

CONVENZIONE PER LA GESTIONE DELL'EDIFICIO SOCIALE GIA' ADIBITO A
PALESTRA "B" E TRASFORMATO IN CENTRO PER ANZIANI DENOMINATO
"CLUB PRIMO ROVIS"

L'anno 1993 il giorno 27 del mese di settembre, fra:

1) SOCIETA' GINNASTICA TRIESTINA, con sede a Trieste in via della
Ginnastica n.47, iscritta al n.281 del Registro della Persone
Giuridiche presso il Tribunale di Trieste, cod. fisc.
n.80011070325, rappresentata dal Presidente Dott. Matteo
BARTOLI, nato a Trieste il 30.9.1931, residente a Trieste in
via Monte S.Gabriele n.1 (in seguito identificata come S.G.T.)
e:

2) ASSOCIAZIONE "PRO SENECTUTE" - Trieste, con sede a Trieste in
via Valdivino n.42, codice fiscale 80016180327, Partita I.V.A.
00530480328, in persona del proprio Presidente pro tempore e
legale rappresentante dott.Carlo Severini, nato ad Ancona il
26.2.30, residente a Trieste in via Bonafata 1;

Premesso:

- CHE l'Assemblea straordinaria dei Soci della S.G.T. fin dal
24.11.1989 aveva deliberato l'ampliamento del complesso
edilizio della sede sociale con la costruzione di una nuova
palestra, onde riservare un congruo spazio anche alle attività
ricreative e culturali per gli anziani, con conseguente
possibilità di contatti con i soci e simpatizzanti della
S.G.T., al fine di favorire la conoscenza e quindi la
comprensione reciproca fra giovanissimi, giovani e adulti di



tutte le fasce sociali, con evidente beneficio ai fini di una comprensione reciproca fra giovanissimi, giovani e adulti di della S.G.T., al fine di consentire la conoscenza e quindi la favorire le occasioni di contatti con i soci e simpatizzanti Senectute" di Trieste denominato "Club Primo Rovis", onde per attività ricreative e culturali per gli anziani della "Pro Palestra "B") e di consentire alla sua trasformazione in Centro ha deliberato di rinunciare ad un proprio spazio (attuale - CHE la S.G.T., in considerazione degli scopi dell'iniziativa,

al nuovo centro di ritrovo;
complesso edilizio della sede di quella Società, da riservare prospettiva di reperire un congruo spazio, nell'ambito del individui, sono stati avviati contatti con la S.G.T. nella prevedeva l'abbattimento di detta palazzina e dei locali già progetto dovuta al Piano Regolatore del Comune di Trieste che - CHE in seguito all'impossibilità di realizzazione di tale SENECTUTE" dalla proprietaria Amm.ne Comunale;

tal fine scopo concessa in comodato gratuito novennale alla "PRO progettato nella palazzina di piazza Libertà (ex mensa ENCO) a Anziani da denominare "Club dell'Età d'Oro", dapprima destinato all'allestimento di un nuovo adeguato Centro Ritrovo tempore dell'Associazione "Pro Senectute" di Trieste, L.500.000.000, vincolato anche alla firma del Presidente pro Primo Rovis presso la Cassa di Risparmio di Trieste di iniziativa - CHE era disponibile un fondo di deposito costituito dal Comm.

sana e corretta socializzazione;
tutte le fasce sociali, con evidente beneficio ai fini di una

sana e corretta socializzazione;

- CHE nell'ambito dell'ampliamento della sede storica della S.G.T., costituito dalla realizzazione di parcheggi a più livelli nonché di una nuova palestra, in seguito alla summenzionata decisione veniva altresì previsto l'adattamento e trasformazione dell'ala già esistente e costituita dalla predetta Palestra "B" da destinare al nuovo Centro "Primo Rovis" della Pro Senectute, Centro il cui progetto e realizzazione il Comm. Primo Rovis intende donare all'Associazione "Pro Senectute", con sede in Trieste in via Valdirivo n.11, perché lo gestisca e lo destini alle attività culturali e ricreative per anziani proprie dell'Associazione stessa;

- CHE a tale scopo di ristrutturazione immobiliare la S.G.T. ha deliberato di procedere ad una operazione costituita in più fasi coordinate, e prevedenti, anzitutto, la cessione del diritto di superficie per 99 anni su una porzione dell'area sociale per costruire nel sottosuolo del piazzale un parcheggio a più livelli, di cui una parte da cedere all'Impresa, designata previa apposita gara, in corrispettivo della esecuzione dei lavori ed una parte da riservare alla Società; successivamente, l'affidamento dell'esecuzione dei lavori sia per la costruzione del parcheggio che della nuova palestra (da gestire in regime di concessione trentennale, rinnovabile, del Comune di Trieste), nonché della ristrutturazione di altre parti della sede alla Impresa prescelta in seguito ad apposito bando di gara; infine, una volta ultimata ed agibile la nuova

palestra, la messa a disposizione della Palestra "B" a favore del Comm. Primo Rovis per l'allestimento del Centro ritrovo denominato "Club Primo Rovis" e sua successiva consegna in gestione alla Associazione "Pro Senectute" di Trieste;

- CHE gli atti relativi alla prima parte dell'operazione sopra descritta sono stati sottoscritti e rogati, e che i relativi lavori per la realizzazione del parcheggio sono iniziati nel mese di aprile 1992 e sono attualmente in avanzatissima fase di esecuzione;

- CHE anche la seconda parte della riferita operazione di ristrutturazione generale (prevedente l'appalto alla medesima Impresa Riccesti S.p.A. - risultata aggiudicataria - per l'esecuzione dei lavori di costruzione della nuova palestra e di ristrutturazione della sede) è in corso di esecuzione, in quanto il relativo progetto ha conseguito la concessione edilizia comunale in data 11.11.1992, mentre il relativo finanziamento è stato assicurato dalla Regione Friuli-Venezia Giulia fino alla concorrenza di lire 1.500.000.000;

- CHE è stata stilata una convenzione fra la S.G.T. e il Comm. Primo Rovis in virtù della quale quest'ultimo è stato autorizzato a procedere all'esecuzione dei lavori ed installazioni necessari per l'adattamento della Palestra "B" della S.G.T. a sede del "Club Primo Rovis" a partire dal 6.6.1993, e sono state disciplinate le condizioni, modalità e tempi per l'esecuzione dei lavori nonché gli impegni per la consegna dei locali così rinnovati alla "Pro Senectute";

Tutto ciò premesso, si conviene quanto segue.

convenzione.

Senectute ha approvato a sua volta il predetto schema di CC.635 - Prot.2963 dd.25/8/93) il Consiglio Direttivo della Pro - CHE con deliberazione n.29 dd.8 giugno 1993 (Co.Re.Te.Co. alla nuova palestra prospiciente la via Rossetti.

durata della convenzione stipulata con il Comune relativamente di comodato gratuito per un periodo di trenta anni, pari alla "Pro Senectute" contenente la concessione in uso dei locali a titolo della S.G.T. ha approvato lo schema di convenzione con la "Pro - CHE con deliberazione dd. il Consiglio Direttivo

Club possa coincidere con quello della nuova palestra;
favore della "Pro Senectute", in modo che l'attivazione del destinati al "Club Primo Rovis", una volta trasformati, a conclusione degli accordi per la concessione dei locali dell'ultima fase dell'operazione sociale, consistente nella il mese di ottobre 1993), occorre procedere alla realizzazione dell'inizio dei lavori (il cui completamento è previsto entro del finanziamento regionale, nonché, infine, sotto quello dell'intervento rilasciato dalla concessione edilizia comunale e piattaforma per il nuovo edificio), sia sotto quello della copertura dei livelli sotterranei costituente la stato di avanzamento dei lavori del parcheggio (realizzazione fattibilità della nuova palestra sia sotto il profilo dello - CHE pertanto, essendo ormai maturate tutte le condizioni di



Le parti consentono espressamente e si danno reciprocamente atto che, dopo la scadenza del trentennio stabilito dal comma precedente, il comodatario o il comodante potrà recedere in qualsiasi momento dalla presente convenzione, dandone avviso e per un periodo massimo complessivo non superiore ai 99 anni.

costruzione di una nuova palestra nel comprensorio della S.G.T., 41377/10312 a rogito del notaio dott. Luciano Pastor per la il Comune di Trieste e la S.G.T. il 22.10.1992 rep. n. e la durata stabilita dall'art.6 della convenzione stipulata fra non superiori al decennio, in diretta dipendenza con la validità Primo Rovis, e sarà prorogabile per ulteriori periodi di tempo completati i lavori di ristrutturazione a cura e spese del Comm. trenta anni, decorrenti dalla data della formale consegna dopo ART. 3 - (Durata del comodato). Il comodato avrà la durata di

Primo Rovis".

di un centro ricreativo e culturale per anziani denominato "Club condizioni e modalità di cui ai seguenti articoli, dell'attività "B" al presente atto, per l'allestimento e lo svolgimento, alle identificato come da planimetria e descrizione allegata sub "A" e pianterreno del complesso edilizio di via della ginnastica n.47 e manutenzione del locale già individuato come "Palestra B" al alla "Pro Senectute", che accetta, l'uso, la gestione e la ART. 2 - (Oggetto) - La S.G.T. concede in comodato gratuito

ART. 1 - Le premesse fanno parte integrante del presente atto.

La S.G.T. non avanzerà pretese di indennizzo o risarcimento in conseguenza del normale deperimento del locale e degli infissi, mentre la "Pro Senectute" si impegna ad utilizzare il locale con la diligenza del buon padre di famiglia e ad eseguire le riparazioni necessarie al mantenimento del locale per il normale

donataria "Pro Senectute".
Comm. Primo Rovis, rimarranno invece di esclusiva proprietà della
Gli arredi e le attrezzature del Club, costituenti dono del
della Società.

di lavori eventualmente eseguiti senza il preventivo benestare
pretesa di ripristini, indennizzi e risarcimenti, salvo il caso
esclusiva proprietà della S.G.T., la quale rinuncia a qualsiasi
tutti gli infissi e le opere di insonorizzazione, rimarranno di
Le opere di ristrutturazione del locale anzidetto, compresi
degli anziani propri soci e degli eventuali ospiti.

comodato le proprie attività ricreative e culturali a favore
ART. 4 - La "Pro Senectute" svolgerà nei locali concessi in

apposito verbale di consegna.
salvo il normale deperimento dovuto all'uso, e verrà redatto
a restituire alla S.G.T. i locali in buono stato di manutenzione,
recesso di cui al comma precedente, la "Pro Senectute" provvederà
successivo, o in seguito all'avvenuto esercizio del diritto di
Alla scadenza del periodo di comodato, originario o
deve avere esecuzione.
ricevimento, almeno sei mesi prima dalla data in cui il recesso
all'altra parte, mediante lettera raccomandata con avviso di

uso sopra indicato nonché all'estinzione di eventuali danneggiamenti causati dai propri soci utenti.

ART. 5 - Saranno a carico della "Pro Senectute" tutte le spese di gestione dei locali dati in comodato (indicate in via solo di gestione dei locali dati in comodato (indicate in via solo esemplificativa e non tassativa in spese per : personale, materiali, attrezzature, energia elettrica e forza motrice, acqua potabile, telefono, assicurazione, riscaldamento ed eventuale condizionamento, pulizia e riordino ambienti, rifiuti, licenze ed in genere altre autorizzazioni, ecc.), nessuna esclusa.

La "Pro Senectute" provvederà al pagamento dei consumi o mediante utenze dirette ovvero mediante rilevazioni da contatori divisionali.

Il riscaldamento e l'eventuale condizionamento avverranno utilizzando apparecchiature (pompa di calore) ad esclusivo servizio del Club. L'impianto elettrico farà capo ad un'unica fonte di erogazione anche per tutti i servizi accessori (elevatori, sistemi di diffusione dei suoni e immagini come TV a c.c., ecc.).

La "Pro Senectute" stipulerà tutte le polizze assicurative (R.C., furto, incendio, infortuni, ecc.) atte a garantire la S.G.T., i frequentatori del Club ad ogni titolo nelle manifestazioni di propria iniziativa, i terzi e se stessa contro i rischi connessi e conseguenti alla attività che la stessa "Pro Senectute" svolgerà nei locali del Club, il tutto per massimali adeguati e costantemente aggiornati.

ART. 8 - Del pari, la "Pro Senectute", su richiesta della S.G.T., concederà l'utilizzo dei locali del Club a favore della S.G.T., nelle ore di inutilizzazione da parte della "Pro

gestore, e la rimessione in ordine dei locali.
Club, verso rimborso delle spese vive, da determinarsi con la presenza di persone in numero superiore alla capienza dell'Associazione, richiedenti più ampia disponibilità di spazio per grande, per lo svolgimento di feste e manifestazioni della esigenze, concederà l'utilizzo straordinario della palestra "Pro Senectute" e compatibilmente con le proprie attività ordinarie ed ART. 7 - La S.G.T., su apposita richiesta della "Pro

S.G.T. e la "Pro Senectute".
anziani utenti del Club, sarà oggetto di specifici accordi tra la manifestazioni di carattere dilettantistico da parte degli L'eventuale utilizzo di istruttori della S.G.T. per attività e stabiliti con il gestore di tali strutture.

delle consumazioni e dei canoni secondo il listino prezzi fruiscono dei bar e dei parcheggi della Società, verso pagamento della "Pro Senectute", in quanto soci anche della S.G.T., ART. 6 - La S.G.T. consente che i frequentatori del Club soci

sostituzione degli impianti e delle attrezzature del Club.
anche straordinario, collegato al mantenimento ed all'eventuale manutenzione ordinaria dei locali stessi e di ogni intervento, Saranno altresì a carico della "Pro Senectute" le spese di



Senectute", per trattamenti di giovani e non giovani e per svolgerli proprie manifestazioni ed iniziative, con responsabilità organizzativa integralmente a carico della S.G.T., e verso rimessione in ordine dei locali e rimborso delle spese vive, da determinarsi fra le parti.

La S.G.T. e la "Pro Senectute" potranno concordare altresì l'organizzazione di manifestazioni comuni.

ART. 9 - Con apposito regolamento, da approvarsi in separata sede, le parti potranno concordare le modalità concrete circa l'accesso al Club e l'utilizzo dei locali e attrezzature da parte della S.G.T. e dei locali e attrezzature della S.G.T. da parte degli utenti del Club, in attuazione dei principi di cui ai precedenti articoli 6 - 7 - 8.

Detto Regolamento potrà essere modificato con semplice concorde deliberazione dei rispettivi Consigli Direttivi.

ART. 10 - Eventuali lavori di rettifica o miglitoria agli impianti ed ai locali del Club saranno a carico della "Pro Senectute", e dovranno essere preventivamente autorizzati dalla S.G.T., la quale valuterà tali richieste esclusivamente in rapporto agli interessi di tutela della proprietà e della compatibilità con la gestione dell'intero complesso immobiliare sociale.

Su tali interventi, sarà in ogni caso sentito preventivamente il Comm. Primo Rovis.

ART.13 - Qualsiasi controversia che dovesse insorgere circa la validità, l'interpretazione o l'esecuzione del presente contratto, che non si potrà risolvere in via bonaria, sarà deferita ad un Collegio Arbitrale composto da tre membri designati uno ciascuno dalle rispettive parti ed il terzo, con funzioni di Presidente, di comune accordo dagli arbitri così

ART.12 - La presente Convenzione obbliga sia le parti che i loro successori o aventi causa, e gli obblighi da essa nascenti non sono cedibili sotto qualunque forma a terzi, senza l'espresso consenso reciproco.

Primo Rovis.

ART.11 - Alla scadenza del termine convenuto per la durata del comodato, originario o successivo (con il termine massimo di 99 anni), in diretta dipendenza con le decisioni che assumerà il Comune di Trieste in ordine alla proroga della distinta e Convenzione 22.10.1992 rep. n.41377/10312 per la realizzazione e gestione della nuova palestra costruenda nel comprensorio S.G.T. fra la via Ginnastica e la via Rossetti, qualora il Comune decidesse di procedere all'acquisizione dei manufatti stessi dopo i primi trenta anni o alla scadenza di proroghe successive la "Pro Senectute" rilascerà i locali concessi in comodato alla S.G.T. in buono stato di manutenzione, salvo il normale deterioramento per effetto dell'uso, nella libera disponibilità della S.G.T., dopo aver asportato gli arredi e le attrezzature del Club di proprietà della "Pro Senectute" donati dal Comm.

nominati.

In caso di disaccordo, a tale designazione provvederà il Presidente del Tribunale di Trieste, su istanza della parte più diligente.

Gli arbitri formeranno la loro determinazione secondo il diritto in via rituale, osservando nel procedimento le norme del codice di procedura civile relative all'arbitrato rituale.

ART. 14 - Per tutto quanto non previsto dal presente atto varranno le norme contenute nel codice civile.

ART. 15 - Tutte le spese imposte e tasse inerenti e conseguenti il presente atto sono e saranno a carico dell'Associazione "Pro Senectute".

Letto, confermato e sottoscritto.

Trieste, 27 settembre 1993

Per la Società Ginnastica Triestina:
Il Presidente

Per l'Associazione Pro Senectute:
Il Presidente



**PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE
DEL "CLUB ETA D'ORO" PER LA
PRO-SENECTUTE DI TRIESTE NELLO
AMBITO DEL COMPLESSO DELLA
SOCIETA' GINNASTICA TRIESTINA.**

RICHIEDENTE :



Manlio Bartolotta
LA PRESIDENTE

PROGETTISTA :

Dott. Arch. Riccardo Sisto
Dott. Arch. Riccardo Sisto
P.zza S. Antonio Nuovo, 2
34132 TRIESTE
Tel. 040/69004

RELAZIONE

TRIESTE 27 GEN. 1992

**PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DEL "CLUB ETA' D'ORO" NELL'AMBITO DEL
COMPLESSO DELLA "SOCIETA' GINNASTICA TRIESINA".**

P R E M E S S A

La proposta di intervento, tendente a dotare la S.G.T. di una nuova palestra a completamento delle strutture esistenti, ha preso avvio da una serie di incontri tra il Presidente della S.G.T. e della PRO-SENECTUTE di Trieste.

Vale la pena ricordare che la S.G.T., da ben 125 anni degna rappresentante della nostra città in campo sportivo, ha sempre cercato di dare risposte particolarmente significative, manifestando altresì sempre la sua disponibilità nell'affrontare e nel cercare di risolvere i problemi afferenti al mondo sportivo cittadino.

A fronte dell'aumento dell'età media dei nostri concittadini (con la presenza di una delle più alte percentuali di anziani a livello nazionale) la S.G.T., già sensibile ai problemi dei giovani, ha già da tempo messo a disposizione le sue strutture a supporto di nuove iniziative rivolte al mondo della terza età.

In quest'ottica e tenuto conto delle esigenze, più volte manifestate dalla PRO-SENECTUTE, alla ricerca di locali in posizione basale, da offrire ai suoi attivissimi soci per garantire lo svolgimento di manifestazioni apertamente culturali e ricreative, la S.G.T. ha offerto la sua disponibilità alla soluzione del problema, ipotizzando la utilizzazione di spazi adeguati all'interno del complesso di via Ginnastica; tale ipotesi riveste un carattere di notevole importanza sotto vari aspetti, in primo luogo garantendo agli anziani, futuri frequentatori della GINNASTICA, di poter svolgere la loro attività in perfetta autonomia e sufficiente privacy, ma a stretto contatto con le generazioni più giovani.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il progetto prevede la trasformazione dell'attuale palestra "B" situata al pianoterra, prospettante le vie Rossetti e Stuparich, in SALA POLIFUNZIONALE, dotata di adeguati servizi, nonché di un ulteriore spazio con la creazione di un sopalco a struttura metallica.

La scelta è ricaduta su questo ambiente in quanto, pur direttamente collegato con i servizi generali (bar, avancorpo ecc.) garantisce una perfetta autonomia ed indipendenza.

La sala di circa mq. 312, verrà strutturata, per quasi un terzo della sua superficie (corrispondente alla zona sopalcata) con loro portatori di handicap : tali locali saranno dotati di adeguato impianto di condizionamento dell'aria mentre per quanto concerne gli scarichi dei servizi, saranno collegati direttamente alla fognatura esistente.

Per la sala è ipotizzata una capienza di ca. 200 persone.; l'arredo potrà soddisfare sia le esigenze di una sala per conferenze, sia quelle di riunioni a carattere ricreativo.

Sul fondo della stessa verrà creata apposita pedana per oratori o animatori con alle spalle uno schermo a scomparsa per proiezioni cinematografiche.

L'accesso al sopalco sarà assicurato da scala interna dotata di servoscala elettrico per il superamento delle barriere architettoniche : al piano sopalco troveranno posto salette per riunioni, biliardo, TV e biblioteca.

Verranno rispettate in fase realizzativa tutte le norme vigenti in materia antinfortunistica, antincendi ecc.

IL PROGETTISTA :

ARCHITETTO
RICCARDO SISTO
O.A. 15.216

Cod. Fisc. SST RCR 45B18 L4245 - P. IVA 00166210328



