

Spett.le

Dott.sa Lucia Mancino  
SerD di Livorno

Oggetto: EMERGENZA SANITARIA-COVID 19- Centro Diurno Tossicodipendenti-Zona Distretto Livornese -CIG 649178690 e Progetto Unità di strada -CIG Z7C1E9B2D2 Riorganizzazione dei Servizi dal primo luglio 2021

Premesso che:

- i Servizi denominati "*Centro Diurno Tossicodipendenti-Zona Distretto Livornese*" e "*Unità di strada*", riorganizzati secondo le indicazioni contenute nelle procedure aziendali adottate per la prevenzione e contenimento del contagio da COVID 19 necessitano di essere rivisti alla luce dell'attuale situazione epidemiologica;
- che la sede Di Viale Marconi sarà, nel breve periodo, oggetto di lavori di manutenzione straordinaria da parte del Comune di Livorno;
- che la Cooperativa Arnera detiene in locazione un fondo sito sugli Scali delle Cantine 42 a Livorno, di circa 100 mq, che consente di ospitare le attività di segretariato sociale e di coordinamento tra operatori oltre al servizio di magazzino e quello di lavanderia contrattualmente previste presso la sede di Viale Marconi;
- che i lavori di manutenzione straordinaria sopra menzionati non impediscono l'uso del terreno antistante il Centro Diurno e adibito ad orto;

proponiamo

A) una riorganizzazione dei suddetti servizi come di seguito descritta:

A) Centro a bassa soglia		
PRESTAZIONE	RIMODULAZIONE	H/SETT
Gestione di servizi di prima Accoglienza quali docce, lavatrici e colazione	Gestione di servizi di prima Accoglienza: Servizio lavanderia	
Attività di Segretariato sociale	Attività di segretariato sociale	

-Visite domiciliari (comprende interventi effettuate per persone al loro domicilio, in casa alloggio, comunità terapeutica, carcere o altre strutture-include affiancamento personale SerD durante le visite domiciliari)	<p>Visite domiciliari e accompagnamenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accompagnamento utenti al SerD per visite e controlli urinari</li> <li>• Gestione cambi residenza; supporto alla presentazione documentazione per ISEE; rinnovo tessera sanitaria; esenzione sanitaria; gestione documentazione reddito di cittadinanza; supporto nella gestione utenze telefoniche acqua, luce e gas</li> <li>• Supporto per il rinnovo del documento per gli STP</li> <li>• Supporto per la gestione della domanda per le case popolari</li> <li>• Visite domiciliari per consegna farmaci</li> <li>• Accompagnamenti e visite domiciliari per soggetti multiproblematici</li> <li>• Supporto nel trasferimento di soggetti a cui è stata assegnata una casa popolare o per qualsiasi altro tipo di trasferimento abitativo</li> <li>• Consegna pacchi alimentari urgenti su richiesta dell'Assistente sociale del SerD per situazioni straordinarie.</li> <li>• Monitoraggio domiciliare di soggetti gravi che mostrano difficoltà a recarsi al SerD <ul style="list-style-type: none"> <li>• Altre visite domiciliari in casa alloggio, comunità terapeutica, carcere o altre strutture e affiancamento personale SerD durante le visite domiciliari</li> <li>• Visite domiciliari per consegna pacchi alimentari</li> </ul> </li> </ul>	
-Colloqui e gruppi finalizzati all'ascolto dei bisogni delle persone ed alla diffusione della conoscenza dei servizi presenti sul territorio	Colloqui telefonici finalizzati all'ascolto dei bisogni delle persone ed alla diffusione della conoscenza dei servizi presenti sul territorio.	
Attività di rete con le organizzazioni territoriali	Attività di rete con le organizzazioni territoriali	
Prestazioni educativo-riabilitative quali:	Prestazioni educativo- riabilitative quali:	
-Laboratori ludico-espressivi	Prestazioni sospese	
- Attività ergo terapeutiche	<p>Gestione Borse lavoro SerD per attività di orticoltura nell'orto sito in Viale Marconi</p> <p>Supporto ad utenti inseriti presso altre associazioni/coop/enti per tirocini occupazionali, secondo il PTI predisposto dal SerD</p>	

-Attività sia di giardinaggio che di ortocoltura	Manutenzione spazi (orto-giardino-laboratorio-magazzino) e predisposizione ambientale per la conduzione delle borse lavoro	
- Attività artigianali tipo lavorazione tessuti, cuoio e materiali diversi	Prestazioni sospese	
Invio al SerD ove possibile anche mediante accompagnamento di soggetti che si presentano spontaneamente al Centro e che siano favorevoli all'avvio di una valutazione multidisciplinare della loro condizione medica psicologica e sociale	Invio al SerD ove possibile anche mediante accompagnamento di soggetti che si presentano spontaneamente al Centro e che siano favorevoli all'avvio di una valutazione multidisciplinare della loro condizione medica psicologica e sociale	
Coordinamento di gruppi auto-aiuto su richiesta specifica del SerD	Prestazione sospesa	
Adempimenti alle esigenze informative	Adempimenti alle esigenze informative	
Fornitura di tutti i materiali occorrenti (sia sanitario sia per l'igiene personale degli ospiti) Il coordinatore rileva i bisogni e l'appropriatezza delle richieste, programma gli acquisti relativamente a tutti i materiali occorrenti (sia sanitario sia per l'igiene personale degli ospiti) che effettua personalmente o assegnando ai colleghi le opportune commissioni	Fornitura di tutti i materiali occorrenti (sia sanitario, sia per l'igiene personale degli ospiti)	
Verifica e controllo dell'attività mediante la produzione di idonea reportistica  Il Coordinatore garantisce la verifica e il controllo dell'attività tramite idonea reportistica	Verifica e controllo dell'attività mediante la produzione di idonea reportistica	
Attività di coordinamento degli operatori del servizio e con il SerD	Attività di coordinamento degli operatori del servizio e con il SerD	
Totale		109

<b>B) Spostamenti uscite e programmi di attività anche all'esterno della struttura- Unità di strada-CIGZ7C1E9B2D2</b>	<b>RIMODULAZIONE</b>	<b>H/SETT</b>
	-Uscite dell'UdS a postazione fissa (Stazione) e itinerario variabile sulla base dei bisogni emergenti.  -Riunione di equipe	23
<b>Totale A+B</b>		<b>132</b>

B) di trasferire le attività di segretariato sociale e di coordinamento tra operatori oltre al servizio di magazzino e quello di lavanderia dalla sede di Viale Marconi, oggetto di lavori di ristrutturazione straordinaria al fondo detenuto in locazione dalla Cooperativa Arnera, sito sugli Scali delle Cantine 42 a Livorno.

### Organizzazione del servizio

La realizzazione delle prestazioni descritte richiedono flessibilità organizzativa ed una risposta pronta per la gestione delle richieste in emergenza, di conseguenza anche gli orari del servizio sono da ritenersi soggetti alle variazioni richieste dalla programmazione settimanale delle prestazioni e dalla gestione delle emergenze. Nell'organizzazione sono impiegato n. 4 operatori ed 1 coordinatore in una articolazione oraria settimanale dal lunedì al sabato escluso i giorni festivi.

	Lunedì	Martedì	Mercoledì	Giovedì	Venerdì	Sabato	Totali settimana	Totali semestre
Copertura turno*	11	10	11	10	11	4	57	2.964
Coordinamento	3	2	3	2	3	1	14	364
Attività Laboratorio							10,5	233
pulizie	1	1	1	1	1	1	6	156
<b>Totale ore erogate</b>								<b>3.717</b>

\*apertura giornaliera del servizio media con due operatori in co- presenza

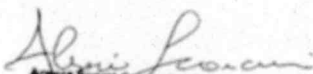
**Piano economico del servizio \***

Centro Viale Marconi - Livorno					
rimodulazione II sem.2021					
COSTO DEL PERSONALE	h/ sett.li individuali	n. operatori	h/anno	€/ora	Costo totale
coordinamento liv.D3	14	1	364	€ 22,35	€ 8.135,40
4 operatori - liv. D2		4	2.964	€ 20,92	€ 62.006,88
pulizie - liv. A1	6	1	156	€ 16,42	€ 2.561,52
istruttori - Liv.D1			233	€ 19,81	€ 4.615,73
<b>Totale personale</b>		<b>Ore totali</b>	<b>3.717</b>		<b>€ 77.319,53</b>
<b>costi di gestione attività</b>					<b>€ 10.353,60</b>
costi di locazione					€ 3.300,00
materiali/beni di consumo					€ 1.753,60
utenze					€ 1.200,00
utilizzo automezzi					€ 1.700,00
assicurazioni RCT					€ 800,00
adempimenti sicurezza e prevenzione					€ 750,00
IMPOSTE E TASSE					€ 250,00
utile d'impresa 1%					€ 600,00
<b>totale</b>					<b>€ 87.673,13</b>

\*per l'elaborazione della proposta sono state unificate le risorse provenienti da Centro Viale Marconi e Unità di Strada – II° sem.2021

Pontedera 30/6/2021

Arnera Società  
Cooperativa Sociale  
Il Presidente  
Alessio Leoncini

  
Arnera Società Cooperativa Sociale  
Via Brigate Partigiane, n. 2  
56025 Pontedera (PI)  
Isc. Albo Coop. C101071  
P.I. 02135810501 - C.F. 90055170501





## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

(ai sensi della legge 27 luglio 1978 n. 392, capitolo II, titolo I capo II e titolo II capo II)

Tra i signori:

~~Maria Bonaventura Bonaventura, il 20 giugno 2021, residente in Via Montebello~~

~~C.F. BBIMPGGCH280001~~

~~Andrea Bonaventura, il 20 giugno 2021, residente in Via Montebello~~

~~C.F. BRZNRGCH280001~~

di seguito denominati "Locatore" o "parte locatrice"

e

"ARNERA - Soc. Coop. Sociale" con sede in Pontedera Via Brigate Partigiane 2, iscritta alla Camera di Commercio di Pisa R.E.A. PI 183789, Partita IVA 02135810501 - nella persona del suo Rappresentante Legale Sig. Alessio Leoncini nato a Pisa il 06/11/1972 e residente in Pontedera (PI) in Piazza Padre Ernesto Balducci 30 - codice fiscale LNCLSS72S06G702H

che con la presente scrittura privata, redatta in due originali, convengono quanto segue:

### **1) INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E OGGETTO DEL CONTRATTO**

Il locatore concede in locazione al conduttore che a tale titolo accetta l'immobile sito in Livorno Scali delle Cantine 42 piano terreno composto da: fondo commerciale con magazzino, ufficio, antibagno e bagno

L'immobile è identificato con i seguenti dati catastali: foglio 17 - part. 351 - sub 611 - categoria C/1 - classe 10 consistenza 78 mq - superficie catastale 87 mq - rendita € 2.481,47

Il locatore, al momento della stipula del presente contratto, dichiara:

-con riguardo alla conformità dell'immobile e alle norme edilizie ed urbanistiche: Conforme

-con riguardo alla conformità degli impianti e alle normative vigenti: Conforme

Il locatore, con riguardo alla Certificazione Energetica, consegna al conduttore attestazione APE in corso di validità

### **2) DURATA DELLA LOCAZIONE. DISDETTA E RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO.**

La locazione ha la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01 aprile 2021 e termine al 31 marzo 2027. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di sei anni in sei anni qualora non sopravvenga disdetta dal conduttore. In deroga a quanto previsto dalla vigente normativa, il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone comunicazione al locatore almeno tre mesi prima della data prevista per il rilascio con lettera raccomandata AR. Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 Legge 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata AR, almeno dodici mesi prima della scadenza.

### **3) CANONE DI LOCAZIONE**

L'importo del canone annuo è di ~~€ 24.814,70 (cinquecentocinquanta/00)~~ da pagarsi anticipatamente in contanti/assegni o a mezzo POS presso l'Amministrazione Beni Fiorelli snc - Via Grande 143 Livorno o tramite Bonifico Bancario ad essa intestato presso l'istituto bancario BPM, sede di Livorno - Piazza Grande, 21, Codice IBAN IT 32 0 05034 13900 000000004542; in n. 12 rate uguali anticipate ~~€ 2.067,89~~ (cinquecentocinquanta/00), ciascuna scadenti il giorno 5 di ciascun mese. A partire dalla data di inizio del secondo anno di locazione, vale a dire dal 01/04/2022, il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto, automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore.

#### 4) ONERI ACCESSORI

Salvo patto contrario, sono a carico del conduttore gli oneri accessori di sua competenza come previsti dall'art. 9 Legge 392/78 che egli s'impegna a corrispondere con rate mensili anticipate al locatore di € 18,00, salvo conguaglio, unitamente al canone di locazione e con le stesse modalità.

Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni o degli oneri accessori

Saranno ad esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse, nonché gli oneri dello smaltimento rifiuti.

Sono altresì a carico del conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare locata.

#### 5) INDENNITÀ DI AVVIAMENTO E DIVIETO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE

I locali si concedono esclusivamente per l'attività di ufficio ed erogazione servizi come da attività del conduttore.

È fatto espresso divieto al conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta del locatore

Ai fini del diritto all'indennità di avviamento, parte conduttrice espressamente dichiara che l'attività non comporta contatti diretti per la vendita con il pubblico.

Il locatore:

NON garantisce l'idoneità all'uso per le attività di cui all'oggetto sociale del conduttore e pertanto le eventuali spese per rendere il locale idoneo ed eventuali successivi adeguamenti sono e saranno a totale carico del conduttore così come le spese per gli adempimenti amministrativi necessari per poter legittimamente svolgere nei locali tali attività.

In ipotesi di vendita o nuova locazione, parte conduttrice ha diritto di prelazione

#### 6) DICHIARAZIONE DI STATO DELL'IMMOBILE E RICONSEGNA DEI LOCALI

Il conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto, fatto salvo quanto eventualmente riportato nell'articolo precedente. Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

#### 7) DIVIETO DI INNOVAZIONI ED EVENTUALE ACQUISIZIONE DELLE MIGLIORIE ALLA PROPRIETÀ

Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Salvo patto contrario, le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore.

In caso di opere o lavori resi necessari da imposizioni normative sopravvenute inerenti l'attività di cui all'art. 5, il locatore non potrà negarne, senza giustificato motivo, l'esecuzione.

#### 8) DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI SUBLOCAZIONE ANCHE PARZIALE

È fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, fatti salvi i casi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 36 Legge 392/78

#### 9) ESONERO DI RESPONSABILITÀ

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi. Il locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.



#### 10) DILIGENZA DEL CONDUTTORE E ISPEZIONE DEI LOCALI

Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta.

#### 11) RESPONSABILITA' DEL CONDUTTORE

Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore.

Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a condomini e vicini.

#### 12) DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore versa al locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma di ~~€ 3.000,00 (tre mila euro)~~, pari a tre mensilità, a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al termine di ogni anno locativo. Il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

#### 13) RISOLUZIONE ESPRESSA

Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 3 (puntuale pagamento dei canoni), 5 (divieto del cambio di destinazione), 7 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 8 (divieto di cessione e sublocazione), comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

#### 14) IMPOSTA DI BOLLO E DI REGISTRO

E' a carico del conduttore l'imposta di bollo per il presente contratto, nonché l'imposta di bollo per le quietanze, se dovuta. L'imposta di registro è a carico del locatore e del conduttore in parti uguali. Per gli anni successivi, il locatore provvederà al pagamento dell'imposta di registro richiedendo il 50% dell'imposta pagata al conduttore, il quale si impegna ad effettuare il rimborso entro 30 giorni dalla richiesta.

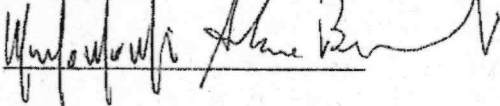
#### 15) CLAUSOLA DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, che dovessero insorgere fra le parti, queste si obbligano a ricorrere al procedimento di mediazione disciplinato dal regolamento del Servizio di conciliazione della Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno, iscritto nel Registro degli Organismi di Conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia

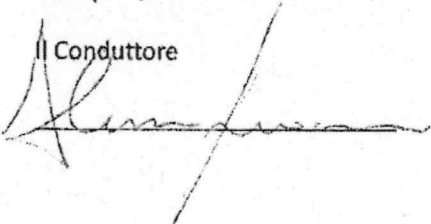
Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia.

Livorno, 15 Marzo 2021

Il Locatore

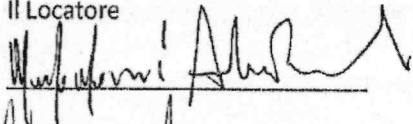


Il Conduttore

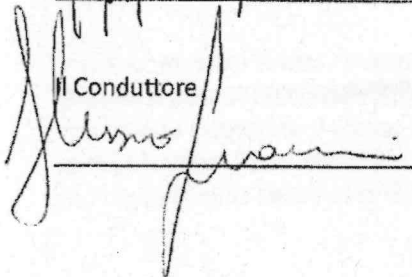


Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cc le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare espressamente la n. 5 (indennità di avviamento e divieto di cambio di destinazione), la n. 7 (divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà ) la n. 8 (divieto di cessione del contratto e di sublocazione anche parziale), la n. 9 (esonero di responsabilità) la n. 11 (responsabilità del conduttore), la n. 12 (deposito cauzionale) e la n. 13 (risoluzione espressa).

Il Locatore



Il Conduttore



Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)  
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di LIVORNO

Codice Identificativo del contratto TZP21T001777000TK

In data 18/03/2021 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo 21031842124322186 - 000001 la richiesta di  
registrazione telematica del contratto di locazione  
presentata da [REDACTED]

Il contratto e' stato registrato il 18/03/2021 al n. 001777-serie 3T  
e codice identificativo TZP21T001777000TK.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : COOP\_ARNERA

Durata dal 01/04/2021 al 31/03/2027 Data di stipula 15/03/2021

Importo del canone [REDACTED] n.pagine 4 n.copie 2

Tipologia: Locazione immobile uso diverso da abitativo

E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
----	----------------	-------	----	----------------	-------

001	[REDACTED]	A	001	90055170501	B
-----	------------	---	-----	-------------	---

002	[REDACTED]	A			
-----	------------	---	--	--	--

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 132,00 (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'

Imposta di registro	132,00	Imposta di bollo	0,00
---------------------	--------	------------------	------

Contratto esente da imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. C1 Rendita cat. 2481,47

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di LIVORNO

Prov. LI

SCALI DELLE CANTINE 42

Codice di riscontro del documento:

BA51FFC889437D511104D8C82338D630E0378B14

Codice di riscontro della presente ricevuta:

64A37254609800201DD57A4059DC61250CECOA43

Li, 18/03/2021

