

Allegato B. 1

ALLEGATO 1 ALLA
DETERMINAZIONE 770/134
DEL 14 NOV. 2011

**OFFERTA LOCAZIONE IMMOBILE AD USO SERVIZI
TERRITORIALI**

Spett.le **A.S.U.R. – Area Vasta 1**
Via Ceccarini, 38
61032 – FANO (PU)

Oggetto: Proposta di locazione di un immobile, sito in Pesaro, Via XI Febbraio n. 34/36/38/40, da destinare ai servizi territoriali dell'Area Vasta n. 1.

I sottoscritti:

- Elda Mazza nata a Pesaro il 12.05.1922, residente nel Comune di Pesaro in Via XXIV Maggio n. 31, Provincia di Pesaro e Urbino, Stato Italia, con codice fiscale n. MZZLDE22E52G479B;
- Lauredana Giusti nata a Sant'Angelo in Lizzola il 17.07.1931, residente nel Comune di Pesaro in Via Montello n. 4, Provincia di Pesaro e Urbino, Stato Italia, con codice fiscale n. GSTLDN31L57I285Q;
- Maria Cristina Mazza nata a Pesaro il 15.09.1938, residente nel Comune di Pesaro in Via Montello n. 4, Provincia di Pesaro e Urbino, Stato Italia, con codice fiscale n. MZZMCR38P55G479X, la quale interviene in proprio ed al contempo in qualità di legale rappresentante della società Galva di Mazza Maria Cristina & C. S.n.c., con sede legale in Pesaro, Via XXIV Maggio n. 31, con codice fiscale e partita iva n. 00881770416,

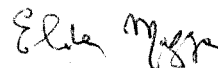
per la concessione in locazione dell'immobile indicato in oggetto richiedono, al lordo dell'IVA se dovuta, la somma annuale di:

€ 76.385,00=

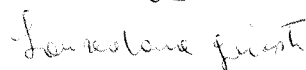
(diconsi Euro SETTANTASEIMILATRECENTOOTTANTACINQUE,ZEROZERO)

Pesaro, li 12 Maggio 2014

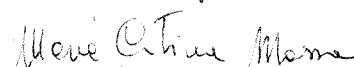
Elda Mazza



Lauredana Giusti



Maria Cristina Mazza





Provincia
di Pesaro e Urbino

SERVIZIO 11
SUOLO - ATTIVITÀ ESTRATTIVE - ACQUE PUBBLICHE - SERVIZI
PUBBLICI LOCALI - TUTELA E GESTIONE DELLA FAUNA SELVATICA

ALLEGATO 2 - AREA
DIREZIONE 27/06/14
DEL 17 NOV 2014

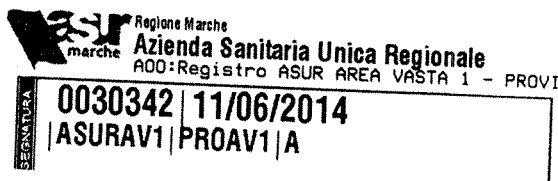
RIF. PROT. N. 35421 ALLEGATI _____

PESARO, _____

RISPOSTA AL FOGLIO N. _____

DEL _____

TITOLO _____ CAT. _____ FASCICOLO _____



All'Azienda Sanitaria Unica Regionale
Marche - Area Vasta n°1
U.O. Patrimonio, Nuove Opere, Attività
Tecniche - Ufficio Patrimonio
Via Pizzagalli, 1
61032 FANO

OGGETTO: Visto di congruità sul canone di locazione richiesto per i locali siti in Comune di Pesaro, Via XI Febbraio, destinati ai servizi territoriali.

Con riguardo alla richiesta del visto di congruità, circa il canone richiesto per l'utilizzazione dei locali siti in Comune di Pesaro, Via XI Febbraio civico 36, già in locazione per le attività di codesta Area Vasta.

Premesso che l'immobile in argomento, ubicato in zona centrale, tra Viale XI Febbraio, Via Nino Bixio e Via Bramante, ai margini del centro storico, è articolato su quattro livelli: piano terra, piano primo, secondo e terzo.

Premesso altresì che lo stesso è da tempo destinato per le attività ambulatoriali e per gli uffici di codesta Azienda Sanitaria.

Considerato che i locali in oggetto, per una superficie complessiva di 1850 mq, risultano censiti al foglio 28 di Pesaro: con il mappale 200 sub 5 (Via XI Febbraio n° 37 p.T) cat. B4 class. 3 m³ 1.350 mc (mq 486) e con il mappale 200 sub 6 (Via XI Febbraio n° 37 p.T, S1, 1, 2, 3 e 4) cat. B4 class. 2 m³ 5.945 (mq 1.861).

Esaminata la documentazione di cui alla nota Prot. n° 27.537 del 27/05/2014 ed esperite le opportune indagini relativamente al mercato delle locazioni.

Preso atto che per le unità immobiliari già in uso l'importo richiesto rientra nei limiti dei valori di locazione di cui alla Banca dati dell'Agenzia dell'Entrate, nonché rapportabile a quello richiesto per locali simili, si ritiene che il canone proposto, pari a € 76.385,00 (euro settantaseimilatrecentottantacinque) annui IVA inclusa, sia congruo ed attendibile in relazione al mercato delle locazioni per la zona in oggetto.

Il Responsabile dell'Ufficio
(Geom. Nicola Introcaso)

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Dott. Arch. Stefano Gattoni)

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE ESENTE DA IVA

DETERMINA N. 770/12

DEL 14 NOV. 14

L'anno 2014, il giorno del mese di in Pesaro,
tra:

- Sig.ra Elda Mazza nata a Pesaro il 12.05.1922, residente nel Comune di Pesaro in Via XXIV Maggio n. 31, Provincia di Pesaro e Urbino, Stato Italia, con codice fiscale n. MZZLDE22E52G479B;
- Sig.ra Lauredana Giusti nata a Sant'Angelo in Lizzola il 17.07.1931, residente nel Comune di Pesaro in Via Montello n. 4, Provincia di Pesaro e Urbino, Stato Italia, con codice fiscale n. GSTLDN31L57I285Q;
- Sig.ra Maria Cristina Mazza nata a Pesaro il 15.09.1938, residente nel Comune di Pesaro in Via Montello n. 4, Provincia di Pesaro e Urbino, Stato Italia, con codice fiscale n. MZZMCR38P55G479X;
- Galva S.n.c. di Mazza Maria Cristina con sede legale in Pesaro, Via XXIV Maggio n. 31, codice fiscale e partita iva n. 00881770416 nella persona del legale rappresentante Sig.ra Mazza Maria Cristina, nel prosieguo denominati "locatore",

e

l'Azienda Sanitaria Unica Regionale con sede legale in Ancona via Caduti del Lavoro n. 40, rappresentata nel presente atto dal, nato a il....., giusta delega espressamente conferita dal Direttore Generale e legale rappresentate pro tempore con determina n.del....., nel prosieguo denominato "conduttore",

premesso che:

- il conduttore con determina n.del.....avente ad oggetto "....." ha individuato l'immobile da destinare a sede Servizi Territoriali ed eventuale altro uso istituzionale secondo le esigenze dell'ASUR – Area Vasta n.1, in possesso delle caratteristiche richieste, sito a Pesaro, identificato in Catasto al Foglio 28, Particella 200, Subalterni 5/6, Categoria B/4, di proprietà del locatore, che ne ha la piena disponibilità ed ha manifestato la propria volontà di concederlo in locazione al conduttore alle seguenti condizioni;
con la presente scrittura privata, da valere a tutti gli effetti di legge, si conviene e stipula quanto segue:

1 – OGGETTO – 1. Il locatore, alle seguenti condizioni, concede in locazione al conduttore, che accetta, i locali di seguito descritti:

locali siti a Pesaro in Via XI Febbraio n. 34/36/38/40, identificati in Catasto Urbano al Foglio n.28, particella n.200, subalterni n.5/6, categoria catastale B/4 della superficie netta di circa mq. 1.850.

2 - DURATA – 1. La presente locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla data del 01/01/2015.

3 – CANONE – 1. Il canone mensile di locazione è stabilito in Euro 6.365,416= (Euro seimilatrecentosessantacinque,416), giusta stima di congruità effettuata dai competenti Uffici, corrispondente ad un canone annuo di Euro 76.385,00=(Euro settaseimilatrecentoottantacinque,00) da pagarsi in rate mensili anticipate ciascuna entro i primi cinque giorni del mese. La quota (1/4) di competenza della società Galva S.n.c. è esente Iva ex. art 10 n. 8 D.P.R. 633/72.

2. Il canone come sopra determinato è da intendersi riferito ai locali completi di tutti i lavori di miglioria previsti all'art. 8 e di ogni certificazione dovesse rendersi necessaria per il corretto utilizzo del bene.

3. Il pagamento verrà effettuato mediante accredito nel c/c bancario che il locatore indicherà con apposita comunicazione formale al conduttore.

4 - RECESSO - 1. E' in facoltà del conduttore di recedere unilateralmente dal contratto in qualunque epoca in caso di trasferimento degli uffici in altra sede, ovvero in caso di costruzione, di acquisto o di ristrutturazione di edificio da parte del conduttore medesimo per l'uso specifico, ovvero in ogni caso per motivi istituzionali di interesse pubblico, dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso avrà efficacia.

5 - ONERI ACCESSORI - 1. Sono interamente a carico del conduttore gli oneri accessori di cui all'art. 9 della L. 392/1978, tutte le utenze (acqua, gas, energia elettrica, combustibile, telefono, tari, tasi nella misura prevista dalla legge ecc.) nessuna esclusa ed eccettuata, relative all'immobile locato.

6 - DESTINAZIONE DEI LOCALI - 1. Il conduttore dichiara di voler destinare i locali a sede Servizi Territoriali ed eventuale altro uso istituzionale del conduttore, uso strettamente funzionale all'attività istituzionale propria del conduttore (che ha natura di Ente pubblico - Azienda Sanitaria di cui al D.Lgs. n. 502/1992 e successive modifiche ed integrazioni). La porzione immobiliare locata dovrà avere destinazione compatibile per l'uso indicato e relativi servizi. La relativa documentazione dovrà essere prodotta, a cura e spese del locatore, prima della data di inizio della locazione. Tale certificazione tecnico-amministrativa (ivi compresi: certificato catastale, copia della licenza edilizia o permesso di costruire, C.P.I.) è condizione essenziale per la validità del presente contratto. Il locatore altresì dichiara di essere in regola con le vigenti norme edilizie e urbanistiche e ogni altra normativa in materia. Il locatore si impegna a consegnare al conduttore attestato di prestazione energetica (A.P.E. - D.L. 63/13) inerente i locali qui affittati, qualora previsto dalla normativa vigente.

7 - DECORRENZA - LAVORI DA ESEGUIRE A CURA E SPESE DEL LOCATORE - 1. La decorrenza del contratto è definita dalla consegna dell'immobile in data 01/01/2015.

Il Locatore si obbliga ad eseguire a propria cura e spese i lavori definiti negli accordi intercorsi durante la negoziazione che ha portato alla sottoscrizione del presente contratto, come meglio di seguito descritti: adeguamento dell'impianto elettrico a norma di legge.

Si precisa ulteriormente che il canone di locazione indicato all'art. 3 comprende tutti gli interventi di adeguamento e manutenzione su indicati e di ogni certificazione dovesse rendersi necessaria per il corretto utilizzo del bene e che il Locatore non potrà pretendere alcunché per eventuali lievitazioni dei costi previsti per l'esecuzione dei lavori o imprevisti di qualsiasi natura.

8 - STATO DEI LOCALI, MIGLIORIE E INNOVAZIONI - 1. Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria ai locali senza il preventivo consenso scritto del locatore. In ogni caso il conduttore è esonerato dall'obbligo di ripristino, anche parziale, al termine della locazione, e di rimozione delle opere eseguite, delle addizioni e di quanto installato, ferma peraltro la sua facoltà di rimuovere e/o trasferire, in tutto o in parte, quanto da esso installato, eseguito o aggiunto, senza che ciò rechi nocimento all'immobile locato.

3. Il Locatore consente che il Conduttore, nel rispetto delle norme di legge, applichi all'esterno dell'Immobile insegne (anche pubblicitarie), cartelli o altri segnali inerenti la propria attività.

4. Il Locatore autorizza fin d'ora il Conduttore a presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori sopra menzionati.

9 - MANUTENZIONI E RIPARAZIONI - 1. Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione rese necessarie dall'uso normale dei locali.

2. Graveranno sul locatore le spese relative agli interventi come previsti per legge. Qualora il locatore fosse inadempiente all'obbligazione di far fronte a tali interventi di manutenzione, il conduttore potrà esercitare la facoltà di farli eseguire anticipandone la spesa e rivalendosi sul locatore medesimo.

10 - ESONERO DA RESPONSABILITA' - 1. Il locatore resta espressamente esonerato, da ogni responsabilità di qualunque natura o genere e da qualsiasi causa originata e, quindi, anche per

tutti i danni causati da nubifragi, allagamenti, umidità, rottura o rigurgiti di fogne, tubazioni, ecc., in ordine all'uso che il conduttore farà dei locali stessi, uso che deve, pertanto, intendersi effettuato a suo esclusivo rischio e pericolo.

2. Il locatore è, altresì, esonerato da responsabilità in caso di interruzione o insufficienza dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà; parimenti non risponde per eventuali danni derivanti da cause non attribuibili a sue omissioni o inadempienze.

11 - ACCESSO DEL LOCATORE NEI LOCALI AFFITTATI - 1. Nei due ultimi mesi della locazione, il conduttore dovrà consentire la visita nei locali affittati in tutti i giorni, tranne i festivi, in ore da prestabilire. La visita potrà avvenire solo ed esclusivamente con la costante presenza di un dipendente o collaboratore di fiducia del conduttore.

12 - VICENDE CONTRATTUALI - 1. Il conduttore non potrà sub-locare la porzione ricevuta in locazione con il presente contratto, ovvero cedere il contratto di locazione a terzi, anche parzialmente, senza il preventivo consenso del locatore.

13 - SPESE - 1. L'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, nonché la imposta di registro nella misura stabilita dalla legge sono a carico delle parti in ragione del cinquanta per cento ciascuna, secondo quanto previsto dall'art. 8 L. 392/1978.

2. Il conduttore ha l'onere di provvedere alle formalità di registrazione del contratto.

14 - ELEZIONE DI DOMICILIO - 1. Per tutti gli effetti, anche esecutivi, del contratto il conduttore elegge domicilio presso l'ASUR - Area Vasta n.1, via Ceccarini n. 38 - 61032 Fano (PU).

15 - RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE - 1. Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le disposizioni del codice civile, nonché della legge del 27.7.1978 n. 392 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Locatore

Maria Cristina Menna
Gianni Menna
Menna Edda

Il Conduttore

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del cod. civ. le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo agli artt. 4,7,8,9,10,11,13,14, dichiarano di approvarle rinunciando fin d'ora ad ogni reciproca eccezione

Il Locatore

Maria Cristina Menna
Gianni Menna
Menna Edda

Il Conduttore