

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

Oggetto: Contratto sublocazione, medici di medicina generale operanti nel Comune di Urbino, relativo a locali posti al 1° piano dell'Immobile denominato "Palazzo Bernardini" sito in Via Comandino n. 3. Approvazione schema 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;

- D E T E R M I N A -

1. di concedere in locazione al Dr. Duccio Alessandro Marchi, Dr. Danilo Rimedia e Dr. Riccardo Sgarzini, associati in medicina di gruppo, operanti nel Comune di Urbino, parte dei locali posti al primo piano, dell'immobile sito in Urbino, Via Comandino, n. 3, da destinare ad ambulatori medici, guardiola infermieri, servizi e disimpegni, per una superficie utile netta di mq 107,00, per un importo complessivo annuale di € 9.630,00, da rivalutare annualmente nella percentuale pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai;
2. di stabilire che i medici di medicina generale di cui al precedente punto 1. corrisponderanno annualmente all'ASUR – Area Vasta 1 la somma forfettaria, a titolo di rimborso spese, di € 2.415,00, che andrà per gli anni successivi rivalutata nella percentuale pari al 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai;
3. di approvare lo schema contrattuale allegato al documento istruttorio della presente determina di cui forma parte integrante e sostanziale;
4. di dare mandato al Dirigente dell'U.O. Patrimonio, Nuove Opere, Attività Tecniche, dell'Area Vasta N. 1, Ing. Rodolfo Cascioli, nato a Fano il 29.07.1953, C.F.: CSL RLF 53L29 D488G, affinché rappresenti l'Azienda Sanitaria Unica Regionale delle Marche in sede di stipula del contratto di locazione;

5. di introitare le somme relative al canone di locazione al conto n. 0408010201 (fitti attivi) del bilancio d'esercizio anno 2014 e successivi dell'Asur-Area Vasta 1;
6. di introitare le somme percepite a titolo di rimborso spese al conto n. 0407010210 (altre rivalse, rimborsi, recuperi) del bilancio d'esercizio anno 2014 e successivi 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
(Dott. Gianni Genga)

Per i pareri infrascritti:

IL DIRETTORE SANITARIO
(Dr. Alessandro Marini)

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
(Dott.ssa Giulietta Capocasa)

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. 5 pagine.

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

Si richiama la seguente normativa di riferimento:

- Legge 27 luglio 1978, n. 392.

In data 01.05.2014 veniva stipulato tra l'Azienda Sanitaria Unica Regionale e i Sig.ri Bernardini Giuseppe, Bernardini Paola e Bernardini Luisella, un contratto di locazione, regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate di Urbino, in data 27.05.2014, Serie 3T, Numero 537, avente ad oggetto la locazione di un immobile, sito in Urbino, Via Comandino, n. 3, da destinare alle attività istituzionali proprie dell'Azienda Sanitaria.

Il predetto contratto all'art. 7 prevede la possibilità di subaffitto dei locali, senza il consenso scritto dei proprietari, esclusivamente per l'esercizio di attività sanitarie o altri tipi di attività che rientrino nelle funzioni istituzionali dell'A.S.U.R., comprese quelle dei medici di medicina generale e delle associazioni di volontariato operanti in abito sanitario o assistenziale.

Con nota prot. n. 55490/01/10/2014|ASURAV1|PROVAV1|A, i medici di medicina generale Dr. Duccio Alessandro Marchi, Dr. Danilo Rimedia e Dr. Riccardo Sgarzini, associati in medicina di gruppo, come previsto dall'Accordo Collettivo Nazionale della Medicina Generale vigente, avanzavano richiesta di poter entrare a far parte del P.C.A.C.P. di Urbino sito in Via Comandino n. 3.

L'accoglimento di tale richiesta rientra nella politica portata avanti da molti anni dall'Azienda e che ha riscontrato notevole favore da parte della cittadinanza, tendente a favorire l'associazionismo fra i medici di medicina generale, al fine di garantire agli assistiti una maggiore continuità assistenziale, un più stretto e diretto rapporto con il medico di medicina generale elevando nel contempo il livello qualitativo dell'assistenza territoriale e domiciliare, anche attraverso l'utilizzo di operatori non medici.

Il dirigente dell'U.O. Patrimonio, Nuove Opere, Attività Tecniche dell'Area Vasta n. 1 vista la tipologia, la destinazione d'uso e l'ubicazione dell'immobile, ha elaborato, anche in riferimento a condizioni simili, nonché ai valori riportati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, che per il Comune di Urbino nelle zone immediatamente fuori le mura prevedono valori di locazione compresi tra € 7,5 e € 10,5, al mese per mq., una perizia estimativa dove viene fissato il prezzo di locazione annuale, per una superficie di 107,00 mq, in euro 9.630,00.

Tale perizia veniva inviata con nota prot. n. 5981, del 14.10.2014, al Servizio Suolo, Attività Estrattive, Acque Pubbliche, Servizi Pubblici Locali, Tutela e Gestione della Fauna Selvatica della Provincia di Pesaro-Urbino, il quale, con nota nostro protocollo n. 6421, del 29.10.2014, comunicava di ritenere il canone come sopra determinato "congruo ed attendibile in relazione al mercato delle locazioni della zona di Urbino".

Il canone di locazione andrà per gli anni successivi rivalutato annualmente nella percentuale pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai

Oltre al canone di locazione i citati medici, così come già previsto nei contratti in corso con altri medici di medicina generale, dovranno corrispondere annualmente all'A.S.U.R. – Area Vasta n. 1, la somma di € 2.415,00, a titolo di rimborso forfettario relativo alle spese di gestione per la fornitura di energia elettrica, telefono, acqua, riscaldamento, pulizia e manutenzione dei locali, smaltimento rifiuti solidi urbani, assimilati speciali, tossici e nocivi e quant'altro necessario in materia di sicurezza sul lavoro (D.lgs n. 81/2008), alla verifica degli impianti elettrici, di riscaldamento ed antincendio secondo le relative norme nazionali e regionali vigenti.

Tale somma andrà per gli anni successivi rivalutata annualmente nella percentuale pari al 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai.

Il canone di locazione ed il rimborso spese dovrà essere corrisposto dai sopra citati medici di medicina generale all'A.S.U.R. – Area Vasta n. 1, tramite trattenuta dal relativo compenso erogato dal Servizio di Medicina Generale dell'A.S.U.R. – Area Vasta 1.

Pertanto,

SI PROPONE

l'adozione di una determina nei seguenti termini:

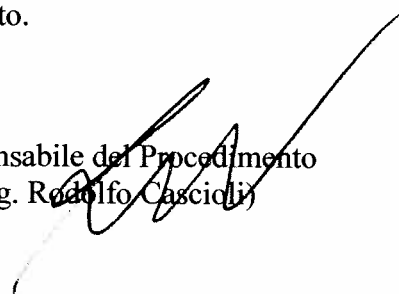
1. di concedere in locazione al Dr. Duccio Alessandro Marchi, Dr. Danilo Rimedia e Dr. Riccardo Sgarzini, associati in medicina di gruppo, operanti nel Comune di Urbino, parte dei locali posti al primo piano, dell'immobile sito in Urbino, Via Comandino, n. 3, da destinare ad ambulatori medici, guardiola infermieri, servizi e disimpegni, per una superficie utile netta di mq 107,00, per un importo complessivo annuale di € 9.630,00, da rivalutare annualmente nella percentuale pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai;
2. di stabilire che i medici di medicina generale di cui al precedente punto 1. corrisponderanno annualmente all'ASUR – Area Vasta 1 la somma forfetaria, a titolo di rimborso spese, di € 2.415,00, che andrà per gli anni successivi rivalutata nella percentuale pari al 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai;
3. di approvare lo schema contrattuale allegato al documento istruttorio della presente determina di cui forma parte integrante e sostanziale;
4. di dare mandato al Dirigente dell'U.O. Patrimonio, Nuove Opere, Attività Tecniche, dell'Area Vasta N. 1, Ing. Rodolfo Cascioli, nato a Fano il 29.07.1953, C.F.: CSL RLF 53L29 D488G, affinché rappresenti l'Azienda Sanitaria Unica Regionale delle Marche in sede di stipula del contratto di locazione;
5. di introitare le somme relative al canone di locazione al conto n. 0408010201 (fitti attivi) del bilancio d'esercizio anno 2014 e successivi dell'Asur-Area Vasta 1;
6. di introitare le somme percepite a titolo di rimborso spese al conto n. 0407010210 (altre riverse, rimborsi, recuperi) del bilancio d'esercizio anno 2014 e successivi dell'Asur-Area Vasta 1;

7. di dare atto che il presente provvedimento non è 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.
Urbino, 14.11.2014

Il Responsabile dell'Istruttoria
(Dott. Osvaldo Rugoletti)

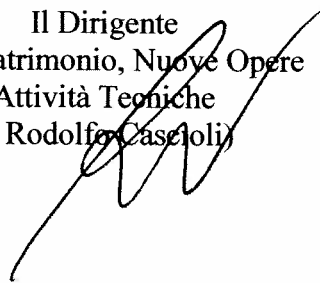


Il Responsabile del Procedimento
(Ing. Rodolfo Cascioli)



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 -

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO
ADIBITO AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO.**

*L'anno duemilaquattordici, addì, del mese di (00.00.0000), alle ore 00.00,
in Urbino presso la sede dell'U.O. Patrimonio, Nuove Opere, Attività Tecniche, sita in
Via Comandino, n. 70,*

TRA

*1) L'Azienda Sanitaria Unica Regionale, con sede legale in Ancona, via Caduti del
Lavoro n. 40, C.F. 02175860424, rappresentata nel presente contratto dall'Ing.
Rodolfo Cascioli, nato a Fano il 29.07.1953, C.F.: CSL RLF 53L29 D488G, Dirigente
dell'U.O. Patrimonio, Nuove Opere, Attività Tecniche, dell'Area Vasta n. 1, giusta
delega conferita dal Direttore Generale e legale rappresentante pro tempore con
determina n...../ASURDG del, di seguito denominato locatore*

E

2) i medici di medicina generale, riuniti in medicina di gruppo:

- Dr. Duccio Alessandro Marchi, residente in, Via, n., C.F.:
.....;*
- Dr. Danilo Remedia, residente in, Via, n. 80, C.F.:
.....;*
- Dr. Riccardo Sgarzini, residente in, Via, n., C.F.:
.....;*

PREMESSO

- che in data 01.05.2014 tra i Sig.ri Bernardini Giuseppe, Bernardini Paola e
Bernardini Luisella e l'Azienda Sanitaria Unica Regionale veniva stipulato un
contratto di locazione relativo all'immobile sito in Urbino, Via Comandino n. 3.*

- che all'art. 7 del suddetto contratto veniva stabilita la possibilità di sub locazione dei locali, anche senza il preventivo consenso scritto dei proprietari, esclusivamente per l'esercizio di attività sanitarie o altri tipi di attività rientranti nelle funzioni istituzionali dell'A.S.U.R., comprese quelle dei medici di medicina generale e delle associazioni di volontariato operanti in ambito sanitario o assistenziale.

TUTTO CIO' PREMESSO

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1) Oggetto e contenuto.

L'Azienda Sanitaria Unica Regionale concede in sublocazione ai medici di medicina generale, associati in medicina di gruppo, Dottori Duccio Alessandro Marchi, Danilo Rimedia, Riccardo Sgarzini, , che accettano, i locali posti al primo piano, dell'immobile sito in Urbino, Via Comandino n. 3, censito al Catasto Fabbricati al foglio 114, particella n. 134, sub 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6, così come indicato nell'allegato A) del presente contratto, per una superficie complessiva di mq. 107,00.

Art. 2) Durata del contratto

Le parti convengono che la durata della locazione sia fissata in anni 6 (sei) con inizio a decorrere dal __.__.____ e termine in data __.__.____, e verrà sottoposta a successive rinnovazioni ai sensi dell'art. 28 L. 392/78.

Alla prima scadenza contrattuale l'Azienda potrà esercitare, per i motivi di cui all'art. 29, con le modalità ed i termini ivi previsti, la facoltà di diniego della rinnovazione; in tal caso il locatore si obbliga a darne preventiva comunicazione almeno 6 mesi prima della scadenza contrattuale, al contrario il termine di scadenza si intende prorogato di un anno. Viene comunque accordata, in favore dei singoli conduttori, la facoltà di anticipato recesso di cui all'art. 27, Legge 27 luglio 1978, n. 392, con le modalità della citata norma.

In caso di defezione, per qualsiasi motivo, di uno o più conduttori, sarà cura dei rimanenti provvedere alla loro sostituzione con altri colleghi o scegliere di restare in numero ridotto. Resta inteso che la quota del canone di locazione dovrà essere posta a carico dei rimanenti conduttori e tra questi ripartita.

Il presente contratto di sublocazione non potrà comunque eccedere la durata della locazione in corso fra l'Azienda Sanitaria Unica Regionale ed i proprietari Sigg. Bernardini Giuseppe, Bernardini Paola e Bernardini Luisella, per cui la sub locazione si risolverà di diritto al cessare del citato contratto di locazione.

Art. 3) Destinazione dell'immobile.

I locali vengono concessi per uso di studio medico, guardiola infermieri, servizi e disimpegni e quindi esclusivamente destinati all'attività di erogazione di prestazioni sanitarie.

Art. 4) Divieto di sublocazione, comodato e diversa destinazione.

Il conduttori non potranno, senza il consenso scritto dell'Azienda, dare in sublocazione o comodato - in tutto o in parte - l'immobile, nè potranno dare allo stesso una qualsiasi diversa destinazione - anche parziale - rispetto a quella contrattualmente stabilita, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 5) Canone di locazione.

Il canone di locazione annuale viene fissato in € 9.630,00 e verrà corrisposto mensilmente in € 267,50, da parte di ciascuno dei conduttori, tramite trattenuta dal relativo compenso erogato dal Servizio di Medicina Generale dell'Azienda.

Art. 6) Aggiornamento canone di locazione.

Il canone sarà aggiornato ogni anno, senza necessità di richiesta scritta, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo, accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati, verificatasi rispetto al mese precedente, a partire dall'anno successivo alla firma del presente contratto.

Art. 9) Spese di gestione.

L'Azienda si impegna a sostenere le spese di gestione per la fornitura di energia elettrica, delle linee telefoniche, dell'acqua, del riscaldamento e climatizzazione, per le pulizie e manutenzione dei locali, per lo smaltimento dei rifiuti urbani, assimilati, speciali, tossici e nocivi e quant'altro necessario in materia di sicurezza sul lavoro (L. 626/94), alla verifica degli impianti elettrici, di riscaldamento, climatizzazione ed antincendio secondo le relative norme nazionali e regionali vigenti.

A titolo di rimborso forfettario delle spese di cui sopra, i medici di medicina generale corrisponderanno ciascuno mensilmente la somma di € 67,05 tramite trattenuta dal relativo compenso erogato dal Servizio di Medicina Generale, dell'Azienda Sanitaria.

Art.10) Aggiornamento spese di gestione.

L'importo dovuto da ciascun medico a titolo forfettario di rimborso spese, così come determinato al precedente art. 9, sarà aggiornato annualmente nella percentuale pari al 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati relativa all'anno precedente.

Art. 11) Spese contrattuali e onere di registrazione.

Le spese di bollo e di registrazione del contratto di locazione sono a carico dei conduttori e del locatore in parti uguali. Sarà cura dei conduttori provvedere all'obbligo di registrazione del presente contratto.

Art. 12) Foro competente per le controversie.

Per ogni controversia che potesse insorgere nell'esecuzione del presente contratto, Foro competente sarà quello del domicilio del locatore che viene eletto a tutti gli effetti in Urbino, V.le Comandino n. 70.

Art. 12) Richiamo alla legislazione vigente.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle norme del Codice Civile e della Legge 392/78.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Locatore
Azienda Sanitaria Unica Regionale
Ing. Rodolfo Cascioli

.....

I Conduttori

Dr. Duccio Alessandro Marchi

.....

Dr. Danilo Remedìa

.....

Dr. Riccardo Sgarzini

.....