

**DETERMINA DEL DIRETTORE GENERALE
ASUR
N. DEL**

Oggetto: : Stipula nuovo contratto di locazione immobile sito in Urbino, Via Comandino, n. 3, sede di diversi servizi sanitari. Approvazione schema di contratto.

**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;

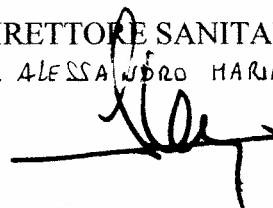
ACQUISITI i pareri favorevoli del Direttore Sanitario ~~e del Direttore Amministrativo, ciascuno~~ per quanto di ~~rispettiva~~ competenza;

- D E T E R M I N A -

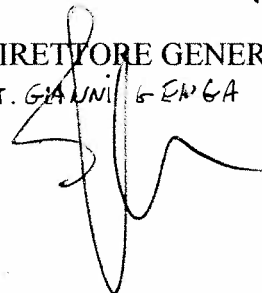
1. di addivenire, ai sensi della Legge 27.07.1978, n. 392, relativamente all'immobile sito in Urbino, Via Comandino, n. 3, destinato a sede del Servizio Veterinario, Servizio Formazione, Guardia Medica, Centro di Salute Mentale e Centro di Continuità Assistenziale e di alcune associazioni di volontariato, alla stipula di un nuovo contratto di locazione, in sostituzione di quello stipulato, con i Sig.ri Bernardini Giuseppe, Bernardini Paola e Bernardini Luisella, il 5 maggio 1999 e regolarmente registrato in data 11.05.1999, al n. 1051, serie 3, così come riportato nella bozza di contratto allegata al presente documento istruttorio di cui forma parte integrante e sostanziale (All. 1);
2. di delegare il Dirigente dell'U.O. Patrimonio, Nuove Opere, Attività Tecniche, dell'Area Vasta N. 1, Ing. Rodolfo Cascioli, nato a Fano il 29.07.1953, residente a Fano (PU), in Via Bruno Barilli, n. 8, C.F.: CSL RLF 53L29 D488G, affinché rappresenti l'Azienda Sanitaria Unica Regionale delle Marche in sede di firma del contratto di locazione di cui al precedente punto;
3. di imputare la spesa di € 40.000,00 ai seguenti conti del bilancio di previsione 2013: euro 33.921,84 al conto n. 0511010104 (Fitti area sanitaria), euro 6.078,16 al conto n. 0511010103 (Fitti area non sanitaria);

4. di dare atto che la presente determina è sottoposta a controllo regionale, in base alla normativa di cui alla L.R. n. 26/96, art. 28 e successive modificazioni ed integrazioni;
5. di trasmettere la presente determina al Collegio Sindacale dell'A.S.U.R., ai sensi dell'art. 28, comma 6, della L.R. n. 13/2003";
6. di trasmettere la presente determina al responsabile del procedimento.
Ancona, sede legale ASUR

IL DIRETTORE SANITARIO
DOTT. ALESSANDRO MARINI



IL DIRETTORE GENERALE
DOTT. GIANNI BERGA

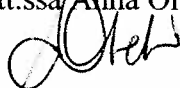


Per i pareri infrascritti:

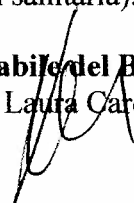
RAGIONERIA, BILANCIO e CONTROLLO DI GESTIONE:

Si attesta che la spesa derivante dall'adozione del presente atto ha l'effettiva disponibilità economica all'interno del budget, per come provvisoriamente assegnato all'Area Vasta con determina ASUR/DG n. 275, del 10/04/2013 e che la stessa verrà registrata per euro 33.921,84 al conto n. 0511010104 (Fitti area sanitaria) e per euro 6.078,16 al conto n. 0511010103 (Fitti area non sanitaria).

Il Responsabile del Controllo di Gestione
(Dott.ssa Anna Olivetti)



Il Responsabile del Bilancio
(Dott.ssa Laura Cardinali)



La presente determina consta di n. 5 pagine e di n. 1 allegato che forma parte integrante della stessa.

- DOCUMENTO ISTRUTTORIO -
UNITA' OPERATIVA GESTIONE TECNICA

Si richiama la seguente normativa di riferimento:

- Legge 7 agosto 2012, n. 135: “Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95: disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini, nonché misure di rafforzamento patrimoniale delle imprese del settore bancario”.
- Legge 27.07.1978, n. 392: “Locazione di immobili urbani adibiti ad uso diversa da quello di abitazione”.

La Legge 7 agosto 2012, n. 135, che ha convertito con modificazioni il decreto-legge, 6 luglio 2012, n. 95, recante “disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini, nonché misure di rafforzamento patrimoniale delle imprese del settore bancario”, all’art. 3, comma 4, ai fini del contenimento della spesa pubblica, per i contratti di locazione passiva, prevede, a decorrere dal 1° gennaio 2015, la riduzione dei canoni nella misura del 15%.

Il successivo comma 7 stabilisce che le disposizioni del sopra citato comma 4, per gli enti del servizio sanitario regionale, costituiscono disposizioni di principio ai fini del coordinamento della finanza pubblica.

L’U.O. Patrimonio, Nuove Opere, Attività Tecniche dell’Area Vasta n. 1, nell’ambito di un processo volto alla razionalizzazione degli spazi, finalizzata a migliorare la fruibilità dei servizi e a ridurre i costi derivanti dalle locazioni degli immobili strumentali, proprio al fine di seguire le disposizioni di principio dettate dalla citata Legge n. 135/2012, ha da tempo intrapreso un’azione volta alla rinegoziazione dei canoni di locazione passiva dei contratti in corso.

Con nota prot. n. 43964, del 28.12.2012, anche al fine di accrescere il potere contrattuale in sede di rinegoziazione del canone, veniva inviata disdetta del contratto di locazione in corso, datato 05.05.1999, relativo all’immobile denominato “Palazzo Bernardini”, sede del Servizio Veterinario, Servizio Formazione, Guardia Medica, Centro di Salute Mentale, Centro di Continuità Assistenziale, nonché di alcune associazioni di volontariato.

Nel corso di una riunione richiesta dalla proprietà dell’immobile l’U.O. Patrimonio, Nuove Opere, Attività Tecniche, avanzava una proposta volta a mantenere la locazione esclusivamente del piano terra e del primo piano.

I proprietari dell’immobile ritennero di non accettare tale proposta adducendo che il notevole afflusso di utenti che giornalmente usufruiscono dei servizi sanitari avrebbe sicuramente costituito un deterrente per la locazione della restante parte del fabbricato ad altri locatari. Gli stessi proprietari si dimostrarono invece propensi a concordare una riduzione del canone relativo all’intero edificio.

L'U.O. Patrimonio, Nuove Opere, Attività Tecniche accettò la proposta di continuare a detenere in locazione l'intero immobile, ma con una considerevole diminuzione del canone di locazione, proponendo una riduzione dagli attuali 64.557,11 euro a 40.000,00 euro (riduzione pari a circa il 38%).

L'U.O. Patrimonio, Nuove Opere, Attività Tecniche avanzò inoltre ulteriori richieste di modifica ed integrazione del contratto di locazione disdettato, che vennero accettate dai proprietari dell'immobile, relative ai termini di disdetta contrattuale, all'aggiornamento ISTAT ed alle spese di straordinaria manutenzione.

A partire dall'anno 2000, in tutto il territorio dell'allora ex Azienda Sanitaria n. 2 di Urbino, al fine di favorire l'associazionismo e garantire nei confronti degli assistiti una maggiore continuità assistenziale, un più stretto e diretto rapporto con il medico di medicina generale e nel contempo elevare il livello qualitativo dell'assistenza territoriale e domiciliare, anche attraverso l'utilizzo di operatori non medici, furono avviati, in accordo con i medici di medicina generale che si resero disponibili, i Centri di Continuità Assistenziale, concedendo in locazione strutture di proprietà dell'Azienda.

Il piano terra dell'immobile oggetto del presente provvedimento fu concesso in subaffitto ad una parte dei medici di medicina generale operanti nel territorio del Comune di Urbino ed è intenzione di questa Area Vasta n. 1, al fine di potenziare questo importante servizio, concedere il subaffitto di circa 127 mq al primo piano dell'immobile in questione, ai restanti medici di medicina generale, che fin'ora erano rimasti esclusi dal Centro di Continuità Assistenziale.

Considerato:

- che per effetto della concordata riduzione il canone di locazione dell'immobile viene fissato in € 40.000,00;
- che dal subaffitto dei locali del piano terra nel corso dell'anno 2012 l'Area Vasta n. 1 ha introitato, dai medici di medicina generale, la somma di € 18.104,26;
- che dal subaffitto del primo piano ai restanti medici di medicina generale si potranno presumibilmente introitare circa 10.000,00 euro annui,

si ritiene che il costo che andrà a gravare sul bilancio dell'Area Vasta n. 1, per la parte di immobile destinato al Servizio Veterinario, al Centro di Salute Mentale, al Servizio Formazione, alla Guardia Medica ed alle associazioni di volontariato, potrà essere presumibilmente di circa 12.000,00 euro, rispetto agli attuali 46.500,00 euro.

Per le motivazioni sopra addotte si ritiene quindi di proporre la stipula di un nuovo contratto di locazione dell'immobile denominato "Palazzo Bernardini", sito in Urbino (PU), Via Comandino n. 3, così come riportato nella bozza di contratto allegata al presente documento istruttorio di cui forma parte integrante e sostanziale (All. 1).

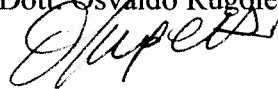
Pertanto,

SI PROPONE

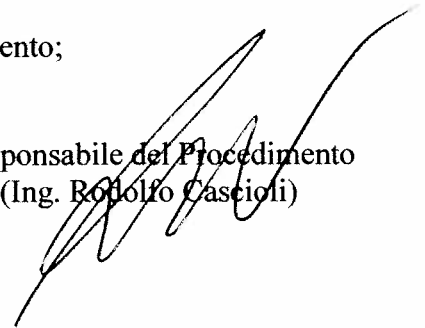
l'adozione di una determina nei seguenti termini:

1. di addivenire, ai sensi della Legge 27.07.1978, n. 392, relativamente all'immobile sito in Urbino, Via Comandino, n. 3, destinato a sede del Servizio Veterinario, Servizio Formazione, Guardia Medica, Centro di Salute Mentale, Centro di Continuità Assistenziale e di alcune associazioni di volontariato, alla stipula di un nuovo contratto di locazione, in sostituzione di quello stipulato, con i Sig.ri Bernardini Giuseppe, Bernardini Paola e Bernardini Luisella, il 5 maggio 1999 e regolarmente registrato in data 11.05.1999, al n. 1051, serie 3, così come riportato nella bozza di contratto allegata al presente documento istruttorio di cui forma parte integrante e sostanziale (All. 1);
2. di delegare il Dirigente dell'U.O. Patrimonio, Nuove Opere, Attività Tecniche, dell'Area Vasta N. 1, Ing. Rodolfo Cascioli, nato a Fano il 29.07.1953, residente a Fano (PU), in Via Bruno Barilli, n. 8, C.F.: CSL RLF 53L29 D488G, affinché rappresenti l'Azienda Sanitaria Unica Regionale delle Marche in sede di firma del contratto di locazione di cui al precedente punto;
3. di imputare la spesa di € 40.000,00 ai seguenti conti del bilancio di previsione 2013: euro 33.921,84 al conto n. 0511010104 (Fitti area sanitaria), euro 6.078,16 al conto n. 0511010103 (Fitti area non sanitaria);
4. di dare atto che la presente determina è sottoposta a controllo regionale, in base alla normativa di cui alla L.R. n. 26/96, art. 28 e successive modificazioni ed integrazioni;
5. di trasmettere la presente determina al Collegio Sindacale dell'A.S.U.R., ai sensi dell'art. 28, comma 6, della L.R. n. 13/2003";
6. di trasmettere la presente determina al responsabile del procedimento;
Urbino, 01.10.2013

Il Responsabile dell'istruttoria
(Dott. Osvaldo Rugoletti)



Il Responsabile del Procedimento
(Ing. Rodolfo Cascioli)



Numero	121	Pag. 6
Data	- 3 MAR. 2014	

- ALLEGATI -

Allegato n. 1): schema contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo, sito in Urbino, Via Comandino n. 3.