

Deliberazione n. 296

14 FEB. 2006

adottata dal Direttore Generale in data _____.

OGGETTO: Locazione Immobile sito in Via Abruzzi in Carbonia di proprietà della Ditta Tecnoimpianti Srl.
Approvazione schema di contratto.

Su proposta del Direttore del Servizio Acquisti:

- Rilevata** la necessità di poter disporre di ulteriori locali presso il Centro Direzionale di Carbonia oltre a quelli in uso al fine di poter perseguire una sinergia operativa che possa garantire una sempre maggiore funzionalità ed efficacia dell'attività amministrativa con particolare riguardo tra la Direzione Generale e gli uffici di staff di riferimento;
- Atteso** che la Ditta Tecnoimpianti Srl proprietaria di una porzione dell'immobile attigua agli uffici attualmente adibiti a centro direzionale aziendale, previo contatto informale, si è resa disponibile alla concessione in locazione di locali ad uso ufficio;
- Viste** le rispettive note della Ditta Tecnoimpianti Srl:
- prot. 1469 del 20.01.2006, con la quale viene proposto un prezzo di locazione pari ad € 8,78 al mq. di superficie netta oltre l'iva di legge per una superficie complessiva utile pari a mq. 102,53, relativamente ai locali di cui ai capoversi che precedono con ingresso dalla Via Abruzzi;
 - prot. 3061 del 10.02.2006 con la quale la ditta procede ad un miglioramento di quanto offerto al punto che precede proponendo un prezzo di € 7,52/mq. di superficie utile oltre l'iva di legge;
- Vista** la nota prot. 80 del 13.02.2006, a firma del Responsabile del Settore Attività Tecniche ed OO.PP. che ritiene congrua l'offerta della Ditta Tecnoimpianti Srl soprattutto in considerazione del fatto che i prezzi proposti sono sostanzialmente i medesimi del precedente contratto del 1997;
- Ritenuto** che nella fattispecie, trattandosi di locali attigui alla proprietà aziendale, ricorrono i presupposti per il ricorso alla trattativa diretta, atteso che solo nell'ipotesi in esame, si verrebbe a creare una situazione di continuità operativa e funzionale ritenuta di estremo interesse per gli intendimenti e gli obiettivi aziendali;
- Vista** la legge 27.07.1978 n. 392, e successive modificazioni ed integrazioni regolante i contratti di locazione, nonché le relative norme del Codice Civile;
- Esaminato** lo schema di contratto predisposto dal Servizio Acquisti che ritenuto conforme alla volontà aziendale ed alle norme di legge di riferimento viene allegato al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;
- Visto** il D.Lgs. n. 358/92 e successive modifiche ed integrazioni.

PROPONE

atto di approvazione dello schema di contratto relativo alla locazione dei locali offerti dalla Ditta Tecnoimpianti Srl con ingresso dalla Via Abruzzi in Carbonia, per una superficie totale utile di mq. 102,53

al prezzo di € 7,52 al mq. di superficie netta, tutto ciò come meglio precisato nell'allegato schema di contratto;

IL DIRETTORE GENERALE

Preso atto dell'Istruttoria svolta dal Responsabile del Servizio Acquisti.

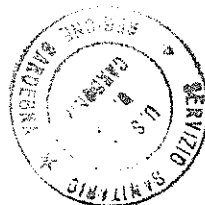
Sentiti il Direttore Amministrativo e il Direttore Sanitario.

DELIBERA

per i motivi esposti in premessa:

- di approvare l'allegato schema di contratto relativo alla locazione di una porzione di fabbricato con ingresso dalla Via Abruzzi, Il piano, in Carbonia attigua al Centro Direzionale Aziendale secondo la proposta avanzata dalla Ditta Tecnoimpianti Srl che ha offerto un prezzo pari ad € 7,52/mq. di superficie utile oltre l'Iva di legge, per una superficie complessiva utile pari a mt. 102,53;
- di disporre che il contratto di locazione avrà una durata di anni sei, decorrenti dalla data di effettiva consegna dei locali attestata da verbale in contraddittorio curato per la parte aziendale dal Settore Tecnico interno;
- di disporre l'anticipazione a cura della Direzione Bilancio dell'azienda, della cauzione fruttifera pari a tre mensilità da recuperarsi alla scadenza del contratto in favore della Ditta Tecnoimpianti Srl;
- di demandare alla Direzione Bilancio dell'azienda la riscossione degli interessi annui prodotti dalla cauzione versata al locatario in conformità a quanto previsto dall'art. 4 dello schema di contratto che con il presente atto viene approvato ed al quale viene allegato per costituirne parte integrante e sostanziale;
- di autorizzare fin da ora la Direzione Bilancio a disporre i pagamenti secondo le diverse annualità interessate per una spesa annua pari ad € 11.102,77 iva compresa, oltre la relativa rivalutazione monetaria prevista a decorrere dall'esercizio 2007 disposta dall'art. 7 dello schema di contratto di cui al presente atto;
- di disporre la liquidazione anticipata dei canoni mensili entro il giorno 10 di ogni mese di locazione per un importo complessivo pari ad € 925,23 iva compresa sul codice 45 001 002 del piano dei conti aziendali;
- di disporre per il presente esercizio la spesa occorrente pari ad € 2.775,69 iva compresa da liquidarsi dopo la stipula contrattuale e relativa registrazione per l'anticipazione di tre mensilità, spesa da imputarsi sul codice 45 001 002 del piano dei conti aziendali;
- di autorizzare il pagamento inerente gli esercizi successivi pari ad € 11.102,77 annui iva compresa, oltre la relativa rivalutazione monetaria prevista a decorrere dall'esercizio 2007.

DIRAMM/
DIRSAN/
DIRSERVACQ/

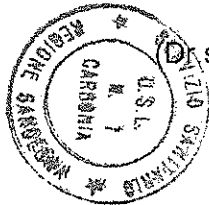


IL DIRETTORE GENERALE
Dott. Benedetto Barranu

Il Responsabile del Servizio Affari Generali,
attesta che la deliberazione
n. 296 del 14 FEB. 2006
è stata pubblicata
nell'Albo Pretorio dell'Azienda USL n. 7
a partire dal 15 FEB. 2006 al 31 MAR. 2006
Resterà in pubblicazione per 15 giorni consecutivi
ed è stata posta a disposizione per la consultazione.

Il Responsabile del Servizio
Affari Generali

(D^{ssa} Maria Teresa Garau)



Allegati n. _____.

Destinatari:

- Collegio dei Sindaci;
- Servizio Bilancio;
- Controllo di gestione;
- Servizio Acquisti;
- Resp.le Magazzino Generale e Ufficio Ordini;
- Resp.le Parco autoveicoli e Trasporti aziendale.

TECNOIMPIANTI s.r.l.
Via Abruzzi N°16
09013 – CARBONIA/CA

10 FEB. 2006

3061

D.A.
Esp. D.P. 10/07/07.
Esp. Dec.

Carbonia, 10.02.2006

Spett.le
A.S.L. n°7
Via Dalmazia
09013 – CARBONIA/CA

Seguito nostra del 20.01.2006

Facciamo seguito alla nostra in oggetto per confermarVi di aver modificato il prezzo dell'affitto del locale sito in Via Abruzzi N°16 consistente in 5 vani , servizio igienico ed anditi per una superficie lorda di mq. 113,79 ed utile di mq. 102,53, il prezzo è stato modificato da € 8,78 al mq più IVA a 7,52 al mq. più IVA.

Ci è grato l'incontro per porgerVi cordiali saluti.

€ / mq 7,45 L
24.01.97

TECNO IMPIANTI srl
Via Abruzzi snc, Palazzo ASL
09013 CARBONIA (CA)

Costa, C. C. C.

TECNOIMPIANTI S.R.L.
Via Abruzzi N°16
09013 – CARBONIA/CA

TELEFONO 070 23 GEN. 2006 ABS

AZIENDA U.S.L. N° 7 CARBONIA 20 GEN. 2006 PROT. 1469 DG DA. A.C. + A. g. l. n.

Carbonia, 20.01.2006

3

Spett.le
ASL N°7
Via Dalmazia
09013 – CARBONIA/CA

OGGETTO: Prezzo locazione locale Via Abruzzi

Come da Vostra richiesta Vi comunichiamo il prezzo dell'affitto del locale sito in Via Abruzzi consistente in 5 vani, servizio igienico ed anditi per una superficie lorda di mq. 113,79 ed utile di mq. 102,53, il prezzo s'intende di € 8.78 al mq. più IVA al 20%.

Restiamo in attesa di un Vs cortese sollecito riscontro e porgiamo cordiali saluti.

TECNO IMPIANTI SRI
Via Abruzzi snc. Palazzo ASL
09013 CARBONIA (CA)

SERVIZIO SANITARIO REGIONE SARDEGNA

AZIENDA U.S.L. N° 7 - CARBONIA

CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno duemila _____ il giorno _____ del mese di _____
presso il Centro Direzionale dell'Azienda U.S.L. n°7 in
Via Dalmazia a Carbonia, =====

TRA

Il locatore: Ditta _____, con sede legale in _____
rappresentata dal _____, nato a _____ il _____
C.F. _____, in qualità di Legale Rappresentante che affitta,

E

Il Conduttore: Azienda U.S.L. n°7, con sede in Carbonia Via Dalmazia, C.F.
e P.I. n° 02261310920, in seguito denominata ASL o Azienda o Conduttore,
rappresentata dal Direttore Generale Dott. Benedetto Barranu, in qualità di
legale rappresentante, che accetta la locazione. =====

SI STIPULA E CONVIENE QUANTO SEGUE

ART. 1 - La locazione avrà durata di anni 6 (sei) decorrenti dal mese
successivo alla data di effettiva consegna dei locali perfettamente agibili. Ai
fini del computo della penalità di cui al successivo art. 8 la consegna
formale dell'immobile deve constare da apposito verbale sottoscritto
dal locatore e dall'Ufficio Tecnico dell'Azienda, in rappresentanza del
conduttore. La scadenza del contratto è fissata in (72) settantadue mesi
naturali e consecutivi e comunque si conviene la scadenza del contratto al
_____.

ART. 2 - Il conduttore, nell'arco della durata contrattuale non ha facoltà di

recesso, fatto salvo il disposto dell'ultimo comma dell'art. 27 della Legge n°392/1978, in particolare, nell'eventualità che il locatore non ottemperi nei termini di cui al precedente art. 1 agli adempimenti previsti nel successivo art. 4. In tal caso è applicabile il disposto dell'ultimo comma del successivo art. 8. =====

ART. 3 - L'oggetto della locazione consiste nel piano primo di un immobile ubicato in Carbonia, Via Abruzzi, n. _____ per una superficie complessiva lorda di mq. 113,79 ed utile netta di mq. 102,53 composto da n. 5 vani, servizio igienico ed anditi; =====

Il locatore non può, in nessun caso, avanzare pretese di variazioni del canone e alcuna richiesta di indennizzo nell'eventualità di variazioni d'uso da parte dell'Azienda nell'ambito dei propri compiti istituzionali. =====

ART. 4 - Il locatore deve consegnare al conduttore l'immobile pienamente agibile, in perfetto stato di efficienza, immune da difetti, libero da qualsiasi peso. I locali devono essere finiti a regola d'arte, completi di impianto di climatizzazione, di impianti elettrici, idrici, fognari, telefonici ed antincendio, il tutto conforme alle norme vigenti in materia ed in particolare alla Legge 46/90, ivi compresa l'avvenuta denuncia ed omologazione dell'impianto di terra all'ISPESL e successivi controlli e verifiche periodiche. Il locatore deve inoltre consegnare copia autentica del certificato comunale di agibilità e di conformità degli impianti suddetti. Il locatore deve consegnare l'immobile finito secondo ristrutturazione interna dei vani, realizzata conformemente alle planimetrie sottoscritte ed approvate dall'Azienda. L'immobile deve essere conforme alle norme sul risparmio energetico e sulla eliminazione delle barriere architettoniche. I locali devono

essere dotati di corpi illuminanti, di tendaggi, e deve essere predisposto un locale servizio per i portatori di handicap. Eventuali locali che non dispongono di aria e luce diretta devono essere dotati di sufficiente illuminazione e ricircolo di aria. La destinazione urbanistica dei locali deve essere conforme all'utilizzo previsto e l'immobile deve essere pienamente conforme e rispondente alla normativa vigente riguardante la sicurezza degli ambienti di lavoro. =====

ART. 5 - Il prezzo della locazione è pattuito in € 8,78 (Euro ottovirgolasettantotto per ogni metro quadrato di superficie utile), prezzo da cui si ottiene un importo mensile di affitto pari ad € 900,22 comprensivi di ogni e qualunque onere, oltre l'IVA di legge. =====

ART. 6 - 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. Nell'eventualità che il conduttore ritardi i pagamenti oltre i 90 (novanta) giorni dalla scadenza saranno dovuti al locatore gli interessi legali. =====

ART. 7 - Ai sensi dell'art. 32 della citata Legge 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente su richiesta del locatore, nella misura del 75% (settantacinque ogni cento) delle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. =====

ART. 8 - Il locatore, per ogni giorno di ritardo sia nella consegna dei locali rispetto ai termini fissati al precedente art. 1, si assoggetta ad una penale giornaliera di € 100,00 (Euro cento/00); penale che il locatore dichiara sin da ora di ritenere congrua in considerazione della rilevanza pubblica e

sociale che la locazione riveste. Nell'eventualità che il locatore protragga la consegna di oltre 15 (quindici) giorni dalla data fissata al precedente art. 1, l'Azienda si riserva la facoltà di risolvere il contratto in danno al locatore che sarà obbligato a rifondere l'Azienda di un risarcimento pari a tre mensilità del canone pattuito. A tal titolo il locatore presta idonea polizza fidejussoria dell'importo di € 3.240,00 (Euro tremiladuecentoquaranta/00) per la consegna prevista il cui incameramento è automatico sussistendo i presupposti (15 giorni di ritardo), senza possibilità di preventiva escussione del debitore obbligato da parte del fidejussore e senza possibilità di riserva alcuna da parte del locatore. =====

ART. 9 - Il conduttore, all'atto della stipula del presente contratto, s'impegna a contrarre apposita polizza a copertura di incendi e di danni da terzi o dipendenti; =====

ART. 10 - Il conduttore, all'atto dell'effettiva consegna dei locali, s'impegna al deposito presso il locatore di una cauzione dell'importo pari a tre mensilità del canone. Tale deposito, ai sensi dell'art. 11 della Legge 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. 11 - 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 a eventuali modifiche o maggiori pretese diverse dal presente contratto di locazione. ==

ART. 12 – I locali sono concessi in locazione per il solo uso di uffici, ambulatori e archivi, con divieto di sublocazione e cessione anche parziale. Il conduttore potrà comunque richiedere il mutamento di destinazione per proprie esigenze istituzionali. Ai fini degli artt. 34, 35 e 37 della Legge 358/1978, la locazione interessa attività che comportano contatti diretti con il pubblico. =====

ART. 13 – Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche e con le vigenti leggi sull'impiantistica. =====

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, fatta salva la facoltà prevista al precedente art. 2, se non disdetto dal conduttore nel termine di mesi 3 (tre) 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 n°392/1978. Sono inoltre applicabili gli artt. 30 e 31 della Legge 392/78. =====

ART. 16 - Eventuali controversie s'intendono regolate dal Capo II della Legge n°392/1978. Ai fini legali e contrattuali la sede legale è fissata presso

la sede dell'Azienda U.S.L. in Carbonia. =====

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 ad IVA. =====

ART. 18 - Il presente contratto letto dalle Parti e trovato conforme alle loro volontà è sottoscritto come segue: =====

IL LOCATORE _____
IL LEGALE RAPPRESENTANTE

IL CONDUTTORE AZIENDA U.S.L. n°7
IL DIRETTORE GENERALE
Dott. Benedetto Barranu

L'UFFICIALE ROGANTE

SERVIZIO SANITARIO REGIONE SARDEGNA
AZIENDA U.S.L. N° 7
CARBONIA

Servizio Acquisti

Prot. N° 80 del 13.02.06

Al Direttore Amministrativo - SEDE

Al Responsabile del Servizio Acquisti
Dott.ssa A. Foddis
SEDE

Oggetto: Locazione locali Via Abruzzi, Carbonia.

In riferimento alla locazione in oggetto ed in funzione della riformulazione del prezzo di locazione pervenuto al protocollo aziendale al n° 3061 del 10.02.2006 si rileva che:

1. con nota della ditta TECNOIMPIANTI prot. N° 1469 del 20.01.2006 la locazione dell'immobile veniva proposta al prezzo di €/mq 8,78 (Superficie Lorda);
2. dai dati desunti in data 30.01.2006 dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, riferiti al 1° semestre 2005, ultimo riferimento disponibile, emerge un valore di locazione compreso tra 3,5 e 4,5 €/mq di superficie lorda per immobili rientranti nella fascia periferica e tra 4,5 e 6 €/mq per gli immobili nella fascia centrale;
3. trattandosi di una locazione già conclusa da questa Azienda nel periodo gennaio 1997 – marzo 2003, si è ritenuto opportuno verificare i parametri di riferimento contenuti nei precedenti accordi dai quali è emerso che il canone indicato nel contratto Repertoriato in data 03.02.1997 al n° 114, fissa un prezzo della locazione in Lire 16.000 per metro quadro di superficie utile; operando una proporzione tra superficie utili e superfici lorde e convertendo i valore monetari da lire ad euro emerge un prezzo della locazione di 7,45 €/mq di Superficie Lorda.

Quanto sopra pone in evidenza che:

- la trattativa in atto risulta probabilmente condizionata dalla precedente locazione;

- a distanza di nove anni e per una stessa durata della locazione i prezzi offerti dal proprietario sono praticamente gli stessi (€ 7,52 contro € 7,45 del 1997),
- l'interesse dell'Amministrazione è evidente in funzione della continuità fisica che gli immobili presentano costituendo fattore di unicità ed esclusività nella scelta;
- i valori della locazione appaiono paragonabili a quelli indicati per la fascia centrale che, seppur non perfettamente rispondenti all'ubicazione in esame, possono essere utilmente presi a giustificazione qualora si consideri che la posizione garantisce un adeguato standard di spazi di sosta pubblici, una viabilità ottimale, il servizio di autobus pubblico e, non ultimo, l'onnicomprendività del canone rispetto ai costi condominiali.

Per quanto sopra, con la consapevolezza dei condizionamenti riconducibili alla precedente locazione ed in funzione degli innegabili vantaggi per l'Amministrazione riconducibili alla continuità fisica che gli immobili presentano, si ritiene che il prezzo offerto di €/mq 7,52, Superficie Lorda, seppur rappresentando un valore di picco rispetto agli altri dati disponibili, possa trovare giustificazione e congruità.

A disposizione per ogni chiarimento si porgono distinti saluti.

Carbonia, 13 Febbraio 2006.

Il Responsabile del Settore Attività Tecniche ed OO.PP.
Ing. Cristian Cocco

