

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

**Oggetto: Assegnazione in concessione alla Società “Kos Care S.r.l.”, con sede a Milano, di ulteriori nuove superfici relative Ospedale di Comunità “Angelo Celli” di Cagli. Approvazione appendice contrattuale.**

**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;

**- DETERMINA -**

1. di assegnare, alla Società “Kos Care S.r.l.”, con sede legale in Via Durini, n. 9, Milano (MI), la concessione di ulteriori nuovi spazi, per una superficie utile lorda di mq. 313,93, che rappresentano i 42,50 millesimi dell’intera struttura dell’Ospedale “Angelo Celli” di Cagli (PU), individuati al piano terra e da destinare alla diagnostica per immagini, per un canone annuale di € 26.031,00;
2. di determinare, sulla base della relazione del dirigente dell’U.O. Patrimonio – Nuove Opere – Attività Tecniche dell’Area Vasta n. 1, datata 04.07.2018, l’importo massimo dei lavori, che saranno eseguiti a cura e spese della Società Kos Care S.r.l., in € 310.713,00;
3. di determinare in via presuntiva le spese relative al riscaldamento, alle utenze, alla manutenzione dell’impianto antincendio ed alle altre spese previste dal contratto di concessione originario, a carico della Società “Kos Care S.r.l.”, in € 8.334,00 annuali, salvo conguaglio in sede di consuntivo;
4. di stabilire che le spese sostenute dalla Società Kos Care S.r.l. saranno scomutate dal canone di concessione e dal computo delle spese di gestione risultanti sia dal contratto principale (firmato in data 03.06.2006), che dall’appendice contrattuale oggetto della presente determina;

5. di approvare lo schema di appendice contrattuale allegato al documento istruttorio della presente determina di cui forma parte integrante e sostanziale;
6. di introitare le somme relative al canone di concessione al conto n. 0408010201 (fitti attivi) dei bilanci dell'Asur - Area Vasta 1;
7. di dare atto che il presente provvedimento non é soggetto a controllo della Giunta Regionale ed è efficace dal giorno di pubblicazione nell'albo pretorio informatico aziendale ai sensi dell'art. 28, L. R. n. 26/96, come sostituito dall'art. 1, della L. R. n. 36/2013;
8. 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";
9. di trasmettere la presente determina al responsabile del procedimento.  
Ancona, sede legale ASUR

IL DIRETTORE GENERALE  
(Dr. Alessandro Marini)



Per i pareri infrascritti:

IL DIRETTORE SANITARIO

(Dr. Nadia Storti)



IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO

(Dott. Pierluigi Gigliucci)



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

Si prende atto di quanto dichiarato dal responsabile del procedimento e si attesta che dal presente atto non deriva alcun impegno di spesa per questa Area Vasta n. 1.

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



Il Responsabile del Bilancio  
(Dott.ssa Laura Cardinali)



La presente determina consta di n. 6 pagine e di n. 1 allegato.

**- DOCUMENTO ISTRUTTORIO -**  
**UNITA' OPERATIVA PATRIMONIO, NUOVE OPERE, ATTIVITA' TECNICHE**

**Si richiamano le seguenti deliberazioni e determine:**

- Determina n. 442/ASURDG, del 30.05.2008.

Con contratto di concessione firmato in data 03.06.2008, regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate di Urbino, in data 02.07.2008, al n. 1642, serie 3, al fine di consentire l'erogazione di prestazioni di assistenza riabilitativa intensiva ospedaliera, veniva assegnata alla Società "Istituto di Riabilitazione S. Stefano S.r.l.", una porzione dell'immobile dell'Ospedale "Angelo Celli" di Cagli (PU), per una superficie utile lorda di mq. 1.130.

Con appendice contrattuale firmata in data 30.06.2017, regolarmente registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Urbino, in data 14.07.2017, al n. 1235, serie 3T, codice identificativo TQS17T001235000SJ, venivano assegnati in concessione alla Società "Istituto di Riabilitazione S. Stefano S.r.l.", nuovi spazi, per una superficie utile lorda di mq. 385,92, da destinare a n. 10 posti letto di lungo degenza.

Con nota congiunta del 19.06.2017, il Dott. Giuseppe Vailati Venturi, Presidente dell'Istituto di Riabilitazione Stefano S.r.l. ed il Dott. Enrico Brizioli, Amministratore Delegato di "Residenze Anni Azzurri S.r.l." comunicavano:

- che in data 7 novembre 2016 le assemblee dei soci delle suddette società, interamente controllate da "KOS S.p.a.", avevano approvato la fusione per incorporazione di "Residenze Anni Azzurri" in "Istituto di Riabilitazione Santo Stefano S.r.l.";
- che a seguito del perfezionamento della fusione, la denominazione sociale di "Istituto di Riabilitazione Santo Stefano S.r.l.", a far data dal 01.07.2017, veniva modificata in "Kos Care S.r.l.", con sede legale in Via Durini, n. 9, Milano.
- che per effetto della fusione la Società incorporante sarebbe subentrata per legge in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi facenti capo alla Società incorporata a far data dal 01.07.2017.

A seguito della richiesta di acquisizione di nuovi spazi avanzata in data 11/11/2016 dall'ex "Istituto di Riabilitazione S. Stefano s.r.l." ora "Kos Care S.r.l.", il Direttore di Area Vasta 1 con nota prot. n. 13028, del 12.02.2018, al fine di implementare l'attività di specialistica ambulatoriale, esprimeva parere favorevole alla concessione di ulteriori nuovi spazi individuati al piano terra dell'ospedale e da destinare alla diagnostica per immagini.

Con la stessa nota il Direttore di Area Vasta 1 invitava il Dirigente dell'U.O.C. Patrimonio, Nuove Opere, Attività Tecniche a provvedere alla stesura di una nuova appendice contrattuale ad integrazione del contratto principale.

Il canone corrisposto da “Kos Care s.r.l.” per la porzione di immobile di mq. 385,92, assegnata in concessione con l’appendice contrattuale datata 30.06.2017, risulta essere stato fissato in € 6,91 mq/mese.

Dalla consultazione della banca dati dell’Agenzia delle Entrate, sulle quotazioni immobiliari, risulta che i valori dei canoni di locazione, per gli immobili siti nel Comune di Cagli, in zona centrale ed aventi destinazione terziaria, sono compresi tra 4,00 e 6,00 €/mq. per mese.

Si ritiene quindi di proporre, per le nuove superfici da assegnare, l’applicazione dello stesso canone già fissato per la porzione di immobile data in concessione con scrittura privata del 30.06.2017, in quanto superiore al valore più elevato riportato dalla tabella dell’Agenzia delle Entrate: il valore massimo riportato in tabella è di 6,00 €/mq. per mese, mentre il valore del prezzo del canone di concessione che si andrà ad applicare alle nuove superfici è di 6,91 €/mq. per mese.

Per le motivazioni sopra riportate si ritiene di proporre l’approvazione di un’appendice, al contratto attualmente in corso e firmato in data 03.06.2008, per la concessione di una superficie aggiuntiva di mq. 313,93, che rappresentano i 42,50 millesimi dell’intera struttura dell’Ospedale “Angelo Celli”, fissando un canone annuale di € 26.031,00 e di determinare presuntivamente le spese relative al riscaldamento, utenze, manutenzione impianto antincendio e tutte le altre spese di gestione definite nel contratto principale, in € 8.334,00 annuali, salvo conguaglio in sede di consuntivo.

L’esecuzione e le spese relative ad eventuali lavori di manutenzione ordinaria, che dovessero rendersi necessari per consentire l’esercizio delle attività previste, sono a carico della Società “Kos Care S.r.l.”.

Sulla porzione di immobile oggetto della presente determina si renderanno inoltre necessari interventi di manutenzione straordinaria connessi al rischio sismico (in attuazione di un progetto definitivo commissionato dall’Area Vasta 1 allo Studio Tecnico Associato March’Ingegno e relativo all’intera struttura ospedaliera) ed opere architettoniche ed impiantistiche.

La Società “Kos Care S.r.l.” provvederà a propria cura e spese, nel rispetto della vigente normativa sui lavori pubblici, all’esecuzione dei lavori per un importo massimo di € 310.713,00, così come definiti nella relazione del dirigente dell’U.O.C. Patrimonio - Nuove Opere – Attività Tecniche dell’Area Vasta 1, datata 04.07.2018, agli atti presso l’Ufficio Patrimonio.

Le spese sostenute dalla Società “Kos Care S.r.l. saranno scomutate dal canone di concessione e dal computo delle spese di gestione risultanti sia dal contratto principale (firmato in data 03.06.2008) che dall’appendice contrattuale oggetto della presente determina.

Considerato che:

- l’importo della spesa per l’esecuzione dei lavori ammonterà presumibilmente ad € 310.479,00;
- il canone di concessione annuale più rimborso spese relativo al contratto principale ammonta attualmente a circa 139.713,00 euro;
- il canone di concessione annuale più rimborso spese relativo all’appendice contrattuale oggetto della presente determina ammonterà a circa 34.665,00,

lo scomputo in sconto affitto graverà sui bilanci dell’Area Vasta 1 per n. 2 esercizi finanziari.

Pertanto,

### SI PROPONE

l'adozione di una determina nei seguenti termini:

1. di assegnare, alla Società "Kos Care S.r.l.", con sede legale in Via Durini, n. 9, Milano (MI), la concessione di ulteriori nuovi spazi, per una superficie utile lorda di mq. 313,93, che rappresentano i 42,50 millesimi dell'intera struttura dell'Ospedale "Angelo Celli" di Cagli (PU), individuati al piano terra e da destinare alla diagnostica per immagini., per un canone annuale di € 26.031,00;
2. di determinare, sulla base della relazione del dirigente dell'U.O. Patrimonio – Nuove Opere – Attività Tecniche dell'Area Vasta n. 1, datata 04.07.2018, l'importo massimo dei lavori, che saranno eseguiti a cura e spese della Società Kos Care S.r.l., in € 310.713,00
3. di determinare in via presuntiva le spese relative al riscaldamento, alle utenze, alla manutenzione dell'impianto antincendio ed alle altre spese previste dal contratto di concessione originario, a carico della Società "Kos Care S.r.l." , in € 8.334,00 annuali, salvo conguaglio in sede di consuntivo;
4. di stabilire che le spese sostenute dalla Società Kos Care S.r.l. saranno scomutate dal canone di concessione e dal computo delle spese di gestione risultanti sia dal contratto principale (firmato in data 03.06.2006), che dall'appendice contrattuale oggetto della presente determina;
5. di approvare lo schema di appendice contrattuale allegato al documento istruttorio della presente determina di cui forma parte integrante e sostanziale;
6. di introitare le somme relative al canone di concessione al conto n. 0408010201 (fitti attivi) dei bilanci dell'Asur - Area Vasta 1;
7. di dare atto che il presente provvedimento non é soggetto a controllo della Giunta Regionale ed è efficace dal giorno di pubblicazione nell'albo pretorio informatico aziendale ai sensi dell'art. 28, L. R. n. 26/96, come sostituito dall'art. 1, della L. R. n. 36/2013;
8. 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";
9. di trasmettere la presente determina al responsabile del procedimento.

Fano, 24.05.2018

Il Responsabile dell'Istruttoria

(Dott. Osvaldo Rugoletti)



Il Responsabile del Procedimento

(Ing. Rorolfo Cascioli)



Si attesta inoltre che dal presente provvedimento non deriva, ne può derivare, alcuna spesa a carico dell'ASUR.

Il Dirigente  
U.O. Patrimonio, Nuove Opere, Attività Tecniche  
(Ing. Rodolfo Cascioli)



**- ALLEGATI -**

**APPENDICE CONTRATTUALE**

**BOZZA APPENDICE  
CONTRATTUALE**

*L'anno 2018, il giorno ....., del mese di ....., in Fano, con la presente appendice contrattuale, a valere ad ogni effetto di legge,*

**TRA**

*1) l'Azienda Sanitaria Unica Regionale (A.S.U.R.), con sede in Ancona, via Oberdan, n. 2, C.F./P. IVA 02175860424, rappresentata dal Direttore Generale, Dr. Alessandro Marini, nato in Ancona (AN), il 15.02.1960, C.F.: MRN LSN 60B15 A271C, il quale agisce nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse esclusivo della suddetta Azienda, di seguito nominato concedente,*

**E**

*2) la Società KOS Care S.r.l., con sede legale a Milano (MI) Via Durini, n. 9, C.F./P.I.V.A. 01148190547, rappresentata dal Dr. Enrico Brizioli, nato a Macerata il 18.11.1960, C.F.: BRZ NRC 60S18 E783Q, in qualità di legale rappresentante e amministratore delegato, di seguito denominato concessionario,*

**PREMESSO**

- che l'Azienda Sanitaria Unica Regionale, con contratto stipulato in data 03.06.2008, registrato all'Agenzia delle Entrate di Urbino in data 02/07/2008, al n. 1642, serie 3, ha assegnato in concessione all'Istituto di Riabilitazione S. Stefano S.r.l. una porzione dell'immobile, dell'Ospedale "Angelo Celli" di Cagli, per una superficie complessiva di mq. 1.130;*
- che con appendice contrattuale stipulata in data 30.06.2017, l'A.S.U.R. assegnava in concessione all'Istituto di Riabilitazione S. Stefano ulteriori nuovi spazi, per una superficie utile lorda di mq. 385,92;*
- che in data 7 novembre 2016 le assemblee dei soci di "Istituto di Riabilitazione Santo Stefano S.r.l." e di "Residenze Anni Azzurri S.r.l.", società interamente controllate da "KOS S.p.a.", approvavano la fusione per incorporazione di "Residenze Anni Azzurri" in "Istituto di Riabilitazione Santo Stefano S.r.l.";*
- che a seguito del perfezionamento della fusione, la denominazione sociale di "Istituto di Riabilitazione Santo Stefano S.r.l.", a far data dal 01.07.2017, è stata modificata in "KOS Care S.r.l.", con sede legale in Via Durini, n. 9, Milano. "*

- che a seguito della richiesta di acquisizione di nuovi spazi avanzata in data 11/11/2016 dall'ex "Istituto di Riabilitazione S. Stefano s.r.l." ora "KOS Care S.r.l.", l'Azienda Sanitaria Unica Regionale con determina n. ....../ASUR/DG del ....../...../2017, stabiliva la concessione di ulteriori nuove superfici per mq. 313,93, da destinare all'attività di diagnostica per immagini;

- che anche per le nuove superfici, date in concessione con la presente appendice contrattuale, si renderanno necessari lavori finalizzati alla riduzione del rischio sismico, in esecuzione di un progetto definitivo commissionato, con riferimento all'intero immobile, direttamente dall'A.S.U.R. allo Studio Tecnico Associato March'Ingegno, Ing. Grilli & Partners ed allegato alla presente scrittura (Allegato 2);

- che le nuove superfici dovranno essere adeguate dal punto di vista architettonico ed impiantistico al fine di accogliere il servizio diagnostica per immagini;

Tanto premesso e specificato

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**Art. 1**

*La premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente scrittura privata.*

**Art. 2**

*La presente appendice contrattuale, alla stipula della quale si addiviene a seguito di decisione con Determina n° \_\_/ASURDG, del \_\_/\_\_/2018, ha per oggetto la concessione di una ulteriore nuova porzione di immobile, per una superficie utile lorda complessiva di mq. 313,93, da destinare all'attività di diagnostica per immagini, oltre spazi di uso comune (inclusa camera mortuaria), come da planimetria allegata (Allegato 1).*

**Art. 3**

*La presente appendice contrattuale è subordinata alla seguente condizione sospensiva:*

- a) *rilascio entro il 31.07.2018 da parte della Regione Marche dell'accreditamento istituzionale di KOS Care S.r.l. per l'Attività di diagnostica per immagini da esercitarsi nei locali oggetto della presente concessione.*

*La condizione sospensiva è posta nell'interesse esclusivo del Concessionario, che potrà rinunciarvi espressamente e/o implicitamente.*

*La presente appendice contrattuale è altresì subordinata alle seguenti condizioni risolutive:*



- a) mancato rilascio entro il 31.10.2018 da parte del Comune di Cagli del titolo abilitativo edilizio necessario all'esecuzione delle opere di riduzione del rischio sismico e adeguamento dell'immobile all'uso di Centro diagnostico per immagini, a seguito di Autorizzazione alla realizzazione da parte della Regione Marche prevista dalla L.R. 21 del 30.9.2016;
- b) mancato rilascio entro il 28.02.2019 da parte della Regione Marche dell'Autorizzazione all'esercizio prevista dalla L.R. 21 del 30.9.2016, non dipendente dai requisiti soggettivi del Concessionario;
- c) mancato rilascio entro il 30.06.2019 da parte del Comune di Cagli dell'Autorizzazione all'esercizio dell'attività di diagnostica per immagini;

*Le Condizioni risolutive sono poste nell'interesse esclusivo del Concessionario, che potrà rinunciarvi espressamente e/o implicitamente.*

#### Art. 4

*Il canone di concessione annuo relativo alla nuova porzione d'immobile viene fissato in euro 26.031,00 (ventiseimilatrentuno/00), decorrerà dalla data di rilascio a KOS Care S.r.l. da parte della Regione Marche dell'accreditamento istituzionale per l'Attività di diagnostica per immagini da esercitarsi nei locali oggetto della presente concessione [data di efficacia] e sarà da pagarsi entro cinque giorni a mezzo versamento alla Tesoreria A.S.U.R., in un'unica rata annuale anticipata.*

#### Art. 5

*Premesso che la nuova superficie data in concessione costituisce i 42,50 millesimi dell'intera struttura ospedaliera, si conviene che le spese relative al riscaldamento, alle utenze, alla manutenzione dell'impianto antincendio e tutte le altre spese definite nel contratto principale, vengono presuntivamente determinate in circa 8.334,00, salvo conguaglio in sede di consuntivo.*

#### Art. 6

*I locali vengono consegnati nello stato in cui si trovano ed eventuali lavori di manutenzione ordinaria sono a carico del concessionario.*

#### Art. 7

*Le parti espressamente convengono che:*

- a) la spesa sostenuta dal concessionario per l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria connessi al rischio sismico ed alle opere architettoniche ed impiantistiche, inerente

*alle nuove superfici date in concessione con la presente appendice contrattuale, viene definita parametricamente e forfettariamente per un importo massimo di € 310.479,00; tale spesa sarà scomputata dal canone di concessione e dal computo delle spese di gestione risultanti sia dal contratto principale che dalla presente appendice contrattuale;*

- b) l'esatto ammontare dell'importo dei lavori da scomputare verrà definito dietro presentazione delle fatture relative ai lavori effettivamente eseguiti;*
- c) la società KOS Care S.r.l. si impegna ad eseguire gli interventi sul rischio sismico, relativi alla nuova porzione d'immobile, nel pieno rispetto del progetto direttamente commissionato dall'A.S.U.R. ed allegato sub (2) e, pertanto, sarà esonerata da qualsivogliaresponsabilità derivante e/o comunque connessa a tale attività di progettazione, impegnandosi l'A.S.U.R. a tenerla indenne e manlevata rispetto a qualsiasi conseguente perdita o danno;*
- d) la società KOS Care s.r.l. si impegna altresì ad eseguire gli interventi relativi alla nuova porzione d'immobile nel rispetto di un progetto commissionato direttamente da KOS Care S.r.l. e comunque condiviso con l'A.S.U.R. e nel pieno rispetto della vigente normativa sui lavori pubblici.*

#### **Art. 8**

*La concessione avrà inizio con decorrenza dalla data di efficacia di cui al precedente Art. 4.*

#### **Art. 9**

*Le parti convengono che tutte le clausole contrattuali non modificate dal presente accordo rimangono invariate.*

#### **Art. 10**

*Le spese di bollo e di registrazione della presente scrittura sono a carico del concessionario.*

*Sarà cura del concessionario provvedere all'obbligo di prima registrazione della presente appendice ed al pagamento dell'imposta di registro anni successivi.*

*Fano, li .....*

*Allegato 1): planimetria locali dati in concessione.*

*Allegato 2): progetto Studio Tecnico Associato March'Ingegno Ing. Grilli & Partners*

**Il Concedente**  
**ASUR Marche**  
**Il Direttore Generale**  
*Dr. Alessandro Marini*

**Il Concessionario**  
**KOS Care S.r.l.**  
**L'Amministratore delegato**  
*Dr. Enrico Brizioli*

