



adottata dal Direttore Generale in data 18 LUG. 2011

OGGETTO: locazione locali ad uso ufficio. Ditta S.G. Automobili S.r.l. . Approvazione schema contrattuale.

Su proposta del Responsabile Affari generali e legali il quale

PREMESSO che la sede legale ed Amministrativa dell'Azienda Sanitaria Locale n. 7 è legalmente eletta nella via Dalmazia in Carbonia.

Che presso detta sede sono dislocati gli uffici della Direzione Aziendale, degli Uffici di Staff e i servizi facenti capo al Dipartimento amministrativo che operano a supporto dell'attività amministrativa della Direzione Aziendale.

ATTESO che con atto repertorio n. 23 del 01 marzo 2006 l'Azienda provvedeva ad acquisire in locazione, i locali della Ditta Tecnoimpianti, facenti parte del medesimo corpo di fabbrica dell'immobile di proprietà della ASL 7 S.r.l., ubicati al piano II° prospiciente la via Abruzzi angolo via Dalmazia.

ATTESO che con atto di citazione nanti il Tribunale Ordinario di Mantova, notificato in data 3 giugno 2010, Fallimento Progetto Casa SRL ha convenuto in giudizio l'Azienda Sanitaria Locale n. 7 di Carbonia, al fine di ottenere una pronuncia di accertamento dell'occupazione senza titolo di una parte dell'immobile sito in via Abruzzi a Carbonia, con conseguente condanna al rilascio e alla corresponsione dell'indennizzo per occupazione sine titolo, con vittoria di spese, diritti e onorari del giudizio.

EVIDENZIATO che la Direzione Aziendale ha ritenuto opportuno, in attesa della definizione delle procedure fallimentari, procedere al rilascio dei locali al fine di limitare il danno laddove la Società Tecnoimpianti risultasse soccombente in giudizio e conseguentemente la ASL non legittimata alla conduzione dei locali per effetto della dichiarazione di nullità del contratto repertorio 23 del 01 marzo 2011.

CONSIDERATO che la restituzione dei locali alla Società Tecnoimpianti ha avuto come conseguenza una riduzione degli spazi per la dislocazione dei servizi presenti nella sede di via Dalmazia determinando la necessità di acquisire altri locali per una adeguata sistemazione dei servizi amministrativi e degli uffici di staff della Direzione.

RITENUTO di poter trovare idonea soluzione mediante l'acquisizione in locazione di altri locali siti nell'immobile, facente parte del medesimo corpo di fabbrica, prospicienti la via Dalmazia, nella disponibilità della Ditta S.G. Automobili Srl.

RITENUTO di procedere alla locazione dei locali meglio descritti negli allegati che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

VISTO lo schema di contratto disciplinato dalla Legge 392/1978 che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

IL DIRETTORE GENERALE

SENTITI i pareri favorevoli del Direttore amministrativo e del Direttore sanitario;

DELIBERA

Per i motivi in premessa

- Di provvedere alla stipula del contratto per la locazione dei locali piano II° in Carbonia Via Dalmazia n. 61, censito al NCEU foglio 28 particella 7635 sub. 31 Cat.B/4 della Società S.G. Automobili Srl.
- Di determinare la durata del contratto in anni sei ai sensi dell'articolo 27 della Legge 27-07-1978 n. 392.
- Di determinare il canone mensile di locazione in € 1.873,91 oltre i.v.a di legge.
- Di imputare la spesa annua di € 22.486,92 oltre i.v.a sul codice economico 0508010101 "locazioni passive" del piano dei conti e codice 10110117 "costi comuni Direzione Generale" del piano dei centri di rilevazione unico integrato.
- Di approvare l'allegato schema contrattuale.

Il Direttore Generale
Dott. Maurizio Calamida

Il Direttore Amministrativo
Dott. Claudio Ferri

Il Direttore Sanitario
Dott. Antonio Frailis

Resp. Serv. Proponente

Il Responsabile del Servizio Affari Generali

attesta che la deliberazione

n. 461 del 18 LUG. 2011

è stata pubblicata

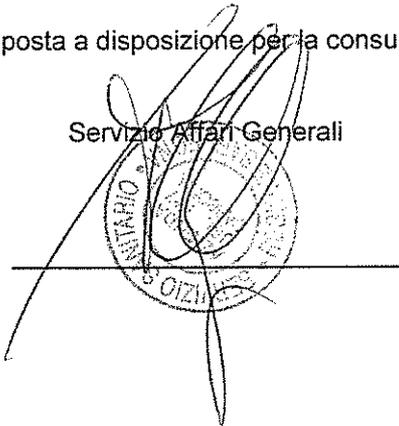
nell'albo pretorio dell'Azienda USL n.7

a partire dal 18 LUG. 2011 al 1 AGO. 2011

resterà in pubblicazione per 15 giorni consecutivi

è stata posta a disposizione per la consultazione.

Servizio Affari Generali



DESTINATARI:

Affari generali e legali
Servizio acquisti

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO

Rep. n.

L'anno duemilaundici addì del mese di luglio in Carbonia, nella Via Dalmazia n° 83 presso la sede legale dell'Azienda Sanitaria Locale n. 7 Carbonia

TRA

La Dottoressa Margherita Cannas, nata a Ulassai (OG), il giorno 14 giugno 1960, residente in Assemini (CA), nella Via Dell'Asinara n 2, Cod. Fisc. CNNMGH60H54L 489L, la quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente Amministrativo dell'Azienda Sanitaria Locale n° 7 di Carbonia con sede legale in Carbonia (CI), nella Via Dalmazia n° 83, c.a.p. 09013, C.F. e partita IVA n. 02261310920, di seguito denominata Azienda, giusta delega alla sottoscrizione di contratti e convenzioni dell'Azienda conferita mediante Deliberazione n. 10 del 28 aprile 2011 del Direttore Generale legale rappresentante pro – tempore nella persona del Dottor Maurizio Calamida,

E

Il Sig. Argiolas Marco Vinicio, nato a Carbonia il 10/11/1959, residente in Carbonia Via Monte Santu Miai n. 15, Codice Fiscale RGLMCMV59S10B745X. Il quale interviene non in proprio ma in qualità di Amministratore Unico, nominato con atto del 23/04/2010, della Società S.G. Automobili S.R.L. con sede legale in Carbonia, Via Dalmazia, 61, Codice fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione 03178150920, R.A.A. 251936.=====

PREMESSO CHE

- che il Locatore risulta nella disponibilità dei locali piano II° in Carbonia Via Dalmazia n.61, censito al NCEU foglio 28 particella 7635 sub. 31 Cat.B/4, in forza del contratto di comodato sottoscritto in data 01 giugno 2011 registrato presso l'Ufficio del

Registro di Iglesias in datata 14 giugno 2011 al n. 1188 Mod. 3, tra i proprietari Sigg.

Cossu Francesco nato a Calangianus il 09,02,1934 .C.F. CSSFNC34B09B378Y,

Sig.ra Margherita Boi, nata a Muravera il 09,01,1933 C.F. BOIMGH33A49F808Q e la

Società S.G.Automobili S.r.l.=====

- che la società S.G. intende concedere in locazione gli spazi e le aree identificate dalla planimetria allegata al presente contratto, costituente parte integrante di esso;==

- che i locali dovranno essere destinati esclusivamente ad uso ufficio, sede della direzione Aziendale della Asl 7 di Carbonia.=====

TUTTO QUANTO PREMESSO E CONCORDATO, LE PARTI COME SOPRA COSTITUITE E MEGLIO

IDENTIFICATE CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:=====

Articolo 1 – Valore della premessa La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.=====

Art. 2 – Immobile Locato La Società S.G. Automobili S.r.l. concede in locazione all'ASL 7 di Carbonia, che accetta, l'unità immobiliare sita in Carbonia (CI), nella Via Dalmazia n. 83, avente una superficie complessiva di 230 mq (230 mq), composta da 7 vani, andito e n. 2 servizi igienici al primo secondo come meglio individuata nella planimetria allegata al presente contratto sub 1). =====

Art. 3 – Stato dell'immobile alla consegna I locatori garantiscono che l'immobile viene concesso in locazione libero da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi genere, nonché di pendenze di quote condominiali, di consumi, forniture ed oneri non pagati, che è in regola con le vigenti norme urbanistiche ed in possesso di regolare certificato di abitabilità. Il bene viene accettato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova come cosa vista e gradita, libero e vacuo da persone e cose.=====

Art. 4 Destinazione d'uso I locali sono concessi in locazione per il solo uso di uffici,

salvo il diritto del conduttore di richiedere il mutamento di destinazione per proprie esigenze senza che questo comporti oneri aggiuntivi di alcun tipo. =====

Art. 5 Variazioni Il conduttore può apportare varianti all'interno dei locali previa autorizzazione del locatore. In particolare si pattuisce che il Locatario è da subito autorizzato ad eseguire le opere necessarie per l'installazione delle reti telematiche di comunicazione fonia/dati fatti salvi gli obblighi di ripristinare i locali, nello stato preesistente, al termine della locazione. =====

Art. 6 – Durata La locazione avrà durata di 6 anni e sarà rinnovata di 6 anni in 6 anni, salvo disdetta che ciascuna delle parti potrà esercitare a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inviare all'altra parte con preavviso di 6 mesi (sei mesi) prima della scadenza. =====

Il locatore non potrà porre diniego al rinnovo del contratto alla prima scadenza, salvo nei casi e per le motivazioni previste dall'art. 29 della L. n. 392/78. =====

Art. 6-Bis Decorrenza. La locazione, ai fini della durata complessiva di cui al precedente articolo e del pagamento dei canoni di locazione, ha effetto a decorrere dal 01 agosto 2011 e comunque dalla data di effettiva consegna che conterà da regolare verbale da redigersi a cura del Servizio Tecnico Logistico dell'Azienda in contraddittorio con il Locatore. =====

Art. 7 – Recesso del conduttore Ai sensi dell'art. 27 comma 7° della L. 392/78 e s.m.i. le parti stabiliscono espressamente il diritto del conduttore di recedere dal contratto in qualsiasi momento, con preavviso di sei mesi dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione da inviarsi a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento. =====

Art. 8 – Canone di locazione Il canone massimo mensile, da corrispondersi mediante versamenti anticipati con liquidazione entro il giorno 10 del mese di

scadenza, viene calcolato in euro 8,14 (otto/quattordici) al mq oltre I.V.A di Legge e conseguentemente l'ammontare complessivo viene quantificato in euro 1.873,91 (milleottocentoseventantatre/91) oltre I.V.A di Legge. Entro 10 giorni (dieci giorni) dalla data di effettiva consegna dei locali il conduttore dispone il pagamento anticipato dei primi 6 mesi (sei mesi) del canone di locazione. Dal settimo mese i pagamenti verranno corrisposti con cadenza mensile con bonifico sul conto : IT20G101543850000070252000.=====

Art. 9 – Aggiornamento del canone Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978 e s.m.i. le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall' ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. =====

Art. 10 – Oneri a carico delle parti Le spese di manutenzione straordinaria dell'immobile locato sono a carico del locatore. Qualora nel corso del rapporto di locazione fosse necessario procedere a riparazioni urgenti, non differibili al termine della locazione, le stesse dovranno essere eseguite dal locatore in modo ed in tempi tali da cagionare il minor incomodo al conduttore.=====

Ai sensi degli artt. 1576 e 1609 codice civile, sono a carico del Conduttore tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura, come quelle da eseguirsi agli impianti di acqua, luce, sanitari, serrature, chiavi, cardini degli infissi, superfici dei muri, dei soffitti e degli infissi ed alla pavimentazione, che dovrà provvedervi con tempestività, salvo il diritto di parte locatrice di sostituirsi alla conduttrice in caso di inadempienza di quest'ultima, con diritto di parte locatrice all'integrale rimborso delle spese sostenute entro gg. 15 dalla richiesta, a mezzo raccomandata A.R.=====

Il conduttore è tenuto a riconsegnare l'immobile allo scadere del presente contratto e/o in caso di cessata locazione, nel medesimo stato in cui lo stesso si trovava

all'inizio della locazione, salvo il normale deperimento derivante dall'uso. =====

Art. 11 – Divieto di sublocazione e cessione E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare anche se solo parzialmente i locali oggetto del presente contratto. Le parti non possono cedere neppure parzialmente la loro posizione contrattuale. =====

Art. 12 – Deposito cauzionale Le parti danno atto che il conduttore ha depositato una somma di euro 3.747,82 (tremilasettecentoquarantasette/82) equivalente a due mensilità del canone – a titolo di deposito cauzionale produttivo di interessi ai sensi dell'art. 11 della L. 392/1978. =====

Art. 12 –Bis Coperture Assicurative. Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il Conduttore si impegna ad estendere le garanzie assicurative, riconducibili ai contratti in essere, contro il rischio incendio e responsabilità civile contro terzi, da mantenere valida per tutto il periodo di vigenza della locazione. =====

Art. 13. Modifiche Qualunque modifica al presente contratto ed agli allegati non può avere luogo se non per atto espresso, approvato e sottoscritto da entrambe le parti. ==

Art. 13 bis Diritto di prelazione I locali oggetto del presente contratto di locazione , sono consegnati con vincolo di riscatto da parte dell'Azienda, da esercitarsi ai sensi e per gli effetti degli articolo 38 e 39 della Legge 27 luglio 1978, n. 392. In caso di esercizio dell'opzione di riscatto da parte dell'azienda, le Parti concordano che all'atto dell'acquisto dell'immobile sarà portato in detrazione dal prezzo di vendita l'intero ammontare dei canoni corrisposti nei primi 24 mesi di locazione senza che il Locatore possa vanzare riserve di sorta né tanto meno richiedere rimborsi e/o scomputi per qualunque spesa possa essere stata corrisposta a qualunque titolo in relazione alla locazione stessa ivi comprese imposte e tasse. Il Locatore dichiara espressamente di accettare sin d'ora il prezzo di vendita che sarà ritenuto congruo dall'Agenzia del Territorio. =====

Art. 13 – Registrazione del contratto Le spese di registrazione, bollo, etc. inerenti il presente contratto saranno sostenute in via esclusiva dal locatore e dal conduttore in parti uguali. Poiché il presente contratto è soggetto ad I.V.A le parti chiedono la registrazione a tassa fissa, paria € 168,00, ai sensi della tariffa parte 1^a del D.P.R. n.131/1996.=====

Art. 14 Foro Competente. Per le controversie che dovessero eventualmente insorgere tra le parti in relazione all'esecuzione del presente contratto è competente il Foro di Cagliari;=====

Art. 15 – Disposizioni di legge Per quanto non disciplinato nel presente contratto valgono le disposizioni di cui alla Legge 392/1978 e s.m.i., nonché le disposizioni del Codice Civile.=====

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Locatore S.G. Automobili S.r.l

Il Conduttore ASL 7

Marco Vinicio Argiolas

Dr.ssa Margherita Cannas

Carbonia,

ALLEGATI

Costituiscono allegati al presente contratto:

- Planimetria per l'individuazione dei locali oggetto di locazione;
- atto di cessione in comodato d'uso