

REGOLAMENTO DI GESTIONE DELL'EDIFICIO POLIVALENTE DI PIAZZA DELLA PACE N. 1

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1

Oggetto del presente regolamento è la disciplina dei rapporti fra il Comune di Sant'Antonino di Susa, proprietario del "Centro Polivalente" sito in Piazza Della Pace n. 1 ed i conduttori dello stesso.

ART. 2

L'Amministrazione Comunale di Sant'Antonino di Susa, riconosce l'Assemblea costituita dal rappresentante del Comune di Sant'Antonino di Susa, Sindaco o suo Delegato, e dai conduttori dei locali di cui è composto il Centro Polivalente (Medici di Base, ASL TO3, Società GianRos snc). Il Comune individua un Amministratore per la disciplina dei rapporti finanziari e di gestione sentiti i conduttori sopra elencati.

ART. 3

La struttura "Centro Polivalente" è articolata come segue:

A. Area esterna recintata

B. Piano terra composto da tre ambiti: palestra, ambulatori medici e bar,

- **Palestra** costituita da: parterre, spogliatoi e servizi mq 1.587,00, ufficio e biglietteria mq 25,00, parte della Hall di ingresso mq 26,00, parte dei servizi igienici per il pubblico mq 9,00, per una superficie complessiva di mq 1.647,00. Il parterre è dotato di impianto di riscaldamento a pannelli radianti sotto pavimento, gli spogliatoi ed i servizi igienici della palestra di riscaldamento tradizionale a radiatori; mentre l'ufficio, la biglietteria, parte della hall di ingresso ed i servizi igienici per il pubblico sono riscaldati mediante vetilconvettori, e dotati di UTA (unità di trattamento dell'aria)
- **Ambulatori medici** costituiti da n. 4 studi e servizi di superficie totale di mq 250,00 riscaldati mediante vetilconvettori, e dotati di UTA
- **Bar caffetteria**, costituito da: parte della Hall di ingresso mq 38,00, parte dei servizi igienici dell'ingresso mq 9,00, bar-cucina-servizi di pertinenza mq 83,00 per una superficie totale di mq 130,00; tutti i locali sono riscaldati mediante vetilconvettori, e dotati di UTA

C. Piano primo destinato a centro terapeutico, per una superficie complessiva di mq 730,00. Tutti i locali sono riscaldati mediante ventilconvettori e dotati di UTA.

I consumi relativi alle varie utenze, costituite dai conduttori e dal comune di Sant'Antonino di Susa, limitatamente alla palestra, saranno contabilizzati tramite contatori, millesimi o superficie

ART. 4

Costituiscono parti comuni del "Centro Polivalente", le opere, le installazioni, manufatti di qualsiasi genere destinati all'uso ed al godimento comune quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo l'impianto elettrico, le colonne della fognatura, dell'acqua potabile, i tubi di scarico delle acque piovane, le canne fumarie.

Di norma sono comuni ed indivisibili le parti dell'edificio, le opere d'installazione, i manufatti e tutto quanto destinato ed inerente alla conservazione, all'uso ed ai servizi dell'edificio.

Non costituiscono parti comuni gli ascensori che permettono l'accesso al piano primo, nonché la pensilina a servizio dei mezzi per il trasporto dei pazienti al Centro fisioterapico, le cui spese di manutenzione ordinaria sono a carico del conduttore del centro fisioterapico.

ART. 5

Il diritto di ciascun conduttore sulle parti comuni, indicate nell'articolo precedente è proporzionato alla superficie utile per attività dell'ambito assegnato, a sua volta espresso in mq. o in millesimi, il tutto meglio specificato nelle tabelle allegate.

ART. 6

Nessun conduttore né il Comune proprietario del "Centro polivalente", può sottrarsi al pagamento del proprio contributo spese, neppure rinunciando al diritto sulle cose e sui servizi.

ART. 7

Le parti comuni dell'edificio non sono suscettibili di divisione.

ART. 8

E' vietato :

- a. Ogni uso o godimento che possa arrecare pericolo o danno all'edificio in genere ed agli altri conduttori ;
- b. Occupare in qualsiasi modo, anche temporaneamente, salvo traslochi o lavori da eseguirsi nelle singole unità e previo assenso dell'Amministrazione Comunale, per qualunque uso o scopo che non siano di interesse comune le scale e rampe di accesso, i locali, vani, corridoi, e altri spazi comuni;

ART. 9

E' obbligo di ogni singolo conduttore:

- Provvedere ad eseguire, nei locali di sua competenza, le opere per le riparazioni necessarie ad evitare danni alle parti comuni ed agli ambiti degli altri conduttori;
- Comunicare tempestivamente all'Amministratore ogni guasto che si verificasse nei suoi locali, ovvero nelle parti comuni in uso.

ART. 10

L'Assemblea è costituita da tutti i Conduttori del "Centro polivalente" e da un rappresentante del Comune, Sindaco o suo delegato.

Essa è convocata su tutte le questioni riguardanti la conservazione, l'uso, il miglioramento e la gestione delle aree di uso comune, dei relativi manufatti, impianti, apparecchiature e approva il preventivo di spesa, il progetto di ripartizione della stessa, nonché il rendiconto di gestione dell'esercizio precedente, predisposto dall'Amministratore.

ART. 11

L'Assemblea è convocata dall'amministratore una volta l'anno, con lettera raccomandata, anche a mano, cui va acclusa copia dell'ordine del giorno, del rendiconto e del il riparto delle spese sui quali essa dovrà deliberare.

La convocazione dovrà essere inviata a ciascun conduttore e al Comune proprietario almeno quindici giorni prima della data fissata.

L'assemblea può essere convocata dall'Amministratore, in via straordinaria quando questi lo ritenga necessario, o quando ne riceve richiesta motivata dai conduttori ovvero dal Comune proprietario.

ART. 12

Per la validità delle deliberazioni adottate si applicano le disposizioni di legge.

ART. 13

Ogni conduttore o il Comune, qualora non voglia o non possa intervenire all'assemblea, ha diritto di farsi rappresentare da altra persona purché diversa dall'amministratore.

ART. 14

Le deliberazioni dell'Assemblea, relative alla gestione ordinaria, prese in conformità al presente regolamento, obbligano anche i conduttori dissenzienti o non intervenuti, ai quali dovranno essere comunicate.

ART. 15

L'Amministratore rappresenta il Comune di Sant'Antonino di Susa, Ente proprietario della struttura, ed ha principalmente le seguenti attribuzioni:

- a. Provvede alla esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e ad assicurare l'osservanza del presente regolamento;
- b. Provvede a stabilire, sentito l'ufficio tecnico comunale, le modalità di esecuzione per gli eventuali lavori di manutenzione e migliorie, compilare il programma preventivo delle spese occorrenti durante l'anno, il prospetto di ripartizione delle stesse fra gli utilizzatori del Centro, il rendiconto della gestione dell'anno precedente e li sottopone all'approvazione dell'assemblea;
- c. Liquidava le quote di spettanza, dei singoli conduttori affinché gli stessi provvedano al pagamento presso la tesoreria comunale o direttamente presso gli uffici comunali alle postazioni POS;
- d. Richiede al Responsabile dell'Area Tecnica Manutentiva del Comune, la realizzazione delle opere urgenti e necessarie di manutenzione straordinaria delle aree e degli impianti, manufatti ed attrezzature con l'obbligo di riferirne alla prima riunione dell'Assemblea;
- e. Riceve i reclami dei conduttori riferiti all'uso della struttura e li comunica al comune ed agli altri conduttori riuniti in assemblea;
- f. Svolge i compiti eventualmente affidatigli con apposita deliberazione dell'assemblea.

ART. 16

La ripartizione delle spese avverrà secondo le modalità previste dall'allegato A) che costituisce parte integrante del presente regolamento.

La ripartizione delle spese, verrà effettuata in base ai mq. o millesimi risultanti dalla tabella allegata ad eccezione delle spese per le quali la legge stabilisce particolari criteri di ripartizione.

ART. 17

ENERGIA ELETTRICA

Il consumo di energia elettrica è rilevato dai seguenti quattro contatori:

- ◆ **contatore n. 018726009:** da 50 kw, per le parti comuni, con il quale vengono contabilizzate le spese del gruppo frigo dell'impianto di trattamento aria. Il consumo di detto contatore è da dividere in base alle superfici dei singoli conduttori: Comune mq 60,00 - Bar mq 130,00 - Medici Piano terra mq 250,00 - Medici centro fisioterapico mq 730,00
- ◆ **contatore n. 022673262:** da 30 kw, per l'ambito ambulatori medici di base al piano terreno
- ◆ **contatore n. 022673289:** da 50 kw, per l'ambito centro terapeutico (compresi UTA e ascensori)
- ◆ **contatore n. 022673271:** da 50 kw, per l'ambito palestra e bar; a valle di questo contatore sono installati tre misuratori, due nell'ufficio arbitri che riportano rispettivamente il consumo UTA Bar e quello della centrale termica; il terzo misuratore, presente nel quadro del servizio igienico del bar misura i consumi del Bar stesso. Il consumo della Palestra è ottenuto sottraendo le tre letture dal totale della bolletta. Il misuratore UTA del Bar va suddiviso inoltre tra il Bar (mq 130,00) e l'ingresso comune alla palestra (mq 60,00)

CONSUMO IDRICO

ACQUA FREDDA

I consumi relativi al servizio idrico integrato per la sola acqua non sanitaria rilevati da un contatore unico per tutte le utenze, saranno ripartiti come segue:

- ◆ contatore n. 0000000000, che sarà ripartito con le seguenti percentuali:

palestra	70%
bar	10%
studi medici	5%
Ambulatorio A	1,08%
Ambulatorio B	1,10%
Ambulatorio C	1,10%
Ambulatorio D	1,72%
centro fisioterapico	15%

totale **100%**

ACQUA CALDA

Considerato che l'impianto termico è centralizzato e provvede anche alla produzione dell'acqua calda sanitaria, per il calcolo del costo relativo alla sola produzione dell'acqua calda, sono stati utilizzati i seguenti parametri:

- costo totale dei consumi di metano annuale (riscaldamento + acqua calda);
- costo del consumo medio di un mese estivo (solo acqua calda);
- costo totale dei consumi di metano annui per l'acqua calda, calcolato moltiplicando per 12 il costo medio mensile estivo di cui sopra;
- rapporto fra il costo dei consumi per la produzione della sola acqua calda, diviso il costo dei consumi di metano totali annui (circa il 16%).

La spesa che risulta dal suddetto calcolo sarà contabilizzata come segue:

- ◆ palestra 70%
- ◆ bar 10%

◆ poliambulatorio	5%
◆ centro fisioterapico	15%
<u>totale</u>	<u>100%</u>

CONSUMO GAS METANO PER RISCALDAMENTO

Dal contatore principale dell'Italgas (che indica il consumo totale in mc di metano) sono stati installati tre misuratori di energia in Kw/h che misurano l'effettivo consumo del locale bar, dei locali del centro fisioterapico al piano primo e del poliambulatorio al piano terra. Se ne deduce che il consumo dei locali palestra ed accessori si ricava per differenza, sottraendo dalla lettura totale indicata sul contatore principale, le singole letture indicate nei misuratori. Il conteggio sarà eseguito trasformando la lettura in Kw/h (indicato dai misuratori) in metri cubi di gas metano, utilizzando la tabella di coefficienti di conversione combustibili e più precisamente:

- ◆ 1 mc di metano è equivalente a 8,154 Kwh
- ◆ 1 Kw/h è equivalente a 0,123 mc di metano

ART. 18

Tutte le controversie, che dovessero insorgere fra i conduttori singolarmente, tra qualcuno di essi ed altri costituiti in assemblea, ovvero tra uno o più conduttori e l'amministratore, circa l'interpretazione e l'esecuzione delle norme del presente regolamento e l'attuazione di qualunque altra disposizione normativa, saranno deferite alla decisione di un unico arbitro amichevole compositore, il quale deciderà secondo equità, e la cui decisione dovrà intendersi come manifestazione della stessa volontà contrattuale delle parti.

ART. 19

Per quanto non è specificatamente previsto nel presente regolamento e per quanto non è in contrasto con le norme e le clausole del medesimo si fa riferimento alle disposizioni del Codice Civile e alle altre leggi vigenti in materia.

**REGOLAMENTO DI GESTIONE
DEL “CENTRO POLIVALENTE”
DI PIAZZA DELLA PACE**

ALLEGATO “A”

RIPARTIZIONE SPESE ENERGIA ELETTRICA CENTRO POLIVALENTE DI SANT'ANTONINO DI SUSA da _____ A _____ - CONTATORE 022673271									
NOME UTENTE	CONTATORE N°022673271 PALESTRA-BAR-C.I								
TOTALE FATTURE									
LETTURA CONTATORE KWh									
COSTO KWh									
NOME UTENTE	MILLESIMI	LETTURA SOTTOCONTATORI IN KWh	SUDDIVISIONE MEDICI P.T.		PERCENTUALI DI COMPETENZA	COSTI			
UTA BAR E INGRESSO				QUOTA INGRESSO PALESTRA	32,00%	0,00			
AMBITO BAR				QUOTA BAR	68,00%	0,00		TOTALE BAR	0,00
CENTRALE TERMICA									
LOCALE BAR	47,54					0,00			
AMBULATORIO A DOTT.	90,68					0,00			0,00
AMBULATORIO B DOTT.						0,00			0,00
AMBULATORIO C DOTT.						0,00			0,00
AMBULATORIO D DOTT.						0,00			0,00
ASL TO P. 1°	264,78					0,00			0,00
PALESTRA	597,00					0,00			
PALESTRA (comune) PER DIFFERENZA						0,00		totale Comune	0,00
TOTALE GENERALE	1.000,00					0,00			0,00

RIPARTIZIONE SPESE ACQUA CALDA CENTRO POLIVALENTE DI SANT'ANTONINO DI SUSÀ ACQUA CALDA AL _____					
NOME UTENTE	%	TOTALE GENERALE FATTURE ENI DAL _____ AL _____	ACQUA CALDA	%	SUDDIVISIONE MEDICI PIANO TERRA
TOTALE generale					
COSTO ACQUA CALDA	16%				
PALESTRA (comune)					
	70,00				
LOCALE BAR					
	10,00				
MEDICI P.T					
	5,00				
AMBULATORIO A DOTT. _____					
AMBULATORIO B DOTT. _____					
AMBULATORIO C DOTT. _____					
AMBULATORIO D DOTT. _____					
ASL TO P. 1°					
	15,00				
TOTALE GENERALE					

RIPARTIZIONE SPESE GAS CENTRO POLIVALENTE DI SANT'ANTONINO DI SUSÀ LETTURA CONTATORI AL _____									
NOME UTENTE	%	TOTALE GENERALE FATTURE ENI DAL _____ AL _____	LETTURE CONTATORI AL _____ MC	LETTURA GAS CUCINA MC	IMPORTO PER MC	RISCALDAMENTO KW	CONTEGGIO IN MC 1KW/ORE= 0,123 MC	IMPORTO SPESA	SUDDIVISIONE MEDICI PIANO TERRA
TOTALE generale									
A DEDURRE COSTO ACQUA CALDA	16%								
COSTO RISCALDAMENTO									
PALESTRA									
(comune) CALCOLO PER DIFFERENZA									
LOCALE BAR - misuratore 0911025				sottocontatore		sottocontatore			
MEDICI P.T - misuratore 09011024						sottocontatore			
AMBULATORIO A DOTT. _____									
AMBULATORIO B DOTT. _____									
AMBULATORIO C DOTT. _____									
AMBULATORIO D DOTT. _____									
ASL TO P. 1° - misuratore 09011174						sottocontatore			
TOTALE GENERALE									
TOTALE SPESA		€ 0,00			0,00			€ 0,00	

RIPARTIZIONE SPESE ENERGIA ELETTRICA CENTRO POLIVALENTE DI SANT'ANTONINO DI SUSA									
da _____ A _____									
NOME UTENTE	MILLESIMI PARTI COMUNI	SUDDIVISIONE STUDI MEDICI P.T.	% STUDI MEDICI PT	CONTATORE N° 022673262 AMBULATORI PIANO TERRA	% CENT TERAP.	CONTATORE N° 022673289 CENTRO TERAPEUTICO	CONTATORE 018726009 PARTI COMUNI	SUDDIVISIONE STUDI MEDICI P.T.	TOTALI
TOTALE FATTURE									€ 0,00
INGRESSO PALESTRA (comune)									€ 0,00
LOCALE BAR									€ 0,00
MEDICI P.T.									
AMBULATORIO A DOTT. _____									€ 0,00
AMBULATORIO B DOTT. _____									€ 0,00
AMBULATORIO C DOTT. _____									€ 0,00
AMBULATORIO D DOTT. _____									€ 0,00
ASL TO P. 1°									€ 0,00
TOTALE GENERALE	0,00	0,00	0,00	€ 0,00	0	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

RIPARTIZIONE SPESE CENTRO POLIVALENTE DI SANT'ANTONINO DI SUSA da _____ A _____						
NOME UTENTE	ENERGIA ELETTRICA	GAS	ACQUA	CONTATORE 022673271	TOTALI	
COMUNE					0,00	
LOCALE BAR					0,00	
AMBULATORIO A					0,00	
AMBULATORIO B					0,00	
AMBULATORIO C					0,00	
AMBULATORIO D					0,00	
ASL TO P. 1°					0,00	
TOTALE GENERALE					0,00	