



## VERBALE n. 1

Seduta pubblica di gara del 24/01/2017

**OGGETTO: LOCAZIONE PASSIVA DI UNO O PIÙ IMMOBILI DA ADIBIRE A SEDE DI ATTIVITÀ SANITARIA ED UFFICI AMMINISTRATIVI DELLA ASUR MARCHE – AREA VASTA 3**

\*\*\*\*\*

**Amministrazione appaltante:** Azienda Sanitaria Unica Regionale, Via Oberdan n. 2 – 60122 Ancona, domiciliata per la procedura presso l'Area Vasta n. 3 – Ospedale di Macerata, Via Santa Lucia n. 2 – 62100 Macerata.

**Oggetto dell'avviso:** Locazione passiva di uno o più immobili da adibire a sede di attività sanitaria ed uffici amministrativi della Asur Marche – Area Vasta 3.

**Procedura:** procedura ad evidenza pubblica nel rispetto delle direttive regolamentari approvate dall'Asur Marche con determina n 1096/ASURDG del 2009 e specificamente ai sensi dell'art.25 del "Regolamento Asur per la gestione del patrimonio immobiliare aziendale".

**Criterio di aggiudicazione:** offerta economicamente più vantaggiosa.

Premesso che:

- con determina ASUR/DG n.748 del 05/12/2016 è stata avviata una procedura per contrarre una locazione passiva di immobile da destinare a sede dell'Area Vasta 3 di Macerata ed è stato nominato Responsabile del Procedimento la Dott.ssa Cristiana Valerii, Dirigente Amministrativo dell'U.O.C. Patrimonio, Nuove Opere, Attività Tecniche dell'Asur Area Vasta n. 3 di Macerata;
- con la medesima determina sono stati approvati altresì tutti i documenti di gara e la modalità di espletamento della procedura come di seguito specificamente indicati:
  - tipologia di procedura: aperta;
  - criterio di scelta: valutazione comparativa dell'offerta tecnica (punti 50) e dell'offerta economica (punti 50);
  - canone massimo di locazione: non superiore alle quotazioni massime immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Banca online/mese;
- come previsto nella determina sopra citata l'avviso per la locazione passiva è stato pubblicato in data 09/12/2016 all'Albo Pretorio dell'Area Vasta n. 3 e nel sito Amministrazione Trasparente dell'Asur Marche – sezione "Bandi di gara e Contratti"; inoltre è stato trasmesso all'Associazione dei Commercianti della Provincia di Macerata, (Prot. n.



132378|09/12/2016|ASURAV3|CMATTP|P), all'Associazione dei Costruttori edili (Prot. n. 132386|09/12/2016|ASURAV3|CMATTP|P) e al Comune di Macerata (Prot. n. 132366|09/12/2016|ASURAV3|CMATTP|P)

- il termine di scadenza per la presentazione delle offerte è stato fissato per il giorno 27/12/2016 alle ore 12.00;
- con determina n. 2/ASURDG del 16/01/2017 è stata nominata la Commissione di gara e giudicatrice per la procedura in oggetto così composta:

COMPONENTE TITOLARE			SUPPLENTE
COMPONENTE/ PRESIDENTE	Ing. Fabrizio Ciribeni	Direttore U.O.C. Patrimonio Nuove Opere Attività Tecniche AV3	Ing. Luigi Tartabini Direttore S.I.A. AV3
COMPONENTE/ COMMISSARIO	Dott. Fabrizio Trobiani	Direttore U.O.C. Gestione Risorse Umane AV3	
COMPONENTE/ COMMISSARIO	Dott.ssa Lucia Eusebi	Direttore U.O.C. Contabilità e Bilancio AV3	
COMPONENTE/ COMMISSARIO	Sig. Paolo Gubbinelli	Direttore U.O.C. Controllo di Gestione AV3	
COMPONENTE/ COMMISSARIO	Geom. Maurizio Cammertoni	Collaboratore a progetto AV3	
SEGRETARIO VERBALIZZANTE	Dott.ssa Francesca Paolorosso	Coll. Amm.vo Prof.le AV3	Dott.ssa Liliana Grassetti Coll. Amm.vo Prof.le Esperto AV3

- la composizione della Commissione è stata pubblicata all'Albo pretorio dell'Area Vasta n. 3 e sul sito Amministrazione Trasparente dell'Asur Marche, ove sono pubblicati anche i relativi curricula vitae (in particolare sito [www.asur.marche.it](http://www.asur.marche.it) - sezione "Amministrazione trasparente"/"Personale" - "Dirigenti Responsabili" e "Consulenti e collaboratori").
- con avviso, pubblicato in data 20/01/2017 all'Albo Pretorio dell'Area Vasta n. 3 e sul sito Amministrazione Trasparente dell'Asur Marche, è stata fissata per il giorno 24/01/2017 alle ore 15.30 la prima seduta pubblica di gara.

Tanto premesso, il giorno 24/01/2017, alle ore 15.30 presso l'Aula Polifunzionale della sede amministrativa della Area Vasta 3 della ASUR Marche, sita in piazza Garibaldi n. 8 - 62012 Civitanova Marche Alta (MC), si apre la 1^ seduta pubblica di gara alla presenza dei signori:

1. sig. Pisanelli Fabrizio per l'offerente Verdicchio-Brizi;
2. sig.ra Rita Verdicchio per l'offerente Verdicchio-Brizi;
3. Sig. Manuel Boccolini per l'offerente Manini Prefabbricati Spa;
4. Sig.ra Anna Rita Rustici per l'offerente Manini Prefabbricati Spa;
5. Sig. Luciano Rossetti per l'offerente Manini Prefabbricati Spa.

I componenti titolari della Commissione producono dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000 di accettazione dell'incarico e di inesistenza di cause di incompatibilità e di astensione che si allegano al presente verbale.

Il Presidente della Commissione di gara e giudicatrice, come di seguito composta:

Azienda Sanitaria Unica Regionale - Area Vasta Territoriale n.3- Sede Macerata  
Via Santa Lucia n. 2 - 62100 Macerata C.F. e P.IVA 02175860424 - Tel. 0733/25721 - Fax 0733/2572710  
[www.asur.marche.it](http://www.asur.marche.it)

- |                                |                                    |
|--------------------------------|------------------------------------|
| 1. Ing. Fabrizio Ciribeni      | Presidente titolare                |
| 2. Dott. Fabrizio Trobbiani    | Componente titolare                |
| 3. Dott.ssa Lucia Eusebi       | Componente titolare                |
| 4. Sig. Paolo Gubbinelli       | Componente titolare                |
| 5. Geom. Maurizio Cammertoni   | Componente titolare                |
| 6. Dr.ssa Francesca Paolorosso | Segretario verbalizzante e custode |

ricordato l'oggetto e le modalità, prende atto che entro il termine utile fissato per il giorno 27/12/2016 ore 12.00 sono pervenute le seguenti offerte:

Protocollo	Operatore Economico
139079 ASURAV3 AFFGEN A del 27/12/2016	MANINI PREFABBRICATI SPA
139143 ASURAV3 AFFGEN A del 27/12/2016	VERDICCHIO CARLA, BRIZI GIANFRANCO

Si prende atto altresì della presentazione in data 27/12/2016 di proposta di affitto di immobile sito in Via Piave a Macerata inoltrata dall'Ing. Grisostomi per conto della famiglia Celiberti. La Commissione dà atto che la formulazione di detta offerta è irrituale poiché non presentata nei modi previsti dall'avviso di locazione dell'immobile per i seguenti motivi:

- 1) non è stata presentata in busta chiusa e sigillata ma tramite pec;
- 2) è mancante dell'offerta economica.

La Commissione ritiene che tale offerta è da ritenersi non ammissibile e dunque non sarà valutata.

Il Presidente della Commissione prende in esame le 2 offerte pervenute in tempo utile, procede alla loro numerazione e ne verifica la sigillatura e la integrità.

Vengono quindi aperti ad uno ad uno i plichi ricevuti, per riscontrare l'esistenza della Busta A – "Documentazione" e della busta B – "Offerta economica".

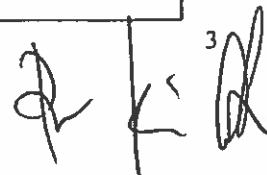
Per verificare la rispondenza a quanto richiesto nell'avviso, si procede all'apertura della sola Busta A – "Documentazione" lasciando chiusa la busta contenente l'"Offerta economica".

Da tali verifiche risulta quanto segue:

N	Operatore Economico	AMMESSA/E
1	MANINI PREFABBRICATI SPA	AMMESSA
2	VERDICCHIO CARLA, BRIZI GIANFRANCO	AMMESSA CON RISERVA DI PRODURRE LA SEGUENTE DOCUMENTAZIONE: 1) Dichiarazione sottoscritta dal proponente della classe energetica con allegato attestato di certificazione di classe energetica di cui al paragrafo F – busta A punto 2) lett. b) dell'avviso pubblico di locazione; 2) Asseverazioni di uno o più tecnici abilitati di cui al paragrafo F busta A punto 4 dell'avviso pubblico di locazione; 3) Copia del progetto di Prevenzione Incendi (relazioni e tavole), approvata dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco;

M. S. G. 



 3

		<p>4) Planimetrie di tutti i piani su scala 1:100 di cui al paragrafo F busta A punto 6 dell'avviso pubblico di locazione;</p> <p>5) Garanzia di € 25.000,00 di cui al paragrafo F busta A punto 7 dell'avviso pubblico di locazione;</p>
--	--	---

La Commissione di gara, esaminata la documentazione prodotta nella busta A dalla concorrente Verdicchio-Brizi, preso atto che nell'avviso di locazione non è prevista la penalità dell'esclusione per la mancata produzione della documentazione mancante di cui alla busta A, considerato altresì l'interesse dell'Azienda alla più ampia partecipazione alla gara e concorrenza, ritenuto infine che trattasi di procedura non ricompresa nell'applicazione del Codice dei Contratti Pubblici, ritiene di assegnare termine per la produzione della documentazione mancante fino al 30/01/2017 ore 12.00. Si fissa la prossima seduta di gara pubblica per lo scioglimento della riserva per il giorno 30/01/2017 ore 15.30 stessa sede.

Alle ore 16,50 circa, il Presidente termina la 1^ seduta di gara. Tutti i plichi pervenuti vengono conservati, chiusi a chiave a cura del Segretario Verbalizzante.

Letto, confermato e sottoscritto.

*Ing. Fabrizio Ciribeni, Presidente*

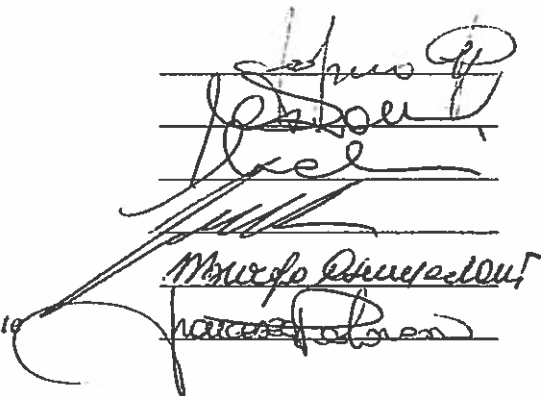
*Dott. Fabrizio Trobbiani, componente*

*Dott.ssa Lucia Eusebi, componente*

*Sig. Paolo Gubbinelli, componente*

*Sig. Maurizio Cammertoni, componente*

*Dr.ssa Francesca Paolorosso, segretario verbalizzante*



Handwritten signatures of the commission members, including the President and the Secretary Verbalizing.



## VERBALE n. 2

### Seduta pubblica di gara del 30/01/2017

**OGGETTO: LOCAZIONE PASSIVA DI UNO O PIÙ IMMOBILI DA ADIBIRE A SEDE DI ATTIVITÀ SANITARIA ED UFFICI AMMINISTRATIVI DELLA ASUR MARCHE – AREA VASTA 3**

\*\*\*\*\*

**Amministrazione appaltante:** Azienda Sanitaria Unica Regionale, Via Oberdan n. 2 – 60122 Ancona, domiciliata per la procedura presso l'Area Vasta n. 3 – Ospedale di Macerata, Via Santa Lucia n. 2 – 62100 Macerata.

**Oggetto dell'avviso:** Locazione passiva di uno o più immobili da adibire a sede di attività sanitaria ed uffici amministrativi della Asur Marche – Area Vasta 3.

**Procedura:** procedura ad evidenza pubblica nel rispetto delle direttive regolamentari approvate dall'Asur Marche con determina n 1096/ASURDG del 2009 e specificamente ai sensi dell'art.25 del "Regolamento Asur per la gestione del patrimonio immobiliare aziendale".

**Criterio di aggiudicazione:** offerta economicamente più vantaggiosa.

Premesso che:

- nella seduta pubblica del giorno 24/01/2017, la Commissione di gara e giudicatrice, ha proceduto alla apertura dei plichi pervenuti dai concorrenti ed ha, fra l'altro, ammesso con riserva l'operatore concorrente n. 2 Verdicchio Carla/Brizi Fabrizio assegnando termine per la produzione della documentazione mancante fino al 30/01/2017 ore 12.00;
- con nota prot. n. 8810|ASURAV3|MCSERTEC|P del 25/01/2017 è stata inviata all'Operatore Economico Verdicchio/Brizi richiesta di integrazione della documentazione mancante così come individuata dalla Commissione esaminatrice fissando il termine del 30/01/2017 ore 12.00;
- con nota 8821|ASURAV3|MCSERTEC|P del 25/01/2017 è stata comunicata agli operatori economici interessati la data la seconda seduta pubblica di gara fissata al 30/01/2017 ore 15,30;
- con nota 9738|ASURAV3|AFFGEN| A del 27/01/2017 la Sig.ra Carla Verdicchio in qualità di partecipante all'avviso pubblico ha richiesto un chiarimento in relazione al tenore della clausola di cui al punto f, art. 7 e punto h ultimo capoverso dell'avviso pubblico di locazione, in relazione alla richiesta di rilascio di garanzia fideiussoria, cui la Commissione ha dato riscontro con nota 10631|ASURAV3|MCSERTEC|P del 30/01/2017;

*M. Verdicchio*  
*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*  
*[Signature]*

Tanto premesso, il giorno 30/01/2017, alle ore 15.48 presso l'Aula Polifunzionale della sede amministrativa della Area Vasta 3 della ASUR Marche, sita in piazza Garibaldi n. 8 – 62012 Civitanova Marche Alta (MC), il presidente della Commissione di gara come di seguito composta:

1. Ing. Fabrizio Ciribeni Presidente titolare
2. Dott. Fabrizio Trobbiani Componente titolare
3. Dott.ssa Lucia Eusebi Componente titolare
4. Sig. Paolo Gubbinelli Componente titolare
5. Geom. Maurizio Cammertoni Componente titolare
6. Dr.ssa Francesca Paolorosso Segretario verbalizzante e custode

apre la 2^ seduta pubblica di gara alla presenza dei signori:

1. sig. Pisanelli Fabrizio per l'offerente Verdicchio-Brizi;
2. sig.ra Carla Verdicchio per l'offerente Verdicchio-Brizi;
3. Sig. Manuel Boccolini per l'offerente Manini Prefabbricati Spa;
4. Sig.ra Anna Rita Rustici per l'offerente Manini Prefabbricati Spa;
5. Sig. Luciano Rossetti per l'offerente Manini Prefabbricati Spa.

Prende la parola il sig. Boccolini Manuel per il concorrente Manini Prefabbricati che contesta la decisione della Commissione di gara di ammettere con riserva l'Operatore economico Verdicchio/Brizi per violazione delle norme riguardanti il soccorso istruttorio e chiede di verbalizzare in atti la seguente dichiarazione :

*“Contestiamo la decisione della Commissione di gara del soccorso istruttorio in quanto manifestamente illegittimo delle norme che lo disciplinano e dei principi e criteri elaborati dalla giurisprudenza che si è formata sullo stesso. Ci riserviamo pertanto di proporre impugnativa nei termini previsti dalla legge”.*

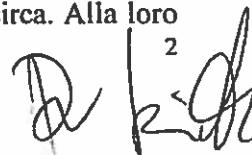
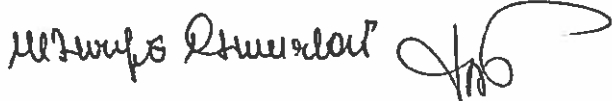
La Commissione di gara, ritenendo invece legittima la decisione di ammettere con riserva il concorrente n. 2 per le medesime ragioni riportate nel verbale n.1, procede nello svolgimento della gara e dunque:

- prende atto della presentazione in data 30/12/2016 ore 11,55 da parte dell'Operatore Economico Brizi-Verdicchio di un plico assunto al numero di Protocollo 10681|ASURAV3|AFFGEN|A del 30/01/2017;
- provvede all'apertura del plico stesso riscontrando la presenza dei soli seguenti documenti:
  - Dichiarazione sottoscritta dal proponente della classe energetica con allegato attestato di certificazione di classe energetica di cui al paragrafo F – busta A punto 2) lett. b) dell'avviso pubblico di locazione;
  - Planimetrie di tutti i piani su scala 1:100 di cui al paragrafo F busta A punto 6 dell'avviso pubblico di locazione;
  - Dichiarazione di disponibilità a collaborare in caso di aggiudicazione alla stesura del progetto di Prevenzione Incendi.

Risulta mancante la seguente documentazione richiesta:

- Asseverazioni di uno o più tecnici abilitati di cui al paragrafo F busta A punto 4 dell'avviso pubblico di locazione;
- Garanzia di € 25.000,00 di cui al paragrafo F busta A punto 7 dell'avviso pubblico di locazione;

La Commissione di gara ed esaminatrice, a questo punto, per meglio valutare la posizione del concorrente Verdicchio/Brizi decide di ritirarsi in seduta riservata. I concorrenti presenti sono pregati di allontanarsi e vengono riammessi alla seduta pubblica dopo venti minuti circa. Alla loro



presenza la Commissione esprime la decisione di non ammettere al prosieguo della gara il concorrente n. 2 Verdicchio/Brizi per la seguente motivazione :

per non aver prodotto tutti i documenti richiesti ed in particolare per non aver prodotto nel termine assegnato i seguenti documenti:

- Asseverazioni di uno o più tecnici abilitati di cui al paragrafo F busta A punto 4 dell'avviso pubblico di locazione;
- Garanzia di € 25.000,00 di cui al paragrafo F busta A punto 7 dell'avviso pubblico di locazione.

La Commissione inoltre, pur non essendo entrata nel merito della valutazione della documentazione tecnica, prende atto della dichiarazione del concorrente Verdicchio/Brizi riportata nella relazione tecnica che gli immobili proposti "sono stati realizzati negli anni '80", senza ulteriori dichiarazioni riguardo alla loro ristrutturazione. Gli immobili in questione dunque non posseggono la caratteristica essenziale di costruzione o di integrale ristrutturazione edilizia avvenuta successivamente al 1996 prevista nell'avviso pubblico di locazione.

La Commissione di gara ed esaminatrice fissa per il giorno 01/02/2017 alle ore 9,30 il sopralluogo dell'immobile dell'unico concorrente ammesso al prosieguo della gara.

Alle ore 16,30 circa, il Presidente termina la 2<sup>a</sup> seduta di gara. Tutti i plichi pervenuti vengono conservati, chiusi a chiave a cura del Segretario Verbalizzante.

Letto, confermato e sottoscritto.

*Ing. Fabrizio Ciribeni, Presidente*

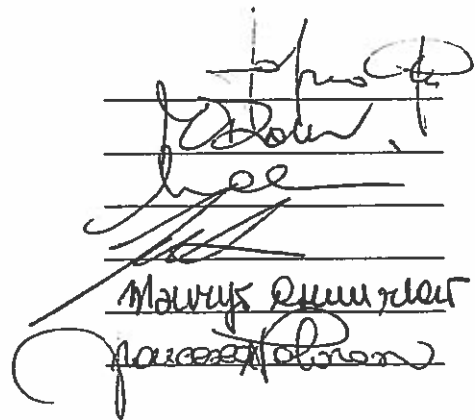
*Dott. Fabrizio Trobbiani, componente*

*Dott.ssa Lucia Eusebi, componente*

*Sig. Paolo Gubbinelli, componente*

*Sig. Maurizio Cammertoni, componente*

*Dr.ssa Francesca Paolorosso, segretario verbalizzante*



Handwritten signatures of the commission members, including the President and the Secretary, over horizontal lines.



## VERBALE n. 3

### Seduta di gara riservata del 09/02/2017

**Amministrazione appaltante:** Azienda Sanitaria Unica Regionale, Via Oberdan n. 2 – 60122 Ancona, domiciliata per la procedura presso l'Area Vasta n. 3 – Ospedale di Macerata, via Santa Lucia n. 2 – 62100 Macerata.

**Oggetto dell'avviso:** Locazione passiva di uno o più immobili da adibire a sede di attività sanitaria ed uffici amministrativi della Asur Marche – Area Vasta 3.

**Procedura:** procedura ad evidenza pubblica nel rispetto delle direttive regolamentari approvate dall'Asur Marche con determina n 1096/ASURDG del 2009 e specificamente ai sensi dell'art.25 del "Regolamento Asur per la gestione del patrimonio immobiliare aziendale".

**Criterio di aggiudicazione:** offerta economicamente più vantaggiosa

Premesso che:

- nella seduta pubblica del giorno 24/01/2017, la Commissione di gara e giudicatrice, ha proceduto alla apertura dei plichi pervenuti dai concorrenti ed ha, fra l'altro, ammesso con riserva l'operatore concorrente n. 2 Verdicchio Carla/Brizi Fabrizio assegnando termine per la produzione della documentazione mancante fino al 30/01/2017 ore 12.00;
- con nota prot. n. 8810|ASURAV3|MCSERTEC|P del 25/01/2017 è stata inviata all'Operatore Economico Verdicchio/Brizi richiesta di integrazione della documentazione mancante così come individuata dalla Commissione esaminatrice fissando il termine del 30/01/2017 ore 12.00;
- con nota 8821|ASURAV3|MCSERTEC|P del 25/01/2017 è stata comunicata agli operatori economici interessati la data la seconda seduta pubblica di gara fissata al 30/01/2017 ore 15,30;
- con nota 9738|ASURAV3|AFFGEN| A del 27/01/2017 la Sig.ra Carla Verdicchio in qualità di partecipante all'avviso pubblico ha richiesto un chiarimento in relazione al tenore della clausola di cui al punto f, art. 7 e punto h ultimo capoverso dell'avviso pubblico di locazione, in relazione alla richiesta di rilascio di garanzia fideiussoria, cui la Commissione ha dato riscontro con nota 10631|ASURAV3|MCSERTEC|P del 30/01/2017;
- nella seduta pubblica del giorno 30/01/2017 la Commissione di gara ha preso atto della dichiarazione del sig. Boccolini Manuel per il concorrente Manini Prefabbricati con la quale si contestava la decisione della Commissione di gara di ammettere con riserva l'Operatore economico Verdicchio/Brizi per violazione delle norme riguardanti il soccorso istruttorio;
- nella stessa seduta pubblica di gara la Commissione di gara e giudicatrice, ritenendo invece legittima la decisione di ammettere con riserva il concorrente n. 2, ha preso atto della presentazione entro il termine previsto, da parte dell'Operatore Economico Brizi-Verdicchio di un plico assunto al numero di Protocollo 10681|ASURAV3|AFFGEN|A del 30/01/2017 ed ha provveduto all'apertura dello stesso;
- nella seduta pubblica del giorno 30/01/2017 la Commissione di gara ha deciso di non ammettere al prosieguo della gara il concorrente n. 2 Verdicchio/Brizi per i motivi riportati nel verbale n. 2 che si richiama;



Tanto premesso, il giorno 09/02/2017, alle ore 9,30 presso l'Aula Biblioteca del Presidio Ospedaliero di Macerata si riunisce in seduta riservata la Commissione di gara come di seguito composta:

- |                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| 1. Ing. Fabrizio Ciribeni    | Presidente titolare |
| 2. Dott. Fabrizio Trobbiani  | Componente titolare |
| 3. Dott.ssa Lucia Eusebi     | Componente titolare |
| 4. Sig. Paolo Gubbinelli     | Componente titolare |
| 5. Geom. Maurizio Cammertoni | Componente titolare |

al fine di esaminare le proposte contrattuali regolarmente pervenute e dichiarate ammissibili.

Si dà atto che in data 01/02/2017 si è svolto sopralluogo presso l'immobile.

Preso atto che un unico Operatore economico è stato ammesso alla procedura, la Manini Prefabbricati srl, la Commissione ritiene superfluo attribuire punteggi tecnici e procede all'esame e alla valutazione dell'offerta tecnica ed in particolare dello Studio logistico presentato dall'offerente e costituito da una relazione tecnica descrittiva e da planimetrie.

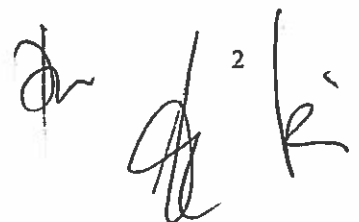
Valutata tutta la documentazione presentata, la Commissione di gara prende atto che i locali offerti dall'Operatore Economico Manini Prefabbricati srl risultano adeguati e sufficientemente rispondenti alle richieste dell'Area Vasta n.3, a condizione che l'offerente apporti al progetto presentato alcune modifiche, di seguito riportate, ritenute necessarie relativamente alla predisposizione degli spazi e all'allocazione di alcuni servizi in modo da rendere la distribuzione spaziale più rispondente alle esigenze dell'Amministrazione:

- Predisposizione impianto aria per garantire adeguato ricambio d'aria negli uffici che risultano interclusi e per i quali non è stato possibile garantire un ricambio di aria naturale;
- Predisposizione di alcune tramezzature mediante pareti di vetro attrezzate con tendine per garantire privacy;
- Rivedere l'ampiezza e la sistemazione dei parcheggi per la necessità presenza di particolari attività con riferimento alla necessità di garantire il trasporto di barellati;
- Necessità di attrezzare logisticamente gli spazi destinati alla Farmacia, tenendo conto altresì dell'esigenza di disporre di un'area di carico/scarico;
- Rivedere i posti auto destinati a stazionamento per le automobili aziendali;
- Predisporre appositi divisori per ambienti open-space.

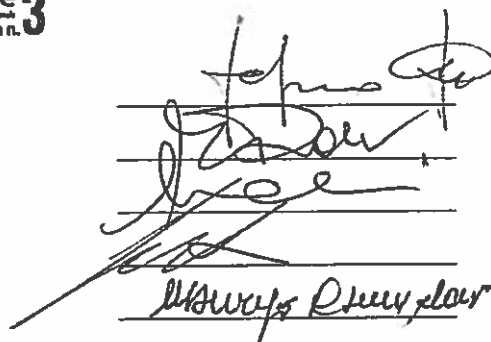
Il personale tecnico dell'Area Vasta n. 3 predisporrà un nuovo elaborato progettuale che raccoglierà le richieste da sottoporre all'operatore economico e le modifiche ritenute necessarie da apportare.

Alle ore 11,30 circa il Presidente termina la seduta di gara riservata. Tutta la documentazione viene conservata, chiusa a chiave, a cura del Segretario Verbalizzante.

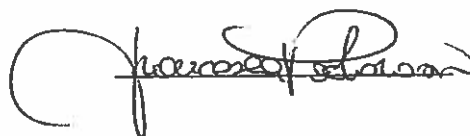
Letto, confermato e sottoscritto



*Ing. Fabrizio Ciribeni, Presidente*  
*Dott. Fabrizio Trobbiani, componente*  
*Dott.ssa Lucia Eusebi, componente*  
*Sig. Paolo Gubbinelli, componente*  
*Sig. Maurizio Cammertoni, componente*



*Dr.ssa Francesca Paolorosso, segretario verbalizzante*





## VERBALE n. 4

Seduta pubblica di gara del 13/02/2017

**OGGETTO: LOCAZIONE PASSIVA DI UNO O PIÙ IMMOBILI DA ADIBIRE A SEDE DI ATTIVITÀ SANITARIA ED UFFICI AMMINISTRATIVI DELLA ASUR MARCHE – AREA VASTA 3**

**Amministrazione appaltante:** Azienda Sanitaria Unica Regionale, Via Oberdan n. 2 – 60122 Ancona, domiciliata per la procedura presso l'Area Vasta n. 3 – Ospedale di Macerata, Via Santa Lucia n. 2 – 62100 Macerata.

**Oggetto dell'avviso:** Locazione passiva di uno o più immobili da adibire a sede di attività sanitaria ed uffici amministrativi della Asur Marche – Area Vasta 3.

**Procedura:** procedura ad evidenza pubblica nel rispetto delle direttive regolamentari approvate dall'Asur Marche con determina n 1096/ASURDG del 2009 e specificamente ai sensi dell'art.25 del "Regolamento Asur per la gestione del patrimonio immobiliare aziendale".

**Criterio di aggiudicazione:** offerta economicamente più vantaggiosa.

Premesso che:

- nella seduta pubblica del giorno 24/01/2017, la Commissione di gara e giudicatrice, ha proceduto alla apertura dei plichi pervenuti dai concorrenti ed ha, fra l'altro, ammesso con riserva l'operatore concorrente n. 2 Verdicchio Carla/Brizi Fabrizio assegnando termine per la produzione della documentazione mancante fino al 30/01/2017 ore 12.00;
- con nota prot. n. 8810|ASURAV3|MCSERTEC|P del 25/01/2017 è stata inviata all'Operatore Economico Verdicchio/Brizi richiesta di integrazione della documentazione mancante così come individuata dalla Commissione esaminatrice fissando il termine del 30/01/2017 ore 12.00;
- con nota 8821|ASURAV3|MCSERTEC|P del 25/01/2017 è stata comunicata agli operatori economici interessati la data la seconda seduta pubblica di gara fissata al 30/01/2017 ore 15,30;
- con nota 9738|ASURAV3|AFFGEN| A del 27/01/2017 la Sig.ra Carla Verdicchio in qualità di partecipante all'avviso pubblico ha richiesto un chiarimento in relazione al tenore della clausola di cui al punto f, art. 7 e punto h ultimo capoverso dell'avviso pubblico di locazione, in relazione alla richiesta di rilascio di garanzia fideiussoria, cui la Commissione ha dato riscontro con nota 10631|ASURAV3|MCSERTEC|P del 30/01/2017;
- nella seduta pubblica del giorno 30/01/2017 la Commissione di gara ha deciso di non ammettere al prosieguo della gara il concorrente n. 2 Verdicchio/Brizi per i motivi riportati nel verbale n. 2 che si richiama;

*M. S. S. S. S. S.*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



- a seguito di sopralluogo svoltosi in data 01/02/2017, nella seduta riservata del giorno 09/02/2017 la Commissione ha valutato l'offerta tecnica del concorrente Manini Prefabbricati srl.

Tanto premesso, il giorno 13/02/2017 alle ore 15.45 presso l'Aula Polifunzionale della sede amministrativa della Area Vasta 3 della ASUR Marche, sita in piazza Garibaldi n. 8 - 62012 Civitanova Marche Alta (MC), il presidente della Commissione di gara come di seguito composta:

1. Ing. Fabrizio Ciribeni Presidente titolare
2. Dott. Fabrizio Trobbiani Componente titolare
3. Dott.ssa Lucia Eusebi Componente titolare
4. Sig. Paolo Gubbinelli Componente titolare
5. Geom. Maurizio Cammertoni Componente titolare
6. Dr.ssa Francesca Paolorosso Segretario verbalizzante e custode

apre la 4^ seduta pubblica di gara alla presenza dei signori:

1. Sig. Manuel Boccolini per l'offerente Manini Prefabbricati Spa;
2. Sig.ra Anna Rita Rustici per l'offerente Manini Prefabbricati Spa;

La Commissione di gara espone le risultanze del procedimento di valutazione dell'offerta tecnica dell'unico concorrente Manini Prefabbricati srl da cui emerge che l'immobile ha le caratteristiche essenziali di qualità richieste nell'avviso pubblico di locazione e risulta dunque idoneo all'uso di destinazione e rispondente alle richieste dell'Area Vasta n.3, a condizione che l'offerente apporti al progetto presentato alcune modifiche, di seguito riportate, ritenute necessarie relativamente alla predisposizione degli spazi e all'allocatione di alcuni servizi in modo da rendere la distribuzione spaziale più rispondente alle esigenze dell'Amministrazione:

- Predisposizione impianto aria per garantire adeguato ricambio d'aria negli uffici che risultano interclusi e per i quali non è stato possibile garantire un ricambio di aria naturale;
- Predisposizione di alcune tramezzature mediante pareti di vetro attrezzate con tendine per garantire privacy;
- Rivedere l'ampiezza e la sistemazione dei parcheggi per la necessità presenza di particolari attività con riferimento alla necessità di garantire il trasporto di barellati;
- Necessità di attrezzare logisticamente gli spazi destinati alla Farmacia, tenendo conto altresì dell'esigenza di disporre di un'area di carico/scarico;
- Rivedere i posti auto destinati a stazionamento per le automobili aziendali;
- Predisporre appositi divisori per ambienti open-space.

A questo punto, la Commissione di gara e giudicatrice procede nello svolgimento della gara con l'apertura del plico contenente l'offerta economica dell'unico operatore economico ammesso Manini Prefabbricati srl rilevando quanto segue:

EDIFICIO "A" (o unico edificio)	CIFRE (due decimali)
Euro/mq mensile lordo	7,90 €/mq + IVA = 9,64 €/mq
Superficie mq	3.272,00 mq

*Manini Prefabbricati*

*[Signature]*

*[Signatures]*



La Commissione di gara e giudicatrice prende atto dell'offerta economica presentata rilevando che la stessa risulta superiore rispetto al range previsto dall'Agenzia delle Entrate con riferimento alle zone censuali prese a verifica per i contratti di affitto che riportano:

AGENZIA DELLE ENTRATE MACERATA		
TIPOLOGIA	Importo min €/mq	Importo max/mq
Uffici "medi"	3,50	6,00
Uffici "ottimi"	4,50	6,50

Alle ore 16,00 circa entra il Direttore di Area Vasta e prende parte alla seduta in corso.

La Commissione di gara rileva la necessità di ridefinire alcuni aspetti sia tecnici sia economici della proposta progettuale presentata.

In particolare si rende necessario ridefinire:

- l'importo economico che risulta superiore ai valori standard di riferimento (come meglio sopra riportati);
- lo studio logistico (punto 2 dell'offerta tecnica) di inserimento delle postazioni/studi medici/uffici per apportarvi le variazioni che consentono di garantire il migliore utilizzo degli spazi dell'immobile, per meglio soddisfare le esigenze locative dell'Amministrazione.

A tale ultimo scopo viene consegnato alla Manini Prefabbricati srl un diverso studio progettuale elaborato dal personale tecnico dell'Area Vasta 3 che si allega il quale riporta tutte le modifiche come sopra indicate che l'Area Vasta 3 ritiene necessario ed indispensabile apportare al progetto presentato. Viene inoltre chiesto all'offerente di presentare anche ulteriore offerta per l'allestimento delle postazioni di lavoro secondo moduli compatibili con i divisori dei locali open-space, nonché per la fornitura e messa in opera di vetrata riportante il logo dell'Azienda Sanitaria su spazio condominiale.

Preso atto delle richieste e della diversa soluzione progettuale presentata dall'Amministrazione, la Manini Prefabbricati srl si riserva di verificarne e valutarne la fattibilità e convenienza.

Ciò premesso, la Commissione di gara ed esaminatrice fissa per il giorno 20/02/2017 alle ore 15.30 presso l'Aula Biblioteca presso il Presidio Ospedaliero di Macerata la seduta di gara per rivedere gli aspetti tecnici ed economici della proposta progettuale presentata e ricevere le valutazioni della Manini Prefabbricati srl.

Alle ore 17,15 circa il Presidente termina la 2<sup>a</sup> seduta di gara. Tutti i plichi pervenuti vengono conservati, chiusi a chiave a cura del Segretario Verbalizzante.

Allegato: studio progettuale elaborato dal personale tecnico dell'Area Vasta 3.

Letto, confermato e sottoscritto.

Azienda Sanitaria Unica Regionale - Area Vasta Territoriale n.3 - Sede Macerata  
Via Santa Lucia, 2 - 62100 Macerata C.F. e P.IVA 02175860424 - Tel. 0733/25721 - Fax 0733/2572710  
www.asur.marche.it



*Ing. Fabrizio Ciribeni, Presidente*  
*Dott. Fabrizio Trobbiani, componente*  
*Dott.ssa Lucia Eusebi, componente*  
*Sig. Paolo Gubbinelli, componente*  
*Sig. Maurizio Cammertoni, componente*  
*Dr.ssa Francesca Paolorosso, segretario verbalizzante*

*Fabrizio Ciribeni*  
*Fabrizio Trobbiani*  
*Lucia Eusebi*  
*Paolo Gubbinelli*  
*Maurizio Cammertoni*  
*Francesca Paolorosso*



## VERBALE n. 5

Seduta di gara del 20/02/2017

**OGGETTO: LOCAZIONE PASSIVA DI UNO O PIÙ IMMOBILI DA ADIBIRE A SEDE DI ATTIVITÀ SANITARIA ED UFFICI AMMINISTRATIVI DELLA ASUR MARCHE – AREA VASTA 3**

**Amministrazione appaltante:** Azienda Sanitaria Unica Regionale, Via Oberdan n. 2 – 60122 Ancona, domiciliata per la procedura presso l'Area Vasta n. 3 – Ospedale di Macerata, Via Santa Lucia n. 2 – 62100 Macerata.

**Oggetto dell'avviso:** Locazione passiva di uno o più immobili da adibire a sede di attività sanitaria ed uffici amministrativi della Asur Marche – Area Vasta 3.

**Procedura:** procedura ad evidenza pubblica nel rispetto delle direttive regolamentari approvate dall'Asur Marche con determina n 1096/ASURDG del 2009 e specificamente ai sensi dell'art.25 del "Regolamento Asur per la gestione del patrimonio immobiliare aziendale".

**Criterio di aggiudicazione:** offerta economicamente più vantaggiosa.

Premesso che:

- nella seduta pubblica del giorno 24/01/2017, la Commissione di gara e giudicatrice, ha proceduto alla apertura dei plichi pervenuti dai concorrenti ed ha, fra l'altro, ammesso con riserva l'operatore concorrente n. 2 Verdicchio Carla/Brizi Fabrizio assegnando termine per la produzione della documentazione mancante fino al 30/01/2017 ore 12.00;
- con nota prot. n. 8810|ASURAV3|MCSERTEC|P del 25/01/2017 è stata inviata all'Operatore Economico Verdicchio/Brizi richiesta di integrazione della documentazione mancante così come individuata dalla Commissione esaminatrice fissando il termine del 30/01/2017 ore 12.00;
- con nota 8821|ASURAV3|MCSERTEC|P del 25/01/2017 è stata comunicata agli operatori economici interessati la data la seconda seduta pubblica di gara fissata al 30/01/2017 ore 15,30;
- con nota 9738|ASURAV3|AFFGEN| A del 27/01/2017 la Sig.ra Carla Verdicchio in qualità di partecipante all'avviso pubblico ha richiesto un chiarimento in relazione al tenore della clausola di cui al punto f, art. 7 e punto h ultimo capoverso dell'avviso pubblico di locazione, in relazione alla richiesta di rilascio di garanzia fideiussoria, cui la Commissione ha dato riscontro con nota 10631|ASURAV3|MCSERTEC|P del 30/01/2017;
- nella seduta pubblica del giorno 30/01/2017 la Commissione di gara ha deciso di non ammettere al prosieguo della gara il concorrente n. 2 Verdicchio/Brizi per i motivi riportati nel verbale n. 2 che si richiama;

*M. S. R. S. R.*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

- a seguito di sopralluogo svoltosi in data 01/02/2017, nella seduta riservata del giorno 09/02/2017 la Commissione ha valutato l'offerta tecnica del concorrente Manini Prefabbricati srl;
- nella seduta pubblica del giorno 13/02/2017 la Commissione di gara ha proceduto all'apertura del plico contenente l'offerta economica dell'unico operatore economico ammesso Manini Prefabbricati srl e formulato controproposta che l'operatore economico si è riservato di valutare.

Tanto premesso, il giorno 20/02/2017, alle ore 15.50 presso l'Aula Biblioteca situata presso il Presidio Ospedaliero di Macerata, il presidente della Commissione di gara come di seguito composta:

- |                                |                                    |
|--------------------------------|------------------------------------|
| 1. Ing. Fabrizio Ciribeni      | Presidente titolare                |
| 2. Dott. Fabrizio Trobbiani    | Componente titolare                |
| 3. Dott.ssa Lucia Eusebi       | Componente titolare                |
| 4. Sig. Paolo Gubbinelli       | Componente titolare                |
| 5. Geom. Maurizio Cammertoni   | Componente titolare                |
| 6. Dr.ssa Francesca Paolorosso | Segretario verbalizzante e custode |

apre la 5<sup>a</sup> seduta di gara alla presenza dei signori:

1. Sig. Manuel Boccolini per l'offerente Manini Prefabbricati Spa;
2. Sig.ra Anna Rita Rustici per l'offerente Manini Prefabbricati Spa;

Risultano presenti anche il Direttore di Area Vasta n. 3 Dott. Alessandro Maccioni ed il RUP Dott.ssa Cristiana Valerii.

Prende la parola il sig. Boccolini Manuel per il concorrente Manini Prefabbricati srl il quale, valutate le esigenze dell'Amministrazione e rifatto il computo metrico anche sulla base delle migliorie richieste, offre un prezzo pari a 6,85 €/mq mese + IVA. L'azienda sanitaria chiede che venga praticato un ulteriore sconto.

L'offerente propone dapprima un canone pari a 6,70 €/mq mese e, a seguito di irremovibile richiesta del Direttore AV3, offre il canone ultimo di 6,68 €/mq mese ripartito come segue:

<b>Canone locativo mq superficie</b>	<b>6,33 €/mq mese</b>
<b>Allestimenti specifici (arredi e lavori) richiesti dall'AV3</b>	<b>0,35 €/mq mese</b>
<b>TOTALE</b>	<b>6,68 €/mq mese</b>

La Commissione, preso atto dell'offerta ultima, propone al RUP di promuovere la richiesta del parere all'Agenzia delle Entrate per l'acquisizione della congruità del canone locativo di 6,33 €/mq mese proposto dall'Operatore Economico Manini Prefabbricati srl.

Alle ore 17,15 circa il Presidente termina la 5<sup>a</sup> seduta di gara. Tutti i plichi pervenuti vengono conservati, chiusi a chiave a cura del Segretario Verbalizzante.

Letto, confermato e sottoscritto.

*Manuel Boccolini*

*[Signature]*

*[Signature]*





*Ing. Fabrizio Ciribeni, Presidente*

*Dott. Fabrizio Trobbiani, componente*

*Dott.ssa Lucia Eusebi, componente*

*Sig. Paolo Gubbinelli, componente*

*Sig. Maurizio Cammertoni, componente*

*Dr.ssa Francesca Paolorosso, segretario verbalizzante*

*[Handwritten signatures on lined paper]*

**Con la presente scrittura privata, redatta in quadruplica copia e per ogni effetto di legge**

tra

la Società Manini Prefabbricati spa con sede in Assisi, Via Bernardino da Siena n.33, iscritta al registro delle imprese di \_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_ ed al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di \_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_, P. IVA 01808170540, nella persona del legale rappresentante pro tempore Signor Arnaldo Manini, (nato a Assisi il 08/08/1936 e domiciliato presso la sede della Società) in qualità di Amministratore unico, di seguito **locatore**

e

la Asur Marche – Area Vasta 3 con sede in Ancona, Via Oberdan 2 , P. IVA 02175860424 , nella persona del legale rappresentante pro tempore Dr. Alessandro Maccioni, (nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e domiciliato presso la sede della Area ) in qualità di Amministratore unico, di seguito **conduttrice**;

**premesse che**

- il locatore è proprietario dell'immobile sito a Macerata, Frazione Piediripa, in Via Domenico Annibaldi n. 31 della superficie complessiva di mq 3.235,66 circa, censito al foglio catastale \_\_\_\_\_, individuato nella allegata planimetria (allegato n.1), controfirmata dalle parti, e meglio evidenziato con il colore \_\_\_;
- la Asur Marche – Area Vasta 3 ha indetto, con determina n. 748/DG/ASUR del 05/12/2016, una procedura ad evidenza pubblica per contrarre la locazione passiva di un immobile da destinare a sede di attività sanitarie ed uffici amministrativi;
- il locatore ha partecipato alla procedura al termine della quale ha offerto, a seguito di rinegoziazione, un canone complessivo mensile di 6,68 €/mq mese oltre Iva ripartito come segue:

<b>Canone locativo mq superficie</b>	<b>6,33 €/mq mese</b>
<b>Allestimenti specifici (arredi e lavori) richiesti dall'AV3</b>	<b>0,35 €/mq mese</b>
<b>TOTALE</b>	<b><u>6,68 €/mq mese</u></b>

- il Responsabile del Procedimento, al termine della selezione, ha trasmesso alla ditta Manini Prefabbricati srl, con nota prot. 26498/07.03.2017/ASURAV3MCSERTEC, la proposta contrattuale definitiva unitamente allo schema di contratto di locazione, che è stata accettata con dichiarazione allegata alla nota assunta al protocollo n. 0040192|07/04/2017|ASURAV3|AFFGEN|A e conservata in atti.
- La ditta Manini Prefabbricati srl, con nota prot..... ha offerto di contrattualizzare la superficie di mq 3215, offrendo gratuitamente la locazione di ulteriori mq 20,66
- la Asur Marche ha autorizzato, con determina n..... del.... la stipula del contratto di locazione
- il locatore, con la sottoscrizione del presente contratto, attesta che l'immobile rispetta i requisiti edilizi ed urbanistici di cui all'articolo 1578 codice civile. Attesta altresì la

completa conformità dell'immobile alla disciplina vigente in materia igienico-sanitaria, di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, con particolare riguardo all'assenza di fibre naturali e/o artificiali, di prevenzione incendi, di abbattimento delle barriere architettoniche, ai requisiti acustici e sismici.

**Tanto premesso, le parti convengono quanto segue:**

### **1) Premessa**

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

### **2) Oggetto del contratto**

Il locatore cede in locazione alla conduttrice l'immobile di sua proprietà da adibire allo svolgimento di attività amministrativa di ufficio e di attività sanitaria della azienda sanitaria Asur Marche – Area Vasta 3 di Macerata. La conduttrice a tale titolo accetta, l'immobile sito a Macerata, Frazione Piediripa, in Via Domenico Annibali n. 31 della superficie di mq 3.215.

L'immobile viene locato arredato degli allestimenti di divisori di spazio e relative scrivanie modulari dei locali “open space” meglio evidenziati nella planimetria allegata con il colore \_\_\_\_. Il locatore si obbliga inoltre, con oneri a suo carico, ad eseguire nell'immobile tutti i lavori edilizi ed impiantistici per adeguare i locali alla proposta contrattuale definitiva accettata ancorchè rispondenti alle sole esigenze peculiari dell'Azienda sanitaria meglio esplicitati nei computi metrici che si allegano.

### **3) Consegna dei locali**

L'immobile sarà consegnato all'Area Vasta n.3 per stralci funzionali pronti all'uso ed in possesso di tutti i requisiti per lo svolgimento delle attività ivi da svolgere secondo lo scadenziario che si riporta di seguito:

- entro 60 giorni dalla stipula del presente contratto: 1° stralcio funzionale di locali siti al piano terra da destinare alle attività sanitarie del Dipartimento di prevenzione, Medicina legale, Servizio farmaceutico territoriale (meglio individuati nella planimetria allegata con il colore \_\_\_\_\_);
- entro 90 giorni dalla stipula del presente contratto: 2° stralcio funzionale di tutti i restanti locali.

Dell'avvenuta consegna dei locali si redige verbale in duplice copia sottoscritto dalle parti o loro delegati.

### **4) Durata del contratto**

Il contratto avrà durata di sei anni decorrenti dalla data di ultima consegna dei locali. Il rinnovo del contratto per ulteriori 6 anni avverrà con atto espresso previa comunicazione da trasmettere con almeno 6 mesi di anticipo rispetto alla data di scadenza.

### **5) Canone di locazione**

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00) oltre Iva da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro \_\_\_\_ (.....00) oltre Iva. L'obbligo di pagamento del canone di locazione inizia a decorrere dalla data di consegna dei locali. Nel caso di consegna per stralci funzionali si procederà al pagamento in quota parte commisurata ai mq consegnati.

In caso di ritardo nella consegna dei locali si applicherà una penale di Euro 500,00 per ogni giorno di ritardo. La conduttrice applicherà la penale detraendo la relativa somma dall'importo dovuto per il pagamento del primo canone di locazione dovuto.

La conduttrice si impegna a versare detti canoni alle coordinate bancarie del locatore di seguito indicate entro e non oltre i primi cinque giorni di ogni mese:

IBAN DEL LOCATORE:.....

Decorso tale periodo il locatore si riserva di agire in tutela dei propri diritti.

#### **6) Aggiornamento periodico del canone di locazione**

Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dalla conduttrice sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura del locatore. Il locatore si obbliga fin d'ora a dare corso senza obiezioni ad eventuali richieste di riduzioni del canone in ossequio a provvedimenti nazionali/regionali di spending review, che venissero in futuro emanati

#### **7) Destinazione dei locali oggetto del contratto**

Sottoscrivendo il presente contratto la conduttrice si impegna a non destinare l'immobile ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del locatore. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

#### **8) Riparazioni, interventi di ordinaria manutenzione ed altri oneri accessori**

E' onere del conduttore provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. Il conduttore si obbliga a sostenere le relative spese economiche. Sono altresì a carico del conduttore le spese relative alle pulizie ordinarie e straordinarie, alla fornitura dell'energia elettrica e dell'acqua, le spese di riscaldamento, per la fornitura del gas, la tassa per la rimozione dei rifiuti e comunque gli oneri relativi a tutti i servizi, utenze ed altro attivati e goduti dal conduttore, il tutto ad ulteriore onere della parte conduttrice e nel rispetto del regolamento di condominio che viene allegato per formare parte integrante di questo atto. Sono inoltre a carico del conduttore le spese relative alla pulizia, allo sfalcio delle erbe ed al mantenimento di un adeguato decoro urbano e ambientale degli spazi esterni di pertinenza dell'unità immobiliare locata (sia antistanti, laterali e retrostanti).

#### **9) Interventi di manutenzione straordinaria.**

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico del locatore.

#### **10) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore**

La conduttrice si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso e a mezzo lettera raccomandata. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta lettera raccomandata in risposta alla parte conduttrice entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta.

#### **11) Sublocazione dei locali oggetto del contratto**

Ai sensi dell'articolo 36 della legge 392/1978 è consentita la sublocazione di uno o più vani facenti parte dell'immobile locato, purchè la conduttrice ne dia espressa notizia al locatore a mezzo lettera raccomandata con congruo preavviso.

## **12) Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa**

La conduttrice ha facoltà di recesso purchè ne dia avviso con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 legge 392/1978, debba essere esplicitamente adottata dalla conduttrice. Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità.

## **13) Deposito cauzionale**

Non è previsto deposito cauzionale.

## **14) Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali**

La conduttrice dichiara di aver preso visione dei locali nello stato in cui si trovano alla data di stipula del presente contratto e di riservarsi di accettarli al momento della consegna dopo la esecuzione dei lavori previsti nella proposta contrattuale definitiva accettata.

La conduttrice si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire alla locatrice, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività della conduttrice. La stessa si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

## **15) Spese di registrazione del contratto**

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%. La registrazione sarà curata dal locatore al quale il conduttore rimborserà le spese nella misura fissata al precedente capoverso.

## **16) Modifiche alle clausole contrattuali**

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

## **17) Elezione di domicilio per comunicazioni**

Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

- il locatore, in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ;
- la conduttrice presso la sua sede legale pro-tempore.

## **18) Foro competente**

Ai sensi dell'articolo 447bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Macerata.

DITTA MANINI

PREFABBRICATI SPA

Dr.....

ASUR MARCHE-AREA VASTA 3

Dr. Alessandro Maccioni

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 3) Durata del contratto; 6) Aggiornamento del canone di locazione; **8) Riparazioni, interventi di ordinaria manutenzione ed altri oneri accessori;** **9) Interventi di manutenzione straordinaria.** 13) Deposito cauzionale; 14) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali; 15) Spese di registrazione del contratto; 16) Modifiche alle clausole contrattuali; 18) Foto competente. Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data \_\_\_\_\_

DITTA MANINI  
PREFABBRICATI SPA  
Dr.....

ASUR MARCHE-AREA VASTA 3  
Dr. Alessandro Maccioni