

**DETERMINA DEL DIRETTORE GENERALE**

**ASUR**

**N. 779/ASURDG DEL 21/10/2013**

**Oggetto: Area Vasta n.1 – Esito procedure finalizzate alla stipula di contratti di locazione per immobili siti in Comune di Fano sede di Servizi Territoriali.**

**IL DIRETTORE GENERALE**

**ASUR**

- . . . . -

**VISTO** il documento istruttorio, riportato in calce alla presente determina, dal quale si rileva la necessità di provvedere a quanto in oggetto specificato;

**RITENUTO**, per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio e che vengono condivisi, di adottare il presente atto;

**VISTA** l'attestazione del Dirigente Responsabile dell'UOC Economico Finanziaria in riferimento al finanziamento utilizzato;

**ACQUISITI** i pareri favorevoli del Direttore Sanitario e del Direttore Amministrativo, ciascuno per quanto di rispettiva competenza;

**- D E T E R M I N A -**

- 1) Di aggiudicare, per le motivazioni indicate nel documento istruttorio, le procedure di gara per l'acquisizione in locazione dei seguenti locali:
  - Locale situato al primo piano dell'edificio sito in Comune di Fano, loc. Rosciano/Chiaruccia, via Paolo Borsellino n.4 int.6, di mq.633 circa, sulla scorta dell'allegato schema contrattuale, al canone annuale di €.57.121,92 IVA inclusa, da adibire a sede del Servizio Veterinario dell'Area Vasta n.1, all'Immobiliare Vera s.r.l.;

- Locale situato al piano terra dell'edificio sito in Comune di Fano, via Fanella n.137 –141 e via Guarnieri, di mq.286,55 circa, sulla scorta dell'allegato schema contrattuale, al canone annuale di €.30.480,00 , da destinare agli ambulatori del Centro Igiene Mentale dell'Area Vasta n.1, alle Sigg.re Tombari Maria Teresa, Elisabetta, Chiara e Anna;
- 2) Di prendere atto che i contratti avranno la durata di anni 6, con possibilità, per il conduttore, di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione;
- 3) Di approvare gli schemi di contratto allegati (All.5 e All.6) al presente provvedimento e di delegare il Dirigente dell'U.O. Ufficio Tecnico e Patrimonio dell'Area Vasta n.1, Ing. Rodolfo Cascioli, all'adempimento di tutte le incombenze relative ai contratti di affitto ivi compresa la stipula dei contratti medesimi;
- 4) Di imputare la spesa di €.57.121,92 annuali, per i locali di via Borsellino, e di €.30.480,00 annuali, per i locali di via Fanella, al conto n.0511010104, fitti passivi – area sanitaria, degli esercizi di competenza del Bilancio ASUR – Area Vasta n.1;
- 5) Di disdettare contestualmente i seguenti contratti di locazione :
  - locali siti in Fano, via Fanella n.93, per una spesa annuale di €.78.048.96, di proprietà della Società Amministrativa Diocesana,
  - locali siti in Fano, via Fanella n.137 e 141, per una spesa annuale di €.18.886,92, di proprietà delle Sigg.re Tombari Maria Teresa, Elisabetta, Anna e Chiara,
  - ed i locali siti in Fano, via Canale Albani n.4/B, per una spesa annuale di €.19.354,92, di proprietà della Soc. SAMA snc;
- 6) Di dare mandato Dirigente dell'U.O. Ufficio Tecnico e Patrimonio dell'Area Vasta n.1, all'adempimento di tutte le incombenze relative alla disdetta dei contratti di locazione di cui sopra;
- 7) di dare atto che la presente determina è sottoposta a controllo ai sensi dell'art. 4 della Legge 412/91 e dell'art. 28 della L.R. 26/96 e s.m.i.;
- 8) di trasmettere copia del presente atto al Collegio Sindacale a norma dell'art. 17 l.r. 26/96 e s.m.i..

Ancona, sede legale ASUR

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
(Dott. Alberto Carelli)

IL DIRETTORE SANITARIO  
(Dott. Giorgio Caraffa)

IL DIRETTORE GENERALE  
(Dott. Piero Ciccarelli)

La presente determina consta di n.23 pagine e n.14 di allegati in formato elettronico che formano parte integrante della stessa.

**- DOCUMENTO ISTRUTTORIO -**  
**( Gestione Tecnica e Patrimonio Area Vasta n.1)**

**Riferimenti normativi:**

L.R. n.17 del 1/8/2011;

D.L. 6/7/2012 n.95 convertito in L.7/8/2012 n.135 “Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini”.

Atti amministrativi di riferimento:

Determina n.1096/DG del 11.11.2009 avente ad oggetto: “Regolamento per la Gestione del Patrimonio Immobiliare Aziendale – Approvazione”;

Deliberazione Giunta Regionale n.1197 del 5/9/2011 avente ad oggetto: “L.R. 1 agosto 2011 n.17 – Individuazione delle sede delle Aree Vaste territoriali”.

**Motivazione**

La Regione Marche ha impartito alle Aziende del Servizio Sanitario direttive vincolanti sul contenimento della spesa nell’ottica della spending review , conseguentemente questa Area Vasta ha rivisto tutti i contratti in essere con l’intento di risparmiare sul costo degli affitti;

In considerazione di quanto sopra indicato, si intende disdettare i canoni di locazione di alcuni immobili utilizzati per finalità istituzionali, con l’intento di ricollocare i servizi in immobili con canoni di locazione notevolmente ridotti rispetto ai precedenti, vista la forte crisi economica che ha interessato negli ultimi tempi il mercato immobiliare;

Il progetto è quello di abbandonare i locali in via Fanella n.93 a Fano, sede degli ambulatori del Centro di Igiene Mentale e del Servizio Veterinario, i locali in via Fanella n.137 – 141 a Fano, sede degli ambulatori veterinari, e i locali in via Canale Albani n.4/B a Fano, sede del servizio di screening e cup ginecologico;

I vantaggi che deriveranno dall’operazione non riguardano solo un risparmio sugli affitti e quindi un ulteriore contributo alla spendine review e al dimagrimento dell’ASUR – AV1, le riduzioni delle sedi,

porteranno al possibile avvicinamento di alcuni servizi, con conseguente maggiore efficienza ed anche le spese di gestione si contrarranno, con notevole vantaggio anche per l'utenza che troverà più servizi ubicati nella stessa sede;

Che ai sensi del "Regolamento per l'alienazione, la locazione, l'acquisizione del patrimonio immobiliare" approvato con determina n.1096 del 5/9/11, sono stati pubblicati all'Albo dell'Area Vasta n.1 e sul sito web dell'ASUR, appositi avvisi pubblici per individuare sul mercato, gli immobili più adeguati da destinare al Servizio Veterinario e agli ambulatori del Centro Igiene Mentale di Area Vasta;

Secondo quanto previsto dall'avviso pubblico per acquisizione di locali in locazione di circa mq.650 da destinare al Servizio Veterinario, i proprietari di immobili in possesso delle caratteristiche ivi indicate, avrebbero dovuto presentare formalmente una domanda di partecipazione alla gara, entro il giorno 25.07.2013;

Entro il suddetto termine è pervenuta un'unica domanda di partecipazione da parte della Immobiliare Vera s.r.l. per l'immobile sito in Comune di Fano, loc. Rosciano/Chiaruccia, via Paolo Borsellino n.4 int.6, della superficie complessiva di circa mq.633, con un canone annuale di €.57.121,92 IVA inclusa (All.1), immobile risultato idoneo alle esigenze dell'Ente;

Preso atto che il canone di locazione è stato giudicato congruo dal Servizio Opere Pubbliche e Difesa del Suolo della Provincia di Pesaro (valutazione di congruità prot.n.40561 del 14/08/2013 - All.2);

Secondo quanto previsto dall'avviso pubblico per acquisizione di locali in locazione di circa mq.300 da destinare agli ambulatori del Centro di Igiene Mentale, i proprietari di immobili in possesso delle caratteristiche ivi indicate, avrebbero dovuto presentare formalmente una domanda di partecipazione alla gara, entro il giorno 06.09.2013;

Entro il suddetto termine sono pervenute due domande di partecipazione:

- Le Sigg.re Tombari Maria Teresa, Elisabetta, Chiara e Anna, hanno proposto un immobile sito in Fano in Via Fanella n.137 – 141 e via Guarnieri, della superficie netta di circa mq. 286,55, locali posti a piano terra, il canone di locazione annuale previsto è di €.30.480,00 , €.8,86 mq/mese,
- La Cerquelle s.r.l. ha proposto un immobile sito in Bellocchi di Fano in via Filippini angolo via Einaudi, della superficie netta di circa mq.412, locali posti al 1° e al 2° piano, il canone di locazione annua le previsto, compresa IVA, è di €.50.820,00 , €.10,27mq/mese,

La Commissione con verbale del 12.09.2013 (All. 3) prende atto che l'offerta presentata dalle Sigg.re Tombari è la più conveniente per l'Amministrazione, in quanto propone una superficie più in linea con

quanto richiesto nel bando, rispetto alla superficie necessaria, e un canone decisamente inferiore rispetto a quello richiesto dalla Cerquelle srl.;

Preso atto che il canone di locazione è stato giudicato congruo dal Servizio Opere Pubbliche e Difesa del Suolo della Provincia di Pesaro (valutazione di congruità prot.n.46319 del 20/09/2013 - All.4);

Tenuto conto che i proprietari degli immobili dovranno eseguire i lavori per la realizzazione delle partizioni interne al fine di consegnare i locali così come proposti nell'offerta di gara e modificati su richiesta del locatore;

Ritenuto pertanto di dover sottoscrivere appositi contratti di locazione, come da allegati (All. 5 – All. 6 ) che fanno parte integrante del presente atto, e che decorreranno dal momento in cui i lavori di adeguamento saranno terminati e i locali saranno consegnati, come previsto dai contratti di locazione; Visto che contestualmente alla stipula dei nuovi contratti di locazione, come sopra esplicitato, verranno disdettati tre contratti attualmente in essere:

- 1) contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Fano rep. n. 2520 del 08.10.2003, relativo ai locali siti in Fano via Fanella n.93 di proprietà della Società Amministrativa Diocesana, canone annuo attuale €.78.048,96 ,
- 2) contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Fano rep. n. 2290 del 08.11.2000, relativo ai locali siti in Fano via Fanella n.137 - 141 di proprietà delle Sigg.re Tombari Maria Teresa, Elisabetta, Anna e Chiara, al canone annuo attuale €.18.886,92 ,
- 3) contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Fano rep. n.3363 del 18/12/2006, relativo ai locali siti in Fano via Canale Albani n.4/B di proprietà della Soc. SAMA snc, canone annuo attuale €.19.354,92 ,

per cui si otterrà un risparmio annuo di €.28.688,88 , oltre al risparmio energetico dovuto ai nuovi locali e alla migliore funzionalità degli stessi;

Tenuto conto che la spesa derivante dall'adozione del presente atto ha l'effettiva disponibilità economica all'interno del budget provvisoriamente assegnato all'Area Vasta con determina ASUR/DG n.275 del 10/04/2013 e che la stessa verrà registrata al conto n. 0511010104, e che non si prevedono costi aggiuntivi nel budget complessivo dell'Area Vasta n.1 in quanto a fronte dei nuovi costi previsti dal presente provvedimento cesseranno contestualmente costi di affitti passivi di importo superiore, come dichiarati nel documento istruttorio dal responsabile del procedimento.

PROPONE

Per le indicazioni espresse in premessa e qui richiamate integralmente:

- 1) Di aggiudicare, per le motivazioni indicate nel documento istruttorio, le procedure di gara per l'acquisizione in locazione dei seguenti locali:
  - Locale situato al primo piano dell'edificio sito in Comune di Fano, loc. Rosciano/Chiaruccia, via Paolo Borsellino n.4 int.6, di mq.633 circa, sulla scorta dell'allegato schema contrattuale, al canone annuale di €57.121,92 IVA inclusa, da adibire a sede del Servizio Veterinario dell'Area Vasta n.1, all'Immobiliare Vera s.r.l.;
  - Locale situato al piano terra dell'edificio sito in Comune di Fano, via Fanella n.137 –141 e via Guarnieri, di mq.286,55 circa, sulla scorta dell'allegato schema contrattuale, al canone annuale di €30.480,00 , da destinare agli ambulatori del Centro Igiene Mentale dell'Area Vasta n.1, alle Sigg.re Tombari Maria Teresa, Elisabetta, Chiara e Anna;
- 2) Di prendere atto che i contratti avranno la durata di anni 6, con possibilità, per il conduttore, di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione;
- 3) Di approvare gli schemi di contratto allegati (All.5 e All.6) al presente provvedimento e di delegare il Dirigente dell'U.O. Ufficio Tecnico e Patrimonio dell'Area Vasta n.1, Ing. Rodolfo Cascioli, all'adempimento di tutte le incombenze relative ai contratti di affitto ivi compresa la stipula dei contratti medesimi;
- 4) Di imputare la spesa di €57.121,92 annuali, per i locali di via Borsellino, e di €30.480,00 annuali, per i locali di via Fanella, al conto n.0511010104, fitti passivi – area sanitaria, degli esercizi di competenza del Bilancio ASUR – Area Vasta n.1;
- 5) Di disdettare contestualmente i seguenti contratti di locazione :
  - locali siti in Fano, via Fanella n.93, per una spesa annuale di €78.048,96, di proprietà della Società Amministrativa Diocesana,
  - locali siti in Fano, via Fanella n.137 e 141, per una spesa annuale di €18.886,92, di proprietà delle Sigg.re Tombari Maria Teresa, Elisabetta, Anna e Chiara,
  - ed i locali siti in Fano, via Canale Albani n.4/B, per una spesa annuale di €19.354,92, di proprietà della Soc. SAMA snc;
- 6) Di dare mandato Dirigente dell'U.O. Ufficio Tecnico e Patrimonio dell'Area Vasta n.1, all'adempimento di tutte le incombenze relative alla disdetta dei contratti di locazione di cui

sopra;

- 7) di dare atto che la presente determina è sottoposta a controllo ai sensi dell'art. 4 della Legge 412/91 e dell'art. 28 della L.R. 26/96 e s.m.i.;
- 8) di trasmettere copia del presente atto al Collegio Sindacale a norma dell'art. 17 l.r. 26/96 e s.m.i..

Ancona, sede legale ASUR

**Il Responsabile dell'Istruttoria**

Dott.ssa Francesca Vitali

**Il Responsabile del procedimento**

Ing. Rodolfo Cascioli

**Il Dirigente del Servizio Tecnico – Patrimonio dell'Area Vasta n.1**

Il sottoscritto attesta la legittimità e regolarità tecnica del presente provvedimento e ne propone l'adozione al Direttore Generale.

**Il Dirigente**

Ing. Rodolfo Cascioli

**RAGIONERIA, BILANCIO E CONTROLLO DI GESTIONE:**

Si attesta che la spesa derivante dall'adozione del presente atto ha l'effettiva disponibilità economica all'interno del budget provvisoriamente assegnato all'Area Vasta con determina ASUR/DG n.275 del 10/04/2013 e che la stessa verrà registrata al conto n. 0511010104, e che non si prevedono costi aggiuntivi nel budget complessivo dell'Area Vasta n.1 in quanto a fronte dei nuovi costi previsti dal



presente provvedimento cesseranno contestualmente costi di affitti passivi di importo superiore, come dichiarati nel documento istruttorio dal responsabile del procedimento.

Il Responsabile del Controllo di Gestione  
Dott.ssa Anna Olivetti

Il Responsabile del Bilancio  
Dott.ssa Laura Cardinali

**- ALLEGATI -**

- All.1 – Offerta economica
- All.2 - Visto di congruità nota prot.n. 40561 del 14/08/2013
- All.3 – Verbale del 12/09/2013
- All.4 - Visto di congruità nota prot.n. 46319 del 20/09/2013
- All.5 – Schema di contratto di locazione
- All.6 - Schema di contratto di locazione