

**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
AZIENDA SANITARIA LOCALE N. 2 OLBIA**

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

N. 16 DEL 05/01/2016

OGGETTO: Autorizzazione stipulazione contratto di locazione passiva Comune di Aggius

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

DOTT. PAOLO TECLEME

(firma digitale apposta)

ACQUISITI I PARERI DI			
DIRETTORE SANITARIO		DIRETTORE AMMINISTRATIVO	
DOTT. SALVATORICO ORTU		DOTT. DAVID HARRIS	
FAVOREVOLE	X	FAVOREVOLE	X
CONTRARIO		CONTRARIO	
<i>(firma digitale apposta)</i>		<i>(firma digitale apposta)</i>	

La presente Deliberazione
è soggetta al controllo preventivo di cui al comma 1 dell'art. 29 della L. R. 10 / 2006
viene comunicata al competente Assessorato regionale, ai sensi del comma 2 dell'art. 29 della L. R. 10 / 2006, qualora comportante impegno di spesa inferiore a euro 5.000.000
STRUTTURA PROPONENTE AREA AFFARI GENERALI, AFFARI LEGALI, COMUNICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione viene pubblicata nell'Albo Pretorio on-line della ASL n. 2 di Olbia	
Dal 05/01/2016	Al 20/01/2016
Area Affari Generali, Affari Legali, Comunicazione	

PREMESSO

- che l'Azienda con Note Prot. PG/ 2015/24267 e PG/2015/24273 del 05/06/2015 richiedeva al Comune di Aggius e al Comune di Tempio la disponibilità di locali da destinare a sede del Servizio di Veterinaria essendo intendimento della stessa procedere al rilascio, entro il 31.12.2015, dell'immobile condotto in locazione con il Sig. Pirigheddu Tonino a causa della segnalata non conformità del medesimo alla normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro

- Che con Nota Prot. PG 2015/41874 del 08.10.2015 l'Azienda, facendo seguito alla comunicazione di recesso già trasmessa al Sig. Pirigheddu Tonino con Nota Prot. PG 28736 del 19.06.2014 informava lo stesso che era proprio intendimento procedere al rilascio dell'immobile entro il 31.12.2015 previ accordi col Servizio Tecnico e sottoscrizione di apposito verbale di consegna

- Che il Comune di Aggius comunicava immediatamente la propria disponibilità a concedere in locazione un immobile sito in Aggius nella Via Roma 120 (Ex scuola elementare);

- Che in data 23.09.2015, presso i locali della sede Amministrativa della Asl di Olbia, si riunivano, il Commissario Straordinario Paolo Tecleme, il Sindaco del Comune di Aggius, il Geometra dell'Ufficio tecnico del Comune di Aggius, il Dott. Roberto Di Gennaro e la Dott.ssa Federica Pillai;

- Che all'esito di tale riunione veniva raggiunto un accordo avente ad oggetto la stipula di un contratto di locazione i cui contenuti sarebbero stati formalizzati con successivi atti deliberativi da parte dei due Enti;

- Che il Comune di Tempio solo in data 19.10.2015 manifestava il proprio intendimento di mettere a disposizione dell'Azienda i locali siti in Tempio Pausania (Ex Caserma Fadda)

- Che sebbene il Comune di Aggius avesse dato pronto riscontro alla richiesta di disponibilità di locali e sebbene dunque col predetto Ente fossero state avviate trattative volte alla stipulazione del relativo contratto, si procedeva comunque ad effettuare un sopralluo-

go sia nei locali messi a disposizione dal Comune di Aggius sia in quelli messi a disposizione dal Comune di Tempio e a richiedere ad entrambi gli Enti l'invio della seguente documentazione: Dichiarazione conformità impianti, C.P.I., A.P.E, certificato agibilità ,accatastamento collaudo statico e/o idoneità statica

CONSIDERATO Che all'esito dei sopralluoghi effettuati il Servizio Tecnico, con nota acquisita agli atti NP 2015/ 7811, rilevava che:

- I locali siti in Tempio Pausania avrebbero richiesto interventi manutentivi, con oneri a carico dell'Azienda stimati in circa € 70.000,00, il che non avrebbe consentito l'immediata immissione nel possesso
- I locali siti in Tempio Pausania risultavano sprovvisti di C.P.I., A.P.E certificato agibilità ,accatastamento collaudo statico e/o idoneità statica collaudo ascensore
- I locali siti in Aggius per conformazione planimetrica e strutturale si prestavano ad una più celere immissione del possesso posto che i lavori di adeguamento necessari avrebbero richiesto brevi tempi di esecuzione e i relativi oneri sarebbero stati assunti dal comune di Aggius

DATO ATTO dunque che all'esito delle predette verifiche l'immobile sito in Aggius appare l'unico in possesso dei requisiti tecnico amministrativi che lo rendono idoneo ad essere destinato alle finalità istituzionali che si intende perseguire con il contratto in oggetto e che il RSPP ne ha dichiarato la conformità alla normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro

DATO ATTO altresì che il Comune di Aggius assumerà a proprio carico gli oneri derivanti dall'effettuazione dei lavori di completamento da eseguire sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico dell'Azienda e del Comune

[Digitare il testo]

PRESO ATTO che sussiste l'urgenza di procedere alla stipulazione del relativo contratto di locazione posto che entro Dicembre 2015 si procederà al rilascio dell'immobile sito in Tempio Pausania

RITENUTO dunque di dover autorizzare la stipulazione del contratto di locazione con il Comune di Aggius secondo lo schema allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale

Tutto ciò premesso

ANNO	UFF AUTORIZZ.	MACR O	NUMERO CONTO	DESCRIZION E	IMPORTO incl IVA
2016	UA2_AAGG	1	A0508010101	Loc.passive e oneri condom.	12.200,00

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

DELIBERA

1. Di autorizzare la stipulazione del contratto di locazione con il Comune di Aggius secondo lo schema allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale e avente ad oggetto l'immobile sito in Aggius nella Via Roma da destinare a servizi veterinaria per un canone annuo pari ad € 10.000,00 oltre IVA
- Di dare atto che la relativa spesa graverà per l'anno 2016 sul conto 0508010101 Ufficio autorizzativo UA2_AAGG Macro 1 Denominazione Locazioni passive e oneri condominiali
 - di imputare la spesa secondo la tabella sotto indicata
 - di incaricare l'Area AAGGAALLC della stipulazione del relativo contratto, il Servizio Tecnico, il Servizio Provveditorato e Amministrazione Patrimoniale, il Dipartimento di Prevenzione, il Servizio Contabilità e Bilancio il SISA e le strutture aziendali interessate per i successivi adempimenti di competenza;

[Digitare il testo]

- di trasmettere copia del presente atto al Servizio Tecnico, al Servizio Provveditorato e Amministrazione Patrimoniale, al distretto di tempio, al Dipartimento di Prevenzione al SISA ed al Servizio Contabilità e Bilancio

**IL COMMISSARIO
STRAORDINARIO**

Dott. Paolo Tecleme

Rep. n. _____ del _____

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____

_____ in Olbia

FRA

il **Comune di Aggius** con sede in _____ Via _____ PI:

_____, in persona del (CF: _____) domiciliato ai fini del

presente atto presso la sede legale del Comune, di seguito denominato

“LOCATORE ”

E

l’Azienda Sanitaria Locale n. 2 di Olbia, con sede in Olbia nella Via

Bazzoni-Sircana n. 2 / 2A, C.F. 01687160901, rappresentata dal Commissario

Starordinario Dott. Paolo Tecleme, , domiciliato ai fini del presente atto presso

la sede legale dell’Azienda, di seguito denominata **“conduttore ”**;

Articolo 1 – Oggetto della locazione.

Il locatore , come sopra rappresentato, concede in locazione al conduttore che

accetta, la porzione immobiliare di un complesso edilizio destinato ad uso

pubblico nella disponibilità del Comune di Aggius sito in Aggius nella Via

Via Roma n. 120 di complessivi mq della superficie utile netta complessiva di

mq 370 costituita da 5 vani servizi igienici e corridoio della superficie di mq

110 circa da destinare ad uffici veterinari, meglio individuato con il contorno

rosso nella planimetria sottoscritta dalle parti che si allega al presente atto per

formarne parte integrante.

Il locatore garantisce che sull’immobile non insistono diritti reali o personali di

terzi che possono limitarne il libero godimento.

Art. 2 Destinazione e adeguamento del bene

Il conduttore si impegna ad utilizzare l'immobile oggetto di locazione esclusivamente per gli scopi specificati nel presente atto .

Le parti si danno reciprocamente atto che l'immobile oggetto del contratto necessita, prima dell'immissione nel possesso da parte del conduttore, dell'esecuzione di taluni lavori di completamento da eseguire sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico dell'Azienda e del Comune e con oneri ad esclusivo carico del locatore

Il Locatore garantisce che l'immobile è idoneo all'uso cui il Conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico- edilizi e alle autorizzazioni necessarie

Il Locatore garantisce che l'Immobile e i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge

Articolo 3– Durata del contratto

La durata del contratto è stabilita in anni 6 (sei) decorrenti dal 01.01.2016 . E' escluso il rinnovo tacito del contratto alla scadenza. Resta salva per il conduttore la possibilità di richiedere espressamente e nel rispetto delle necessarie autorizzazioni e procedure interne, il rinnovo del contratto almeno 6 mesi prima della scadenza. Nell'ipotesi in cui la richiesta non importi rinegoziazione del contratto, resta inteso che il Locatore rinuncia fin d'ora per se e per i suoi aventi causa alla facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza contrattuale di cui all'art. 29 della Legge 392/1978.

Al termine della locazione gli incaricati dalle parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti. Il Conduttore è

esonerato dalle remissione in pristino dei locali

In caso di ritardo nel rilascio dell'immobile il conduttore sarà tenuto a corrispondere al locatore un indennità pari all'ultimo canone applicato e in proporzione al periodo di occupazione, da aggiornare annualmente, su richiesta del locatore, nella misura pari al 75% delle variazioni accertate ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati

Poiché è in itinere la riforma del SSR l'Azienda si riserva di risolvere o non stipulare il contratto, in conseguenza della riforma, senza che alcun onere o indennizzo o risarcimento sia dovuto al locatore

Art. 4 Divieto di sublocazione

E' fatto divieto al conduttore di procedere alla sublocazione dell'immobile

Articolo 5 – Recesso

Il conduttore ha facoltà di recedere in qualunque momento dal contratto dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata AR o mediante PEC, con preavviso di almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere efficacia.

Tale facoltà potrà essere esercitata anche con riguardo a singole porzioni di immobili e comporterà una riduzione proporzionale dell'importo del canone così come determinato al successivo art. 6

Art. 6 Decorrenza economica e corrispettivo della locazione

Il canone globale di locazione viene fissato in € 10.000,00 (Diecimila,00) oltre IVA e verrà corrisposto dalla data di decorrenza fissata nel presente contratto. Il canone verrà adeguato automaticamente a decorrere dal 01.01.2017 su richiesta del locatore, nella misura pari al 75% delle variazioni accertate ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati

Il canone sarà corrisposto in quattro rate trimestrali posticipate di pari importo con scadenza 31 marzo, 30 giugno, 30 settembre e 31 dicembre

I canoni saranno corrisposti a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal locatore. A tal fine il Locatore individua quale unica domiciliazione di pagamento la seguente: _____

Art. 7 Cessione del credito – Mandato all’incasso

E’ fatto divieto al Locatore di procedere alla cessione dei crediti derivanti dal presente contratto e di conferire mandati all’incasso sia revocabili che irrevocabili. In difetto il Locatore sarà obbligato a tenere indenne il Conduttore da eventuali pretese di terzi conseguenti al mancato pagamento a loro favore

Art. 8 Oneri accessori

Per la fruizione dell’immobile oggetto del contratto il conduttore si obbliga a richiedere l’attivazione delle utenze elettriche e telefoniche a suo nome .

Rimarranno peraltro a carico del Locatore gli oneri derivanti dallo smaltimento dei rifiuti e le utenze riferite alla fornitura d’acqua potabile.

Art. 9 Stato dell’Immobile

Il conduttore dichiara di aver esaminato il locale oggetto della locazione e a seguito degli accordi raggiunti in ordine ai lavori da eseguire ai sensi dell’art. 1 , di averlo trovato adatto al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi opera, obbligandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nelle medesime condizioni, salvo il normale deterioramento connesso da uso diligente e conforme alla loro destinazione.

Il Locatore dichiara di prendere atto della particolare natura dell’attività esercitata dal Conduttore nella porzione dell’immobile oggetto del contratto ed

in particolare dell'apertura del medesimo al pubblico , senza che perciò il conduttore sia esentato dalla riconsegna dell'immobile nello stato in cui si trova al momento della consegna fermo restando il normale deterioramento derivante da uso diligente e conforme alla destinazione,

Per quanto concerne gli impianti tecnologici e le attrezzature che il conduttore installerà nell'immobile, le parti, all'atto della consegna, o anche successivamente laddove vengano eseguiti lavori autorizzati dal Locatore provvederanno a redigere apposito verbale da cui risultino altresì gli interventi di trasformazione modifica e innovazione prescritti dalla legge.

Al conduttore è comunque concessa la facoltà di eseguire a propria cura e proprie spese eventuali interventi successivi rispetto a quelli previsti dall'art. 2 e che si rendessero necessari per adeguare l'immobile alle proprie esigenze , fermo restando che i relativi progetti dovranno necessariamente essere sottoposti i all'approvazione preventiva del Locatore laddove possano alterare in maniera significativa la configurazione funzionale dell'immobile.

Alla cessazione per qualsiasi causa del contratto di locazione le eventuali migliorie addizioni e riparazioni effettuate ed approvate secondo quanto previsto al comma precedente resteranno acquisite al locatore senza che questo debba pagare rimborsi e/o indennità e senza peraltro poter pretendere dal conduttore il ripristino dell'immobile nello statu quo ante

Il Locatore consente che il Conduttore nel rispetto delle norme di legge applichi all'esterno dell'immobile insegne anche pubblicitarie cartelli o altri segnali inerenti la propria attività che dovranno essere conformi alle disposizioni urbanistiche e regolamentari vigenti presso il Comune

Il Locatore autorizza fin d'ora il conduttore a presentare le prescritte richieste

alle competenti autorità per la realizzazione degli interventi di cui ai commi precedenti

Art. 10 Manutenzione

Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del Conduttore

Le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'Immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso convenuto tra le parti saranno a carico del locatore

Saranno altresì a carico del locatore gli oneri d'imposta di qualsiasi genere di cui l'immobile sia gravato in ragione della sua destinazione

Art. 11 Obblighi del conduttore

Il conduttore è costituito custode dell'immobile locato e si impegna a osservare e far osservare le disposizioni ed i regolamenti interni per l'uso dello stabile di cui sia portato a conoscenza. Sarà a carico del conduttore la copertura assicurativa per responsabilità civile per danni materiali diretti o indiretti a persone o cose riconducibili al conduttore per l'esercizio della sua attività .

Il Locatore è esonerato da responsabilità per l'ipotesi di interruzione del servizio per cause indipendenti dalla sua volontà e non assume alcuna responsabilità in ordine alla sussistenza in capo al conduttore di tutti i requisiti di legge previsti per l'esercizio della propria attività.

Sarà a carico del Locatore la stipula di apposita polizza assicurativa full risk sull'immobile, con decorrenza e durata identica a quella stabilita per il contratto di locazione.

Art. 12 Diritto di prelazione e di riscatto

In espressa deroga all'a disposto di cui all'art. 41 della Legge 392/1978 è

ricosciuto al conduttore il diritto di prelazione all'acquisto e di riscatto e di prelazione in caso di nuova locazione ai sensi degli artt. 38, 39 e 40 della citata Legge.

Art. 13 Elezione domicilio

Agli effetti del presente contratto il locatore elegge domicilio presso la Casa Comunale di Aggisu e il conduttore presso la sede legale dell'Asl

Art. 14 Foro competente

Per le controversie che dovessero insorgere in ordine alla validità interpretazione ed esecuzione del presente contratto sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Tempio Pausania

Articolo 15 – Spese di registrazione.

Le spese di registrazione sono a carico del Locatore

Articolo 16 – Norma di rinvio.

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti fanno rinvio alle disposizioni del codice civile e alle norme dettate in materia di contratto di locazione ad uso non abitativo

Letto, approvato e sottoscritto

Olbia, li _____ Olbia, li _____

Per il Comune di Aggisu Per l'Asl n. 2 di Olbia

Il Sindaco Il Commissario Straordinario

Nicola Muzzu Dott. Paolo Tecleme

Ai sensi dell'art. 1341 del c.c. il locatore approva specificamente i seguenti artt. 2, 3, 5, 6 comma 2, 7, 8, 9 comma 5, 10, 11 comma 3,12,13,14,15,16

Olbia, _____

Comune di Aggius

Il Sindaco

Nicola Muzzu