

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

**Oggetto: CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIA AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE PER LOCALI DEL SEMINARIO VESCOVILE DI SENIGALLIA PER LE NECESSITA' DELL'AREA VASTA2. APPROVAZIONE ARTICOLATO E CONFERIMENTO DELEGA PER LA STIPULA AL DIRETTORE AV2**

**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) Le premesse sono parte integrante della presente determina.
- 2) Approvare, per le motivazioni di cui al documento istruttorio, lo schema del contratto di locazione transitoria, con effetti dall' 01/01/2014 al 31/12/2014, ad uso diverso dall'abitazione, ai sensi dell'art. 27 quinto comma della L. 392/1978, tra l'ASUR Area Vasta 2 e il Seminario Vescovile di Senigallia, nel testo allegato quale parte integrante e sostanziale, avente ad oggetto i seguenti locali già in utilizzo come uffici amministrativi e archivi documentali, nelle more del trasferimento degli stessi presso la sede dell'AV2 a Fabriano e, comunque, in locali di proprietà aziendale:
  - n. 32 locali con corridoio e n. 2 serie di servizi igienici per complessivi mq 1036, all'ultimo piano nell'ala sud-est dell'edificio in via Cellini n. 13;
  - n. 11 locali e n. 2 servizi per complessivi mq 535 siti nel sottotetto ad angolo dell'ala sud-est del Seminario Vescovile in via Cellini n. 13 con ingresso dal cortile interno.
- 3) Dare atto che, attesa la transitorietà della locazione per le motivazioni specificate nel documento istruttorio, qualora il trasferimento e la riallocazione sia degli uffici sia degli archivi documentali si concludano prima della scadenza naturale del contratto, l'Amministrazione, ai sensi dell'art. 7 dello stesso, ha facoltà di recedere in qualsiasi momento con un preavviso limitato a 20 giorni.

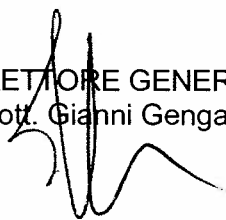
- 4) Concordare un canone annuo pari ad € 75.568,54, che è il medesimo importo già corrisposto nel 2013 come rinegoziato in applicazione della L. 135/2012 art. 3 cd. legge sulla *spending review*, con la disapplicazione dell'aggiornamento dell'indice ISTAT nonché una riduzione pari al 5% del canone originariamente pattuito.
- 5) Dare atto che il costo derivante dalla stipula del contratto de quo sarà previsto nella programmazione del BDG 2014 e imputato al c. n. 0511010103 del bilancio aziendale
- 6) Conferire apposita delega al Direttore dell'Area Vasta2 per la stipula del contratto in questione e per tutti gli adempimenti connessi.
- 7) Dichiarare che il presente atto non è soggetto al controllo regionale ed è efficace dal giorno della pubblicazione nell'albo pretorio informatico, a norma dell'art. 28 L.R. 26/96, come sostituito dall'art. 1 della L.R. 36/2013.
- 8) Di trasmettere il presente atto al Collegio Sindacale, ai sensi dell'art. 17, comma 3, della L.R. 17 luglio 1996 n. 26 ss.mm.ii..

Ancona, sede legale ASUR

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
(Dr.ssa Giulietta Capocasa)



IL DIRETTORE GENERALE  
(Dott. Gianni Genga)



IL DIRETTORE SANITARIO  
(Dott. Alessandro Marini)



La presente determina consta di n. 8 pagine di cui n. 3 pagine di allegati che formano parte integrante della stessa.

**- DOCUMENTO ISTRUTTORIO -  
AREA VASTA 2 – SEGRETERIA DI DIREZIONE**

In data 18/01/2002 il Seminario Vescovile di Senigallia e l'allora ASL n. 4 di Senigallia sottoscrivevano un contratto di locazione registrato a Senigallia il 25/01/2002 al numero 239 – serie 3°, con decorrenza 01/01/2002 e durata di anni sei, rinnovabile solo per un medesimo periodo, avente ad oggetto i seguenti locali da utilizzare come uffici amministrativi e archivi documentali:

- n. 32 locali con corridoio e n. 2 serie di servizi igienici per complessivi mq 1036, all'ultimo piano nell'ala sud-est dell'edificio in via Cellini n. 13;
- n. 11 locali e n. 2 servizi per complessivi mq 535 siti nel sottotetto ad angolo dell'ala sud-est del Seminario Vescovile in via Cellini n. 13 con ingresso dal cortile interno.

Tale complesso immobiliare è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia al foglio 5, part. 53, sub 10, Cat. B04, sup. cat. 2070, rendita 5861,13.

Il predetto contratto di locazione, tacitamente rinnovato per ulteriori sei anni alla prima scadenza, non è stato rinnovato ed è pertanto scaduto in data 31/12/2013, stante la DGRM n. 1197 del 05/09/2011 che ha individuato la sede amministrativa dell'Area Vasta 2, di cui Senigallia fa parte, a Fabriano; nonché, comunque, l'intenzione di trasferire gli uffici e riallocare i consistenti archivi documentali in locali di proprietà aziendale.

Nelle more di detta riorganizzazione logistica, il Direttore dell'Area Vasta 2 - con lettera del 25/03/2014 prot. AV2 35900 - ha chiesto al Seminario Vescovile la disponibilità a stipulare un contratto di locazione transitoria per l'occupazione dei locali sopra specificati non oltre il 31/12/2014.

In esito alla disponibilità del Seminario di venire incontro alle necessità dell'Amministrazione, si è convenuto di stipulare un contratto di locazione transitoria con durata annuale ed efficacia dall'01/01/2014 al 31/12/2014, ai sensi dell'art. 27, quinto comma, della L. 392/1978, senza necessità di disdetta alcuna alla scadenza naturale e con facoltà del conduttore di recedere in qualsiasi momento, con un preavviso limitato a 20 giorni, senza che il locatore possa pretendere alcuna indennità di sorta, qualora il trasferimento e la riallocazione degli uffici e degli archivi, si concludano prima del 31/12/2014.

Il canone di locazione che viene contrattualmente stabilito è il medesimo di quello corrisposto nel 2013, pari ad € 75.568,54 annui, così come rinegoziato, in applicazione della L. 135/2012 art. 3 cd. legge sulla *spending review*, con la disapplicazione dell'aggiornamento dell'indice ISTAT nonché una riduzione pari al 5% del canone originariamente pattuito.

Con il presente atto si intende perfezionare l'accordo in questione, procedendo ad approvare il relativo articolato di cui al testo allegato, come parte integrante e sostanziale, predisposto conformemente alla normativa vigente in materia. Per la conseguente stipula e gli adempimenti connessi si propone al Direttore Generale il conferimento di apposita delega al Direttore di Area Vasta 2.

**TUTTO CIO' PREMESSO**

RICHIAMATO il documento istruttorio sopra descritto e le relative circostanze in esso esplicitate che costituiscono presupposto della presente proposta di determina - sottoscritta dal Responsabile del Procedimento dell'U.O. Segreteria e dal Dirigente dell'U.O. Segreteria Area Vasta n. 2;

ATTESTATA da parte del proponente la regolarità procedurale del presente atto in ordine alle modalità operative adottate dal vigente sistema Azienda Sanitaria Unica Regionale/Aree Vaste.

### SI PROPONE

- 1) Le premesse sono parte integrante della presente determina.
- 2) Approvare, per le motivazioni di cui al documento istruttorio, lo schema del contratto di locazione transitoria, con effetti dall' 01/01/2014 al 31/12/2014, ad uso diverso dall'abitazione, ai sensi dell'art. 27 quinto comma della L. 392/1978, tra l'ASUR Area Vasta 2 e il Seminario Vescovile di Senigallia, nel testo allegato quale parte integrante e sostanziale, avente ad oggetto i seguenti locali già in utilizzo come uffici amministrativi e archivi documentali, nelle more del trasferimento degli stessi presso la sede dell'AV2 a Fabriano e, comunque, in locali di proprietà aziendale:
  - n. 32 locali con corridoio e n. 2 serie di servizi igienici per complessivi mq 1036, all'ultimo piano nell'ala sud-est dell'edificio in via Cellini n. 13;
  - n. 11 locali e n. 2 servizi per complessivi mq 535 siti nel sottotetto ad angolo dell'ala sud-est del Seminario Vescovile in via Cellini n. 13 con ingresso dal cortile interno.
- 3) Dare atto che, attesa la transitorietà della locazione per le motivazioni specificate nel documento istruttorio, qualora il trasferimento e la riallocazione sia degli uffici sia degli archivi documentali si concludano prima della scadenza naturale del contratto, l'Amministrazione, ai sensi dell'art. 7 dello stesso, ha facoltà di recedere in qualsiasi momento con un preavviso limitato a 20 giorni.
- 4) Concordare un canone annuo pari ad € 75.568,54, che è il medesimo importo già corrisposto nel 2013 come rinegoziato in applicazione della L. 135/2012 art. 3 cd. legge sulla *spending review*, con la disapplicazione dell'aggiornamento dell'indice ISTAT nonché una riduzione pari al 5% del canone originariamente pattuito.
- 5) Dare atto che il costo derivante dalla stipula del contratto de quo sarà previsto nella programmazione del BDG 2014 e imputato al c. n. 0511010103 del bilancio aziendale.
- 6) Conferire apposita delega al Direttore dell'Area Vasta2 per la stipula del contratto in questione e per tutti gli adempimenti connessi.
- 7) Dichiarare che il presente atto non è soggetto al controllo regionale ed è efficace dal giorno della pubblicazione nell'albo pretorio informatico, a norma dell'art. 28 L.R. 26/96, come sostituito dall'art. 1 della L.R. 36/2013.

8) Di trasmettere il presente atto al Collegio Sindacale, ai sensi dell'art. 17, comma 3, della L.R. 17 luglio 1996 n. 26 ss.mm.ii..

Il Responsabile del Procedimento  
Dott.ssa Mariasilvia Pesciarelli



Il Dirigente U.O. Segreteria di Direzione  
Dott. Gabriele Colombo



Il sottoscritto esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e sotto il profilo di legittimità del presente provvedimento e ne propone l'adozione al Direttore Generale.

Il Dirigente  
Dr. Gabriele Colombo



Le sottoscritte, visto quanto dichiarato nel presente atto dal Responsabile del Procedimento e dal Dirigente U.O. Segreteria di Direzione, attestano la copertura del costo derivante dal presente atto con la previsione della spesa nel budget relativo all'esercizio 2014 e che andrà contabilizzata sul conto n. n. 0511010103 "Affitti Passivi".

AREA VASTA N. 2  
SERVIZIO CONTROLLO DI GESTIONE  
Il Dirigente Amministrativo  
Dr.ssa Maria Letizia Paris



AREA VASTA N. 2  
U.O. BILANCIO  
Il Resp.le del Procedimento  
Dr.ssa Maria Grazia Maracchini



- ALLEGATI -  
Schema di contratto di locazione transitoria

CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIA AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

ai sensi dell'art. 27, quinto comma, della L. 392/1978

Il **“Seminario Vescovile di Senigallia”** con sede in Senigallia via Cellini n. 13, codice fiscale 83001570429, rappresentato nel presente atto dall'Economo del Seminario, Can.co Pier Domenico Pasquini (di seguito denominato anche “locatore”)

**E**

L' **“A.S.U.R. Marche – Area Vasta n. 2”**, con sede legale in Ancona via Caduti del Lavoro n. 40, codice fiscale 02175860424, rappresentata nel presente atto dal Dr. Giovanni Stroppa, Direttore dell'Area Vasta2, giusta delega ricevuta dal DG ASUR con atto n. \_\_\_\_\_ e domiciliato per la carica presso la sede amministrativa dell'Area Vasta 2 in via F. Turati, 51 a Fabriano (di seguito denominata anche “conduttore”)

PREMESSO

a) che in data 18.1.2002 le parti hanno sottoscritto contratto di locazione registrato a Senigallia il 25.1.2002 al numero 239 – serie 3°, con decorrenza 1.1.2002 e durata di anni sei, rinnovabile solo per un medesimo periodo, avente ad oggetto i seguenti locali:

- n. 32 locali con corridoio e n. 2 serie di servizi igienici per complessivi mq 1036, all'ultimo piano nell'ala sud-est dell'edificio in Via Cellini n. 13
- n. 11 locali e n. 2 servizi per complessivi mq 535, siti nel sottotetto ad angolo dell'ala sud-est del Seminario Vescovile in via Cellini n. 13 con ingresso dal cortile interno.

Detto complesso immobiliare è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia al foglio 5, part. 53, sub 10, Cat. B04, sup. cat. 2070, rendita 5861,13;

b) che il predetto contratto di locazione, tacitamente rinnovato per ulteriori sei anni alla prima scadenza, non è stato rinnovato ed è pertanto scaduto in data 31.12.2013;

c) che il conduttore dichiara che è già stata individuata a Fabriano, con disposizione regionale, la sede amministrativa dell'Area Vasta 2, di cui Senigallia fa parte, e che, dunque, si dovrà procedere al conseguente trasferimento, in detta nuova sede, degli Uffici che hanno sino ad ora occupato i

locali sopra descritti al punto a) entro il 31.12.2014;

- che nelle more del trasferimento degli Uffici e della riallocazione anche dei relativi, consistenti, archivi documentali, l'A.S.U.R. Marche – Area Vasta 2 ha necessità di continuare ad occupare solo transitoriamente i locali descritti al precedente punto a), sino al 31.12.2014;

Tanto premesso, le parti come sopra indicate

#### CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

- 1) La premessa fa parte integrante e sostanziale del presente contratto.
- 2) Il Seminario Vescovile di Senigallia, in persona del legale rappresentante Can.co Pier Domenico Pasquini, concede in locazione all'A.S.U.R. Marche – Area Vasta n. 2, che accetta, a mezzo del Direttore, i seguenti locali facenti parte dell'edificio sito in Senigallia (AN), via Cellini n. 13:
  - n. 32 locali con corridoio e n. 2 serie di servizi igienici per complessivi mq 1036, all'ultimo piano nell'ala sud-est dell'edificio in Via Cellini n. 13
  - n. 11 locali e n. 2 servizi per complessivi mq 535, siti nel sottotetto ad angolo dell'ala sud-est del Seminario Vescovile in via Cellini n. 13 con ingresso dal cortile interno.Detto complesso immobiliare, oggetto del presente contratto, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia al foglio 5, part. 53, sub 10, Cat. B04, sup. cat. 2070, rendita 5861,13.
- 3) Il Seminario Vescovile consegna, concedendone l'uso all'A.S.U.R. Marche – Area Vasta n. 2, un ascensore oleodinamico idoneo secondo le vigenti disposizioni di Legge al superamento delle barriere architettoniche, già installato per l'accesso agli uffici locati.
- 4) La durata della locazione è stabilita in un anno, con decorrenza dal **1° gennaio 2014** e scadenza al **31.12.2014**, a termine e senza necessità di disdetta alcuna, trattandosi di locazione transitoria espressamente richiesta dal conduttore in quanto l'A.S.U.R. Marche – Area Vasta 2 ha necessità di continuare ad occupare i locali sopra descritti solo sino al 31.12.2014, data entro cui avverrà il trasferimento dei propri Uffici dislocati in Senigallia a Fabriano, presso la nuova sede amministrativa dell'Area Vasta n. 2, di cui Senigallia fa parte, già individuata con disposizione regionale.
- 5) Il canone di locazione per tutta la durata del presente contratto viene stabilito consensualmente dalle parti in complessivi € 75.568,54 annui e sarà corrisposto dal conduttore in n. 12 rate mensili di € 6.297,38 entro il giorno 5 di ogni mese.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto, anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso

o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato pagamento, anche di una sola rata del canone, decorsi 15 giorni dalla data di scadenza, nonché l'omesso pagamento di quant'altro dovuto ove di importo pari a due mensilità del canone, determineranno la risoluzione di diritto del contratto ed il conseguente risarcimento dei danni, ai sensi dell'art. 1456 c.c.

6) Sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, nonché alle forniture degli altri servizi comuni, in base a quanto previsto dall'art. 9 della Legge 392/78.

7) Il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando preavviso di almeno 20 giorni mediante raccomandata, senza che il locatore possa pretendere alcune indennità di sorta.

8) Il conduttore si impegna a non mutare la destinazione d'uso dei locali locati, anche solo parzialmente o temporaneamente.

9) Le parti danno atto che al momento della sottoscrizione del presente contratto i locali sono in normale stato di manutenzione, a norma dell'art. 1575 c.c.

10) Il conduttore dichiara di essere già in possesso dei locali oggetto della presente locazione per effetto del contratto, descritto in premessa, sottoscritto in data 18.1.2002 e registrato a Senigallia il 25.1.2002 al numero 239 – serie 3°, scaduto il 31.12.2013, e si obbliga a restituire detti locali alla scadenza prevista, e/o al momento del recesso, liberi e vacui da cose e persone.

Sono a carico del conduttore, pertanto, anche eventuali spese per lo smaltimento di ogni tipo di rifiuti, anche speciali.

11) Le spese di registrazione del presente contratto fanno carico ad entrambe le parti in ragione di metà ciascuna, salvo eventuali sanzioni ad esclusivo carico del conduttore.

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto, le parti fanno riferimento al Codice Civile, alle norme di Legge, usi e consuetudini locali che regolano la materia.

Senigallia 1.1.2014

Il Direttore Area Vasta n. 2

Dr. Giovanni Stroppa

L'Economo del Seminario Vescovile

Can.co Pier Domenico Pasquini