

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

**Oggetto: Contratto di locazione coi medici di medicina generale operanti nel Comune di Urbania, relativo a locali posti al piano terra e 1° piano dell'immobile sito in Via Roma n. 54. 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;

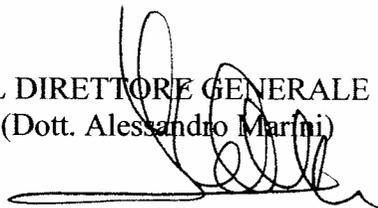
**ACQUISITI** i pareri favorevoli del Direttore Sanitario e del Direttore Amministrativo, ciascuno per quanto di rispettiva competenza;

**- D E T E R M I N A -**

1. di concedere in locazione ai medici di medicina generale dottori Cannatà Domenico Antonio, Giannotti Gabriele, Mari Narcizio, Manzoni Marialuigia, Maroncelli Andrea, Pace Angelo, Sassi Roberto, Silvestri Maurizio operanti nel Comune di Urbania, parte dei locali posti al primo piano, dell'immobile sito in Urbino, Via Comandino, n. 3, da destinare ad ambulatori medici, sale d'attesa e servizi, per una superficie utile netta di mq 147,42 per un importo complessivo annuale di € 12.206,38, 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, a titolo di rimborso delle spese di gestione la somma di € 9.332,47, 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.: CSC 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 2015 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

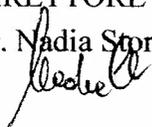
IL DIRETTORE GENERALE  
(Dott. Alessandro Marini)



Per i pareri infrascritti:

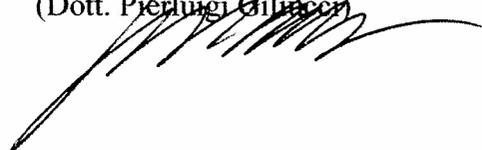
II DIRETTORE SANITARIO

(Dr. Nadia Storti)



IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO

(Dott. Pierluigi Gilincci)



**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.

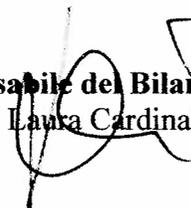
**Il Responsabile del Controllo di Gestione**

(Dott.ssa Anna Olivetti)



**Il Responsabile del Bilancio**

(Dott.ssa Laura Cardinali)



La presente determina consta di n. 5 pagine e di n. 1 allegato.

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

**Si richiama la seguente normativa di riferimento:**

- Legge 27 luglio 1978, n. 392.

Con provvedimento n. 75/DG2011, del 23.02.2001, il direttore dell'ex Azienda Unità Sanitaria Locale n. 2 di Urbino in accordo con i medici di medicina generale di Urbina dava sperimentalmente avvio, nell'ambito territoriale del Comune di Urbina, ad un Centro di Continuità Assistenziale, al fine di garantire agli assistiti una maggiore continuità assistenziale, un più stretto e diretto rapporto con i medici di medicina generale elevando nel contempo il livello qualitativo della assistenza territoriale e domiciliare anche attraverso l'utilizzo di operatori non medici.

Avendo l'Azienda a disposizione dei locali in proprietà, si stabilì di far operare detto Centro di Continuità Assistenziale all'interno delle strutture sanitarie dell'Azienda e di regolare i rapporti connessi all'utilizzo degli stessi con un contratto di locazione, approvato col suddetto provvedimento n. 75/2001.

A distanza di diversi anni si ritiene opportuno ridefinire i termini contrattuali, proponendo la stipula di un nuovo contratto di locazione, la cui bozza viene allegata al presente documento istruttorio, principalmente per le seguenti motivazioni:

- la cessazione di alcuni medici per collocamento a riposo per raggiunti limiti di età e la loro sostituzione con nuovi medici;
- l'aumento del numero dei medici entrati a far parte della casa della salute (ex centro di continuità assistenziale) con la conseguente necessità di aumentare anche le superfici da concedere in locazione;
- l'opportunità di addivenire ad una nuova rideterminazione e ripartizione, fra A.S.U.R. e medici di medicina generale, delle spese di gestione relative: alla fornitura di energia elettrica, alle linee telefoniche, alla gestione idrica, al riscaldamento e climatizzazione, alle pulizie e manutenzione dei locali, allo smaltimento dei rifiuti urbani, assimilati, speciali, tossici e nocivi e quant'altro necessario in materia di sicurezza sul lavoro, alla verifica degli impianti elettrici, di riscaldamento, climatizzazione ed antincendio secondo le relative normative nazionali e regionali.

Col presente documento istruttorio si propone di ripartire le spese sopra menzionate, anziché forfettariamente come stabilito col contratto in corso, secondo il criterio millesimale ad esclusione di quelle relative alle pulizie per le quali si è in condizione di definire analiticamente l'esatta spesa da porre a carico dei medici di medicina generale.

Da quanto pervenuto all'Ufficio patrimonio da parte degli uffici addetti al monitoraggio dei costi sopra citate risulta che le spese di gestione da rimborsare all'ASUR – Area Vasta n. 1 ammontano annualmente ad € 9.332,47.

Le suddette spese andranno aggiornate annualmente nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati.

Il canone di locazione fissato al momento della stipula del contratto in corso attraverso una perizia di stima elaborata dall'Ing. Giuseppe Maria Leopardi ha subito, così come previsto contrattualmente, aggiornamenti annuali, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo, accertato dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati, determinando ad oggi un valore di € 6,27, al mese, per mq..

I valori riportati dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate prevedono, per gli immobili aventi destinazione terziaria, siti nel Comune di Urbania, in zona centrale, valori di locazione compresi tra 4,8 e 6,90 euro, al mese, per mq..

In considerazione di ciò si ritiene opportuno allinearsi al valore più elevato previsto dalla citata banca dati prevedendo contrattualmente un canone di € 6,90 al mese a mq. per un importo complessivo annuale di € 12.206,38 (mq 147,42 x € 6,90 x 12 mesi).

Il canone di locazione andrà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo, accertato dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati.

Il canone di locazione ed il rimborso spese di gestione 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,

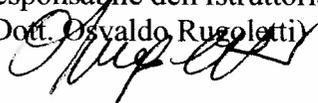
### **SI PROPONE**

l'adozione di una determina nei seguenti termini:

1. di concedere in locazione ai medici di medicina generale dottori Cannatà Domenico Antonio, Giannotti Gabriele, Mari Narcizio, Manzoni Marialuigia, Maroncelli Andrea, Pace Angelo, Sassi Roberto, Silvestri Maurizio operanti nel Comune di Urbania, parte dei locali posti al primo piano, dell'immobile sito in Urbino, Via Comandino, n. 3, da destinare ad ambulatori medici, sale d'attesa e servizi, per una superficie utile netta di circa mq 147,42, per un importo complessivo annuale di € 12.206,38, 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, a titolo di rimborso delle spese di gestione la somma di € 9.332,47, 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.: CSC 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 2015 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 2015 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.  
Urbino, 22.09.2015

Il Responsabile dell'Istruttoria  
(Dott. Osvaldo Rugoletti)

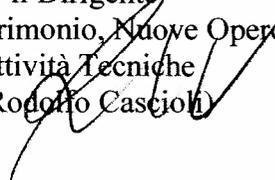


Il Responsabile del Procedimento  
(Ing. Rodolfo Cascioli)



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.: CSCRLF 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:*

- **Dr. Cannatà Domenico Antonio**, residente in ....., Via ....., n. ...., C.F.:  
.....;
- **Dr. Giannotti Gabriele**, residente in ....., Via ....., n. 80, C.F.:  
.....;
- **Dr. Mari Narcizio**, residente in ....., Via ....., n. ...., C.F.:  
.....;
- **Dr. Manzoni Marialuigia**, residente in ....., Via ....., n. ...., C.F.:  
.....;
- **Dr. Maroncelli Andrea**, residente in ....., Via ....., n. ...., C.F.:  
.....;

- **Dr. Pace Angelo**, residente in ....., Via ....., n. ...., C.F.:  
.....;
- **Dr. Sassi Roberto**, residente in ....., Via ....., n. ...., C.F.:  
.....;
- **Dr. Silvestri Maurizio**, residente in ....., Via ....., n. ...., C.F.:  
.....;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

**Art. 1) Oggetto e contenuto.**

- *L'Azienda Sanitaria Unica Regionale concede in locazione ai medici di medicina generale, Dottori Cannatà Domenico Antonio, Dr. Giannotti Gabriele, Mari Narcizio, Manzoni Marialuigia, Maroncelli Andrea, Pace Angelo, Sassi Roberto, Silvestri Maurizio, che accettano, i locali posti al piano terra e primo piano dell'immobile, avente destinazione sanitaria, sito in Urbania, Via Roma, n. 54, censito al Catasto Fabbricati al foglio 9, particella n. 89, sub 1, così come indicato nell'allegato A) del presente contratto, per una superficie complessiva di circa mq. 147,42.*

**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 e i termini ivi previsti, la facoltà di diniego della rinnovazione.*

*Viene comunque accordata, in favore dei conduttori, anche singolarmente, 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.*

**Art. 3) Destinazione dell'immobile.**

*I locali vengono concessi per uso di studio medico, sale d'attesa e servizi 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 € 12.206,38 e verrà corrisposto mensilmente in € 127,15, 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 di operai ed 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 delle spese di cui sopra, i medici di medicina generale corrisponderanno ciascuno mensilmente la somma di € 97,21 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 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 verificatasi rispetto al mese precedente ed a partire dall'anno successivo alla firma del presente contratto.*

***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 ed al pagamento dell'imposta anni successivi salvo rimborso del 50%.*

***Art. 12) Prestazione energetica dell'immobile.***

*I conduttori danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile locato.*

***Art. 13) 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. 14) 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. Cannatà Domenico Antonio**

.....

**Dr. Giannotti Gabriele**

.....

**Dr. Mari Narcizio**

.....

**Dr. Manzoni Marialuigia**

.....

**Dr. Maroncelli Andrea**

.....

**Dr. Pace Angelo**

.....

**Dr. Sassi Roberto**

.....

**Dr. Silvestri Maurizio**

.....