

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

Oggetto: Stipula contratto di locazione con la ECOS S.r.l. per i locali, ad uso Archivi dell'ASUR Area Vasta n. 5 di A.P. e nuova sede del Ser.T. di A.P., siti in Zona Industriale Campolungo – Lottizzazione Area ex Marini – A.P.

**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 approvare la procedura relativa all'indagine di mercato finalizzata all'acquisizione in locazione di un immobile sito in Ascoli Piceno da adibire ad uso Archivi dell'ASUR Area Vasta n. 5 di Ascoli Piceno e a nuova sede del Ser.T. di Ascoli Piceno;
2. Di prendere atto che nei termini fissati dall'avviso di indagine di mercato è pervenuta una sola manifestazione di interesse da parte della ditta ECOS S.r.l., per l'immobile sito in Ascoli Piceno Zona Industriale Campolungo – Area ex Marini;
3. Di autorizzare, alle stesse condizioni previste dall'avviso di indagine di mercato, la stipula del contratto di locazione relativamente all'immobile ubicato in Ascoli Piceno Zona Industriale Campolungo – Area ex Marini, di proprietà della ditta ECOS S.r.l. da destinarsi ad Archivi dell'Area Vasta n. 5 di Ascoli Piceno e nuova sede del Ser.T. di Ascoli Piceno e segnatamente:
immobile ubicato in Ascoli Piceno Zona Industriale Campolungo – Area ex Marini, contraddistinto al vigente Catasto dei Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al Foglio n.84, part. 446 categoria D/1 avente una superficie lorda di circa 900 mq. ed area parcheggio pertinenziale recintata di circa 1.800 mq. per complessivi 2.700mq;
4. Di prendere atto che la locazione in argomento avrà durata di anni 6 (sei) dalla data di sottoscrizione tra le parti del contratto di locazione e che per la stessa, questa ASUR Area Vasta n.5 di Ascoli Piceno,

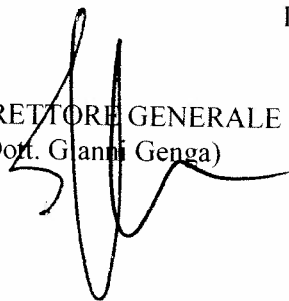
- corrisponderà alla proprietaria ECOS S.r.l. un canone annuo pari ad € 35.844,00 + IVA in unica soluzione entro 30 giorni dalla data di decorrenza contrattuale per ciascuna annualità;
5. Di prendere atto che nel contratto di locazione è prevista la facoltà, del conduttore, di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore mediante raccomandata A/R almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione;
 6. Di dare atto che la decorrenza della locazione è stabilita di comune accordo tra le parti con effetto dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione;
 7. Di precisare che, in ottemperanza di quanto indicato all'art. 12 dello schema di contratto di locazione che si approva con il presente atto, la ECOS S.r.l. espressamente rinuncia alla cauzione prevista dall'art. 11 della Legge 392/78;
 8. Di approvare l'allegato schema di contratto di locazione da stipulare per le finalità di cui sopra;
 9. Di dare mandato, per la sottoscrizione dell'allegato schema di contratto, all'Ing. Paolo Enrico Svampa – Dirigente dell'U.O.C. Patrimonio, Nuove Opere e Attività Tecniche dell'Area Vasta n.5, affinché rappresenti l'Azienda Sanitaria Unica Regionale delle Marche in sede di firma del contratto di locazione;
 10. Di dare atto che la spesa derivante dal presente contratto di locazione sarà registrata dall'U.O.C. Attività Economiche e Finanziarie dell'Area Vasta n.5 di Ascoli Piceno sul Bilancio 2015; per la spesa gravante sulle successive annualità saranno assunte specifiche autorizzazioni di spesa tempo per tempo, in sede di redazione del bilancio di previsione riferito alle singole annualità;
 11. Di dare atto che la presente determina non è sottoposta a controllo ai sensi dell'art. 28 della L.R. 26/96 e s.m.i. ;
 12. Di trasmettere copia del presente atto al Collegio Sindacale a norma dell'art. 17 della L.R. 26/96 e s.m.i..

Ancona, sede legale ASUR

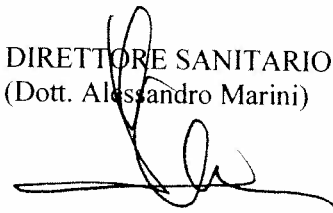
IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
(Dott.ssa Giulietta Capocasa)



IL DIRETTORE GENERALE
(Dott. Gianni Genga)



IL DIRETTORE SANITARIO
(Dott. Alessandro Marini)



- DOCUMENTO ISTRUTTORIO -

(U.O.C. Patrimonio, Nuove Opere e Attività Tecniche)

Normativa e provvedimenti di riferimento:

- Legge 27 luglio 1978 n. 392, recante “Disciplina delle locazioni di immobili urbani”;
- Legge regionale n. 13 del 20/06/2003: “Riorganizzazione del Servizio Sanitario Regionale”;
- Determina del Direttore Generale ASUR n. 343 del 11/07/2005 recante “Regolamento per l’alienazione, la locazione, l’acquisizione del patrimonio immobiliare – Approvazione”;
- Determina del Direttore Generale ASUR n. 1096 del 11.11.2009 recante: “Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare aziendale – Approvazione”.

Motivazione

Il nuovo assetto organizzativo territoriale, di cui alla DGRM 17/2011, ha accorpato la ex Zona Territoriale n.13 di Ascoli Piceno con la ex Zona Territoriale n. 12 di San Benedetto del Tronto, nella attuale Area Vasta n.5 avente sede legale in Ascoli Piceno Via degli Iris;

In conseguenza alla costituzione dell’Area vasta n. 5, tutte le attività amministrative e sanitarie di Area Vasta sono state accorpate e centralizzate presso la sede legale; ciò ha inevitabilmente generato la necessità di trovare nuovi spazi e attrezzature per consentire al personale di Area Vasta lo svolgimento di tutte le attività presso la stessa sede legale;

Attualmente, all’interno della palazzina amministrativa dell’Ospedale Mazzoni – sede legale dell’Area Vasta n.5 – il Ser.T. occupa una porzione di circa 240 mq.; con lo spostamento del Ser.T. in altro sito, si potrebbe recuperare lo spazio necessario per completare la centralizzazione dei servizi presso la sede legale;

La garanzia di un’efficiente ed efficace gestione del Servizio di archivio e della conseguente necessità di custodire e conservare la documentazione è condizione necessaria per ottemperare, nei casi dovuti, agli obblighi di legge e per quanto riguarda gli adempimenti fiscali, tributari, di disciplina di lavoro, di accesso ai documenti amministrativi e sulla trasparenza amministrativa;

La ex Zona Territoriale n. 13 ha organizzato, nel corso degli anni, lo stoccaggio di cartelle cliniche, referti radiologici, archivi amministrativi, materiali di cancelleria, etc. con reperimento di spazi destinati a deposito ed archivio, all’interno delle strutture sanitarie zonali a cui si riferisce il materiale gestito. Tale stato di cose ha determinato la necessità di sempre maggiori spazi anche in considerazione dei vincoli normativi ed amministrativi che impongono la conservazione per un tempo illimitato di referti e cartelle cliniche, con conseguente progressivo incremento della necessità di spazi necessari per l’archiviazione;

Gli attuali depositi, dimensionalmente scarsi per le esigenze delle strutture di riferimento, senza possibilità di ampliamento degli stessi in spazi limitrofi accettabili contestuale alla parcellizzazione dei vari depositi

distribuiti nell'area ospedaliera ovvero su più strutture distinte della ex Zona Territoriale n.13, ha comportato negli anni la necessità di attivare una complessa organizzazione del personale per le attività di immagazzinamento, ricerca e distribuzione, con evidente riduzione dell'efficienza del sistema;

All'interno della ex Zona Territoriale n.13 di Ascoli Piceno sono diverse le strutture e le UU.OO. che hanno ravvisato la necessità – manifestata in varie attestazioni sottoscritte dai Responsabili dei vari servizi interessati – di “liberare” per ragioni logistiche i propri archivi dalla documentazione non più attuale per lasciare spazio a quella corrente.

Si è proceduto ad una apposita ricognizione della situazione attuale degli immobili a disposizione dell'Area Vasta n. 5 (in proprietà o detenuti in locazione), effettuata congiuntamente dall'U.O.C. Patrimonio, Nuove Opere e Attività Tecniche e dalla Direzione di Area Vasta, che ha fatto emergere l'inesistenza di locali liberi adatti all'uso;

Si è inoltre rilevata, da un'ulteriore ricognizione dello stato attuale degli archivi attualmente esistenti (all'interno delle strutture, delle UU.OO. e di tutti gli spazi attualmente destinati ad archivio) l'urgenza e l'imprescindibilità dell'avvio di un procedimento finalizzato all'acquisizione in locazione di un locale da adibire a deposito/archivio, stante la necessità di portare all'esterno del Presidio Ospedaliero materiale cartaceo e plastico ad alta infiammabilità costituente “carico d'incendio” con riflessi sulla sicurezza;

Per le problematiche sopra esposte (carenza di archivi e occupazione di una porzione pari a circa 240 mq. della palazzina amministrativa – sede legale dell'Area Vasta n.5 – da parte del Ser.T.), su disposizione del Direttore di Area Vasta e in osservanza all'art. 25 del “Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare aziendale” approvato con determina ASUR/DG n. 1096 del 11/11/2009, è stata avviata in data 08/10/2014 un'indagine di mercato, per locazione immobiliare della durata di anni 6 (sei) con facoltà di recesso anticipato da parte del conduttore con preavviso di mesi sei, volta a verificare l'esistenza di un immobile ubicato nel Comune di Ascoli Piceno, da adibire ad uso Archivi e nuova sede del Ser.T. dell'Area Vasta n. 5 di Ascoli Piceno, avente tutte le caratteristiche essenziali e i requisiti precisati nell'apposito “avviso di indagine di mercato”;

Quanto sopra mediante pubblicazione di apposito avviso (indagine di mercato) recante le specifiche di massima dei locali necessari per l'uso sull'Albo Pretorio del Comune di Ascoli Piceno, della Camera di Commercio di Ascoli Piceno sul sito aziendale dell'ASUR Marche – Area Vasta n. 5 e sul sito Intranet dell'Area vasta n.5 dal 08/10/2014 al 23/10/2014;

Entro il termine di scadenza fissato per l'indagine di mercato (ore 12,00 del 23/10/2014) è pervenuta presso l'Ufficio Protocollo dell'Area Vasta n.5 un'unica offerta (prot.60308 del 23/10/2014), da parte della ECOS S.r.l. con sede in Zona Industriale Campolungo – Area Marini – Ascoli Piceno, P. IVA e Codice Fiscale n.01101930442 – Reg. Imp. CCIAA – AP n. 5713 ;

Ad esito della suddetta indagine di mercato l'Ufficio Tecnico di questa Area Vasta n.5, congiuntamente con il Dr. Marco Quercia – Direttore dell'U.O.C. Ser.T. di Ascoli Piceno, ha eseguito dei sopralluoghi e degli incontri con il Legale Rappresentante della Società ECOS S.r.l. , finalizzati alla verifica dei locali ed allo studio di fattibilità del trasferimento del servizio Ser.T.;

A seguito di detti sopralluoghi ed incontri, l'Ufficio Tecnico dell'AV5 ed il Dr. Marco Quercia hanno definito di concerto le modifiche da apportare all'interno ed all'esterno dei locali offerti, sottoponendo l'elenco completo delle modifiche strutturali e logistiche da apportare all'immobile, alla Società ECOS S.r.l. che accettava di eseguire tutti i lavori facendosene carico, in caso di esito positivo della trattativa ;

Con nota prot. 68144 del 20/11/2014 la Società ECOS S.r.l. quantificava la propria richiesta economica, per la locazione dell'immobile offerto, in € 40.000,00 all'anno; l'amministrazione contattava pertanto l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno per l'ottenimento di un parere di congruità riferito alla richiesta della ECOS S.r.l.;

A seguito della richiesta formulata dall'amministrazione per le vie brevi, l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno invitava la stessa amministrazione alla consultazione delle quotazioni relative alle locazioni riportate nella banca dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), in quanto, le stesse quotazioni, sarebbero state il riferimento dei tecnici incaricati (in caso di richiesta di parere di congruità formalizzata);

Sentito quindi il parere dell'Agenzia del Territorio e vista la possibilità di risparmiare (a favore dell'Azienda) l'erogazione di un eventuale compenso per l'incarico estimativo da assegnare all'Agenzia del Territorio, sono state consultate e studiate dall'Ufficio Tecnico dell'AV5 le quotazioni di mercato riportate dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – 2° semestre 2013 – (con specifico riferimento alla zona nella quale è ubicato l'immobile ed alla eventuale futura destinazione ovvero parte ad uffici e parte ad archivio/magazzino); sulla base dei risultati ottenuti da tale operazione, l'amministrazione ha ritenuto opportuno e vantaggioso formulare la seguente controproposta alla Società ECOS S.r.l. (nota prot. 69392 del 25/11/2014) :

Canone di locazione annuo : € 35.844,00 (trentacinquemilaottocentoquarantaquattro/00) + accollo, da parte della Società proprietaria dell'immobile, di tutte le spese relative all'acquisto e/o fornitura e relativa posa in opera della mobilia (Ser.T.) e della scaffalatura (Archivi), oltre alla richiesta ed ottenimento di eventuali autorizzazioni (Autorizzazione VV.FF. all'esercizio, Autorizzazioni Comunali, Provinciali, ecc.) e all'esecuzione di tutte le opere interne ed esterne che si renderanno necessarie per rendere l'immobile idoneo all'utilizzo per le attività anzidette.

Si precisa che è stato ottenuto in sede di trattativa, anche la totale gratuità dell'area circostante l'immobile (recintata e provvista di più cancelli radiocomandati a distanza), che sarà adibita a parcheggio del personale e dell'utenza (Ser.T.) ed alle manovre di carico/scarico (Archivi) che si renderanno necessarie per il trasferimento degli archivi cartacei nella nuova sede; pertanto il canone è riferito solo ai 900 mq. dell'immobile ed i restanti 1800 mq. di area circostante saranno compresi nel contratto di affitto ma saranno utilizzati gratuitamente;

Con nota prot. 71001 del 01/12/2014 la Società ECOS S.r.l. accetta senza riserva alcuna la controproposta avanzata dall'amministrazione;

Come previsto dal "Regolamento per la Gestione del Patrimonio Immobiliare Aziendale" in data 15/12/2014 è stata richiesta una perizia tecnico-estimativa, al Servizio Rischio Simico della Regione Marche, finalizzata all'ottenimento del più probabile valore di locazione dell'immobile di cui è discorso;

In data 15/01/2015 la Regione Marche ha fornito all'ASUR la stima di cui al punto precedente, quantificando il più probabile valore di locazione (su base annua), per l'immobile di proprietà della Società ECOS S.r.l., in € 37.200,00 ;

Che, pertanto, il canone ottenuto in sede di trattativa dall'Area Vasta n.5 pari ad € 35.844,00 risulta più vantaggioso per l'azienda del 3,64% rispetto al canone stimato dagli uffici competenti della regione Marche, ovvero € 37.200,00 .

Evidenziato che la fattispecie del contratto in esame (locazione) non rientra nel campo di applicazione del codice dei contratti pubblici – D.Lgs. 12/04/06 n.163 così come espressamente stabilito dall'art. 19 comma 1 lettera a) del decreto anzidetto.

Visto l'allegato schema di contratto di locazione.

Per tutte le motivazioni sopra esposte

PROPONE

1. Di approvare la procedura relativa all'indagine di mercato finalizzata all'acquisizione in locazione di un immobile sito in Ascoli Piceno da adibire ad uso Archivi dell'ASUR Area Vasta n. 5 di Ascoli Piceno e a nuova sede del Ser.T. di Ascoli Piceno;
2. Di prendere atto che nei termini fissati dall'avviso di indagine di mercato è pervenuta una sola manifestazione di interesse da parte della ditta ECOS S.r.l., per l'immobile sito in Ascoli Piceno Zona Industriale Campolungo – Area ex Marini;
3. Di autorizzare, alle stesse condizioni previste dall'avviso di indagine di mercato, la stipula del contratto di locazione relativamente all'immobile ubicato in Ascoli Piceno Zona Industriale Campolungo – Area ex Marini, di proprietà della ditta ECOS S.r.l. da destinarsi ad Archivi dell'Area Vasta n. 5 di Ascoli Piceno e nuova sede del Ser.T. di Ascoli Piceno e segnatamente:
immobile ubicato in Ascoli Piceno Zona Industriale Campolungo – Area ex Marini, contraddistinto al vigente Catasto dei Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al Foglio n.84, part. 446 categoria D/1 avente una superficie lorda di circa 900 mq. ed area parcheggio pertinenziale recintata di circa 1800 mq. per complessivi 2.700mq;
4. Di prendere atto che la locazione in argomento avrà durata di anni 6 (sei) dalla data di sottoscrizione tra le parti del contratto di locazione e che per la stessa, questa ASUR Area Vasta n.5 di Ascoli Piceno, corrisponderà alla proprietaria ECOS S.r.l. un canone annuo pari ad € 35.844,00 + IVA in unica soluzione entro 30 giorni dalla data di decorrenza contrattuale per ciascuna annualità;
5. Di prendere atto che nel contratto di locazione è prevista la facoltà, del conduttore, di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore mediante raccomandata A/R almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione;
6. Di dare atto che la decorrenza della locazione è stabilita di comune accordo tra le parti con effetto dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione;

7. Di precisare che, in ottemperanza di quanto indicato all'art. 12 dello schema di contratto di locazione che si approva con il presente atto, la ECOS S.r.l. espressamente rinuncia alla cauzione prevista dall'art. 11 della Legge 392/78;
8. Di approvare l'allegato schema di contratto di locazione da stipulare per le finalità di cui sopra;
9. Di dare mandato, per la sottoscrizione dell'allegato schema di contratto, all'Ing. Paolo Enrico Svampa – Dirigente dell'U.O.C. Patrimonio, Nuove Opere e Attività Tecniche dell'Area Vasta n.5, affinché rappresenti l'Azienda Sanitaria Unica Regionale delle Marche in sede di firma del contratto di locazione,
10. Di dare atto che la spesa derivante dal presente contratto di locazione sarà registrata dall'U.O.C. Attività Economiche e Finanziarie dell'Area Vasta n.5 di Ascoli Piceno sul Bilancio 2015; per la spesa gravante sulle successive annualità saranno assunte specifiche autorizzazioni di spesa tempo per tempo, in sede di redazione del bilancio di previsione riferito alle singole annualità;
11. Di dare atto che la presente determina non è sottoposta a controllo ai sensi dell'art. 28 della L.R. 26/96 e s.m.i. ;
12. Di trasmettere copia del presente atto al Collegio Sindacale a norma dell'art. 17 della L.R. 26/96 e s.m.i..

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Paolo Enrico Svampa

IL DIRIGENTE U.O.C. PATRIMONIO NUOVE OPERE E ATTIVITA' TECNICHE

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

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Ing. Paolo Enrico Svampa

U.O.C. ATTIVITA' ECONOMICHE E FINANZIARIE

Si attesta che il costo derivante dal presente provvedimento troverà apposita copertura nel processo di budget 2015 C.E. 051101014 AUT AV5ALTRO 9 sub 13.

Per la spesa gravante sulle successive annualità saranno assunte specifiche autorizzazioni di spesa tempo per tempo, in sede di redazione del bilancio di previsione riferito alle singole annualità.

U.O. CONTROLLO DI GESTIONE

IL DIRIGENTE

Dott. Alessandro Ianniello

U.O.C. ATTIVITA' ECONOMICHE E FINANZIARIE

IL DIRIGENTE

Dott. Pietrino Maurizi

La presente determina consta di n. 12 pagine di cui n. 5 pagine di allegati che formano parte integrante della stessa.

- ALLEGATI -

- Schema del contratto di locazione

ASUR MARCHE

AREA VASTA N. 5 di ASCOLI PICENO

CONTRATTO DI LOCAZIONE LOCALI AD USO ARCHIVI E NUOVA SEDE DEL Ser.T. DI ASCOLI PICENO.

.....

L'annoduemilaquindici, il giorno ..., del mese di, nella sede dell'ASUR Marche – Area Vasta 5 di Ascoli Piceno in via degli Iris,

TRA

Il, nato a (.....) il .../.../19...., residente per la carica a Ascoli Piceno in Via degli Iris n. 1, il quale interviene e stipula il presente atto in qualità di dell'Area Vasta n.5 di Ascoli Piceno, con sede in Ascoli Piceno Via degli Iris, Codice Fiscale e P.Iva 02175860424, di seguito denominata “conduttore”;

E

La ECOS S.r.l. , P.Iva, nella persona del Dott., nato a (....) il .../.../19...., residente a in Via n....., il quale interviene e stipula il presente atto in qualità di Legale Rappresentante della ECOS S.r.l. proprietaria dei locali oggetto del presente contratto, di seguito denominato “locatore”,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO APPRESSO

Art. 1

L'ASUR Marche Area Vasta n.5 di Ascoli Piceno, col presente atto, prende in locazione dalla Società ECOS S.r.l. l'immobile di seguito descritto, sito in Ascoli Piceno (AP), Zona industriale Campolungo – Area ex Marini :

Catasto dei Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al Foglio n.84, part. 446 categoria D/1 avente una superficie lorda di circa 900 mq. ed area parcheggio pertinenziale recintata di circa 1800 mq. per complessivi 2.700mq;

I beni ceduti in locazione sono evidenziati nella planimetria che viene allegata al presente contratto sotto la lettera "A".

Art. 2

Ai sensi dell'art. 27 della legge 27/7/78 n. 392 la locazione avrà durata di anni 6 (sei) con effetto dalla data di sottoscrizione tra le parti del presente contratto di locazione.

Ai sensi dell'art. 27 comma 7 della L. 392/78 è data piena facoltà al conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Ai sensi dell'art. 44 della Legge 724/94 alla scadenza del periodo di durata della locazione di cui al presente articolo non si darà luogo alla rinnovazione tacita del contratto come previsto dall'art. 28 della L. 392/78.

Art. 3

Il prezzo della locazione è stabilito in Euro 35.844,00 annui.

Il prezzo della locazione come sopra convenuto, sarà pagato in via anticipata entro i primi 30 (trenta) giorni dell'annualità locativa, mediante bonifico bancario sul c/c n. della- Agenzia di, intestato a

Art. 4

In deroga a quanto previsto dall'art. 32 della legge 392/1978, le parti convengono che il canone annuo di € 35.844,00 , come individuato nel precedente art. 3, **non verrà aggiornato** annualmente nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Art. 5

I locali si concedono per il solo uso di attività istituzionali del conduttore con divieto di sub locazione, di comodato e di cessione di contratto, anche parziale, di mutamento di destinazione.

Art. 6

Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento dell'importo complessivamente stabilito nel precedente art. 3 e non potrà far valere alcuna eccezione o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute.

Art. 7

Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma della legge n. 392/1978 si dichiara che motivo (grave) di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività istituzionale del conduttore.

Art. 8

Il conduttore si obbliga a riconsegnare in buono stato l'immobile locato, una volta terminata la locazione.

Ogni aggiunta che non potrà essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del proprietario.

Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie di muri, soffitti o infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento e comunque tutti gli interventi di ordinaria manutenzione riguardanti l'immobile locato siano essi da effettuarsi all'interno o all'esterno di questo non espressamente demandati al locatore.

Al termine della locazione il conduttore si obbliga a restituire al locatore l'immobile nello stato esistente al momento della consegna, salvo il normale deterioramento dello stesso e degli impianti ed arredi ivi presenti connesso all'uso convenuto della struttura.

Art. 9

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.

Art. 10

Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Art. 11

Il conduttore non può, senza il consenso scritto del locatore, eseguire modifiche, anche migliorative, degli elementi strutturali dell'immobile oppure innovazioni, migliorie o addizioni o sostituzioni di impianti di qualunque genere; è autorizzato ad esporre idonee insegne segnaletiche della propria attività in loco previa concertazione delle relative specifiche e siti con il locatore.

Il conduttore è responsabile sia verso il locatore che verso terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti, e, in particolare, per incendio, scoppio ed allagamenti con polizza che viene prodotta all'atto della firma del presente contratto.

Art. 12

Il locatore espressamente rinuncia alla cauzione prevista dall'art. 11 della Legge 392/78.

Art. 13

Il conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi dipendenti le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile.

Art. 14

Sono a carico del conduttore tutte le spese connesse alla pulizia dei locali e dell'area ceduti in affitto.

Art. 15

Il locatore ha facoltà di ispezionare o far ispezionare i locali oggetto di questo contratto, in qualsiasi momento, con opportuno preavviso.

Art. 16

L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.

Art. 17

Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze. L'imposta di registro è a carico del conduttore e del locatore nella misura del 50%.

Art. 18

Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 2 del presente contratto. Non è consentita alle parti la facoltà di non adempiere al presente contratto, riconoscendosi reciprocamente quale penale per inadempimento il valore del prezzo della locazione riferito alle sei annualità di durata del contratto.

Art. 19

Ai fini fiscali si dichiara che il presente contratto è soggetto a registrazione annuale; le parti concordano che sarà compito del locatore provvedere annualmente alle registrazioni (rinnovo annuale) del presente contratto, previa richiesta di rimborso del 50% al conduttore.

Art. 20

Per quanto non previsto nel presente contratto, le parti fanno riferimento alle vigenti disposizioni di legge in materia. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo e non potrà essere approvata se non mediante atto scritto.

Art. 21

Agli effetti del presente contratto, l'ASUR Marche elegge domicilio presso la sede legale e la ECOS S.r.l. presso

Tanto le parti convengono ed accettano e, a conferma, sottoscrivono.

Ascoli Piceno li _____

IL CONDUTTORE

IL DELLA AREA VASTA N.5

(.....)

IL LOCATORE

ECOS S.r.l.

(.....)