

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

Oggetto: Contratto di concessione alle case di cura private “Villa San Marco” di Ascoli Piceno, “Villa Verde” di Fermo e “Villa Anna” di San Benedetto del Tronto di una porzione dell’immobile sede del presidio ospedaliero di Sassocorvaro.

**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;

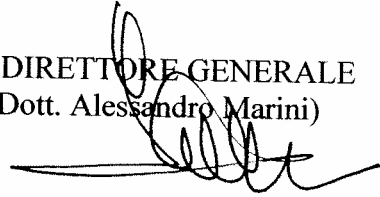
ACQUISITI i pareri favorevoli del Direttore Sanitario e del Direttore Amministrativo, ciascuno per quanto di rispettiva competenza;

- D E T E R M I N A -

1. di assegnare in concessione alla Casa di Cura Villa San Marco con sede in Ascoli Piceno, Via 3 Ottobre, n. 11, alla RI.TA Casa di Cura Privata Villa Verde, con sede in Fermo, P.le Kennedy, n. 2 ed alla Casa di Cura Privata Villa Anna s.p.a., con sede in San Benedetto del Tronto (AP), via Toscana, n. 159, una porzione dell’immobile sede del presidio ospedaliero di Sassocorvaro (PU) sito in via Lanciarini, n. 5 e precisamente: parte del 2° piano, di circa 1.132 mq. lordi, da destinare a servizi sanitari e parte del 3° piano, di circa 194 mq. lordi, da destinare a servizi amministrativi, per un importo complessivo annuale di € 108.275,00, oltre all’IVA, 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 approvare lo schema contrattuale allegato al documento istruttorio della presente determina di cui forma parte integrante e sostanziale;
3. di dare mandato al Direttore di Area Vasta 1, Dr Carmine di Bernardo, nato a Napoli (NA) il 30.11.1958, C.F.: DBR CNM 58S30 F839E, affinché rappresenti l’Azienda Sanitaria Unica Regionale delle Marche in sede di stipula del contratto di concessione;
4. di introitare le somme relative al canone di concessione al conto n. 0408010201 (fitti attivi) del bilancio d’esercizio anno 2016 e successivi dell’Asur - Area Vasta 1;

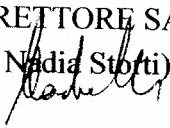
5. di dare atto che il presente provvedimento non é soggetto a controllo della Giunta Regionale ed è efficace dal giorno di pubblicazione nell'albo pretorio informatico aziendale ai sensi dell'art. 28, L. R. n. 26/96, come sostituito dall'art. 1, della L. R. n. 36/2013;
6. di trasmettere la presente determina al Collegio Sindacale dell'A.S.U.R., ai sensi dell'art. 28, comma 6, della L.R. n. 13/2003";
7. di trasmettere la presente determina al responsabile del procedimento.
Ancona, sede legale ASUR

IL DIRETTORE GENERALE
(Dott. Alessandro Marini)

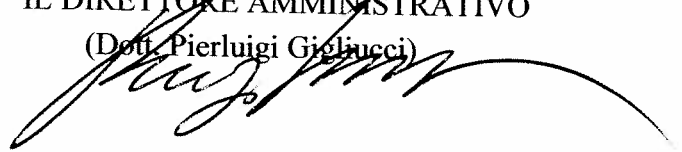


Per i pareri infrascritti:

IL DIRETTORE SANITARIO
(Dr. Nadia Storti)



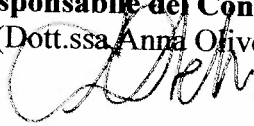
IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
(Dott. Pierluigi Gigliucci)



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)



A.S.U.R. REGIONE MARCHE
AREA VASTA n. 1
U.O.S. CONTABILITA' E BILANCIO
IL DIRIGENTE
Dr.ssa CINZIA GREGORINI



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

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

Si richiamano le seguenti deliberazioni e determine:

- D.G.R. n. 991, del 16.11.2015.

A seguito della valutazione positiva espressa con DGRM n. 1406/2011 sui risultati raggiunti dalla sperimentazione gestionale della società "Montefeltro Salute", con DGR n. 1250, del 10.11.2014, veniva costituita una Commissione tecnica al fine di: 1) accertare l'utilità, sotto il profilo della convenienza e della qualità dei servizi, delle prestazioni sanitarie offerte dalla Società "Montefeltro Salute" presso la sede Ospedaliera di Sassocorvaro; 2) individuare i percorsi e le soluzioni per l'inserimento a regime ordinario delle attività previste nella sperimentazione della "Montefeltro Salute" stessa.

Con D.G.R. n. 991, del 16.11.2015, tenuto conto delle valutazioni espresse dalla suddetta Commissione tecnica, la Regione Marche dava mandato al Dirigente del Servizio Sanità affinché si individuassero le soluzioni idonee a garantire la prosecuzione in regime ordinario dell'attività svolta nell'ambito del progetto di gestione sperimentale della "Montefeltro Salute".

Con nota prot. n. 8851|02/02/2016|ASURAVI|PROAVI|A, avente ad oggetto: "DGR n. 991/2015 "Approvazione relazione conclusiva della Commissione tecnica costituita con DGR1250/2014 e determinazioni conseguenti". Accoglimento disponibilità offerta da AIOP Marche", il Dirigente del Servizio Sanità, al fine di garantire la continuità dell'erogazione delle attività ospedaliere in regime di day surgery e delle attività ambulatoriali correlate, in precedenza svolte, nella sede ospedaliera di Sassocorvaro, dalla società "Montefeltro Salute", comunicava al Direttore Generale ASUR Marche ed al Direttore dell'Area Vasta 1, di aver richiesto e successivamente accolto, in data 23.12.2015, prot. n. 889118, la disponibilità offerta da AIOP Marche e dalle strutture "Villa San Marco", Villa Anna, e Villa Verde, ad assumere la gestione della sede ospedaliera di Sassocorvaro ed invitava a predisporre tutte le attività necessarie alla ripresa del funzionamento dei servizi ambulatoriali.

Con delibera di Giunta Regionale n. 605, del 13.06.2016, avente ad oggetto: "DGR 991/2015: "Approvazione relazione conclusiva della Commissione tecnica costituita con DGR n. 1250/2014 e determinazioni conseguenti" – Approvazione esiti di quanto disposto in merito alla garanzia della prosecuzione delle attività di Day Hospital presso la sede di Sassocorvaro", la Giunta Regionale, tra l'altro, individuava nelle case di cura private accreditate, Villa Verde, Villa Anna e Villa San Marco, i soggetti abilitati ad intraprendere le loro attività presso la struttura di Sassocorvaro ed incaricava l'ASUR a predisporre tutti gli atti necessari a dar corso all'avvio della gestione delle attività in regime di Day Surgery presso la sede di Sassocorvaro.

Al fine di ottemperare alla sopra citata delibera di Giunta Regionale si rende necessaria l'approvazione di un contratto per la concessione, alle suddette case di cura private "Villa San Marco, "Villa Verde" e

Villa Anna", di parte dei locali del presidio ospedaliero di Sassocorvaro necessari allo svolgimento delle attività sopra richiamate.

Per la determinazione del canone di concessione relativo alla porzione dell'immobile sede del presidio ospedaliero di Sassocorvaro (PU), il Dirigente dell'U.O. Patrimonio, Nuove Opere, Attività Tecniche, elaborava una perizia di stima, la quale veniva inviata al Servizio 6: Protezione Civile – Sicurezza sul Lavoro – Edilizia Pubblica – Energia – Suolo – Attività Estrattiva – Acque Pubbliche – Servizi Pubblici Locali – Tutela e Gestione della Fauna Selvatica – Supporto ai Servizi Tecnici, della Provincia di Pesaro – Urbino, per il previsto parere di congruità.

Detto Servizio con nota prot. n. 20230, del 31.03.2016, comunicava come il canone prospettato, pari ad € 108.275,00 annui, sia da ritenere congruo ed attendibile in relazione al mercato delle locazioni relativo alla zona presa in considerazione.

Pertanto,

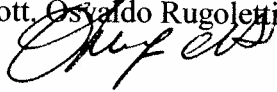
SI PROPONE

l'adozione di una determina nei seguenti termini:

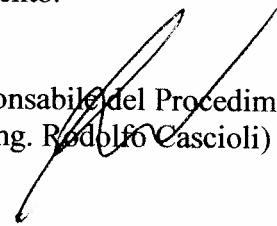
1. di assegnare in concessione alla Casa di Cura Villa San Marco con sede in Ascoli Piceno, Via 3 Ottobre, n. 11, alla RI.TA Casa di Cura Privata Villa Verde, con sede in Fermo, P.le Kennedy, n. 2 ed alla Casa di Cura Privata Villa Anna s.p.a., con sede in San Benedetto del Tronto (AP), Via Toscana, n. 159, una porzione dell'immobile sede del presidio ospedaliero di Sassocorvaro (PU) sito in Via Lanciarini, n. 5 e precisamente: parte del 2° piano, di circa 1.132 mq. lordi, da destinare a servizi sanitari e parte del 3° piano, di circa 194 mq. lordi, da destinare a servizi amministrativi, per un importo complessivo annuale di 108.275,00 euro, oltre all'IVA, 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 approvare lo schema contrattuale allegato al documento istruttorio della presente determina di cui forma parte integrante e sostanziale;
3. di dare mandato al Direttore di Area Vasta 1, Dr Carmine di Bernardo, nato a Napoli (NA) il 30.11.1958, C.F.: DBR CNM 58S30 F839E, affinché rappresenti l'Azienda Sanitaria Unica Regionale delle Marche in sede di stipula del contratto di concessione;
4. di introitare le somme relative al canone di concessione al conto n. 0408010201 (fitti attivi) del bilancio d'esercizio anno 2016 e successivi dell'Asur - Area Vasta 1;
5. 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;
6. 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";

7. di trasmettere la presente determina al responsabile del procedimento.
Fano, 22.06.2016

Il Responsabile dell'Istruttoria
(Dott. Osvaldo Rugoletti)

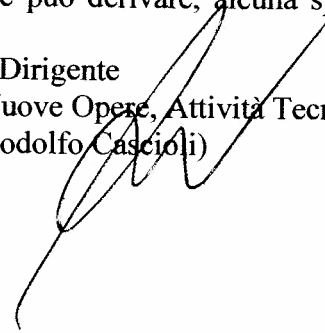


Il Responsabile del Procedimento
(Ing. Rodolfo Cascioli)



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 -

BOZZA
CONTRATTUALE

CONTRATTO DI CONCESSIONE

TRA

l'Azienda Sanitaria Unica Regionale (A.S.U.R.), con sede in Ancona, via Caduti del Lavoro, n. 40, C.F./P. IVA 02175860424, rappresentata dal Direttore dell'Area Vasta 1, Dr. Carmine Di Bernardo, nato a Napoli (NA) il 30.11.1958, C.F.: DBR CNM 58S30 F839E, delegato alla stipula del presente contratto con determina n. _____, del _____, il quale agisce nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse esclusivo della suddetta Azienda, di seguito nominato concedente,

E

Le case di cura private:

- 1) Casa di Cura Villa San Marco, con sede in Ascoli Piceno, Via 3 Ottobre, n. 11, P. IVA: 00210190443, rappresentata dal Dr. Antonio Romani, nato a Roma, il 11.09.1952, C. F.: RMN NTN 52P1 H501P, in qualità di Presidente e legale rappresentante;**
- 2) R.I.T.A S.R.L. Casa di Cura Privata Villa Verde, con sede in Fermo, Via P.le Kennedy, n. 2, P. IVA: 002203404442, rappresentata dall' Avv. Maurizio Natali, nato a Macerata (MC) il 10.06.1963, C. F.: NTL MRZ 63H10 e783f, in qualità di Presidente e legale rappresentante;**
- 3) Casa di Cura Privata Villa Anna S.p.A., con sede in San Benedetto del Tronto (AP) via Toscana, n. 159, P. IVA: 00219170446, rappresentata dal Dr. Simone Ferraioli, nato a San Benedetto del Tronto (AP), il 12.08.1976, C. F.: FRR SMN 76M12 H769D, in qualità di Presidente e legale rappresentante;**

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1) Oggetto della concessione.

Il presente contratto, alla stipula del quale si addiviene a seguito di decisione con Determina n°, del, ha per oggetto la concessione di una porzione di immobile, dell'Ospedale "Lanciarini" di Sassocorvaro, sito in via Lanciarini, n. 5, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 42, particella n. 311, categoria B/2, classe U e precisamente: parte del 2° piano, di circa 1.132 mq. lordi, di cui mq 711 da destinare a degenze ed altri servizi sanitari e mq. 421 destinati al blocco operatorio e parte del 3° piano, di circa 194 mq. lordi, da destinare a servizi amministrativi, così come da allegate planimetrie (All. 1 e 2).

Il presente contratto di concessione viene stipulato all'esclusivo fine di consentire l'erogazione delle attività ospedaliere in regime di day surgery e delle attività ambulatoriali correlate.

Il concedente, qualora vi sia la disponibilità, potrà concedere eventuali ed ulteriori nuovi spazi i quali andranno a determinare un aumento del canone di concessione secondo i seguenti criteri:

- uffici o altri locali in genere: €/mq mese 5;*
- degenze, ambulatori o locali sanitari : €/mq mese 5,78;*

Il nuovo canone sarà anch'esso soggetto a rivalutazione ISTAT, così come previsto all'art.6 del presente contratto.

Contestualmente verrà modificata anche la ripartizione millesimale per la determinazione del riparto spese, utenze e servizi comuni, di cui all'art. 9).

Art. 2) – Durata della concessione.

La concessione avrà durata di anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di sottoscrizione e verrà sottoposta a successive rinnovazioni ai sensi dell'art. 28, Legge 392/78.

Il locatario ha facoltà, ai sensi del comma 7, art. 27, Legge 392/78, di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone preavviso, mediante lettera raccomandata, almeno dodici mesi prima della scadenza.

Art. 3) Destinazione d'uso.

I locali vengono concessi al fine di destinarli ad esclusivo uso sanitario, quelli ubicati al secondo piano ed a servizi amministrativi, quelli situati al terzo piano.

Non è consentita una qualsiasi diversa destinazione, anche parziale, rispetto a quella contrattualmente stabilita, senza la preventiva autorizzazione scritta del locatore, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 4) Divieto di sub-concessione e di cessione del contratto.

Il concessionario non potrà, senza il consenso scritto del concedente, cedere il contratto, né dare in sub concessione o comodato – in tutto o in parte – i locali oggetto della presente concessione, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 5) Canone di concessione.

Il canone di concessione annuo viene fissato in euro 108.275,00 (centoottomiladuecentosettantacinque/00), oltre all'IVA, da pagarsi in un'unica rata annuale anticipata entro il giorno del mese di dell'anno di competenza, presso il domicilio del concedente.

Il concessionario non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone oltre i termini stabiliti.

Il pagamento del canone di concessione decorrerà dall'inizio dell'attività e comunque non appena ottenute le relative autorizzazioni.

Art. 6) Aggiornamento Istat.

Ai sensi dell' art. 32 della L. 392/78, le parti convengono che il prezzo della concessione verrà aggiornato annualmente, rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, nella misura del 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale.

Art. 7) Ritardo o sospensione del pagamento del canone.

Il concessionario non potrà, adducendo pretese od eccezioni di qualsiasi genere, ritardare o sospendere il pagamento del canone o delle altre somme dovute, anche per oneri accessori, oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni. Il mancato puntuale pagamento, anche di una sola rata del canone o altri oneri, comunque motivato, costituisce in mora il concessionario.

Art.8) Utilizzo parti comuni.

Il concedente si obbliga a consentire al concessionario l'utilizzo di tutte le parti comuni (ascensori, scale, atri ecc.) ed a permettere la libera circolazione dei pazienti all'interno del presidio ospedaliero di Sassocorvaro.

Art.9) Riparto spese utenze e servizi comuni.

Premesso che la porzione di immobile dato in concessione costituisce i 154,94 millesimi dell'intera struttura, si conviene che le spese relative agli impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, antincendio, al consumo idrico, nonché quelle derivanti dal funzionamento e dall'ordinaria manutenzione degli ascensori, dei gruppi elettrogeni, dei gruppi di continuità, quelle relative ai gas medicali, allo spurgo dei pozzi neri, delle latrine e di eventuali altri servizi comuni saranno ripartite secondo il criterio millesimale.

Sono totalmente a carico del concessionario le spese per l'energia elettrica, quelle per servizi di telefonia, per lo smaltimento di rifiuti speciali, tossici e nocivi inerenti l'attività svolta, quelle relative al pagamento della TARI, nonché quelle per il servizio mensa e pulizie.

Il concedente eseguirà a propria cura e spese gli interventi necessari per la divisione degli impianti elettrici a servizio del concessionario, il quale, a sua volta dovrà richiedere, al fornitore di energia elettrica, l'attivazione di una autonoma fornitura. Il concessionario provvederà a sue spese all'attivazione delle linee telefoniche necessarie all'attività svolta.

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

Art. 10) Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le spese relative all'ordinaria manutenzione di cui agli artt. 1576 e 1609 del codice civile sono a carico del concessionario, mentre quelle

relative ad interventi di straordinaria manutenzione saranno a carico del concedente.

Al fine di determinare gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione le parti concordano di far riferimento alla "Tabella ripartizione oneri accessori locatore e conduttore" concordata tra Confedilizia e Sunia – Sicet – Uniat, registrata il 30/04/2014 a Roma (Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale Roma 2, n. 8455/3) (All. 3)

Le spese di manutenzione straordinaria relative agli interventi di cui al successivo art. 11) e di quelli che si renderanno eventualmente necessari per garantire l'agibilità dei locali dati in concessione sono a carico del concessionario.

Art. 11) Stato dell'immobile.

Il concessionario dichiara di aver esaminato i locali dati in concessione e di averli trovati adatti al proprio uso previa idonea manutenzione da eseguirsi a proprio carico, senza rivalsa a carico del concedente.

A tal fine il concedente autorizza sin d'ora l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria necessari per la specifica destinazione d'uso dei locali concessi.

Il concessionario dovrà provvedere all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie per l'accreditamento.

Il concedente fornirà le certificazioni relative alla struttura (verifiche sismiche, prevenzione incendi ecc.)

Art. 12) Migliorie ed addizioni

Ogni ulteriore aggiunta o modifica apportata dal concessionario dovrà essere preventivamente autorizzata dal concedente e resterà comunque a beneficio dell'immobile, senza obbligo di ripristino da parte del concessionario, il quale nulla dovrà pretendere, neanche a titolo di rimborso spese, per le modifiche apportate.

Art. 13) Concessione in uso di apparecchiature elettromedicali ed arredi.

Il concedente assegna in uso al concessionario le apparecchiature elettromedicali e gli arredi di cui agli allegati 4) e 5) del presente contratto.

Il concessionario si obbliga a custodire e conservare i suddetti beni con la diligenza prevista dalla legge e a non concederne il godimento a terzi.

Tutte le spese derivanti dall'utilizzo dei suddetti beni sono completamente a carico del concessionario, così come tutte le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria ed ogni altro onere derivante dalla disponibilità e dall'uso dei su indicati beni.

Al momento della riconsegna le attrezzature elettromedicali e gli arredi dovranno essere nelle medesime buone condizioni in cui attualmente si trovano, fatto salvo il deperimento nei limiti della norma.

Art. 14) Responsabilità del concessionario e polizza assicurativa.

Il concessionario assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dall'attività svolta nei locali dati in concessione, rendendone comunque indenne il concedente.

Il concessionario è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati al concedente, a terzi o ai vicini.

A tal fine il concessionario si obbliga fin dal momento della stipula del presente contratto, a stipulare una polizza assicurativa, con primaria compagnia assicuratrice, a copertura di ogni danno derivante dalla sua attività sia nei confronti dei terzi che della proprietà.

La violazione di tale obbligo comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Art. 15) Deposito cauzionale

Non è previsto alcun deposito cauzionale.

Art. 16) Concessione di edificazione.

Il concedente dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche.

Art. 17) Immissione in possesso dei locali.

La immissione nel possesso dei citati locali, attrezzature ed arredi è fatta

in data odierna con la consegna delle chiavi.

Art. 18) Spese contrattuali ed onere di registrazione.

Le spese di bollo e di registrazione del presente contratto di concessione sono a carico del concessionario.

Sarà cura del concessionario provvedere all'obbligo di prima registrazione del presente contratto ed al pagamento dell'imposta di registro anni successivi.

Art. 19) Foro competente per le controversie

Per ogni controversia che derivi dal presente contratto di concessione il foro competente sarà quello di Pesaro.

Art. 20) Rinvio.

Per quanto non previsto nel presente contratto si fa rinvio alle norme contenute nel Codice Civile e nella Legge n. 392, del 27 luglio 1978.

Letto, approvato e sottoscritto.

Fano lì

Il Concedente

ASUR – Area Vasta 1
Il Direttore di Area Vasta 1
Dr. Carmine Di Bernardo

Il Concessionario

Casa di Cura Villa San Marco
Dr. Antonio Romani

RI.TA S.R.L.

Casa di Cura Privata Villa Verde
Avv. Maurizio Natali

Casa di Cura Privata Villa Anna S.p.A.
Dr. Simone Ferraioli

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. si approvano espressamente le clausole n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, che sono state rilette.

Il Concedente

ASUR – Area Vasta 1
Il Direttore di Area Vasta 1
Dr. Carmine Di Bernardo

Il Concessionario

Casa di Cura Villa San Marco
Dr. Antonio Romani

RI.TA S.R.L.

Casa di Cura Privata Villa Verde
Avv. Maurizio Natali

Casa di Cura Privata Villa Anna S.p.A.
Dr. Simone Ferraioli