cui dispone la ASL nel solo Comprensorio di Santa Maria della Pietà.

Nella certezza quindi di aver “ritagliato” una superficie congrua, rispetto all'intero patrimonio immobiliare della ASL, da destinare alle attività socio culturali assistenziali, di sicuro interesse peraltro dei dipendenti della Azienda Sanitaria (anche per le superfici che verranno destinate ad attività commerciali, per la contenutezza dei listini che verranno applicati per statuto), la Cooperativa ha avanzato una offerta economica, finalizzata al pagamento di un canone annuo di affitto, che può considerarsi altrettanto congruo, in quanto riferito alla reale superficie che verrà utilizzata per le attività economiche.

Si è difatti offerto un canone annuo di € 6.500, da corrispondere in due rate semestrali per anno, a decorrere dal secondo semestre del primo anno e per tutto il secondo anno; un canone annuo di € 13.000, da corrispondere in due rate semestrali per tutto il terzo anno; un canone annuo di € 19.500, da corrispondere in due rate semestrali per tutto il quarto anno; un canone annuo di € 26.000, da corrispondere in due rate semestrali per tutto il quinto anno; un canone annuo di € 32.000, da corrispondere in due rate semestrali per tutto il sesto anno e per il proseguo del contratto di altri sei anni, con l'adeguamento di una somma pari al 75% dell'indice ISTAT.

In sostanza verrà a pagarsi un canone congruo con la superficie effettivamente utilizzata per esercizi commerciali; canone che però sarà a regime solo al sesto anno, poiché la Cooperativa si assume comunque tutti gli oneri riguardanti la manutenzione ordinaria dell'intero immobile, le utenze, i lavori di immediato ripristino necessari.

Roma 26 marzo 2003

Cooperativa S. Spirito

IL PRESIDENTE

*M. C. P.*

## SCRITTURA PRIVATA

TRA

La Cooperativa S. Spirito a.r.l., con sede a Roma Via Filippo Parlatore n. 5, in persona del Presidente sig. Fernando Mara domiciliato per la Cooperativa in Roma via dei Penitenzieri n. 13 legittimato ad intervenire e stipulare il presente atto sia in virtù dei poteri conferitigli dallo statuto;

E

La società GEST.IMM. SRL  
con sede in Roma, Via Ponzio Cominio n. 69, C.F. e P.Iva 08226901000,  
nella persona dell'Amministratore unico Sig. Gemma Alessandro all'atto della stipula del Contratto.

## PREMESSO

Che la suddetta Cooperativa S. Spirito a.r.l. è assegnataria del padiglione XXVIII, ubicato all'interno del Complesso S. Maria della Pietà, con delibera D. G. n. sp. 476 del 20.05.03 dell'ASL RME, per lo svolgimento di attività culturali, sociali, ricreative e commerciali, a favore dei dipendenti della ASL e dei loro familiari, nonché per gli utenti del Complesso S. Maria della Pietà e quanti con essa convenzionati;

che la suddetta Cooperativa è nelle condizioni di cedere in concessione ad altra società o persona fisica, l'espletamento di dette attività;

che il società è intenzionato a rilevare nella sua interezza le attività previste nella convenzione;

CONCORDANO QUANTO SEGUE:

- La Delibera della ASL RME e la relativa Convenzione all'uopo stipulata, tra la Cooperativa e l'Azienda Sanitaria costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo ;
- La convenzione avrà la durata di sei anni dalla sottoscrizione del presente atto, e si intenderà automaticamente rinnovata per un ulteriore periodo di sei anni. Così come ribadito dalla ASL RME del 21.01.2004 Prot. N. A/656 che forma parte integrante e sostanziale della presente scrittura, la Cooperativa d'intesa con la ASL RME, procederà alla trasformazione della Convenzione in Concessione entro e non oltre il 30.07.2005 all'atto di tale trasformazione la durata della presente scrittura sarà automaticamente adeguata alla durata della concessione;
- La Cooperativa S. Spirito, titolare del rapporto convenzionale con la ASL RME, è nelle condizioni di affidare e pertanto affida alla società GEST.IMM. SRL la gestione dei servizi da realizzare nel padiglione XXVIII a terze persone o società, in particolare: asilo nido e punto verde estivo, bar, mensa, ristorante, spaccio rivendita tabacchi e ricevitoria, giornali, palestra e centro benessere, uffici direzionali, sportello bancario e/o postale e piccole attività commerciali così come indicato nella lettera della ASL RME del 21.01.2004 Prot. N. A/674 che forma parte integrante della presente scrittura nonché per l'organizzazione di eventi, congressi e manifestazioni sportive;
- La Cooperativa S. Spirito si impegna altresì a fornire tutta la necessaria assistenza per le nuove autorizzazioni a favore del subentrante entro il 31/12/04 per il regolare svolgimento del servizio bar e ristorazioni;
- Per le attività che saranno intraprese ex novo, la Cooperativa concorrerà con il gestore per la acquisizione delle relative autorizzazioni amministrative e tecnico-sanitarie dietro semplice richieste e senza compenso alcuno a favore della Cooperativa;
- La Cooperativa, d'intesa con il Coordinamento delle Attività Tecnico Patrimoniali, si impegna a porre in essere tutto quanto necessario a facilitare la mobilità e la sosta dei veicoli del personale e dei soggetti usufruenti dei



servizi allocati all'interno del padiglione XXVIII, così come da lettera amministrativa allegata;

- La Cooperativa si attiverà altresì affinché vengano individuate aree per l'affissione di eventuali cartelloni ed insegne per l'individuazione dei servizi e per la realizzazione di strutture mobili complementari alle attività commerciali (es. gazebo);
- La Cooperativa s'impegna a riservare (per quanto di sua potestà) alla società, il rapporto esclusivo per eventuali nuove iniziative incrementative di natura simile a quelle previste realizzate nel padiglione XXVIII in tutta l'area del Complesso S. Maria delle Grazie della Pietà senza nessun onere aggiunto per la società;
- La Cooperativa S. Spirito, concede alla società in esclusiva e senza alcun costo aggiuntivo la facoltà di installare nei presidi del Complesso S. Maria, distributori automatici per bevande e caffè; i distributori automatici già in posa dovranno essere rimossi entro 30 giorni dalla richiesta;
- Il società, a fronte della presente scrittura privata, corrisponderà a decorrere dall'01.01.2005 alla cooperativa S. Spirito in quote mensili da pagarsi entro il 10 di ciascun mese il rimborso del canone indicato nella Delibera D. G. n. sp.476 del 20.05.2003, oltre Euro 500,00 (cinquecento/00) quale contributo alla Cooperativa. Tale ultimo imposta sarà aumentato di Euro 250,00 (duecentocinquanta/00) a decorrere dal 5° anno fino alla I<sup>a</sup> scadenza. Dal settimo anno tale contributo verrà adeguato al 75 % dell'aumento dell'ISTAT; Nel caso in cui le autorizzazioni di cui ai precedenti punti vengono prodotte e volturate successivamente alla data del 31/12/04 la decorrenza delle quote mensili del canone di gestione verrà posticipata sino al perfezionamento delle autorizzazioni.
- Tutti gli oneri per la manutenzione ordinaria dei servizi attivati e gestiti all'interno del padiglione XXVIII sono a carico della società; la manutenzione straordinaria è a carico della ASL RME; a tal proposito la Cooperativa si impegna a far rimuovere dall'ente entro il 31.12.2004 i vizi all'immobile evidenziati dalla società, come ad esempio il rifacimento della facciata del Padiglione 28;

- Altresì la Cooperativa si impegna a far rimuovere dall'ente i vizi all'immobile che si potranno manifestare successivamente al 31/12/2004 e per tutta la durata del contratto.
- La Cooperativa S. Spirito, eserciterà come espressamente previsto nella delibera e negli atti successivi emanati dalla Azienda Sanitaria, le funzioni di controllo e di coordinamento delle attività oggetto di affidamento in gestione nella persona del proprio rappresentante legale. Tale opera di controllo non potrà essere relegata a terze persone, salvo parere di gradimento scritto del società;
- La Cooperativa autorizza sin d'ora la società ad affidare a terzi parzialmente o anche integralmente i servizi oggetto della presente convenzione. Le insolvenze di carattere contrattuale, saranno motivo di revoca della convenzione.

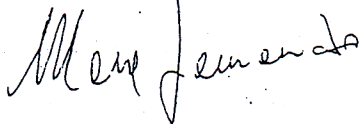
Le parti firmatarie della presente lettera d'intento, si danno reciproco affidamento per una fattiva e utile collaborazione, al fine di conseguire gli obiettivi qualificanti, indicati nella delibera della ASL RME.

Roma li, 10 nov. 04

Per la Cooperativa S. Spirito

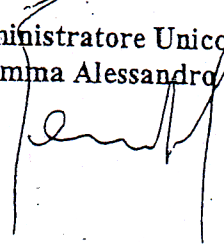
Il Presidente

Sig. Fernando Mara



La Società

L'Amministratore Unico  
Sig. Gemma Alessandro



# AZIENDA SANITARIA LOCALE ROMA - E

Deliberazione Giunta Regionale Lazio n.5163 del 30.06.1994

REG. n. 103  
del 31.10.03

## ATTO DI CONVENZIONE

Con la presente scrittura da valere ad ogni effetto di legge,

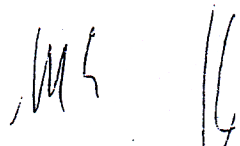
L'Azienda USL Roma E con sede legale in Roma, Borgo S. Spirito 3 codice fiscale e partita IVA n.0473611000 che in prosieguo potrà essere chiamata anche Azienda USL, rappresentata dal Dr. Franco CONDO' nato a Roma il 23.08.1949 nella sua qualità di Direttore Generale, da una parte;

Cooperativa S. Spirito con sede legale in Roma Via de Penitenzieri, 13 partita IVA 02521090585, che in prosieguo potrà essere chiamata anche Cooperativa, rappresentata dal signor Mara Fernando, nato a Roma il 11.02.43, nella sua qualità di Presidente, dall'altra,

## PREMESSO CHE

il Presidente della Cooperativa S.Spirito a r.l., ha richiesto, con nota assunta al protocollo generale aziendale al n.A/ 1095, l'assegnazione del padiglione XXVIII presso il complesso S. Maria della Pietà per attività sociali, culturali e ricreative in favore dei lavoratori;

la Cooperativa in questione è da tempo operante sia presso l'Ospedale S. Spirito che Oftalmico, in quanto affidataria di servizio bar interno aziendale nonché del servizio ristorazione aziendale a mezzo distributori automatici;



# AZIENDA SANITARIA LOCALE ROMA - E

Deliberazione Giunta Regionale Lazio n.5163 del 30.06.1994

la Cooperativa S. Spirito risulta formata da dipendenti od ex dipendenti dell'Amministrazione Sanitaria, annoverando tra le proprie cariche istituzionali dirigenti delle sigle sindacali maggiormente rappresentative ed è per statuto priva di finalità di lucro;

VISTI

la circolare regionale n.53 del 26 settembre 1995 avente ad oggetto "gestione attività culturali, ricreative ed assistenziali promosse dalle Aziende Sanitarie " ;

l'art. 11 della legge n. 300/70 (statuto dei lavoratori) e l'art.n.30 del CCNL 20 settembre 2001;

la circolare regionale n.449 del 21.02.2001 ed in particolare il secondo capoverso che al primo comma recita testualmente "nella previsione di cui all'11 della legge 20 maggio 1970 n.300 (statuto dei lavoratori) rientra qualsiasi attività svolta a favore dei dipendenti avente finalità ricreative o culturali: iniziative per il tempo libero (viaggi, spettacoli, colonie estive, ecc.), qualsiasi servizio di tipo assicurativo e/o finanziario, nonché qualsiasi attività assistenziale (asili nido, ecc.);

la relazione n. 764/62 del 29 maggio 1998 del Settore Ispettivo dell'Assessorato alla Salvaguardia e Cura della Salute della Regione Lazio;

la relazione tecnica -funzionale trasmessa dal Presidente della Cooperativa S. Spirito a r.l. ed acquisita al protocollo generale al n.A/3693 del 27 marzo 2003;

TUTTO CIO' PREMESSO e VISTO

Tra esse parti si conviene e si stipula quanto segue:

1. La presente premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.
2. L'Azienda USL ROMA E conferisce alla Cooperativa S. Spirito l'intero padiglione XXVIII insistente all'interno del complesso S.M aria delle Pietà per l'attivazione e gestione di

# AZIENDA SANITARIA LOCALE ROMA - E

Deliberazione Giunta Regionale Lazio n.5163 del 30.06.1994

attività culturali, sociali, ricreative assistenziali e previdenziali in favore dei lavoratori così come meglio indicato in premessa.

3. La Cooperativa S.Spirito accetta di utilizzare l'immobile in questione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, dichiarando di ben conoscerlo e di trovarlo idoneo e conforme all'espletamento delle attività che intende ivi espletare;
4. L'Azienda USL viene esonerata da ogni responsabilità nei confronti della Cooperativa S.Spirito e di terzi per qualsiasi evento conseguente alla utilizzazione dei locali.
5. La Cooperativa, al fine di realizzare il servizio, introdurrà nei locali i macchinari e le attrezzature necessarie dandone preventiva comunicazione all' Azienda USL.

Di tali attrezzature e macchinari dovranno essere forniti i documenti attestanti la conformità degli stessi alle vigenti norme italiane e comunitarie in materia di sicurezza.

Per tale fatto la Cooperativa non potrà chiedere compenso alcuno, né potrà chiederlo a titolo di compenso per l'usura o interventi di manutenzione né infine per la sostituzione degli stessi qualora per qualsivoglia ragione dovessero rendersi inservibili; in questo ultimo caso, anzi, costituisce dovere della Cooperativa procedere alla loro sostituzione in modo che la presentazione dei servizi non abbia a risentirne.

Tali macchinari ed attrezzature, unitamente agli altri che eventualmente verranno introdotti durante il rapporto (della qual cosa dovrà essere redatto verbale), alla cessazione dello stesso, in qualsiasi momento esso avvenga e per qualsiasi causa dovuta, rimarranno di piena ed esclusiva proprietà della Cooperativa che dovrà provvedere ad asportarli a sua cura ed onere.

E' fatta salva la facoltà per l'Azienda USL di chiedere l'acquisto di tali macchinari ed attrezzature convenendone il prezzo tenuto conto del loro stato di usura e manutenzione.

6. E' data facoltà alla Cooperativa S.Spirito di poter utilizzare in tutto od in parte arredi, suppellettili ed attrezzature di proprietà esclusiva della ASL al momento presenti presso il padiglione XXVIII. In tal caso contestualmente al verbale di consegna della struttura in questione verrà redatto l'elenco dei beni che sarà possibile utilizzare da parte della Cooperativa corredato dal relativo codice inventariale e stato d'uso. Da quel momento la Cooperativa sarà nominata custode di tali beni della cui integrità e manutenzione e buon uso risponderà direttamente e totalmente nei confronti della Azienda USL. La Cooperativa a tal proposito autorizza sin d'ora la Azienda USL Roma E ad effettuare, per il tramite di propri incaricati controlli sul corretto utilizzo dei beni, degli arredi delle attrezzature di sua proprietà nonché sul corretto utilizzo dell'intero padiglione XXVIII. Al termine del presente rapporto contrattuale la Cooperativa dovrà riconsegnare in buono stato e funzionanti al

# AZIENDA SANITARIA LOCALE ROMA - E

Deliberazione Giunta Regionale Lazio n.5163 del 30.06.1994

loro scopo i beni assegnati con le modalità di cui sopra. I beni al momento mancanti e/o danneggiati e/o non più conformi all'uso dovranno essere risarciti ad onere della Cooperativa, tenuto conto del loro stato di normale usura.

7. La struttura immobiliare del Padiglione XXVIII viene consegnata con dotazione di impianti a norma di legge in materia di igiene e sicurezza, essendo dotata delle relative certificazioni. E' fatto divieto alla Cooperativa di apportare sulla struttura e sugli impianti modifiche e/o sostituzioni di qualsiasi genere, senza il benestare scritto da parte dei competenti organi della Azienda USL. La Cooperativa S. Spirito, in caso di mancata ottemperanza al precedente comma del presente articolo solleva da qualsiasi responsabilità civile, penale ed amministrativa la Azienda USL Roma E con conseguente risoluzione del presente contratto e richiesta di risarcimento danni da parte della Amministrazione nei confronti della Cooperativa.
8. Rimangono interamente a carico della Cooperativa S. Spirito i seguenti oneri :
  - a. Lucè, acqua, riscaldamento, tassa smaltimento rifiuti ed altri oneri, tasse imposte e contributi posti a suo carico e d altri oneri accessori utilizzati per l'esercizio delle attività oggetto della presente convenzione;  
Le parti si danno reciprocamente atto che l'interruzione o la sospensione delle utenze di cui al presente comma, per cause direttamente od indirettamente imputabili alla Azienda USL esonererà quest'ultima da ogni responsabilità civile, penale ed amministrativa escludendo a suo carico eventuali richieste di risarcimento danno da parte della Cooperativa S. Spirito e di terzi.
  - b. Idonea assicurazione, da stipulare con primaria compagnia, dei locali per responsabilità civile per danni contro persone, cose ed animali con copertura anche del rischio di incendio, atti vandalici, danneggiamento anche parziale della proprietà immobiliare e mobiliare della ASL Roma E.
  - c. Telefono
  - d. Pulizia dei locali e della corte prospiciente il padiglione XXVIII
  - e. Manutenzione ordinaria dello stabile e della corte prospiciente il padiglione XXVIII;
  - f. Arredi, attrezzature, licenze, permessi e qualsivoglia atto amministrativo, tecnico, sanitario ecc. per le attività da espletare nel padiglione in questione
9. La Cooperativa S. Spirito dovrà corrispondere per l'uso del padiglione XXVIII un canone annuale (ritenuto congruo tenuto conto dell'assenza di lucro dell'organismo e dello svolgimento di attività nell'interesse dei lavoratori, di cui all'art.11 della legge 300/70), così

# AZIENDA SANITARIA LOCALE ROMA - E

Deliberazione Giunta Regionale Lazio n.5163 del 30.06.1994

indicato: 1° e 2° anno euro 6.500 ; 3° anno 13.000 euro; 4° anno euro 19.500; 5° anno euro 26.000 ; 6° anno euro 32.000 da pagarsi in rate semestrali anticipate; in caso di rinnovo, alla somma corrisposta a decorrere dal sesto anno pari ad euro 32.000 si aggiungerà un adeguamento pari al 75% dell'indice ISTAT. Alle somme summenzionate dovrà essere aggiunta IVA come per legge. Il mancato ingiustificato pagamento di una rata semestrale ovvero di una parte della stessa comporterà morosità del conduttore con ogni conseguenza di legge.

Il mancato pagamento di una sola rata semestrale ovvero di parte della stessa, comporterà morosità del conduttore con ogni conseguenza di legge.

La durata della presente convenzione viene convenuta in anni sei a decorrere dal \_\_\_\_\_

La convenzione si rinnoverà automaticamente per un identico periodo qualora una delle parti non dia disdetta all'altra a mezzo lettera raccomandata a.r. da inviare al domicilio della controparte con almeno un anno di anticipo rispetto a ciascuna scadenza contrattuale.

L'efficacia della presente convenzione è comunque condizionata all'ottenimento da parte della Coop. S.Spirito a r.l. di tutti i permessi ed autorizzazioni necessari all'apertura delle attività, sollevando la Azienda USL Roma E da qualsiasi responsabilità da cui possa scaturire qualsiasi richiesta di risarcimento danni qualora tali permessi ed autorizzazioni non siano per qualsiasi motivo ottenibili;

Tuttavia è facoltà dell'Azienda Roma E recedere anticipatamente dal contratto per gravi motivi, senza che la Cooperativa S. Spirito possa richiedere alcun risarcimento o rimborso per qualsivoglia motivo.

Per patto espresso è considerato grave motivo, che consente all'Azienda USL il recesso senza preavviso, l'interruzione ingiustificata delle attività espletate.

Qualora nel corso del presente rapporto contrattuale, la Cooperativa S. Spirito perda o modifichi sostanzialmente le caratteristiche di cui all'art.11 della Legge n.300 nonché dell'art.30 del CCNL del 20 settembre 2001, comporterà ipso facto l'automatica ed immediata risoluzione del contratto stesso esonerando la ASL Roma E da qualsiasi responsabilità e conseguente richiesta di risarcimento danni da parte della Coop. S.Spirito o di terzi;

Inoltre è in facoltà dell'Azienda USL Roma E di recedere dal contratto in qualsiasi momento con preavviso di tre mesi da comunicarsi con lettera raccomandata anche a mano, in caso di riscontrato grave disservizio ovvero di mancato adeguamento della Cooperativa S. Spirito alle norme che regolamentano l'accesso, il transito, la permanenza ed il comportamento di uomini mezzi ed animali all'interno del Complesso S. Maria.

Tra le cause di grave disservizio, in via esemplificativa e non tassativa, sono ricomprese:

# AZIENDA SANITARIA LOCALE ROMA - E

Deliberazione Giunta Regionale Lazio n.5163 del 30.06.1994

- Le riscontrate carenze igieniche;
  - Il comportamento non corretto del personale addetto al servizio, sia all'interno del Padiglione che all'interno del Complesso S. Maria;
  - Assoluto divieto di apporre mobili insegne e pubblicità all'interno del complesso S. Maria, in considerazione dei vincoli artistico-monumentali ed ambientali imposti dalla normativa vigente;
  - Accesso all'interno del parco del Complesso per il solo carico e scarico di merci e materiali;
  - Il mancato rispetto degli orari di apertura e chiusura delle attività, che dovranno essere concordati con l'Azienda USL, nonché dell'eventuale indecoroso comportamento tenuto da operatori ed utenti all'interno del Complesso S. Maria, essendo nota la particolare natura del Complesso S. Maria
10. La Cooperativa S. Spirito si impegna a rispettare la normativa fiscale esistente con particolare riferimento a quella relativa alla bolle di accompagnamento della merce che introdurrà nei locali.
11. La Cooperativa S. Spirito nell'espletamento delle attività oggetto della presente convenzione si impegna ad osservare le seguenti regole:
- Rispetto dell'orario come sopra indicato ;
  - Correttezza nei rapporti con gli utenti ;
  - Obbligo di dotare il personale di servizio di indumenti ed accessori nel rispetto delle vigenti normative igieniche e di sicurezza ;
  - Rispetto degli eventuali listini prezzi dei servizi espletati che dovranno essere concordati con la ASL Roma E e comunque essere di miglior favore rispetto a quelli di analoghe attività svolte nell'ambito della zona;
  - Uso di registratori di cassa approvati ;
  - Uso di prodotti di ottima qualità e serviti, preferibilmente con materiale monouso ;
  - Espletamento di servizi accessori richiesti dalla Direzione della Azienda USL;
  - Pulizia delle zone di propria competenza, nonché stanze e luoghi limitrofi ed adiacenti sistemazione di raccoglitori di rifiuti e di residui alimentari in porta rifiuti igienici, alla raccolta e smaltimento di questi ultimi evitando rifiuti ed accumuli e permanenze degli stessi e con accollo di responsabilità da parte della Cooperativa S. Spirito qualora vengano sanzionate dalle autorità preposte le situazioni contravvenienti alle norme in materia di igiene e salubrità degli ambienti;

# AZIENDA SANITARIA LOCALE ROMA - E

Deliberazione Giunta Regionale Lazio n.5163 del 30.06.1994

- Espresa rinuncia ad eventuale richiesta di qualsiasi risarcimento danni da parte della Cooperativa S.Spirito nei confronti della Azienda USL per danni direttamente ed indirettamente cagionati alla Cooperativa medesima od a terzi da interruzione, sospensione, variazione dei servizi idrici elettrici telefonici, ecc.
- Espresa rinuncia ad eventuale richiesta di qualsiasi risarcimento alla Cooperativa da parte della Azienda USL per danni direttamente od indirettamente arrecati ai macchinari o prodotti della stessa da parte di terzi, da eventi naturali o caso fortuito.

12. La Cooperativa S. Spirito consegna all'Azienda USL Roma E la seguente documentazione:

- Certificato rilasciato dalla C.C.I.A. di Roma;
- Certificato di attribuzione del codice fiscale e della partita IVA;
- Libretti di idoneità sanitaria rilasciati dalla USL per ciascuna delle persone incaricate di prestare servizio nelle attività ove ciò sia richiesto dalle norme;
- Idonea polizza assicurativa sul fabbricato e di responsabilità civile per danni causati dalla Cooperativa in conseguenza diretta od indiretta dell'attività espletata contro persone animali e cose;
- Idonea polizza fidejussoria bancaria o assicurativa in sostituzione deposito cauzionale pari ad un biennio di canone a cura ed onere della Coop. S.Spirito a r.l.

Tutta la documentazione sia tecnica ed amministrativa da produrre a cura ed onere dalla Coop. S.Spirito a r.l. alla ASL Roma E, sulla base della presente convenzione deve essere fornita entro e non oltre giorni 90 dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

La mancata produzione di tali documenti entro il sovracitato termine richiesto dall'Azienda USL Roma E comporterà per espresso accordo delle parti motivo di risoluzione immediata della presente convenzione;

Qualsiasi mutamento nelle posizioni certificate da tale documentazione, dovrà essere immediatamente comunicato dalla Cooperativa a mezzo lettera raccomandata a.r.;

13. Nessun rapporto, in base alla presente convenzione, nascerà tra la Azienda USL Roma E ed il personale della Cooperativa e pertanto nessuna responsabilità civile e penale dovrà derivare alla Azienda USL Roma E medesima in caso di infortuni sul lavoro anche se accaduti nei fabbricati di proprietà della stessa ovvero in caso di insufficiente o mancante copertura assicurativa da parte della Cooperativa S. Spirito.

14. La Cooperativa S.Spirito non potrà cedere, nemmeno a titolo gratuito, in tutto od in parte le attività di cui alla presente convenzione senza il consenso scritto della Azienda USL e ciò, sotto pena di risoluzione del presente atto e di risarcimento danni in favore della Azienda

USL. *Con divieto anche parziale di "sub locazione"*

# AZIENDA SANITARIA LOCALE ROMA - E

Deliberazione Giunta Regionale Lazio n.5163 del 30.06.1994

15. La Cooperativa S. Spirito dovrà all'inizio del rapporto, comunicare per iscritto alla ASL Roma E il numero delle posizioni assicurative INAIL ed INPS dei dipendenti operanti presso la struttura oggetto della presente convenzione, nonché la regolare tenuta del libro matricola.
16. La cooperativa si obbliga a far attuare nei confronti dei dipendenti, occupati nei servizi costituenti l'oggetto del presente contratto, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro applicabili alla data del presente contratto.
17. Alla scadenza del rapporto, così come in ogni altro caso di recesso o risoluzione della presente convenzione viene riconosciuto alla ASL Roma E il diritto di escludere la Cooperativa dall'uso dei locali oggetto della presente convenzione, in caso contrario la Cooperativa medesima dovrà una penale di euro 100 (cento) giornalieri oltre al risarcimento dei danni.
18. Per qualsiasi controversia inerente il presente contratto le parti dichiarano competente il Foro di Roma, salva la facoltà riconosciuta alla sola Azienda USL di chiedere il giudizio di un Collegio Arbitrale composto di tre membri di cui uno indicato dalla Azienda USL, il secondo dalla Cooperativa ed il terzo, di comune accordo tra loro o, in caso di contrasto tra essi dal Presidente dell'Ordine degli Avvocati di Roma.
19. La Cooperativa esonera espressamente da qualsiasi obbligo e responsabilità l'Azienda USL in ordine alla custodia dei propri beni contenuti nel Padiglione XXVIII e da qualsiasi responsabilità in caso di furto, rapina, distruzione accidentale dei beni stessi.
20. I bolli e le spese di registrazione della presente convenzione sono totalmente a cura ed onere della Cooperativa, la quale solleva la Azienda USL da qualsiasi responsabilità derivante dal mancato o intempestivo assolvimento di quanto sia richiesto dalle leggi vigenti in materia di imposte di registro e tributaria.

Roma il 31.10.03

Cooperativa S. Spirito

Il Presidente

Mara Fernando

*Mara Fernando*

Azienda USL Roma E

Il Direttore Generale

Dr. Franco CONDO

*Dr. Franco CONDO*

LE PARTI ESPRESSAMENTE CONFERMAVANO QUANTO CONVENUTO IN CALCE AL PUNTO 19 DEL PRESENTE CONTRATTO.

COOP. S. SPIRITO

Il Presidente

*Mara Fernando*

Dott. F. CONDO  
Dir. Gen. ASL RME

*Dr. Franco CONDO*

# AZIENDA SANITARIA LOCALE ROMA - E

Deliberazione Giunta Regionale Lazio n.5163 del 30.06.1994

## ATTO DI CONVENZIONE

Con la presente scrittura da valere ad ogni effetto di legge,

L'Azienda USL Roma E con sede legale in Roma, Borgo S. Spirito 3 codice fiscale e partita IVA n.0473611000 che in prosieguo potrà essere chiamata anche Azienda USL, rappresentata dal Dr. Franco CONDO' nato a Roma il. 23.08.1949 nella sua qualità di Direttore Generale, da una parte;

Cooperativa S. Spirito con sede legale in Roma Via de Penitenzieri, 13 partita IVA 02521090585, che in prosieguo potrà essere chiamata anche Cooperativa, rappresentata dal signor Mara Fernando, nato a Roma il 11.02.43, nella sua qualità di Presidente , dall'altra,

## PREMESSO CHE

il Presidente della Cooperativa S.Spirito a r.l., ha richiesto, con nota assunta al protocollo generale aziendale al n.A/ 1095, l'assegnazione del padiglione XXVIII presso il complesso S. Maria della Pietà per attività sociali, culturali e ricreative in favore dei lavoratori;

---

la Cooperativa in questione è da tempo operante sia presso l'Ospedale S. Spirito che Oftalmico, in quanto affidataria di servizio bar interno aziendale nonché del servizio ristorazione aziendale a mezzo distributori automatici;



# AZIENDA SANITARIA LOCALE ROMA - E

Deliberazione Giunta Regionale Lazio n.5163 del 30.06.1994

la Cooperativa S. Spirito risulta formata da dipendenti od ex dipendenti dell'Amministrazione Sanitaria, annoverando tra le proprie cariche istituzionali dirigenti delle sigle sindacali maggiormente rappresentative ed è per statuto priva di finalità di lucro;

VISTI

la circolare regionale n.53 del 26 settembre 1995 avente ad oggetto "gestione attività culturali, ricreative ed assistenziali promosse dalle Aziende Sanitarie " ;

l'art. 11 della legge n. 300/70 (statuto dei lavoratori) e l'art.n.30 del CCNL 20 settembre 2001;

la circolare regionale n.449 del 21.02.2001 ed in particolare il secondo capoverso che al primo comma recita testualmente "nella previsione di cui all'11 della legge 20 maggio 1970 n.300 (statuto dei lavoratori) rientra qualsiasi attività svolta a favore dei dipendenti avente finalità ricreative o culturali: iniziative per il tempo libero (viaggi, spettacoli, colonie estive, ecc.), qualsiasi servizio di tipo assicurativo e/o finanziario, nonché qualsiasi attività assistenziale (asili nido, ecc.);

la relazione n. 764/62 del 29 maggio 1998 del Settore Ispettivo dell'Assessorato alla Salvaguardia e Cura della Salute della Regione Lazio;

la relazione tecnica -funzionale trasmessa dal Presidente della Cooperativa S. Spirito a r.l. ed acquisita al protocollo generale al n.A/3693 del 27 marzo 2003;

TUTTO CIO' PREMESSO e VISTO

Tra esse parti si conviene e si stipula quanto segue:

1. La presente premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.
2. L'Azienda USL ROMA E conferisce alla Cooperativa S. Spirito l'intero padiglione XXVIII insistente all'interno del complesso S.M aria delle Pietà per l'attivazione e gestione di

# AZIENDA SANITARIA LOCALE ROMA - E

Deliberazione Giunta Regionale Lazio n.5163 del 30.06.1994

attività culturali, sociali, ricreative assistenziali e previdenziali in favore dei lavoratori così come meglio indicato in premessa.

3. La Cooperativa S.Spirito accetta di utilizzare l'immobile in questione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, dichiarando di ben conoscerlo e di trovarlo idoneo e conforme all'espletamento delle attività che intende ivi espletare;
4. L'Azienda USL viene esonerata da ogni responsabilità nei confronti della Cooperativa S.Spirito e di terzi per qualsiasi evento conseguente alla utilizzazione dei locali.
5. La Cooperativa, al fine di realizzare il servizio, introdurrà nei locali i macchinari e le attrezzature necessarie dandone preventiva comunicazione all' Azienda USL.

Di tali attrezzature e macchinari dovranno essere forniti i documenti attestanti la conformità degli stessi alle vigenti norme italiane e comunitarie in materia di sicurezza.

Per tale fatto la Cooperativa non potrà chiedere compenso alcuno, né potrà chiederlo a titolo di compenso per l'usura o interventi di manutenzione né infine per la sostituzione degli stessi qualora per qualsivoglia ragione dovessero rendersi inservibili; in questo ultimo caso, anzi, costituisce dovere della Cooperativa procedere alla loro sostituzione in modo che la presentazione dei servizi non abbia a risentirne.

Tali macchinari ed attrezzature, unitamente agli altri che eventualmente verranno introdotti durante il rapporto (della qual cosa dovrà essere redatto verbale), alla cessazione dello stesso, in qualsiasi momento esso avvenga e per qualsiasi causa dovuta, rimarranno di piena ed esclusiva proprietà della Cooperativa che dovrà provvedere ad asportarli a sua cura ed onere.

E' fatta salva la facoltà per l'Azienda USL di chiedere l'acquisto di tali macchinari ed attrezzature convenendone il prezzo tenuto conto del loro stato di usura e manutenzione.

6. E' data facoltà alla Cooperativa S.Spirito di poter utilizzare in tutto od in parte arredi, suppellettili ed attrezzature di proprietà esclusiva della ASL al momento presenti presso il padiglione XXVIII. In tal caso contestualmente al verbale di consegna della struttura in questione verrà redatto l'elenco dei beni che sarà possibile utilizzare da parte della Cooperativa corredato dal relativo codice inventariale e stato d'uso. Da quel momento la Cooperativa sarà nominata custode di tali beni della cui integrità e manutenzione e buon uso risponderà direttamente e totalmente nei confronti della Azienda USL. La Cooperativa a tal proposito autorizza sin d'ora la Azienda USL Roma E ad effettuare, per il tramite di propri incaricati controlli sul corretto utilizzo dei beni, degli arredi delle attrezzature di sua proprietà nonché sul corretto utilizzo dell'intero padiglione XXVIII. Al termine del presente rapporto contrattuale la Cooperativa dovrà riconsegnare in buono stato e funzionanti al

# AZIENDA SANITARIA LOCALE ROMA - E

Deliberazione Giunta Regionale Lazio n.5163 del 30.06.1994

loro scopo i beni assegnati con le modalità di cui sopra. I beni in momento mancanti e/o danneggiati e/o non più conformi all'uso dovranno essere risarciti ad onere della Cooperativa, tenuto conto del loro stato di normale usura.

7. La struttura immobiliare del Padiglione XXVIII viene consegnata con dotazione di impianti a norma di legge in materia di igiene e sicurezza, essendo dotata delle relative certificazioni. E' fatto divieto alla Cooperativa di apportare sulla struttura e sugli impianti modifiche e/o sostituzioni di qualsiasi genere, senza il benestare scritto da parte dei competenti organi della Azienda USL. La Cooperativa S. Spirito, in caso di mancata ottemperanza al precedente comma del presente articolo solleva da qualsiasi responsabilità civile, penale ed amministrativa la Azienda USL Roma E con conseguente risoluzione del presente contratto e richiesta di risarcimento danni da parte della Amministrazione nei confronti della Cooperativa.
8. Rimangono interamente a carico della Cooperativa S. Spirito i seguenti oneri :
  - a. Luce, acqua, riscaldamento, tassa smaltimento rifiuti ed altri oneri, tasse imposte e contributi posti a suo carico e d altri oneri accessori utilizzati per l'esercizio delle attività oggetto della presente convenzione;  
Le parti si danno reciprocamente atto che l'interruzione o la sospensione delle utenze di cui al presente comma, per cause direttamente od indirettamente imputabili alla Azienda USL esonererà quest'ultima da ogni responsabilità civile, penale ed amministrativa escludendo a suo carico eventuali richieste di risarcimento danno da parte della Cooperativa S. Spirito e di terzi.
  - b. Idonea assicurazione, da stipulare con primaria compagnia, dei locali per responsabilità civile per danni contro persone, cose ed animali con copertura anche del rischio di incendio, atti vandalici, danneggiamento anche parziale della proprietà immobiliare e mobiliare della ASL Roma E.
  - c. Telefono
  - d. Pulizia dei locali e della corte prospiciente il padiglione XXVIII
  - e. Manutenzione ordinaria dello stabile e della corte prospiciente il padiglione XXVIII;
  - f. Arredi, attrezzature, licenze, permessi e qualsivoglia atto amministrativo, tecnico, sanitario ecc. per le attività da espletare nel padiglione in questione
9. La Cooperativa S. Spirito dovrà corrispondere per l'uso del padiglione XXVIII un canone annuale (ritenuto congruo tenuto conto dell'assenza di lucro dell'organismo e dello svolgimento di attività nell'interesse dei lavoratori, di cui all'art.11 della legge 300/70), così

# AZIENDA SANITARIA LOCALE ROMA - E

Deliberazione Giunta Regionale Lazio n.5163 del 30.06.1994

indicato: 1° e 2° anno euro 6.500 ; 3° anno 13.000 euro; 4° anno euro 19.500; 5° anno euro 26.000 ; 6° anno euro 32.000 da pagarsi in rate semestrali anticipate; in caso di rinnovo, alla somma corrisposta a decorrere dal sesto anno pari ad euro 32.000 si aggiungerà un adeguamento pari al 75% dell'indice ISTAT. Alle somme summenzionate dovrà essere aggiunta IVA come per legge. Il mancato ingiustificato pagamento di una rata semestrale ovvero di una parte della stessa comporterà morosità del conduttore con ogni conseguenza di legge.

Il mancato pagamento di una sola rata semestrale ovvero di parte della stessa, comporterà morosità del conduttore con ogni conseguenza di legge.

La durata della presente convenzione viene convenuta in anni sei a decorrere dal \_\_\_\_\_

La convenzione si rinnoverà automaticamente per un identico periodo qualora una delle parti non dia disdetta all'altra a mezzo lettera raccomandata a.r. da inviare al domicilio della controparte con almeno un anno di anticipo rispetto a ciascuna scadenza contrattuale.

L'efficacia della presente convenzione è comunque condizionata all'ottenimento da parte della Coop. S.Spirito a r.l. di tutti i permessi ed autorizzazioni necessari all'apertura delle attività, sollevando la Azienda USL Roma E da qualsiasi responsabilità da cui possa scaturire qualsiasi richiesta di risarcimento danni qualora tali permessi ed autorizzazioni non siano per qualsiasi motivo ottenibili;

Tuttavia è facoltà dell'Azienda Roma E recedere anticipatamente dal contratto per gravi motivi, senza che la Cooperativa S. Spirito possa richiedere alcun risarcimento o rimborso per qualsivoglia motivo.

Per patto espresso è considerato grave motivo, che consente all'Azienda USL il recesso senza preavviso, l'interruzione ingiustificata delle attività espletate.

Qualora nel corso del presente rapporto contrattuale, la Cooperativa S. Spirito perda o modifichi sostanzialmente le caratteristiche di cui all'art.11 della Legge n.300 nonché dell'art.30 del CCNL del 20 settembre 2001, comporterà ipso facto l'automatica ed immediata risoluzione del contratto stesso esonerando la ASL Roma E da qualsiasi responsabilità e conseguente richiesta di risarcimento danni da parte della Coop. S.Spirito o di terzi;

Inoltre è in facoltà dell'Azienda USL Roma E di recedere dal contratto in qualsiasi momento con preavviso di tre mesi da comunicarsi con lettera raccomandata anche a mano, in caso di riscontrato grave disservizio ovvero di mancato adeguamento della Cooperativa S. Spirito alle norme che regolamentano l'accesso, il transito, la permanenza ed il comportamento di uomini mezzi ed animali all'interno del Complesso S. Maria.

Tra le cause di grave disservizio, in via esemplificativa e non tassativa, sono ricomprese:

# AZIENDA SANITARIA LOCALE ROMA - E

Deliberazione Giunta Regionale Lazio n.5163 del 30.06.1994

- Le riscontrate carenze igieniche;
  - Il comportamento non corretto del personale addetto al servizio, sia all'interno del Padiglione che all'interno del Complesso S. Maria;
  - Assoluto divieto di apporre mobili insegne e pubblicità all'interno del complesso S. Maria, in considerazione dei vincoli artistico-monumentali ed ambientali imposti dalla normativa vigente;
  - Accesso all'interno del parco del Complesso per il solo carico e scarico di merci e materiali;
  - Il mancato rispetto degli orari di apertura e chiusura delle attività, che dovranno essere concordati con l'Azienda USL, nonché dell'eventuale indecoroso comportamento tenuto da operatori ed utenti all'interno del Complesso S. Maria, essendo nota la particolare natura del Complesso S. Maria
10. La Cooperativa S. Spirito si impegna a rispettare la normativa fiscale esistente con particolare riferimento a quella relativa alla bolle di accompagnamento della merce che introdurrà nei locali
11. La Cooperativa S. Spirito nell'espletamento delle attività oggetto della presente convenzione si impegna ad osservare le seguenti regole:
- Rispetto dell'orario come sopra indicato
  - Correttezza nei rapporti con gli utenti
  - Obbligo di dotare il personale di servizio di indumenti ed accessori nel rispetto delle vigenti normative igieniche e di sicurezza
  - Rispetto degli eventuali listini prezzi dei servizi espletati che dovranno essere concordati con la ASL Roma E e comunque essere di miglior favore rispetto a quelli di analoghe attività svolte nell'ambito della zona;
  - Uso di registratori di cassa approvati
  - Uso di prodotti di ottima qualità e serviti, preferibilmente con materiale monouso
  - Espletamento di servizi accessori richiesti dalla Direzione della Azienda USL;
  - Pulizia delle zone di propria competenza, nonché stanze e luoghi limitrofi ed adiacenti, sistemazione di raccoglitori di rifiuti e di residui alimentari in porta rifiuti igienici, alla raccolta e smaltimento di questi ultimi evitando rifiuti ed accumuli e permanenze degli stessi e con accollo di responsabilità da parte della Cooperativa S. Spirito qualora vengano sanzionate dalle autorità preposte le situazioni contravenienti alle norma in materia di igiene e salubrità degli ambienti;

# AZIENDA SANITARIA LOCALE ROMA - E

Deliberazione Giunta Regionale Lazio n.5163 del 30.06.1994

- Espressa rinuncia ad eventuale richiesta di qualsiasi risarcimento danni da parte della Cooperativa S.Spirito nei confronti della Azienda USL per danni direttamente ed indirettamente cagionati alla Cooperativa medesima od a terzi da interruzione, sospensione, variazione dei servizi idrici elettrici telefonici, ecc.
- Espressa rinuncia ad eventuale richiesta di qualsiasi risarcimento alla Cooperativa da parte della Azienda USL per danni direttamente od indirettamente arrecati ai macchinari o prodotti della stessa da parte di terzi, da eventi naturali o caso fortuito.

12. La Cooperativa S. Spirito consegna all'Azienda USL Roma E la seguente documentazione:

- Certificato rilasciato dalla C.C.I.A. di Roma;
- Certificato di attribuzione del codice fiscale e della partita IVA;
- Libretti di idoneità sanitaria rilasciati dalla USL per ciascuna delle persone incaricate di prestare servizio nelle attività ove ciò sia richiesto dalle norme;
- Idonea polizza assicurativa sul fabbricato e di responsabilità civile per danni causati dalla Cooperativa in conseguenza diretta od indiretta dell'attività espletata contro persone animali e cose;
- Idonea polizza fidejussoria bancaria o assicurativa in sostituzione deposito cauzionale pari ad un biennio di canone a cura ed onere della Coop. S.Spirito a r.l.

Tutta la documentazione sia tecnica ed amministrativa da produrre a cura ed onere della Coop. S.Spirito a r.l. alla ASL Roma E, sulla base della presente convenzione deve essere fornita entro e non oltre giorni 90 dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

La mancata produzione di tali documenti entro il sovracitato termine richiesto dall'Azienda USL Roma E comporterà per espresso accordo delle parti motivo di risoluzione immediata della presente convenzione;

Qualsiasi mutamento nelle posizioni certificate da tale documentazione, dovrà essere immediatamente comunicato dalla Cooperativa a mezzo lettera raccomandata a.r.;

13. Nessun rapporto, in base alla presente convenzione, nascerà tra la Azienda USL Roma E ed il personale della Cooperativa e pertanto nessuna responsabilità civile e penale dovrà derivare alla Azienda USL Roma E medesima in caso di infortuni sul lavoro anche se accaduti nei fabbricati di proprietà della stessa ovvero in caso di insufficiente o mancante copertura assicurativa da parte della Cooperativa S. Spirito.

14. La Cooperativa S.Spirito non potrà cedere, nemmeno a titolo gratuito, in tutto od in parte le attività di cui alla presente convenzione senza il consenso scritto della Azienda USL e ciò, sotto pena di risoluzione del presente atto e di risarcimento danni in favore della Azienda USL.

# AZIENDA SANITARIA LOCALE ROMA - E

Deliberazione Giunta Regionale Lazio n.5163 del 30.06.1994

15. La Cooperativa S. Spirito dovrà all'inizio del rapporto, comunicare per iscritto alla ASL Roma E il numero delle posizioni assicurative INAIL ed INPS dei dipendenti operanti presso la struttura oggetto della presente convenzione, nonché la regolare tenuta del libro matricola.
16. La cooperativa si obbliga a far attuare nei confronti dei dipendenti, occupati nei servizi costituenti l'oggetto del presente contratto, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro applicabili alla data del presente contratto.
17. Alla scadenza del rapporto, così come in ogni altro caso di recesso o risoluzione della presente convenzione viene riconosciuto alla ASL Roma E il diritto di escludere la Cooperativa dall'uso dei locali oggetto della presente convenzione, in caso contrario la Cooperativa medesima dovrà una penale di euro 100 (cento) giornalieri oltre al risarcimento dei danni.
18. Per qualsiasi controversia inerente il presente contratto le parti dichiarano competente il Foro di Roma, salva la facoltà riconosciuta alla sola Azienda USL di chiedere il giudizio di un Collegio Arbitrale composto di tre membri di cui uno indicato dalla Azienda USL, il secondo dalla Cooperativa ed il terzo, di comune accordo tra loro o, in caso di contrasto tra essi dal Presidente dell'Ordine degli Avvocati di Roma.
19. La Cooperativa esonera espressamente da qualsiasi obbligo e responsabilità l'Azienda USL in ordine alla custodia dei propri beni contenuti nel Padiglione XXVIII e da qualsiasi responsabilità in caso di furto, rapina, distruzione accidentale dei beni stessi.
20. I bolli e le spese di registrazione della presente convenzione sono totalmente a cura ed onere della Cooperativa, la quale solleva la Azienda USL da qualsiasi responsabilità derivante dal mancato o intempestivo assolvimento di quanto sia richiesto dalle leggi vigenti in materia di imposte di registro e tributaria.

Roma il

Cooperativa S. Spirito

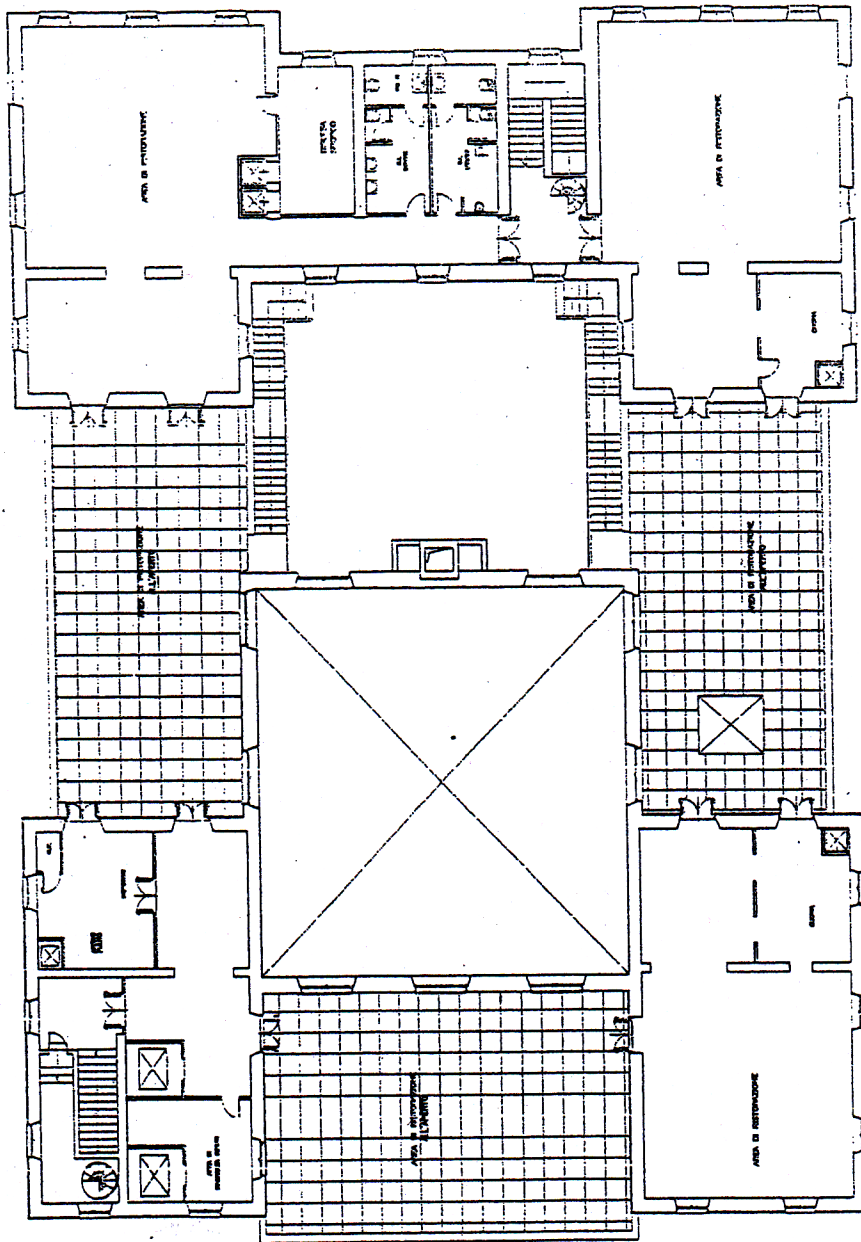
Il Presidente

Mara Fernando

Azienda USL Roma E

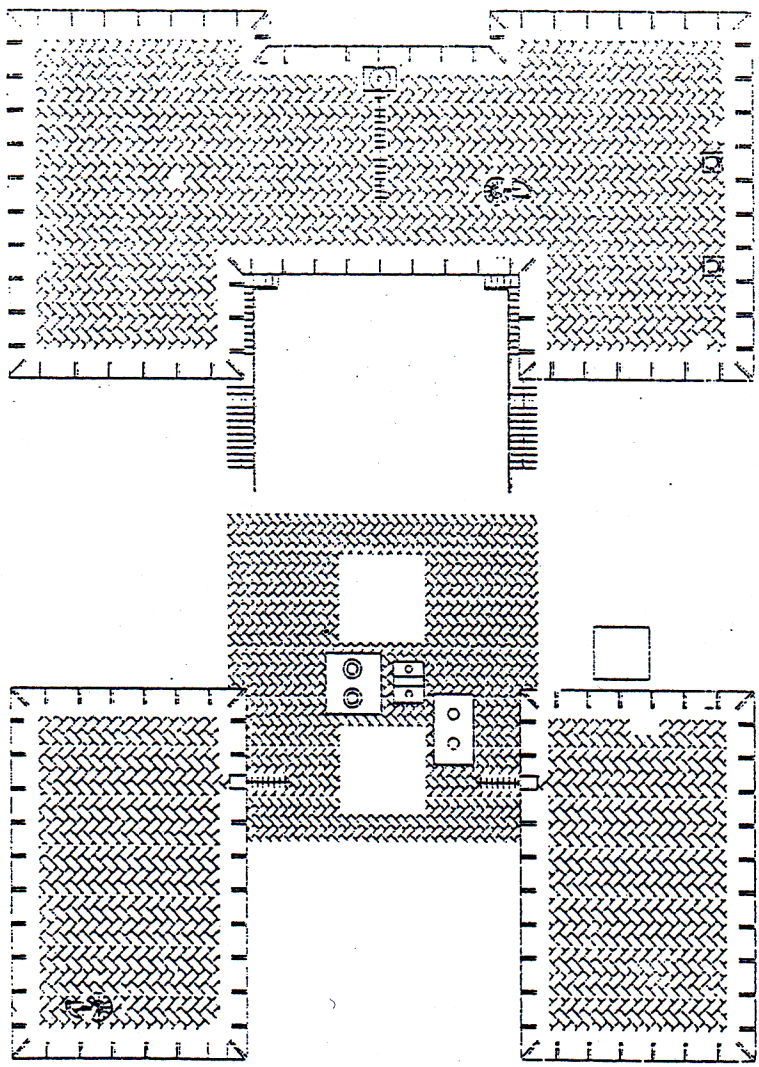
Il Direttore Generale

Dr. Franco CONDO'

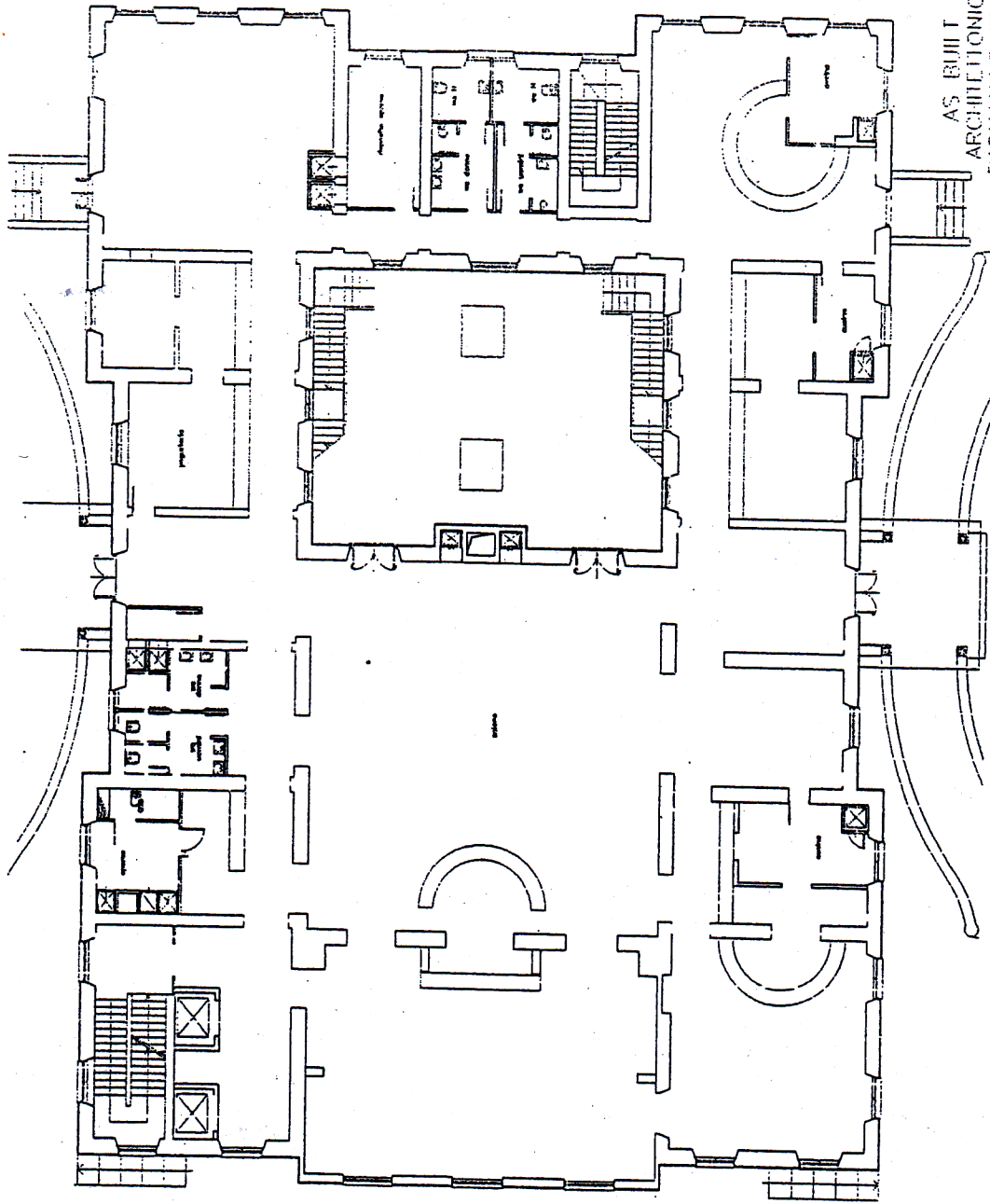


AS-BUILT  
ARCHITETTONICO  
PADIGLIONE N° 28

PAD.28 PIANO PRIMO (Livello 2)

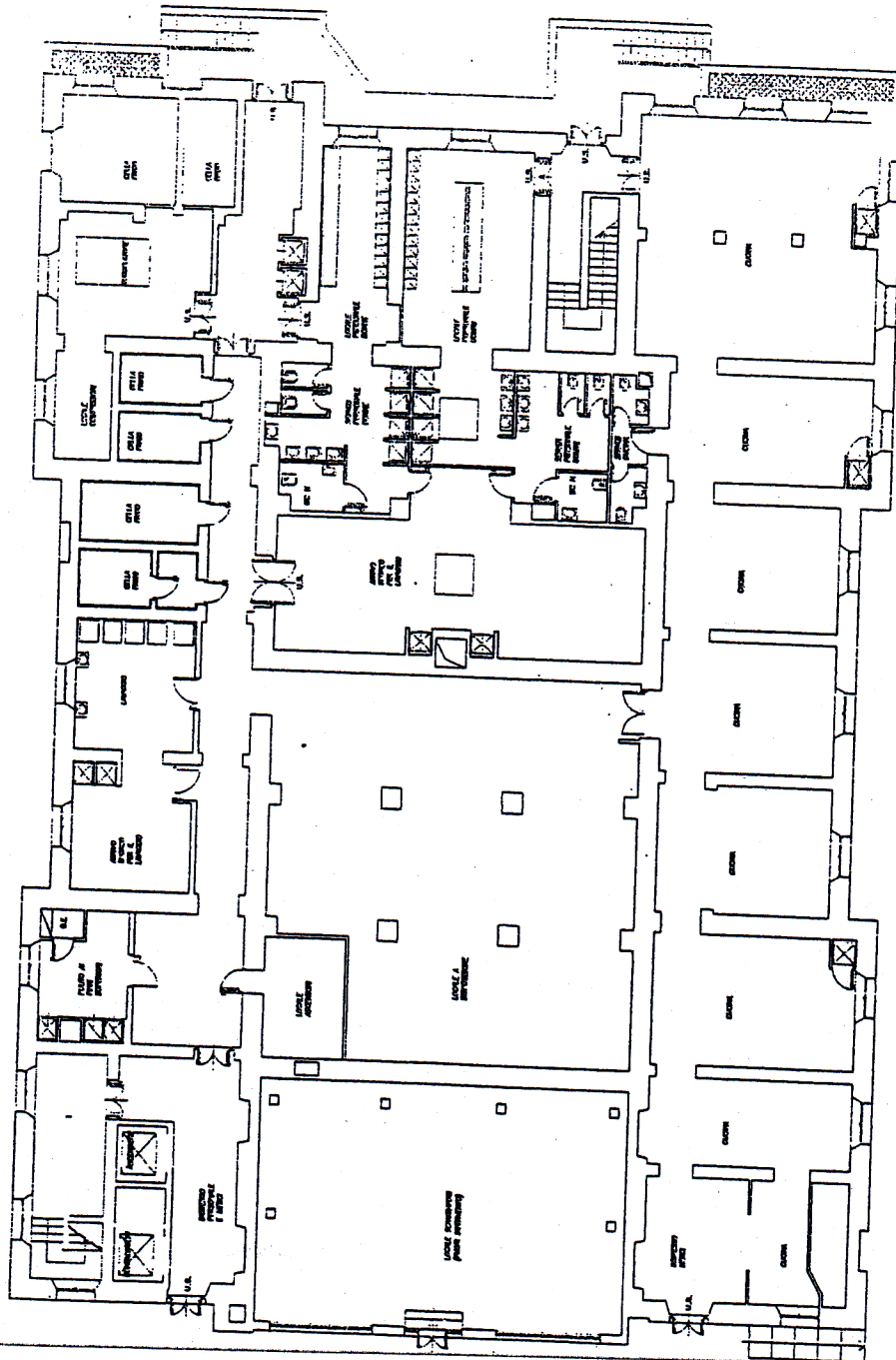


PAU.28 PAVITA FINHO COFERTIRA (1:1-1/2)



AS BUILT  
ARCHITETTONICO  
PAD. 2B 11' 28"

PAD. 2B PIANO RIALZATO (livello 1)



AS 11111  
ARCHITETTONICO  
PAGLIONI N. 28

FAD.28 PINNO SEMINTERRATO (Livello 0)



Azienda  
Sanitaria  
Locale

LA REGIONE PE. UMBRINO / VONIONI / S. SPIRITO DS/  
Indirizzo lettera di diffide a Coop. S. Spirito  
ed estensor e quanto previsto dalla convenzione,  
Area Tecnico-Patrimoniale  
U.O.C. Patrimonio  
Borgo S. Spirito, 3 - 00193 Roma  
Tel. 06.6835 2204 Fax 06. 68352577

ROMA

in corso di insediamento

17/8

Prot. n. 1218

A.S.L. RME  
Area Tecnico Patrimoniale  
18 AGO 2006  
N. 2617/E

Roma, li 16/08/2006

Al Direttore Generale  
Dr. Pietro Grasso

SEDE

Oggetto: relazione dell'ispezione eseguita presso il pad. 28 del comprensorio S.Maria della Pietà, affidata alla Cooperativa S.Spirito a.r.l.

Il giorno 10 agosto, di concerto con personale incaricato del Servizio di Prevenzione e l'Ing. Mario Papa, il sottoscritto ha effettuato una ispezione nei locali del pad 28, locali affidati in virtù di una convenzione con la Coop. S.Spirito per finalità ricreative a favore dei dipendenti ASL (all.1).

Al 1° piano è stato rilevato un bar, per una superficie di 260 mq ed un limitrofo ambiente adibito a mensa, con un bancone self service su una superficie di 1000 mq circa.

Nei locali erano presenti: il Sig. Gualtiero Milioni, risultato essere il legale rappresentante della M & G Service S.a.S., con sede in Roma, Via Domenico Comparetti, 60 ed il Sig. Cascone, consulente amministrativo della stessa.

La Società svolge attività di "somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, programmi culturali di musica e ballo, bar, piano bar ed altre attività attinenti il settore specifico", in virtù di un contratto di locazione immobiliare con la Soc. GEST.IMM. S.r.L., con sede in Roma in Via Ponzio Cominio, 69.

La durata del contratto, in vigore dal 01/03/06, ha la durata di anni 6 + ulteriori 6, ad un canone locatizio di € 4.500,00 mensili al netto dell'IVA (all. 2).

Il canone è comprensivo di:

1. Acqua
2. Luce
3. Raccolta rifiuti
4. Guardiania
5. Pulizia locali
6. Eventuale assistenza tecnica.

Al momento dell'ispezione è presente un solo operatore.

Da informazioni assunte sul posto, si è appreso che di norma i pasti somministrati risultano essere 60/70 con la presenza di 5 operatori.

21.08.06

Al piano terra è presente una insegna (mis. 1,70 m X 0,80 m) con la scritta CIELO E TERRA mentre sulla porta sono presenti gli orari di diverse attività culturali e/o sportive (aikido etc.).

Dall'esame delle piantine consegnate su richiesta dello scrivente sono evidenziati 350 mq circa utilizzabili a palestra.

Il Sig. Milioni riferisce inoltre, che tali spazi sono stati concessi all'associazione Cielo e Terra dalla Soc. GEST.IMM.

#### Considerazioni

La ASL Roma E non intrattiene alcun rapporto con la Soc. M. & G., di cui è venuta a conoscenza soltanto a seguito dell'ispezione del 10/08/06, mentre ha avuto comunicazione dalla Coop. S.Spirito, in data 12/04/05, dell'affidamento alla Soc. GEST.IMM. S.r.l. della gestione delle attività del pad. 28 e quale fornitore dei distributori automatici.

Dalla documentazione fornita dal Sig. Milioni, risulta che la GEST.IMM. ha stipulato, in qualità di parte locatrice, un vero e proprio contratto di locazione immobiliare con la M. & G. Service S.a.S., in qualità di conduttrice, per lo svolgimento di attività " di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, programmi culturali di musica e ballo, bar, piano bar e altre attività attinenti il settore specifico" per una durata di anni 6 + ulteriori 6 a decorrere dal 01/03/06.

Tale situazione risulta essere in contrasto con l'art. 2 e l'art. 9 della convenzione stipulata dalla ASL con la Coop. S.Spirito, venendo a mancare di fatto le caratteristiche delle attività sociali e culturali da svolgere in favore dei lavoratori, nonché con l'art. 14 che espressamente vieta la sublocazione, anche parziale, senza autorizzazione della ASL.

Distinti saluti

IL Responsabile dell'U.O.C. Patrimonio  
(~~Dr. Giancarlo Fortuna~~)

# ROMA

Municipio Roma 19 Monte Mario  
Il Presidente



**A.S.L. RME**  
**Area Tecnico Patrimoniale**  
7 AGO 2006  
N. 2524/E

AOO gg/mm/aaaa . N°. protocollo  
ASLRME.1.04082006 0019420



ALLA

DIREZIONE GENERALE ASL RM/E  
c.a.dott. GRASSO

**URGENTE**  
FAX 06/68352461  
68352442

OGGETTO: TRASMISSIONE D.D.N° 1799-1800 DEL 03/08/2006

Come  
Dirigenzial, eme  
M. & G. SERVIC  
somministrazioni  
S. Maria della P  
Da |  
07/08/2006 ver  
polizia municipi  
che dovrà avve  
i sigilli.

*Mr. Voc. Petronaro*

*Deb. Fortini*

*Deb. Lorenzini*

*Da procedure d'inf. ep*

*07/08*

**A.S.L. ROMA E**  
**U. ORG. PATRIMONIO**  
Prot. del 09/08/2006  
N. 1199