

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

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

N. 485 DEL 28/04/2015

OGGETTO: ASSEGNAZIONE AREA COMMERCIALE PRESSO EX PRESIDIO OSPEDALIERO SAN GIOVANNI DI DIO ALLA DITTA "IL CHIOSCO DI BUSSU MICHELE".

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 SERVIZIO PROVVEDITORATO E AMMINISTRAZIONE PATRIMONIALE

Si attesta che la presente deliberazione viene pubblicata nell'Albo Pretorio on-line della ASL n. 2 di Olbia	
Dal 28/04/2015	Al 13/05/2015
Area Affari Generali, Affari Legali, Comunicazione	

Su proposta del Servizio Provveditorato e Amministrazione Patrimoniale

PREMESSO QUANTO SEGUE:

- Il contratto con la ditta “Il Chiosco Di Bussu Michele” all’interno del perimetro dell’ex Presidio Ospedaliero San Giovanni di Dio è in scadenza il prossimo 31.12.2015;
- con nota PG/2014/58434 del 24.12.2014 la ditta “Il Chiosco Di Bussu Michele” trasmetteva proposta di trasformazione del rapporto in locazione attiva per il periodo successivo (01.01.2016 – 31.12.2021), corredandola da offerta economica (consistente: nell’espletamento degli stessi servizi precedentemente svolti, con l’aggiunta di un canone mensile di locazione pari ad € 250,00; e inoltre inclusa in offerta la realizzazione di una nuova area verde all’interno del perimetro della struttura, lato sud-est via Canova - Via Barromini **(all.1)**);
- il Servizio scrivente, ritenuta congrua la proposta sopra richiamata, con nota NP/2014/13738 del 24.12.2014 trasmetteva relativa comunicazione al Commissario Straordinario al fine di consentirgli di valutarla **(all.2)**; il Commissario Straordinario conveniva sulla congruità della proposta, così che non veniva comunicato dalla Asl alla ditta “Il Chiosco di Bussu Michele” il rilascio dell’area con effetto 31.12.2015, riservandosi di formalizzare l’assegnazione per il periodo successivo in corso d’anno 2015;
- il Servizio Tecnico con nota PG/2015/10991 del 10.03.2015 ha richiesto all’impresa la realizzazione immediata della nuova area verde lato sud-est, pur trattandosi di obbligazioni contrattuali ricadenti nella nuova proposta di locazione, la quale avrebbe decorrenza a partire dal **01.01.2016 (all. 3)**;
- l’impresa ha manifestato la disponibilità all’esecuzione anticipata dei lavori (*vedasi relazione tecnica illustrativa allegata*), purché fosse prima approvato il provvedimento deliberativo di assegnazione dell’area commerciale in questione **(all.4)**;
- pertanto si rende necessario formalizzare l’assegnazione dell’area, ai patti e alle condizioni di cui alla proposta di locazione attiva sopra richiamata, con offerta migliorativa quanto al tempo di realizzazione della nuova area verde (lavori da eseguirsi immediatamente dopo la formalizzazione del presente provvedimento);

Visti Il D.lgs 30.12.1992 n. 502 e s.m.i.;
La L.R. 28.07.2006 n.10;
La L.R. 24.03.1997 n. 10 e s.m.i.;
Il D.lgs 12.04.2006 n. 163 e s.m.i.;

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

per i motivi sopra espressi,

DELIBERA

- Di assegnare in locazione attiva alla ditta “Il Chiosco di Bussu Michele” l’area commerciale in cui già insiste il chiosco dove attualmente è svolta attività di ristorazione all’interno del perimetro dell’ex Presidio Ospedaliero San Giovanni di Dio;

- che il contratto di locazione avrà decorrenza **01.01.2016 – 31.12.2021**, e sarà disciplinato dalla proposta dell'impresa allegata ed in via residuale dal CSA approvato con deliberazione n°810/2010 e deliberazione n°822/2010 valido per gli altri esercizi commerciali, nonché dalla disciplina civilistica applicabile;
- di dare atto che l'Impresa "Il Chiosco di Bussu Michele" è tenuta a realizzare la nuova area a verde descritta in premessa immediatamente dopo la formalizzazione del presente provvedimento.

**Il Commissario Straordinario
Dr. Paolo Tecleme**

Allegati 4
per il Servizio
R. Di Gennaro
Cod. Servizio 92/2015



PG/2015/10881

*Com. de
J. Bussu*

Olbia, 10/03/2015

**Spett.le Il Chiosco
Di Michele Bussu**

e p.c.,

**Servizio Provveditorato ed
Amministrazione Patrimoniale**



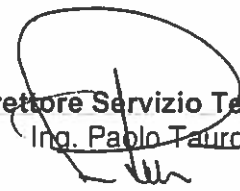
OGGETTO: Sistemazione delle aree a verde esterne al San Giovanni di Dio - Olbia

Nell'ambito della convenzione in essere con questa Azienda, attraverso la quale tutte le spese per la sistemazione e/o manutenzione delle aree verdi esterne al San Giovanni di Dio sono a totale carico di Codesta Ditta, si richiede l'esecuzione degli interventi necessari per la sistemazione dell'area indicata nella planimetria allegata.

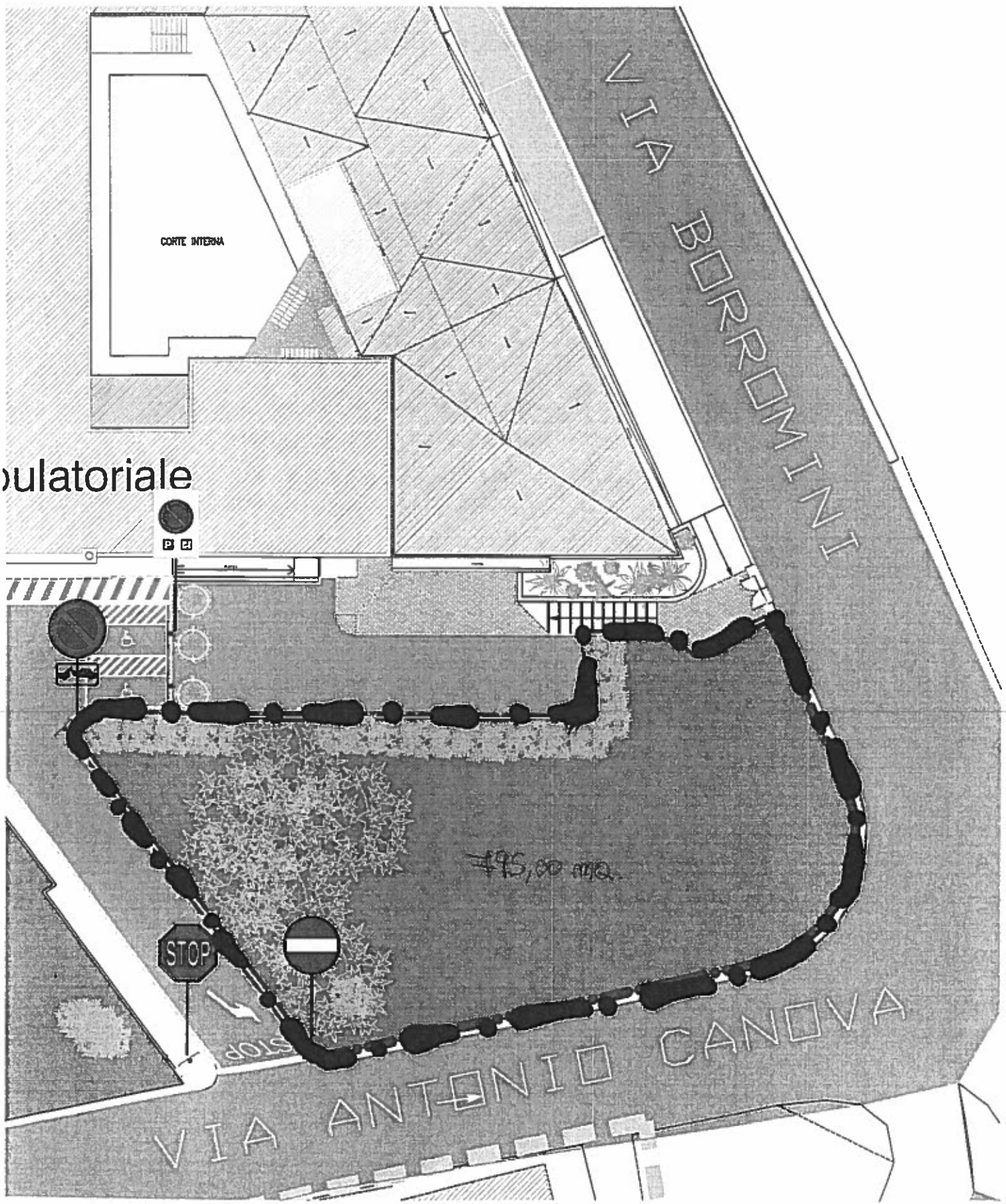
Il dettaglio degli interventi dovrà essere riportato in relazione sintetica da consegnare entro gg. 14 dalla presente al Servizio Tecnico.

Distinti saluti

Il Direttore Servizio Tecnico
Ing. Paolo Tauro



"SAN GIOVANNI DI DIO" IN OLBIA.



aulatoriale

CORTE INTERNA

VIA BORROMINI

495,00 mq.

VIA ANTONIO CANOVA

Il Chiosco
Di Michele Bussu
V.le A. Moro c/o Presidio Ospedaliero
C.F. – BSSMHL70L12F979V
07026 Olbia (OT)

24 DIC 2014
58434

C.A. COMMISSARIO ASL N°2 OLBIA
SEDE

SERVIZIO PROVVEDITORATO
SEDE

PROPOSTA DI LOCAZIONE

- **Sig. Bussu Michele** nato a Nuoro il 12/07/1970 e residente in Olbia alla via Donnu Itru n. 5, C. Fisc. BSSMHL70L12F979V, iscritto al n. 153690 del REA tenuto dalla CCIAA di Sassari, esercente attività di Bar Caffè, partita iva 02170100909, in seguito denominato **PROPONENTE**,

PREMESSO CHE

- in data 27/01/2010 a rogito dott. Eugenio Castelli in Olbia, rep. 141046, acquisiva il ramo di azienda dalla società Torrefazione Snc di Merone Carmine Luigi & C., per l'esercizio della attività di Bar Caffè c/o il Presidio Ospedaliero in V.le Aldo Moro;
- con tale atto subentrava nella titolarità della convenzione ASL/società Torrefazione Snc di Merone Carmine Luigi & C, registrata in Olbia in data 12/01/2004 al n. 50;
- tale convenzione scade il 30/12/2015;

CONSIDERATO CHE

- ha sempre provveduto, a proprie spese, senza alcuna incidenza di costi per la pubblica amministrazione, alla manutenzione del verde nell'area circostante il Chiosco ove esercita l'attività;
- l'incidenza del costo per la manutenzione, concimazione, rasatura e potatura incide, alla ditta il Chiosco, nella misura di euro 12.800,00 (dodicimilaottocento) annui, così ripartiti:
 - euro 200,00 mensili decespugliazione,
 - euro 100,00 settimanali per la rasatura del prato;
 - euro 200,00 mensili per la potatura delle siepi;
 - euro 3.000,00 annuo per la potatura degli alberi;
 - euro 200,00 annuo diserbante rovi.

Nel costo sopra indicato non è compresa l'energia elettrica, l'autoclave per l'irrigazione e la manutenzione dell'impianto idrico (concime, filtri, irrigatori e operatore).

promette di prendere in locazione

l'immobile qui sotto descritto alle condizioni di seguito indicate:

1. Area di sedime su cui insiste il Chiosco Bar all'interno del perimetro dell'ex complesso Ospedaliero San Giovanni di Dio, in Olbia V.le Aldo Moro, garantendo la manutenzione e la pulizia del verde così come previsto nella convenzione citata, ad eccezione dell'area di Via Canova in quanto ceduta ad altro Ente, diminuzione compensata, peraltro, dall'aumento dell'area verde avvenuto con la creazione del nuovo giardino dove prima (lato sud – est) erano parcheggi, nonché dall'inclusione dei cavedi interni all'edificio principale.
2. L'area sarà mantenuta e condotta in locazione così come visto e piaciuto. L'area verrà locata in regola con la normativa edilizia e urbanistica.
3. L'area dovrà essere locata nella situazione materiale e giuridica corrispondente a quanto sopra indicato.
4. Qualora la presente proposta venga accettata, le parti si obbligano a stipulare il definitivo contratto di locazione della seguente specie: uso verde privato con parte da adibire ad attività di Bar caffè, ristorazione veloce.
5. Il canone annuo offerto per locazione, considerando che le spese di mantenimento sono a totale carico del proponente, è di € 3.000,00 (euro tremila) annuali da corrispondersi in rate mensili anticipate di € 250.00 (euro duecentocinquanta) scadenti il giorno 5 di ogni mese, tramite bonifico bancario. Tale canone sarà soggetto ad aggiornamento annuale ISTAT nella misura del 75 %.
6. Le imposte e tasse in genere graveranno sulle parti secondo le vigenti disposizioni di legge, mentre le spese di registrazione saranno divise in parti uguali tra Conduttore e Locatore.
7. Il contratto di locazione verrà stipulato entro il 30/11/2015 ed avrà la durata di anni sei, rinnovabili, con decorrenza dal 31/12/2015. Contestualmente avverrà la consegna dell'area. Alla stipula del contratto di locazione, a titolo di deposito cauzionale per eventuali danni, verrà versata una somma pari a n. due mensilità del canone a mezzo bonifico che sarà restituita al termine della locazione previa verifica dello stato dei locali.
8. La presente proposta ha validità sino alla data del 30/11/2015;
9. L'avvenuta conoscenza dell'accettazione della presente proposta da parte del Locatore, comunicata al sottoscritto brevi mani oppure a mezzo raccomandata A/R, determinerà la conclusione di un contratto definitivo di locazione.
10. Ai sensi della legge 675/96 il sottoscritto autorizza l'ASL n. 2 ad utilizzare i propri dati esclusivamente al fine dell'adempimento di cui all'oggetto.

11. Per la definizione di tutte le controversie che dovessero insorgere in merito alla costituzione, all'esecuzione, ed alla risoluzione del presente rapporto contrattuale è competente il Foro di Tempio Pausania.

Olbia, li 22/12/2014

Il Proponente

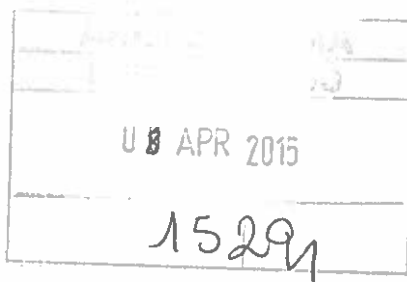
Il Chiosco di Bussu Michele

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michele Bussu', written in a cursive style.

OLBIA 08.04.2015

Il Chiosco Di Bussu Michele

c/o ex. P.O. San Giovanni di Dio



Alla c.a.

SERVIZIO TECNICO

SERVIZIO PROVVEDITORATO

e.p.c

DIREZIONE AZIENDALE

OGGETTO: RISCONTRO VS NOTA PG/2015/10881 DEL 10.03.2015

In relazione all'oggetto con la presente si trasmette in allegato relazione tecnica illustrativa inerente la realizzazione presso l'Ex Presidio Ospedaliero San Giovanni Di Dio, della nuova area verde (angolo via Canova/via Barromini). I suddetti interventi descritti nella relazione tecnica costituiscono obbligazioni contrattuali inerenti la nuova proposta di locazione la quale se approvata avrà decorrenza dal 01.01.2016 al 31.12.2021.

Tutto ciò premesso si comunica la disponibilità della ditta "Il Chiosco di Bussu Michele" alla realizzazione, nel corso dell'anno 2015, della nuova area verde presso l'Ex Presidio Ospedaliero San Giovanni Di Dio (angolo via Canova/via Barromini), naturalmente previa adozione di relativo provvedimento deliberativo di approvazione della proposta di locazione attiva sopra richiamata e che si allega alla presente.

In attesa di cortese riscontro si porgono distinti saluti.

IL CHIOSCO DI BUSSU MICHELE

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

In riferimento alla richiesta n. PG/2015/10881 del 10/03/2015, nella presente relazione tecnico-illustrativa verranno evidenziate in maniera puntuale gli interventi di realizzazione della nuova area verde dell'ex Presidio Ospedaliero San Giovanni di Dio.

STATO DI FATTO

L'area di ripristino destinata all'intervento è situata sul lato Sud-Est angolo Via Canova/Via Barromini si estende per una superficie di 795 mq.

Attualmente l'area d'intervento è delimitata da un muro di cinta in mattoni/blocchi lato strada comunale via Canova e via Barromini, mentre lato fronte ospedale è presente una siepe.

Nell'area in esame vi è la presenza di manufatti cementizi e un pino di cui la chioma si estende sulla carreggiata stradale, a sua volta il terreno si presenta con un buon grado di dislivello.

OPERE IN PROGETTO

L'obbiettivo principale è quello di realizzare un area verde confortevole per i pazienti utenti che si recano nell'ex presidio Ospedaliero San Giovanni Di Dio.

A tal punto verranno realizzate le seguenti opere:

In primo luogo verrà livellata l'area in esame con l'ausilio di circa 4/5 camion di sabbia, a sua volta verrà posato l'impianto di irrigazione interrato realizzato a settori che verrà dimensionato in base alla portata dell'acqua e al punto di approvvigionamento.

Successivamente verrà piantumato del prato verde di tipo "gramigna" quella più utilizzata nei centri urbani per abbellire e creare zone di svago e relax con un'adeguata cura e tosatura. Questo tipo di prato è il più adatto per l'area in questione vista la presenza di alberi (nello specifico Pini che danneggiano gli altri tipi di prato). L'area sarà delimitata da siepi di tipo alloro e/o pistofolo come l'area adiacente per dare uniformità al lavoro.

Infine segnaliamo che per la realizzazione dell'area in oggetto occorre definire alcuni punti sotto menzionati:

- punto di approvvigionamento idrico e portata del contatore;
- abbattimento o meno dell'albero ubicato in prossimità del muro di confine;
- rimozione di rifiuti speciali che dovranno essere smaltiti con apposite procedure; a tal riguardo si segnala che l'area era stata liberata da detriti in data 25.03.2015 e che nella stessa risultano presenti manufatti cementizi di difficoltosa nuova ubicazione.

Al fine di poter eseguire i lavori sopra descritti e poter occupare tale spazio con mezzi e uomini necessari è indispensabile relativa autorizzazione di inizio lavori; al riguardo si segnalano le date di inizio fine lavori.

Data inizio lavori 01.06.2015

Data fine lavori 15.10.2015

Distinti saluti.

IL CHIOSCO DI BUSSU MICHELE



NP/2014/13738

OLBIA 24/12/2014

ALLA C.A.

COMMISSARIO ASL N°2 OLBIA

**OGGETTO: PARERE PROPOSTA DI LOCAZIONE ATTIVA PG/2014 /58434 DEL 24.12.2014 –
AREA DI SEDIME CHIOSCO BAR EX S. GIOVANNI DI DIO**

Si è compiuta l'istruttoria relativa alla nota in oggetto.

Premesso che il comodato d'uso gratuito con l'impresa Il Chiosco di Bussu Michele all'interno del perimetro dell' ex Presidio Ospedaliero San Giovanni di Dio sito in Olbia (convenzione registrata in Olbia il 12.01.2004 con il n°50 che si allega) è in scadenza al prossimo **31.12.2015**, ed essendo pervenuta proposta di locazione da parte dell'impresa sopra richiamata per il periodo successivo (01.01.2016 – 31.12.2021), con proposta economica (stessi servizi precedenti ed aggiunta di un canone mensile di locazione pari ad € 250,00), questo Servizio, per valutare convenienza e congruità dell'offerta, ha:

- determinato la spesa a carico dell'ASL, nell'eventualità che la manutenzione e le pulizie delle aree a verde del ex Presidio Ospedaliero San Giovanni di Dio fosse eseguite dall'impresa Dussmann (Aggiudicataria del servizio pulizie): l'importo complessivo della spesa ammonterebbe ad € 17.111,40 netto iva ed a € 20.875,90 con iva (che dev'essere valutata essendo per questa azienda un costo), date le superfici a verde pari a 3.950 mq ed il costo a mq /mese pari ad € 0,361 netto IVA;
- determinato quindi il totale offerto, pari ad € 23.875,90 annui;
- considerato: a) che l'utenza dell'ex Presidio Ospedaliero San Giovanni di Dio non è paragonabile all'utenza delle attività di bar/ristoro presenti sia all'Ospedale Giovanni Paolo II di Olbia che all'Ospedale P. Dettori di Tempio; b) inoltre, che l'impresa offerente ha ammortizzato i costi dei locali, mentre un terzo dovrebbe sostenere i costi vivi di acquisizione/realizzazione del bene in ipotesi di subentro, con conseguente minor margine d'utile; c) ancora, il periodo di crisi che stiamo vivendo, le cui conseguenze, anche per gli esercizi commerciali e di bar ristorazione, sono note a tutti e visibili, in particolare, nella città, compreso il Viale Aldo Moro, nel quale vi sono parecchi esercizi chiusi.

Ciò premesso, si ritiene pertanto che la proposta formulata dall'impresa sia congrua ed accettabile; qualora però così non ritenesse la SV, sarebbe necessario, cautelativamente, formalizzare conferma di scadenza del comodato corrente alla fine del 2015 entro **31.12.2014**., ed avviare la procedura per esperire nuova gara.

In attesa di riscontro , porgo distinti saluti.

Il Direttore del Servizio Provveditorato
Avv. Roberto Di Gennaro

