

SERVIZIO SANITARIO
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
AZIENDA SANITARIA LOCALE N. 2
Olbia

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE N. 207 DEL 16/03/2009

OGGETTO: approvazione schema contratto di locazione con la Società **CORSAIR S.r.l.** per l'immobile sito in La Maddalena nella Via Filippo Turati n. 9.

L'anno duemilanove il giorno SEDICI del mese di MARZO in Olbia,
nella sede legale dell'Azienda Sanitaria Locale n. 2.

IL DIRETTORE GENERALE

Dottor GIORGIO LENZOTTI

Sentiti i pareri favorevoli del

DIRETTORE AMMINISTRATIVO F.F

Avvocato Roberto Di Gennaro

e del

DIRETTORE SANITARIO

Dottor Bruno Contu

PREMESSO

che, con Prot. n. 51828 del 1.10.2008, il Direttore Sanitario Presidio Ospedaliero di La Maddalena Dott. Carlo Randaccio, richiedeva apposti locali per l'esercizio dell'attività Ambulatoriale Specialistica e per la Guardia Medica, vista la carenza di quelli all'interno del Presidio Ospedaliero che impediscono di svolgere la normale attività ambulatoriale delle UU.OO. del Presidio e poter consentire nel frattempo i necessari lavori di ristrutturazione urgenti in vista del G8 e gli altri lavori di ristrutturazione e messa a norma in vista dell'assetto definitivo dell'intera struttura ospedaliera;

DATO ATTO

che per tale necessità, sono stati individuati i locali già sede della Clinica Americana, siti in Via Principe Amedeo n. 99 individuati al N.C.E.U. di Sassari al foglio 14, mappale 2948, sub.3-4-5, cat. A/3, classe 2., di proprietà della Società CORSAIR S.r.l., ubicati in La Maddalena nella Via Filippo Turati n. 9, P.IVA 02312600907, che hanno i vantaggi dell'impiantistica già realizzata norma di legge e della strutturazione degli ambienti addetti allo svolgimento dell'attività ambulatoriale, e quindi potranno essere utilizzati senza sostanziali varianti;

CONSIDERATO

che a tal fine, a seguito di apposita negoziazione la società CORSAIR S.r.l., ha raggiunto l'accordo con la ASL n. 2 di Olbia di concedere in locazione l'immobile in oggetto per la durata di anni 6 (sei) non prorogabili, considerato che trattasi di esigenze temporanee, con un canone di locazione pari a €. 5.700,00 mensili, in conformità a quanto espresso nella relazione fornita dal Servizio Tecnico con Relazione di Stima del 29.10.2008, effettuata in base alle quotazioni immobiliari espresse dall'Agenzia del Territorio;

CONSIDERATO

che il Comune di La Maddalena, con deliberazione del 6.03.2009 a tal fine ha disposto la modifica della destinazione d'uso a poliambulatorio dei locali oggetto della locazione, con l'individuazione delle aree pubbliche necessarie da asservire come spazi di sosta al fabbricato da destinare a Servizi Ambulatori della ASL n. 2 identificate nelle apposite planimetrie.

Visti:

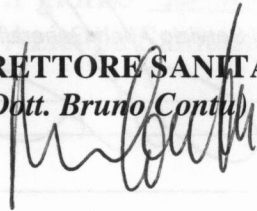
il D. Lgs. 30 dicembre 1992 n. 502 e successive modificazioni ed integrazioni;
la L. R. 28 luglio 2006, n. 10;
l'Atto Aziendale;
per i motivi sopra espressi,

DELIBERA

- di autorizzare alla stipulazione del contratto di locazione tra la società CORSAIR S.r.l., e la ASL n. 2 Olbia dei locali ubicati in Via Principe Amedeo n. 99, in La Maddalena, Via Turati n. 9, per la durata di anni 6 (sei) non prorogabili, con un canone di locazione pari a €. 5.700,00 mensili, in conformità al contratto allegato.

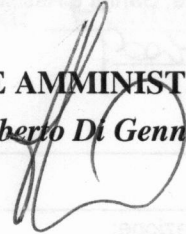
IL DIRETTORE SANITARIO

(Dott. Bruno Contu)



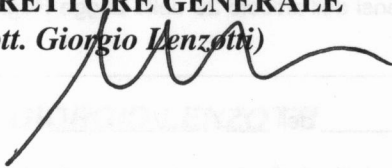
IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO F.F.

(Avv. Roberto Di Gennaro)



IL DIRETTORE GENERALE

(Dott. Giorgio Lenzi)



RDG

G.P.S.



da compilarsi a cura del Servizio / Struttura proponente/estensore

(luogo e data) _____ / ____ / ____.

La presente deliberazione:

è soggetta al controllo ai sensi dell'art. 29, comma 1, lettere a), b), c), della Legge Regionale 28.7.2006 n. 10.

oppure

deve essere comunicata al competente Assessorato regionale ai sensi dell'articolo 29, comma 2, della Legge Regionale 28.7.2006 n. 10

Il Responsabile del Servizio/Struttura _____ (proponente/estensore)

(firma) _____

Si certifica che la presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio dell'Azienda Sanitaria Locale n. 2 di Olbia

dal 20/03/2009, e che:

è esecutiva dal giorno della pubblicazione ai sensi della Legge Regionale 28.7.2006 n. 10.

con lettera in data ____ / ____ / ____, protocollo n. _____, è stata inviata all'Assessorato Regionale dell'Igiene, Sanità e Assistenza Sociale per il controllo di cui all'articolo 29 della Legge Regionale 28.7.2006 n. 10.

Olbia, 20/03/2009

Il Responsabile del Servizio Affari Generali e Legali

La presente deliberazione:

è divenuta esecutiva, ai sensi dell'articolo 29 della Legge Regionale 28.7.2006 n. 10, in virtù della Determinazione del Direttore del Servizio _____ dell'Assessorato Regionale dell'Igiene, Sanità e Assistenza Sociale n. _____ del ____ / ____ / ____.

è stata annullata, ai sensi dell'articolo 29 della Legge Regionale 28.7.2006 n. 10, in virtù della Determinazione del Direttore del Servizio _____ dell'Assessorato Regionale dell'Igiene, Sanità e Assistenza Sociale n. _____ del ____ / ____ / ____.

è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini per il controllo, ai sensi dell'articolo 29 della Legge Regionale 28.7.2006 n. 10.

Olbia, ____ / ____ / ____.

Il Responsabile del Servizio Affari Generali e Legali

Per copia conforme all'originale esistente agli atti della Azienda Sanitaria Locale n. 2, per uso _____.

Olbia, ____ / ____ / ____.

Il Responsabile del Servizio Affari Generali e Legali

Rep. n. del

CONTRATTO DI LOCAZIONE

FRA

La **Società CORSAIR S.r.l.** con sede in La Maddalena nella Via Filippo Turati, n. 9, P. IVA 02312600907, nella persona dell' A. U. Sig.ra Anna Maria Sambiagio, di seguito denominata «**LOCATORE**»

E

Azienda Sanitaria Locale n. 2 di Olbia, con sede in Olbia nella Via Caduti Sul Lavoro n. 35, codice fiscale 01687160901, rappresentata dal Direttore Generale Dott. Giorgio Lenzotti, nato a Tortoli il 12.08.1953, di seguito denominata «**CONDUTTORE**»,

che convengono e stipulano quanto in appresso.

Articolo 1 - Oggetto della locazione

Sono oggetto della locazione i locali siti in La Maddalena, nella Via Principe Amedeo n. 99, individuati al N.C.E.U. di Sassari al foglio 14, mappale 2948, sub. 3-4-5, cat. A/3, classe 2. Le superfici oggetto della locazione riguardano:

- piano **seminterrato**: per una superficie complessiva di mq. 115 circa che il conduttore, in linea di massima, intende adibire a scantinato, magazzini ed archivi;
- piano **terra**: per una superficie complessiva di mq. 180 circa che il conduttore, in linea di massima, intende adibire ad ambulatori e uffici complementari;
- piano **primo**: per una superficie complessiva di mq 180 circa che il

conduttore, in linea di massima, intende adibire ad ambulatori e uffici complementari;

Si specifica che le superfici sono riportate a puro scopo indicativo e che il contratto è stipulato a corpo.

Articolo 2 - Durata della locazione

Il presente contratto avrà la durata di anni 6 (sei), decorrenti dal 1° Aprile 2009.

Il Locatore consente che, prima di tale data, personale incaricato dall'Azienda effettui interventi manutentivi necessari per l'attivazione della struttura.

Il conduttore, ai sensi dell'articolo 27 della L. n. 392/1978, ha diritto di recesso anticipato rispetto alla scadenza contrattuale, da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata a.r. almeno sei mesi prima della data di rilascio dell'immobile, con esclusione di risarcimento danni a qualsiasi titolo.

Rientra tra i gravi motivi di cui all'art. 27 della L. 392/1978 che giustificano tale recesso la realizzazione e/o l'acquisizione, da parte dell'Azienda, di idonei locali in cui trasferire le attività che saranno allocate nell'immobile oggetto del presente contratto.

Alla scadenza contrattuale, ove permanga la necessità dell'Azienda di condurre l'immobile in locazione, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi, con le modalità ed i tempi previsti dall'articolo 29 della L. n. 392/1978.

Articolo 3 - Canone di locazione

Le parti convengono di determinare il canone annuale di locazione in €

68.400,0 (euro sessantottomilaquattrocento/00) più IVA, dandosi

reciprocamente atto che lo stesso deriva dall'applicazione del canone

unitario mensile/mq pari a € 12,00 , come da relazione del Servizio

Tecnico aziendale prot. n. 14 U.T. del 23.10.2008, conosciuta e

condivisa dal locatore.

Salvo quanto concordato nel seguente articolo, il canone di locazione

sarà corrisposto dal conduttore in rate trimestrali anticipate dell'importo

di € 17.100,00 più IVA (euro diciassettemilacento/00) ciascuna.

L'obbligazione di pagamento, ad ogni fine civilistico, è sempre

domiciliata presso il Tesoriere dell'Azienda; il Locatore ha chiesto che i

pagamenti abbiano luogo con accredito delle somme mediante

bonifico bancario sul conto corrente in essere presso il Banco di

Sardegna n. 70169468, codice IBAN:

IT33B0101584960000070169468, consapevole che i tempi ulteriori

rispetto a quelli d'emissione del mandato presso il Tesoriere non sono

computabili nei termini di pagamento.

Un ritardo superiore a sessanta giorni nel pagamento di ciascuna rata

trimestrale di affitto obbliga il conduttore a corrispondere interessi

moratori al tasso legale corrente dal sessantesimo giorno e fino alla

data di effettivo pagamento.

Articolo 5 - Aggiornamento del canone

In base all'art. 32 della L. 392/1978 e successive modifiche, le parti

stabiliscono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente,

previa richiesta scritta del locatore, da trasmettersi a mezzo di

raccomandata a.r., nella misura del 75% delle variazioni dell'indice dei

prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT rispetto all'anno precedente.

Nel caso in cui la richiesta dovesse pervenire successivamente alla scadenza annuale, la clausola di adeguamento del canone si applica alle sole mensilità successive al ricevimento della stessa.

Articolo 6 - Destinazione dei locali e sublocazione.

Nei locali, oggetto di locazione, verranno sistemati diversi servizi sanitari, secondo le indicazioni riportate nell'articolo 1.

Il conduttore, per motivi di pubblico interesse ed in relazione ai propri fini istituzionali, ha possibilità di modificare nel tempo contrattuale i servizi da ubicare nella struttura.

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche, avendo ottenuto la concessione di edificazione e la licenza di agibilità e garantisce l'agibilità per gli usi sopra indicati. Il locatore dichiara, altresì, che l'immobile possiede la certificazione di destinazione d'uso, rilasciata dal Comune ove lo stesso è ubicato, conforme all'uso che il conduttore deve farne in applicazione del presente contratto.

Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, ottavo comma, della Legge n. 392/1978, si concorda che è causa di risoluzione di diritto del contratto la diversa destinazione d'uso dei locali rispetto a quanto dichiarato dal locatore.

Articolo 7 - Consegna e riconsegna dei locali e innovazioni.

Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali oggetto della locazione e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione

ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi opera e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nelle medesime condizioni, salvo il normale deterioramento connesso ad uso diligente e conforme alla loro destinazione.

Ogni aggiunta o modifica che non possa essere eliminata in qualunque momento senza danneggiare i locali affittati ed ogni altra innovazione non potrà essere apportata senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il locatore avrà diritto, in ogni caso, a trattenere eventuali addizioni o migliorie, anche se autorizzate, senza dover corrispondere alcuna indennità, neppure al termine della locazione, ovvero di richiedere la rimessione in pristino a cura e spese esclusive del conduttore, previo sopralluogo in contraddittorio fra le parti e contestuale redazione di apposito verbale.

Articolo 8 - Oneri accessori.

Sono poste a carico del conduttore la tassa sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, gli oneri condominiali, la manutenzione ordinaria dei locali, la gestione degli impianti, nonché le spese derivanti dal consumo dell'energia elettrica e dell'acqua e quelle occorrenti per le riparazioni di carattere ordinario. La manutenzione straordinaria è invece a carico del locatore.

Articolo 10 – Ispezioni.

Il locatore potrà ispezionare direttamente o per il tramite di persona di sua fiducia i locali nei tempi stabiliti, d'accordo con il conduttore e con l'assistenza e guida da parte di uno o più incaricati dallo stesso

conduttore, fermo restando che, durante l'ispezione, il locatore non potrà aver accesso in alcun modo a qualsiasi atto, documento, banca dati ecc. che contenga dati inerenti le attività sanitarie e/o amministrative ivi espletate.

Articolo 11 - Sicurezza nei luoghi di lavoro.

Fermi restando gli obblighi in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/2008) posti in capo al datore di lavoro, il conduttore garantisce la piena e puntuale collaborazione del proprio Responsabile del Servizio Prevenzione e Protezione anche al fine della redazione di un unico documento di valutazione dei rischi per l'edificio, con ripartizione delle rispettive competenze ed oneri in relazione alle misure migliorative della sicurezza e della salute eventualmente da adottare.

Il conduttore è comunque costituito custode dei locali affittati ed è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa o negligenza e per ogni altro abuso o trascuratezza nell'utilizzazione del compendio immobiliare locato.

Articolo 12 - Spese di registrazione.

Le spese di bollo e di registrazione del presente contratto sono a carico delle parti in uguale misura. Sul Locatore graverà invece l'onere di provvedere tempestivamente al rinnovo annuale della registrazione, restando a suo carico ogni eventuale sovrattassa e/o sanzione derivante dall'omesso o ritardato versamento della relativa imposta.

Articolo 13 – Allegati e modifiche

Fanno parte integrante e sostanziale del presente accordo le

planimetrie dei locali di cui all'articolo 1, allegate alla relazione di stima redatta dall'Ufficio Tecnico aziendale già citata.

Qualunque modifica del presente accordo dovrà essere pattuita e approvata per iscritto.

Articolo 14 - Domicilio.

Per ogni effetto, anche esecutivo, del presente contratto, ivi compresa, pertanto, la notifica degli atti giudiziari, il conduttore elegge domicilio presso la sede legale dell'Azienda, nella via Caduti Sul Lavoro n. 35.

L'Azienda si impegna a comunicare tempestivamente ogni modifica di sede legale.

Articolo 15 - Norme di rinvio.

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti fanno rinvio alle norme di legge vigenti in materia di locazioni ed al Codice Civile.

Le clausole della presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate da sopravvenute leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

_____ li / / _____

_____ li / / _____

Il locatore

Il conduttore ASL n. 2 di Olbia

Società CORSAIR S.r.l.

Il Direttore Generale

Il Legale rappresentante

Dott. Giorgio Lenzotti

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute nei precedenti nn. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14 e 15.

Il locatore

Il conduttore ASL n. 2 di Olbia

Società CORSAIR S.r.l.

Il Direttore Generale

Il Legale rappresentante

Dott. Giorgio Lenzotti