



**AltaVita**

ISTITUZIONI RIUNITE DI ASSISTENZA

IRA

**SETTORE TECNICO - PATRIMONIO**

**Padova, lì 14/11/2024**

**AVVISO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALL'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI  
UNITA' IMMOBILIARE COMMERCIALE DI PROPRIETA' ALTAVITA-I.R.A.**

**RISCONTRO A RICHIESTA DI CHIARIMENTI**

**Il Dirigente Tecnico**

**RENDE NOTO QUANTO SEGUE:**

A) **D:** l'impianto di riscaldamento e di condizionamento risultano collegati al Centro Diurno "Casa Gidoni", esiste un contabilizzatore dei consumi? Come viene gestita la fornitura? La fattura dei fornitori del relativa al funzionamento e alla manutenzione di suddetti impianti è intestata al Centro Diurno?

**R:** L'impianto di riscaldamento è collegato al Centro Diurno Gidoni. Il raffrescamento è collegato ad una UTA separata posizionata sopra la copertura. I consumi condivisi sono gestiti tramite la lettura in contraddittorio di contabilizzatori elettronici, che viene effettuata due volte all'anno. Le fatture dei fornitori sono intestate ad Altavita - IRA. L'addebito di spesa al Conduttore viene gestito sulla base del consumo effettivo dedotto dalla lettura del contabilizzatore.

B) **D:** Eventuali difformità che dovessero essere rilevate circa la regolarità degli impianti e degli strumenti antincendio verranno adeguate con spese a vostro carico? Dal sopralluogo effettuato non sono emerse criticità.

**R:** Le regolarità degli impianti sono a carico del Locatore con riferimento al normale uso del locale come attività commerciale. Nel caso il Conduttore effettui interventi di adeguamento necessari alla gestione di attività commerciale, questi sono a carico del Conduttore, che è tenuto a realizzare gli interventi nel rispetto della normativa vigente in materia di impianti tecnologici. Si evidenzia che la locazione ha ad oggetto l'unità immobiliare e non l'attività che sarà in essa svolta.

C) **D:** una parete antistante la zona banco bar risulta danneggiata da umidità di risalita dovuta da una perdita degli impianti del Bar. E' prevista una verifica di tutte le attrezzature da parte della Proprietà?

**R:** Oggetto dell'avviso è la locazione dell'unità immobiliare commerciale: le attrezzature presenti costituiscono un plus messo a disposizione dall'ente proprietario e che il conduttore prende in carico dal momento della consegna dell'immobile.



# AltaVita

ISTITUZIONI RIUNITE DI ASSISTENZA

IRA

D) **D:** Il contratto avrebbe ad oggetto la sola locazione, corretto? quindi l'esercizio dell'attività di ristorazione rimane soggetto all'ottenimento di un permesso mediante la presentazione di una scia a nostro esclusivo nome?

**R:** La locazione ha per oggetto la sola unità immobiliare. L'esercizio dell'attività e tutti i permessi ad esso connessi sono a totale carico dell'offerente.

E) **D:** E' possibile determinare, anche approssimativamente, la spesa condominiale che le precedenti gestioni sostenevano?

**R:** Le spese condominiali relative agli ultimi tre anni sono state di € 1759,44 (consuntivo 2021), € 2.151,04 (consuntivo 2022), € 843,40 (consuntivo 2023). Le voci che rientrano nelle spese condominiali sono: energia elettrica luci area esterna condominiale, pulizie area esterna condominiale, interventi di manutenzione ordinaria parti condominiali, controllo antincendio area esterna e presidi.

F) **D:** Esiste una regolamentazione sull'utilizzo del plateatico esterno nel periodo estivo? E' presente una delimitazione tramite "vasi": quell'area rimane condominiale o è annessa al locale?

**R:** L'area risulta comune a tutto il Centro Civico. Il regolamento del supercondominio Civita indica nella planimetria che l'area è ad uso esclusivo delle attività commerciali di proprietà Altavita – IRA.

G) **D:** Un'eventuale offerta può essere avanzata da un soggetto che in caso di esito positivo non sarà poi colui che direttamente gestirà l'attività? Ovvero, è possibile presentare l'offerta a nome di un soggetto/società ma poi costituire una società adeguata allo scopo gestionale nella quale il soggetto/società rimarrebbe come socio?

**R:** L'offerta va presentata dal soggetto che firmerà il contratto di locazione; in caso di società da costituire, risulta necessario che tutti i soggetti che intendono costituire la società ad hoc firmino l'istanza e uno specifico impegno a costituire società in caso di aggiudicazione.

H) **D:** Nel caso in cui non dovessero esserci offerte per l'immobile, viene ripresentato il bando o la trattativa può essere "privata"?

**R:** Altavita-IRA e' un Ente Pubblico (IPAB), pertanto non è ammessa la trattativa privata, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza e parità di trattamento.

IL DIRIGENTE TECNICO  
Arch. Simona Campedel