

adottata dal Direttore Generale in data 13 NOV. 2003

**OGGETTO:** Stipula contratto locazione Via Costituente – Sig.ra Bandiera Raffaella.

Il Responsabile del Servizio Acquisti, Tecnici, Patrimoniale:

**TENUTO CONTO** che l'Azienda ha appaltato i lavori finanziati con la 2° Fase dell'art. 20 L. 67/88 e che tali opere comprendono la totale ristrutturazione dell'attuale locale magazzino del P. O. Sirai, da destinare a locali cucina, dispensa e sala mensa;

**CONSTATATO** che il tempo per dare eseguiti i lavori è di anni tre;

**CONSIDERATO** che l'Azienda deve provvedere, improrogabilmente, alla consegna dei locali alla Ditta appaltatrice in tempi brevi per cui necessita reperire locali idonei da adibire a magazzino generale per il P. O. Sirai e per il Distretto Sanitario di Carbonia;

**RILEVATO** che il Presidio Ospedaliero, interessato da 4 diversi cantieri di lavoro, non dispone assolutamente di spazi utili da destinare a magazzino e che nel Distretto di Carbonia l'unico locale disponibile appare il piano seminterrato dell'immobile sito in Vico Costituente di cui la ASL è attualmente il conduttore;

**CONSTATATO** che il piano seminterrato dell'immobile di Via Costituente, che rivestiva già la funzione di archivio, che deve mantenere, e di magazzino secondario non appare sufficiente ad ospitare il magazzino generale per cui l'Azienda ha appalesato la necessità di disporre di un'ulteriore area contigua all'attuale magazzino, così come notificato alla Ditta SEMA con nota Prot. n. 3427 del 09.07.2003;

**ACCERTATO** che la Sig.ra Bandiera Raffaella, tramite la Ditta SEMA, ha comunicato che dispone di locali attigui al magazzino di Vico Costituente e che con note Prot. ASL n. 18849 del 17.09.2003 e n. 19317 del 24.09.2003 hanno dichiarato la disponibilità alla locazione di n. 3 serrande ubicate in Carbonia, Vico Costituente, distinti con i numeri civici 151 – 153 e 155;

**PRECISATO** che i locali offerti, della superficie, è circa 230 mq., sono costituiti da tre serrande su Vico Costituente e che i medesimi sono contigui al magazzino in uso nella Via Costituente e che i proprietari si sono resi disponibili a predisporre un locale per ufficio dotato di pompa di calore e servizi igienici nonché una copertura che ponga in comunicazione il locale con il magazzino già in uso da parte della ASL;

**CONSIDERATO** che locali diversi, con diversa ubicazione territoriale e non contigui all'attuale locale in locazione, non potrebbero essere di interesse alcuno per l'Azienda in quanto non utili per la finalità di utilizzo;

**RILEVATO** che la proprietaria Bandiera Raffaella, ha proposto un canone mensile di € 1.342,78 per il quale l'Azienda, con nota Prot. n. 4814 del 15.10.2003 ha chiesto la riduzione che la Ditta, con nota del 20.10.2003, ha riscontrato proponendo un importo mensile di € 1.187,85 + IVA, ritenendo non congruo il canone proposto dalla ASL;

**RILEVATO** ancora che l'Azienda, con nota prot. 5182 del 30.10.2003, ha sollecitato un'ulteriore transazione proponendo un canone ultimativo di € 950 mensili (a fronte di € 1187,85), che con nota di riscontro del 06.11.2003, prot. ASL 22808 del 07.11.2003, il locatario dichiara di accettare;



**TENUTO CONTO** che l'Azienda ha in essere una Convenzione con l'Agenzia del Territorio per cui può essere legittimamente richiesta la verifica di congruità del canone proposto;

**PRECISATO** ancora che in considerazione dell'urgenza che la pratica riveste per l'Azienda, può procedersi comunque alla immediata stipula del contratto di locazione vincolando il riconoscimento del canone al parere di congruità da parte dell'Agenzia per il Territorio ed impegnando il locatario al riconoscimento alla ASL di eventuali crediti, anche per i canoni già corrisposti, adeguando il corrispettivo al minor canone dichiarato congruo dall'Agenzia;

**TENUTO CONTO** che l'Azienda, sulla base della normativa vigente, intende stipulare un contratto per la durata di anni 6;

**ESAMINATO** lo Schema del Contratto di Locazione predisposto dal Servizio sulla base delle suesposte decisioni;

### **PROPONE**

l'adozione di formale atto deliberativo che formalizzi le decisioni Aziendali ed approvi lo schema del Contratto di Locazione;

### **IL DIRETTORE GENERALE**

**PRESO ATTO** dell'istruttoria del Servizio Acquisti, Tecnico, Patrimoniale;

**SENTITI** il Direttore amministrativo e il Direttore sanitario;

### **DELIBERA**

- di disporre la locazione della proprietaria Sig.ra Bandiera Raffaella dei locali siti in Carbonia Vico Costituente, numeri civici 151 – 153 e 155, della superficie utile di circa 230 mq.;
- di dare atto che la locazione, sulla base della normativa vigente, avrà la durata di anni 6 (sei) decorrente dal 17.11.2003 al 16.11.2009 con possibilità di disdetta al 4° anno;
- di determinare il canone mensile provvisorio onnicomprensivo in € 950,00 (Euro novecentocinquanta/00) da assoggettare a verifica di congruità da parte dell'Agenzia del Territorio e facendo salvi eventuali conguagli negativi da parte del locatario anche per i canoni già corrisposti, stabilendo che il medesimo include gli oneri per la realizzazione di un locale ufficio dotato di Pompa di Calore, di un bagno e di una apertura di comunicazione con il restante magazzino;
- di approvare l'allegato schema del Contratto di locazione che regola i rapporti fra le parti;
- di incaricare il Servizio Bilancio dell'Azienda di disporre la corresponsione del deposito cauzionale fruttifero pari a tre mensilità di € 2.850,00 da reintegrare e conguagliare alla scadenza contrattuale;
- di incaricare il Servizio Bilancio di disporre il pagamento mensile del canone di locazione con decorrenza 17 Novembre 2003;
- di incaricare il Settore Patrimonio del Servizio Acquisti di procedere agli adeguamenti annui ISTAT;

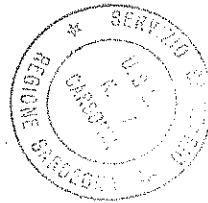


- di disporre la formale stipula del Contratto di locazione, con spese ripartite fra le parti, demandando al Servizio Affari Generali la corresponsione delle tasse annue del Contratto di locazione all'Agenzia delle Entrate;
- di incaricare il Settore Tecnico di procedere alla stesura del verbale di consegna entro il 15 novembre 2003;
- di disporre la movimentazione della spesa di € 68.400,00, per le sei annualità, sul Codice Economico del Piano dei Conti 450100002 per un ammontare di € 11.400,00 per ciascuna annualità intera a relative frazioni;
- di inoltrare la presente, ai sensi delle norme vigenti, al controllo della Corte dei Conti.

DIR. AMM.

DIR. SAN.

ACQ/AGULLI



**Il Direttore Generale  
(dr. Emilio Simeone)**

A large, stylized handwritten signature in black ink, corresponding to the name of the Director General.

Il Responsabile del Servizio Affari Generali

Attesta che la deliberazione  
n. 2471 del 13 NOV. 2003

è stata pubblicata

nell'Albo pretorio dell'Azienda USL n. 7

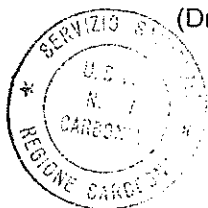
a partire dal 17 NOV. 2003 al 1 DIC. 2003

Resterà in pubblicazione per 15 giorni consecutivi  
ed è stata posta a disposizione per la consultazione.

Il Responsabile del Servizio

Affari Generali

(Dr.ssa Margherita Cannas)



Allegati n: \_\_\_\_\_

Destinatari:

Collegio dei Sindaci

Servizio Acquisti

Servizio Bilancio

SERVIZIO SANITARIO REGIONE SARDEGNA

AZIENDA U.S.L. N° 7 - CARBONIA

**CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE**

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
presso il Centro Direzionale dell'Azienda U.S.L. n° 7 in via Dalmazia a  
Carbonia,

**TRA**

Il Locatore: Sig.ra Raffaella Bandiera, nata a Carbonia (CA) il  
31.01.1974, residente in Carbonia (CA) via Dalmazia loc. La Serra,  
Codice Fiscale BNDRFL74A71B745V, titolare del diritto di proprietà in  
virtù dell'atto di donazione notaio Dolia del 26.03.2003 Rep. n. 129282  
Racc. 2445, la quale verrà di seguito denominata "locatore", che affitta;

**E**

Il Conduttore: Azienda U.S.L. n° 7, con sede a Carbonia (CA) in via  
Dalmazia, C.F. e P.I. n° 02261310920, in seguito denominata ASL o  
Azienda o Conduttore, rappresentata dal Direttore Generale Dott. Emilio  
Salvatore Simeone, nato a Iglesias il 29 agosto 1945 - C.F.  
SMNMSL45M29E281V, che accetta la locazione;

**SI STIPULA E CONVIENE QUANTO SEGUE:**

**ART. 1** - L'oggetto della locazione consiste in una porzione di circa mq. 230  
(duecentotrenta) di una unità immobiliare con struttura in c.a. ubicata in  
Carbonia nel vico Costituente, numeri civici 151, 153 e 155, al piano terreno,  
distinta del N.C.E.U. di Cagliari al Foglio 23 Mappale 312, indicata nella  
planimetria riportata all'ultima pagina del presente contratto.

**ART. 2** - La locazione avrà durata di anni 6 (sei) naturali e consecutivi

decorrenti dal 1° novembre 2003 e cessanti il 31 ottobre 2009. L'Azienda si riserva la facoltà di limitare, per giustificati motivi, la locazione ad anni 4 (quattro) senza che il locatore possa avanzare diritto alcuno di rivalsa o pretesa alcuna di indennizzo e/o risarcimento, previa disdetta da avanzare 6 (sei) mesi prima della scadenza del quarto anno.

**ART. 3** - Il conduttore, nell'arco della durata contrattuale non ha facoltà di recesso, fatto salvo il disposto dell'ultimo comma dell'art. 27 della L.27/07/78, n° 392.

**ART. 4** - Il locatore si impegna a realizzare nella struttura, a propria cura e spese, prima della consegna, un ufficio munito di pompa di calore e un vano da adibire a servizi igienici, assicurando inoltre con apposita apertura l'intercomunicabilità con i retrostanti magazzini già in uso all'Azienda. Eventuali locali che non dispongono di aria e luce diretta devono essere dotati di sufficiente illuminazione e ricircolo di aria.

**ART. 5** - Il locatore dichiara che l'immobile è agibile ed è in regola con le norme edilizie e urbanistiche e con le vigenti leggi sull'impiantistica e di aver ottenuto concessione di edificazione.

**ART. 6** - La consegna formale dei locali è prevista in data 31.10.2003. La consegna deve constare da apposito verbale sottoscritto dal locatore e dall'Ufficio Tecnico dell'Azienda, in rappresentanza del conduttore.

**ART. 7** - Il locatore, per ogni giorno di ritardo nella consegna dei locali o nella data della stipula del presente contratto di locazione fissata dall'Azienda con nota A.R., eccedente i giorni tre, si assoggetta ad una penale giornaliera di € 50,00 (Euro cinquanta/00); penale che il locatore dichiara sin da ora di ritenere congrua in considerazione della rilevanza

pubblica e sociale che la locazione riveste.

**ART. 8** - Il canone mensile onnicomprensivo è pattuito a corpo in € 950,00 (Euro novecentocinquanta/00) oltre l'IVA di legge.

Il canone sopra individuato, da intendersi quale canone massimo richiesto dal locatore, è soggetto all'eventuale diversa determinazione da parte dell'Agenzia del Territorio, in sede di valutazione della congruità della locazione. In caso di rideterminazione del canone da parte dell'Agenzia del Territorio il locatore si impegna a conguagliare le eventuali quote eccedenti già corrisposte dal conduttore.

**ART. 9** - Il canone sarà corrisposto dal conduttore in rate mensili anticipate, con liquidazione entro il giorno 10 (dieci) del mese di scadenza, con le modalità che saranno indicate dal locatore.

Nella eventualità che il conduttore ritardi i pagamenti oltre i 90 giorni dalla scadenza, le parti convengono espressamente fin da ora, ai sensi dell'art. 5, comma 1, del D.Lgs. 9 ottobre 2002, n. 23, che la misura degli interessi dovuti sarà commisurata agli interessi legali vigenti.

**ART. 10** - Ai sensi dell'art. 32 della citata legge 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, s richiesta del locatore, nella misura del 75% (lire settantacinque ogni cento lire) delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

**ART. 11** - Il conduttore, all'atto della stipula del presente contratto, si impegna a contrarre apposita polizza a copertura di incendi e di danni da terzi o dipendenti.

**ART. 12** - Il conduttore si impegna al deposito, presso il locatore, all'atto

dell'effettiva consegna dei locali, di una cauzione dell'importo pari a tre mensilità del canone. Tale deposito, ai sensi dell'art. 8 della L. 392/1978, è produttivo di interessi legali che dovranno essere corrisposti annualmente al conduttore. Il deposito cauzionale, unitamente agli interessi maturati, sarà recuperato con le ultime rate di canone dovute al locatore.

**ART. 13** - Il conduttore si obbliga ad effettuare in proprio le spese di conduzione previste dal primo comma dell'art. 9 della legge 392/1978. Il conduttore dichiara non applicabile, nella fattispecie, i commi secondo e terzo dello stesso art. 9, atteso che intende provvedere in proprio anche al servizio di portineria. Restano a carico del locatore le spese per la manutenzione straordinaria e tutte le altre spese, oneri e tasse previste dalle norme vigenti in materia. Il locatore deve rendere il conduttore esente e libero da richieste da parte di terzi, a qualunque titolo, in ordine ad eventuali modifiche o maggiori pretese dal presente contratto di locazione.

**ART. 14** - Resta convenuto che il conduttore, previa autorizzazione formale del locatore, può apportare varianti all'interno dei locali in locazione. Tali varianti, regolarmente autorizzate dal locatore, non possono costituire oggetto di maggiori pretese da parte di quest'ultimo all'atto della cessazione della locazione o all'atto dell'eventuale acquisto.

**ART. 15** - Il presente contratto se non disdetto dal conduttore nel termine di mesi 18 (diciotto) dalla scadenza si intende rinnovato. Il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione nei termini suddetti solo per le motivazioni e per le modalità, se applicabili, previsti dall'art. 29 della legge 27/07/1978, n° 392, con espressa rinuncia all'applicazione



del I comma dell'art. 40 della medesima legge. Sono inoltre applicabili gli artt. 30 e 31 della legge 392/1978.

**ART. 16** - Eventuali controversie si intendono regolate dal Capo II della legge 27/07/1978, n° 392.

**ART. 17** - Le spese di registrazione, bollo, etc. inerenti il presente contratto di locazione sono a carico del locatore a tassa fissa trattandosi di prestazione soggetta a IVA.

Il presente contratto letto dalle parti e trovato conforme alle loro volontà viene sottoscritto come segue:

IL LOCATORE:

Sig.ra Raffaella Bandiera

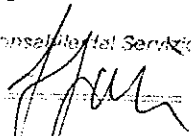
IL CONDUTTORE:

IL DIRETTORE GENERALE

Dr. Emilio Simeone

Documento in copia  
n. 5 pagine

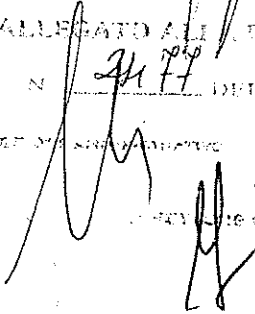
Il Responsabile del Servizio



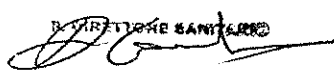
ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE

N. 4177 DEL 13 NOV. 2003

IL DIRETTORE SANITARIO



IL DIRETTORE SANITARIO



IL DIRETTORE GENERALE

