



**AZIENDA SPECIALE SERVIZI
AGRATE BRIANZA
Comune di Agrate Brianza
Provincia di Monza Brianza**

**REGOLAMENTO
FUNZIONAMENTO E GESTIONE
POLO SOCIO SANITARIO
“Carlo Porta”
sito in via Lecco n.11**

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1

AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente regolamento, disciplina la gestione degli immobili e delle attività del Polo Socio Sanitario di Agrate Brianza, via Lecco n.11, realizzato dalla Azienda Speciale Servizi di Agrate Brianza in ottemperanza alla convenzione stipulata con il Comune di Agrate in data 20 dicembre 2003, sottoscritta davanti notaio Franchini di Brugherio Rep.n.68036 - Raccolta n.13863, in esecuzione alla delibera del Consiglio Comunale del Comune di Agrate Brianza n.72 del 11 novembre 2003.

ART. 2

OBIETTIVI DEL POLO SOCIO SANITARIO

Attraverso il Polo Socio Sanitario l'Azienda Speciale Servizi di Agrate Brianza e l'Amministrazione Comunale si propongono di mettere a disposizione del territorio di competenza un centro polifunzionale a carattere socio sanitario di interesse pubblico capace di fornire le migliori risposte possibili alle esigenze della propria cittadinanza.

L'Azienda Speciale, tramite il Polo Socio Sanitario e con la partecipazione di soggetti pubblici e privati operanti nell'ambito socio-sanitario, si propone di fornire al territorio servito:

- la migliore concentrazione di servizi a carattere socio sanitario a disposizione del proprio territorio e, se per quanto possibile, convenzionati con il sistema sanitario nazionale;
- la migliore integrazione possibile tra i servizi socio-sanitari forniti dalle strutture private e pubbliche;
- un luogo di promozione e divulgazione delle campagne di comunicazione a carattere socio sanitario.

Tramite la struttura del Polo Socio Sanitario, l'Azienda Speciale potrà:

- aggregare, se possibile anche funzionalmente, le prestazioni e i servizi all'utenza, anche al fine di promuovere una integrazione operativa tra le strutture, una cultura e una metodologia del lavoro il più possibile integrata, rispondente a soddisfare al meglio anche bisogni complessi, difficilmente soddisfabili da una unica struttura;
- promuovere e coordinare, nei limiti del possibile, le campagne di comunicazione, finalizzate alla promozione e alla tutela della salute delle persone e delle famiglie, con un'unica strategia programmatica e in stretta collaborazione con gli enti di riferimento;
- promuovere e concorrere, in collaborazione con i servizi comunali, all'analisi dei bisogni socio-sanitari (e, in particolare, delle disuguaglianze sociali nell'accesso ai servizi), al monitoraggio delle attività socio-sanitarie;

ART. 3

COSTITUZIONE DEL POLO SOCIO SANITARIO

Il Polo Socio Sanitario è stato costituito e suddiviso in unità immobiliari semi-indipendenti la cui disponibilità è stata concessa in vendita o locazione a soggetti in possesso dei requisiti richiesti, in via prioritaria, attraverso l'esperimento di procedure pubbliche.

a) VENDITA

Nel caso di vendita gli assegnatari-acquirenti, ai sensi del punto 2.2.1. della convenzione stipulata tra l'Azienda Speciale Servizi ed il Comune Agrate Brianza in data 20.12.2003, devono mantenere la destinazione d'uso prevista dal progetto esecutivo per un periodo di almeno dieci anni dalla data di disponibilità dell'immobile. Trascorso il predetto termine eventuali variazioni possono essere consentite esclusivamente a condizione che il nuovo uso sia compatibile con l'interesse pubblico, come definito dal Comune con deliberazione del Consiglio Comunale n° 72 del 27 novembre 2003.

Gli assegnatari-acquirenti, ai sensi della convenzione sottoscritta tra l'Azienda Speciale Servizi ed il Comune in data 10.06.2004, devono garantire i servizi di medicina di interesse pubblico utilizzando i locali per studi, ambulatori e laboratori di carattere sociosanitario.

I professionisti responsabili di tali strutture sono chiamati a garantire in via prioritaria l'accesso ai cittadini di Agrate Brianza, ad impegnarsi ad effettuare campagne di informazione sanitaria nelle materie di loro competenza in ragione di almeno una iniziativa annuale, ad effettuare sulle tariffe professionali praticate uno sconto di almeno il 10% ai cittadini di Agrate Brianza, assicurando la più ampia apertura al pubblico.

La gestione del servizio deve essere svolta sotto forma di convenzionamento con il Comune, tenuto conto delle prescrizioni sopraindicate. Tale obbligazione ha effetto anche nei confronti dei terzi.

I posti auto ed i locali deposito mantengono il vincolo di pertinenza e pertanto non possono essere ceduti separatamente;

Gli assegnatari-proprietari delle unità immobiliari dovranno provvedere al pagamento delle spese relative alle parti comuni in ragione dei millesimi di proprietà. Le spese relative al condizionamento delle singole unità saranno dovute in base ai consumi accertati mediante i dispositivi di misurazione all'uopo installati.

Gli assegnatari sono obbligati a trascrivere negli eventuali futuri atti di cessione o locazione a terzi gli obblighi contrattuali previsti dal presente articolo.

Il contratto di compravendita viene stipulato con il patto di risoluzione espressa (Ipso jure et ipso facto) qualora l'Azienda ovvero il Comune di Agrate Brianza accertasse l'inadempimento di uno degli obblighi precedentemente prescritti. Tale clausola deve essere ritenuta efficace anche nei confronti di terzi e degli aventi causa a qualsiasi titolo.

b) LOCAZIONE

Nel caso di locazione gli assegnatari-locatari sono tenuti al rispetto delle destinazioni d'uso di cui agli articoli precedenti. E' vietata, salvo espressa autorizzazione dall'Azienda Speciale, la sublocazione totale o parziale a terzi.

I locatari devono versare il canone e le spese accessorie in quattro rate trimestrali



anticipate. Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura pari alla variazione ISTAT (FOI) disciplinata contrattualmente. Le locazioni hanno durata di sei anni e saranno rinnovabili, previa deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda Speciale Servizi, di sei anni in sei anni ai sensi degli articoli 27 e 28 della Legge 392/78 e ss.mm.

Per tutta la durata del rapporto giuridico i locatari sono obbligati ad eseguire, a loro cura e spese, la manutenzione ordinaria delle unità immobiliari di competenza.

I locatari, ai sensi della convenzione sottoscritta tra l'Azienda Speciale ed il Comune in data 10.06.2004, dovranno garantire servizi di medicina destinando i locali esclusivamente a studi, ambulatori e laboratori di carattere sociosanitario.

I professionisti responsabili di tali servizi dovranno impegnarsi a garantire in via prioritaria l'accesso ai cittadini di Agrate, ad effettuare campagne di informazione sanitaria nelle materie di loro competenza in ragione di almeno una iniziativa annuale, ad effettuare sulle tariffe professionali praticate uno sconto di almeno il 10% ai cittadini di Agrate, ad assicurare la più ampia apertura al pubblico. La gestione del servizio dovrà essere svolta sempre sotto forma di convenzionamento con il Comune tenuto conto delle prescrizioni sopraindicate. Tale obbligazione avrà effetto anche nei confronti dei terzi.

L'Azienda Speciale ed il Comune di Agrate si riservano il diritto di verificare in qualunque momento il rispetto delle condizioni di cui al precedente comma e di promuovere ogni opportuna azione nei confronti del locatario nel caso di inadempimento degli obblighi suddetti compresa la risoluzione del contratto.

I locatari sono obbligati al pagamento delle spese delle parti comuni in ragione di millesimi, stabiliti dall'Azienda Speciale Servizi tenendo conto soprattutto delle esigenze di interesse pubblico a carattere socio sanitario cui è deputato il Polo Socio Sanitario.

ART. 4

RIPARTIZIONE DELLE AREE

Il Polo Socio Sanitario è costituito da locali destinati a studi, ambulatori, uffici, parti comuni.

Costituiscono, ai fini della ripartizione delle spese, parti comuni: corridoi, locali tecnici, autorimesse, aree esterne di pertinenza e le aree ed i locali non assegnati in conduzione o in proprietà esclusiva, quali aree di accesso al fabbricato, aree di collegamento delle singole unità immobiliari e relativi locali adibiti a servizi igienici, scale, ascensori, locali tecnici, etc.

ART. 5

TABELLA MILLESIMALE

L'entità delle quote di partecipazione dei singoli assegnatari, proprietari o locatari, alle spese relative alle parti comuni è espressa in millesimi nella tabella allegata al presente regolamento. La tabella di cui sopra indica il valore millesimale di ogni singola unità immobiliare ad uso studio, ufficio, laboratorio, cantina e autorimessa, tenendo distinte le diverse categorie per consentire una corretta ripartizione delle spese.

ART. 6

SPESE DI GESTIONE POLO SOCIO SANITARIO

Costituiscono le spese di gestione del Polo Socio Sanitario tutti i costi e le spese afferenti alla gestione del Polo Socio Sanitario nel rispetto delle finalità di cui agli artt.1 e 2 del presente Regolamento. I servizi e le modalità di gestione del Polo Socio Sanitario vengono stabiliti dall'Azienda Speciale nel rispetto delle finalità di cui al comma precedente, sentite anche le esigenze dei singoli conduttori e degli utenti.

Costituiscono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, servizi e forniture necessari al funzionamento del Polo Socio Sanitario i servizi di pulizia, di manutenzione ordinaria, di sicurezza, di sorveglianza e di custodia, le forniture di utenza.

ART. 7

ASSICURAZIONE

L'assicurazione relativa al Polo Socio Sanitario verrà stipulata dall'Azienda per l'intero immobile. I condomini dovranno rimborsare la quota parte del premio di assicurazione secondo le quote di competenza di ciascuno stabilite nelle tabelle millesimali.

Ciascun proprietario potrà assicurare le cose proprie mediante contratto integrativo, per quel valore che ritenga non coperto dal contratto principale.

Ogni assegnatario dovrà provvedere all'attivazione di idonea polizza assicurativa relativa sia alla conduzione dei locali, sia alla specifica attività espletata.

CAPO II

FUNZIONAMENTO POLO SOCIO SANITARIO

ART. 8

ORARI DI ACCESSO AL POLO SOCIO SANITARIO

L'Azienda Speciale Servizi, in funzione dell'interesse pubblico volto a garantire la massima fruibilità dei servizi, stabilirà – sentite le richieste dei singoli conduttori - gli orari di apertura e chiusura del Polo Socio Sanitario, per ogni singolo accesso, definendo e comunicando le disposizioni necessarie a garantire la sicurezza delle persone e dei singoli locali.

ART. 9

OCCUPAZIONE SPAZI COMUNI

L'occupazione temporanea delle aree comuni è ammessa limitatamente ad esigenze particolari preventivamente autorizzate dall'Azienda Speciale come nel caso di manifestazioni o esecuzione di lavori nei locali dei singoli assegnatari. Detta occupazione deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente necessario alla specifica esigenza; al termine dell'occupazione si l'interessato dovrà provvedere alla pulizia ed alla ripristino dei luoghi.

ART. 10

COMPORAMENTO DEGLI ASSEGNATARI

Ogni assegnatario nella conduzione del proprio immobile secondo le regole del "bonus pater familias" e/o della diligenza del mandatario deve:

- a. cooperare alla cura, l'ordine, il decoro e la pulizia di tutti i luoghi comuni.
- b. provvedere direttamente alla pulizia degli spazi comuni quando gli stessi siano stati sporcati per attività o eventi straordinari, quali: scarico di merci, rovesciamento liquidi, o altre materie, etc.

ART. 11

GESTIONE RIFIUTI SOLIDI

Tutti gli assegnatari sono obbligati al pieno rispetto delle norme relative alla differenziazione dei rifiuti solidi urbani.

Per agevolare le operazioni di conferimento dei rifiuti è stata individuata apposita area dedicata sita nel primo piano interrato, adiacente alla rampa carrabile. Tutti gli assegnatari possono conferire i rifiuti presso tale area solo se correttamente differenziati secondo le specifiche tipologie individuate dal gestore.

Ogni assegnatario deve provvedere autonomamente al conferimento del rifiuto prodotto posizionandolo all'interno dei contenitori appositi ubicati in tale area. Non è consentito posizionare i rifiuti al di fuori degli appositi contenitori, salvo quest'ultimi siano già colmi. I rifiuti devono essere conferiti dai locali di competenza ai contenitori del piano interrato in contenitori a chiusura ermetica così che non spargano odori o liquami nelle aree comuni.

La ditta incaricata delle pulizie delle aree comuni provvederà ad esporre i rifiuti per il corretto ritiro nei giorni specifici del calendario settimanale.

Gli assegnatari che non rispettino le norme di differenziazione dei rifiuti, potranno essere diffidati dall'utilizzo dell'area comune di conferimento e risponderanno direttamente per le sanzioni che potranno essere impartite al Polo Socio Sanitario.

ART. 12

DIVIETI PER GLI ASSEGNATARI

Gli assegnatari dovranno inoltre attenersi alle seguenti regole di comportamento:

E' vietato:

- tenere senza esplicita autorizzazione oggetti e/o cose in qualsiasi area comune;
- tenere nei locali infiammabili di qualsiasi genere, salvo la specifica esigenza dell'attività svolta e comunque in quantità tali da non costituire pericolo per la sicurezza dell'edificio;
- accedere, senza esplicita autorizzazione dell'Azienda, alle aree non aperte al pubblico quali locali tecnici, sottotetti, tetti e alle aree non ancora completate;
- eseguire davanzali opere che ne possono compromettere la stabilità, la sicurezza, alterarne l'estetica o arrecare danno all'immobile o a persone o cose;
- installare, senza esplicita autorizzazione dell'Azienda, tende o capottine;
- utilizzare apparecchi radio o video ad alto volume nei locali di competenza e nelle aree comuni, salvo apposita autorizzazione dell'Azienda Speciale e del Comune per quanto riguarda particolari eventi o attività;
- installare o apporre, senza la preventiva autorizzazione dell'Azienda, targhe, cartelli, insegne in facciata, negli atri o nelle scale e nelle parti comuni;

- apporre, in aree non preventivamente autorizzate dall'Azienda, comunicazioni mediante fogli, manifesti, locandine o scritti di qualsiasi genere. L'Azienda provvederà ad autorizzare il materiale informativo mediante apposizione del proprio timbro. Il materiale non autorizzato o posizionato in aree non autorizzate verrà immediatamente rimosso.
- percorrere gli accessi carrabili a velocità che possa arrecare pericolo a persone o cose. Gli autoveicoli dovranno pertanto procedere a passo d'uomo.

ART. 13

ESECUZIONE OPERE DA PARTE DEGLI ASSEGNATARI

Gli assegnatari non potranno intraprendere lavori ed opere che riguardino l'edificio e/o comunque parti comuni senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Azienda Speciale che potrà subordinarla al rispetto di specifiche prescrizioni. L'Azienda Speciale potrà richiedere la costituzione di idonee garanzie atte ad assicurare la regolare esecuzione dei lavori e la loro conformità all'autorizzazione concessa.

Non potranno essere comunque intrapresi lavori ed opere che riguardino i locali assegnati in conduzione senza il preventivo assenso scritto della proprietà.

Dovrà essere comunque trasmessa comunicazione all'Azienda, con un preavviso di almeno 48 ore lavorative, per gli interventi - eseguiti nei locali condotti - che possano creare intralcio o disservizio alle normali attività del Polo Socio Sanitario.

Le spese per la esecuzione delle migliorie sulle cose comuni eseguite dai singoli assegnatari, regolarmente autorizzate e destinate a essere utilizzate anche dagli altri assegnatari, saranno ripartite fra coloro che le usano nelle proporzioni stabilite dalla tabella millesimale allegata al presente regolamento.

ART. 14

OPERE URGENTI

L'assegnatario che, previa comunicazione formale all'Azienda Speciale e senza opposizione della stessa, abbia eseguito opere necessarie ed urgenti per la conservazione delle cose comuni, avrà diritto al relativo rimborso. L'opposizione scritta dell'Azienda, quando le opere fossero già iniziate, importa l'obbligo della loro sospensione. L'assegnatario diffidato ha diritto al rimborso delle spese sostenute e di quelle urgenti, limitatamente alle opere giudicate necessarie ed urgenti da parte dei tecnici dell'Azienda Speciale.

ART. 15

MANUTENZIONE

L'assegnatario è obbligato ad eseguire le riparazioni e la manutenzione delle cose nella sua disponibilità la cui omissione possa danneggiare gli altri assegnatari, compromettere la stabilità dell'edificio, l'aspetto esteriore o il decoro architettonico.

ART. 16

RESPONSABILITA' PER DANNI

L'assegnatario è responsabile, a norma degli art 1043 e ss. del C.C. per i danni causati alle cose comuni, per fatto di lui o delle persone, animali o cose di cui deve direttamente o indirettamente rispondere.

ART. 17

DOMICILIO ASSEGNATARIO

L'assegnatario deve comunicare per iscritto all'Azienda il proprio domicilio, in mancanza si intenderà domiciliato ad ogni effetto nei locali dell'immobile nella sua disponibilità.

ART. 18

RIVIO CODICE CIVILE

Per tutto quanto non previsto si rimanda alle norme del Codice civile ed agli accordi stipulati con l'amministrazione comunale.

CAPO III

AMMINISTRAZIONE DEL POLO SOCIO SANITARIO

ART. 19

AMMINISTRAZIONE

Considerato l'interesse pubblico connesso alla realizzazione, agli obiettivi e al funzionamento del Polo Socio Sanitario, in ossequio alla delibera di Consiglio Comunale n.72 del 11 novembre 2003 e alla convenzione sottoscritta tra il Comune di Agrate Brianza e l'Azienda Speciale Servizi, l'amministrazione del Polo Socio Sanitario è demandata all'Azienda Speciale stessa che dovrà provvedere ad assicurare il perseguimento degli obiettivi prefissati dall'Amministrazione Comunale.

L'Azienda potrà incaricare un consulente per la mera attività contabile amministrativa relativa alla gestione del Polo Socio Sanitario.

ART. 20

SPESE DI AMMINISTRAZIONE

Le spese di amministrazione saranno ripartite tra gli assegnatari secondo le rispettive quote millesimali.

ART. 21

PAGAMENTO SPESE DI GESTIONE

L'esercizio finanziario della gestione del Polo si chiude al 31 dicembre di ogni anno L'Azienda Speciale provvederà entro il primo trimestre di ogni anno a trasmettere agli assegnatari i conteggi relativi al saldo delle spese di gestione relative all'anno precedente e alla previsione sull'anno in corso, necessaria all'emissione delle fatture di acconto.

Ogni assegnatario potrà fare pervenire le proprie osservazioni sulle tabelle di calcolo e di ripartizione delle spese di gestione trasmesse che saranno oggetto di valutazione da parte dell'Azienda prima di procedere alla fatturazione.

Ogni assegnatario potrà avere accesso alla documentazione relativa alle spese di gestione del Polo Socio Sanitario, per la tutela dei propri diritti e interessi.

La somma risultante a debito dei singoli assegnatari dovrà essere corrisposta improrogabilmente entro la data di scadenza indicata in fattura.

ART. 22

RITARDO NEI PAGAMENTI

Il condomino/conducente è costituito in mora, senza obbligo di intimazione, per il solo fatto di mancato pagamento alla scadenza stabilita. Ogni versamento verrà imputato alla rata più antica. In caso di morosità verranno applicate gli interessi moratori, oltre alle conseguenze di responsabilità previste nel contratto di locazione, fra cui "ipso iure" la risoluzione contrattuale.

ART. 23

RECLAMI

Tutti i reclami riferentesi all'uso delle cose comuni devono essere trasmessi per iscritto.

CAPO IV DISPOSIZIONI FINALI

ART. 24

INFRAZIONI AL REGOLAMENTO

Nel caso di infrazioni alle disposizioni del presente regolamento l'Azienda provvederà ad invitare per iscritto con R.R. il condomino/conducente responsabile ad osservare e far rispettare le medesime.

Nel caso di inadempienza l'Azienda provvederà a diffidare l'assegnatario dandogli un termine perentorio. Persistendo l'infrazione, sarà applicata la sanzione, anche di natura economica, che verrà stabilita dal CdA dell'Azienda Speciale oltre alle conseguenze previste per legge o per regolamento contrattuale. La sanzione sarà conteggiata in sede di liquidazione delle spese di gestione o del canone di locazione.

ART. 25

ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla sua approvazione ed ha effetto, per ogni richiesta pervenuta ed autorizzata successivamente a tale data.

ART. 26

RINVIO

Per tutto quanto non è detto e previsto in questo regolamento si fa riferimento al Codice Civile e alle consuetudini in materia.