



Numero	73	Pag.	1
Data	12 FEB. 2018		

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

Oggetto: AREA VASTA N. 3 – CORTE URBANA DI PROPRIETA' DELL'ASUR SITA IN MACERATA VIA INDIPENDENZA – Legge 392/1978 Titolo I Capo II così come modificata dalla L. 9/2007- Determinazioni.

**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 AUTORIZZARE**, per le motivazioni espresse nel documento istruttorio e che qui integralmente si condividono e si approvano, l'U.O.C. Patrimonio Nuove Opere Attività Tecniche dell'Area Vasta n. 3 di Macerata a sottoscrivere con la Società Bar Gelateria Almalù di Taruschio Alceo & C. con sede in Macerata Viale Indipendenza n. 16, un contratto di locazione per una porzione di corte urbana descritta al N.C.E.U. di Macerata al Fg. N. 65, Mappale n. 1182 Categ. C/2 – Rendita catastale €. 250,53, meglio evidenziata nell'allegata planimetria (all. n. 1);
- 2) **DI DARE ATTO** che le parti, per quanto motivato nel documento istruttorio, hanno stabilito un canone annuo pari ad euro 1.732,88 oltre Iva e che il conduttore si è impegnato ad eseguire su tale porzione di corte urbana le addizioni e migliorie previste e concordate con il Servizio Tecnico dell'Area Vasta n. 3 di Macerata le cui lavorazioni sono dettagliate nel Computo Metrico allegato (all. n. 2);
- 3) **DI APPROVARE** lo schema di contratto di locazione di corte urbana allegato al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale (all. 3), della durata di anni 6 decorrenti dalla data di stipula dello stesso che sarà redatto nella forma della scrittura privata non autenticata nel rispetto delle condizioni esplicitate nel documento istruttorio e che qui si condividono e si approvano integralmente;
- 3) **DI DELEGARE** il Direttore dell'U.O.C. Patrimonio Nuove Opere Attività Tecniche dell'Area Vasta n. 3 di Macerata alla sottoscrizione del contratto di locazione;



Numero	78	Pag.	2
Data	12 FEB. 2018		

- 4) DI DARE ATTO, inoltre, che le spese di bollo e di registrazione saranno a carico delle parti così come previsto per legge per un importo, presuntivamente quantificato, in complessivi euro 270,00 (euro 200,00 per imposta di registro ed euro 70 per bolli);
- 6) DI DARE ATTO che l'onere di spesa derivante dall'adozione della presente determina sarà coerente ed economicamente compatibile con il budget che verrà assegnato per l'anno 2018 - Conto 0901020101 "Imposte di registro" – Autorizzazione di spesa AV3 ALTRO 2018/6/1;
- 7) DI DARE ATTO, inoltre, che, dall'adozione della presente determina, deriva un introito di euro 1.732,88 a titolo di canone di affitto attivo, oltre IVA, al conto 0408010201 "Fitti attivi";
- 8) DI DARE ATTO che la presente determina non è sottoposta a controllo regionale ai sensi dell'art. 4 della Legge 412/91 e dell'art. 28 della L.R. 26/96 e s.m.i. ed è efficace dal giorno della pubblicazione nell'albo pretorio informatico ASUR ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 36/2013;
- 9) DI TRASMETTERE il presente atto: al Collegio Sindacale a norma dell'art. 17 della L.R. 26/96 e ss.mm.ii.; ai Servizi Bilancio e Patrimonio, Nuove Opere e Attività Tecniche AV3, ciascuno per il seguito di competenza e al Servizio Controllo di Gestione AV3 per l'esercizio delle funzioni di sorveglianza e di controllo ai sensi del c. 3 bis dell'art. 26 L. 488 del 23.12.1999 così come modificato dal D.L. 168/2004 convertito in legge;
- 10) DI DARE ATTO, ai fini della repertoriazione nel Sistema Attiweb Salute, che la presente determina rientra nei casi "altre tipologie".

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO

Dr. Pierluigi Ciglienzi

IL DIRETTORE SANITARIO

Dr. ssa Nadia Storti

IL DIRETTORE GENERALE

Dr. Alessandro Marini

La presente determina consta di n. 23 pagine di cui n.15 pagine di allegati.

- DOCUMENTO ISTRUTTORIO -

ASUR – AREA VASTA N. 3 – MACERATA

U.O.C. PATRIMONIO NUOVE OPERE ATTIVITA' TECNICHE – Sede di Macerata

NORMATIVA DI RIFERIMENTO:

- Legge 392/1978 “Disciplina delle locazioni di immobili urbani”;
- Determina ASUR/DG n. 1096 del 11/11/2009 “Regolamento per l’alienazione, la locazione e l’acquisizione del patrimonio immobiliare”;
- Codice Civile.

PREMESSO che:

- l’ASUR Marche, Area Vasta n. 3 di Macerata, è proprietaria di un immobile sito in Macerata – Viale Indipendenza, composto da una corte urbana e da due fabbricati annessi, il tutto risultante al N.C.E.U. di Macerata al Fg. N. 65, Part. n. 1182 Categ. C/2 – Rendita catastale €. 250,53;
- tale corte urbana, con esclusione di circa mq. 80,00 lato ovest (cfr Deliberazione di Giunta Comunale n. 326 del 16.11.2016 punto 4.), è utilizzata dal Comune di Macerata come “spazio verde attrezzato” in forza di un contratto di comodato;
- la piccola porzione di corte di mq.86,65, invece, è utilizzata dalla Società Bar Gelateria Almalù di Taruschio Alceo C. snc con sede in Macerata Viale Indipendenza n. 16 (P.IVA 00956140438), che l’ha adibita a spazio esterno dedicato esclusivamente alla consumazione all’aperto di cibi e bevande in forza del contratto di locazione del 22.04.1997 (ns registro interno n. 284/97),
- la locazione prevedeva un impegno per un periodo di sei mesi ogni anno al corrispettivo di euro 1.732,88 oltre Iva;

La società Bar Gelateria Almalù sopra detta, con nota risultante al ns. prot. al n. 3565 dell’11.01.2018, ha rinnovato il proprio interesse alla locazione già in essere, chiedendo:

- a) di estendere il tempo della locazione all’intero anno, anziché a sei mesi,
- b) di avere una locazione per un periodo di sei anni,
- c) di mantenere lo stesso canone attualmente sostenuto per sei mesi dell’anno, compensando l’uguale importo relativo al restante periodo di sei mesi con la realizzazione sull’area di alcune specifiche addizioni e migliorie e precisamente:
 - abbattimento del muro di recinzione esistente
 - posa in opera di pavimentazione e recinzione
 - messa a dimora di nuova siepe sul lato strada.

Il Servizio Tecnico dell'Area Vasta n. 3 di Macerata ha effettuato diversi sopralluoghi sul posto per rilevare l'utilità delle opere offerte a miglioramento dell'area in questione e ha potuto verificare che, effettivamente, la situazione attuale della stessa necessita di interventi migliorativi in quanto:

- a) il muro esistente è fatiscente e, soprattutto, è il muro di contenimento di una vecchia "carbonaia" che non ha più motivo di esistere,
- b) la recinzione esistente è mancante in alcune punti e, in altri, è rovinata da arbusti cresciuti all'interno della rete;
- c) la pavimentazione è composta da piastrelloni in graniglia, semplicemente appoggiati sul terreno e in pessimo stato di conservazione;

A seguito di ciò il Servizio Tecnico ha redatto un apposito Computo Metrico, che si allega (all. n.2) calcolando che le lavorazioni proposte dalla controparte hanno un valore presunto pari ad euro 11.949,16 oltre Iva.

PREMESSO QUANTO SOPRA, al fine di poter valutare l'accoglimento della proposta locativa dell'interessato, sono state fatte le seguenti considerazioni:

1) le addizioni e migliorie proposte dal Bar Gelateria Almalù, presuntivamente stimate in euro 11.949,16 dal Servizio Tecnico dell'Area Vasta n. 3 di Macerata, garantiscono il recupero della metà del canone annuale (euro 1.732,88 oltre Iva) in quanto risulta che:

- l'importo del canone semestrale attualmente sostenuto è pari a	euro	1.732,88 oltre Iva
- l'importo del canone annuale (cifra raddoppiata) è pari a:	euro	3.465,76 oltre Iva
- l'importo delle addizioni e migliorie proposte dal Bar Almalù fino alla conclusione del contratto di 6 anni ammonta ad un totale di	euro	11.949,16 oltre Iva
- l'importo delle addizioni e migliorie rapportate ad ogni anno ammonta a (importo superiore a quello del canone semestrale di euro 1.732,88)	euro	1.991,52 oltre Iva

2) l'interesse a tale frustolo di terra, di soli 86,65 mq, è di natura quasi "esclusiva" da parte della Società Bar Gelateria Almalù vista la posizione logistica dello stesso di unico soggetto confinante con la nostra proprietà e che tale società è l'unica a trarre profitto dall'utilizzo di tale piccolo frustolo di terra;

3) volendo fare una valutazione "tecnica" della congruità del prezzo di locazione semestrale attualmente sostenuto dal Bar Gelateria Almalù (€ 1.732,88 oltre Iva), dobbiamo tenere presente che, in questo momento, mancano i valori effettivi forniti dall'Agenzia delle Entrate (OMI) che ha sospeso la valutazione degli immobili nelle zone colpite dal sisma del 2016.

Pertanto, come modalità di rideterminazione del canone, possiamo usare la valutazione del valore commerciale dell'immobile in oggetto calcolando quanto segue:

- il valore commerciale dell'immobile nel suo intero è valutato ad € 2.000,00/mq,
- sul valore commerciale va calcolato il 15% come valore della corte urbana di cui si tratta rispetto al valore totale dell'immobile nella sua interezza,

- pertanto il valore commerciale stimato della porzione di corte urbana di pertinenza è pari ad €.300,00/mq,
- il valore di mercato della stessa porzione di pertinenza è pari ad euro 25.995,00 (€ 300,00 X mq. 86,65) di superficie),
- il valore del canone locativo annuale (valutato con indice di rivalutazione (4%) calcolato su tale valore di mercato è pari ad euro 1.039,80 (€ 25.995,00 X 4%).

Risulta chiaro che l'affitto percepito fino ad ora da questa Amministrazione per sei mesi di ogni anno (€ 1.732,88 oltre Iva) dal Bar Gelateria Almalù copre ampiamente ogni aspettativa di guadagno per un piccolo frustolo di terra che trova la sua unica finalità nell'utilizzo che ne fa il Bar stesso;

IN CONCLUSIONE si ritiene di poter sottoscrivere un nuovo contratto di locazione della corte urbana sopra detta attualmente utilizzata dal Bar Gelateria Almalù ai sensi della disciplina prevista al Capo II del Titolo I della Legge 392/1978 così come modificata dalla Legge 9/2007, per quanto attiene alle "locazioni di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione".

Il contratto di locazione avrà le seguenti condizioni:

- oggetto del contratto - porzione di corte urbana sita in Macerata Viale Indipendenza di mq. 86,65 meglio identificata nell'allegata planimetria (all. 1) compresa all'interno di un'area su cui insistono anche alcuni fabbricati, il tutto censito al N.C.E.U. di Macerata Fg. 65, Mappale 1182 Categ. C/2 Rendita catastale € 250,53;
- canone annuale - euro 1.732,88,00 oltre IVA;
- modalità di pagamento del canone - il canone di affitto verrà pagato in due rate semestrali anticipate con cadenza nei mesi che verranno stabiliti alla firma del contratto;
- adeguamento automatico del canone - il canone annuale sarà adeguato annualmente in misura corrispondente al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente;
- durata del contratto - la locazione avrà la durata di anni 6.
- sub-locazione e rinnovo - e' vietata la sub-locazione. Il contratto non prevede tacito rinnovo. In ogni caso il rinnovo espresso, oltre a prevedere una nuova contrattazione monetaria (rideterminazione del canone) potrà avvenire soltanto alle seguenti condizioni:
 - a) che il conduttore abbia adempiuto correttamente i propri obblighi contrattuali di pagamento del canone nonché di tutti gli oneri dovuti da CC;
 - b) che il conduttore abbia provveduto ad effettuare le normali opere di manutenzione ordinaria dell'immobile;
- addizioni e migliorie - sono concordate le addizioni e migliorie sopra esposte nel rispetto delle peculiarità stabilite dal C.M. redatto dal Servizio Tecnico AV3. Alla cessazione del contratto locativo le addizioni e le migliorie apportate all'immobile saranno di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà dell'Azienda Sanitaria.
- spese di manutenzione ordinaria: saranno a carico del conduttore tutte le spese vive e di manutenzione ordinaria;
- spese di manutenzione straordinaria: sono a carico del locatore ad esclusione di quelle sopra descritte e oggetto dell'allegato Computo Metrico da classificarsi come "addizioni e migliorie" così come specificato di seguito.

- recesso del locatore – nel caso di sopravvenienza di esigenze di carattere aziendale, l'Asur potrà recedere dal contratto di locazione con un preavviso di sei mesi; sarà ulteriore motivo di recesso del locatore il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore;
- recesso del conduttore – il conduttore potrà recedere dal contratto di locazione per gravi motivi con un preavviso di sei mesi, comunicandolo al locatore, a mezzo pec o AR; in tal caso, se le lavorazioni oggetto del CM sopradetto non saranno state portate a termine, la differenza delle lavorazioni non eseguite sarà monetizzata in proporzione alle annualità non godute e sarà rimborsata dal conduttore uscente al locatore;
- risoluzione e clausola risolutiva espressa – verrà applicato l'art. 1456 del CC nei casi specificati nel contratto;
- spese di bollo e di registrazione – le spese di bollo e di registrazione saranno a carico delle parti secondo quanto stabilito per legge.

Lo schema di contratto di locazione si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale (all. n. 3), prevedendo la delega alla sottoscrizione dello stesso a favore del Direttore dell'U.O.C. Patrimonio Nuove Opere Attività Tecniche dell'Area Vasta n. 3 di Macerata.

ATTESO che il Sostituto del Direttore dell'U.O.C. Patrimonio Nuove Opere Attività Tecniche dell'AV3 di Macerata, dichiara la conformità alla normativa vigente nonché la regolarità procedurale del presente atto e che la spesa derivante dalla sua adozione sarà coerente ed economicamente compatibile con il budget che verrà assegnato per l'anno 2018;

Premesso quanto sopra,

SI PROPONE

che il Direttore Generale determini:

- 1) DI AUTORIZZARE, per le motivazioni espresse nel documento istruttorio e che qui integralmente si condividono e si approvano, l'U.O.C. Patrimonio Nuove Opere Attività Tecniche dell'Area Vasta n. 3 di Macerata a sottoscrivere con la Società Bar Gelateria Almalù di Taruschio Alceo & C. con sede in Macerata Viale Indipendenza n. 16, un contratto di locazione per una porzione di corte urbana descritta al N.C.E.U. di Macerata al Fg. N. 65, Mappale n. 1182 Categ. C/2 – Rendita catastale €. 250,53, meglio evidenziata nell'allegata planimetria (all. n. 1);
- 2) DI DARE ATTO che le parti, per quanto motivato nel documento istruttorio, hanno stabilito un canone annuo pari ad euro 1.732,88 oltre Iva e che il conduttore si è impegnato ad eseguire su tale porzione di corte urbana le addizioni e migliorie previste e concordate con il Servizio Tecnico dell'Area Vasta n. 3 di Macerata le cui lavorazioni sono dettagliate nel Computo Metrico allegato (all. n. 2);
- 3) DI APPROVARE lo schema di contratto di locazione di corte urbana allegato al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale (all. 3), della durata di anni 6 decorrenti dalla data di stipula dello stesso che sarà redatto nella forma della scrittura privata non autenticata nel rispetto delle

condizioni esplicitate nel documento istruttorio e che qui si condividono e si approvano integralmente;

- 4) DI DELEGARE il Direttore dell'U.O.C. Patrimonio Nuove Opere Attività Tecniche dell'Area Vasta n. 3 di Macerata alla sottoscrizione del contratto di locazione;
- 5) DI DARE ATTO, inoltre, che le spese di bollo e di registrazione saranno a carico delle parti così come previsto per legge per un importo, presuntivamente quantificato, in complessivi euro 270,00 (euro 200,00 per imposta di registro ed euro 70 per bolli);
- 6) DI DARE ATTO che l'onere di spesa derivante dall'adozione della presente determina sarà coerente ed economicamente compatibile con il budget che verrà assegnato per l'anno 2018 - Conto 0901020101 "Imposte di registro" – Autorizzazione di spesa AV3 ALTRO 2018/6/1;
- 7) DI DARE ATTO, inoltre, che, dall'adozione della presente determina, deriva un introito di euro 1.732,88 a titolo di canone di affitto attivo, oltre IVA, al conto 0408010201 "Fitti attivi";
- 8) DI DARE ATTO che la presente determina non è sottoposta a controllo regionale ai sensi dell'art. 4 della Legge 412/91 e dell'art. 28 della L.R. 26/96 e s.m.i. ed è efficace dal giorno della pubblicazione nell'albo pretorio informatico ASUR ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 36/2013;
- 9) DI TRASMETTERE il presente atto: al Collegio Sindacale a norma dell'art. 17 della L.R. 26/96 e ss.mm.ii.; ai Servizi Bilancio e Patrimonio, Nuove Opere e Attività Tecniche AV3, ciascuno per il seguito di competenza e al Servizio Controllo di Gestione AV3 per l'esercizio delle funzioni di sorveglianza e di controllo ai sensi del c. 3 bis dell'art. 26 L. 488 del 23.12.1999 così come modificato dal D.L. 168/2004 convertito in legge;
- 10) DI DARE ATTO, ai fini della repertoriatura nel Sistema Attiweb Salute, che la presente determina rientra nei casi "altre tipologie".

Il Funzionario istruttore
Dr.ssa L. Crisetti

IL DIRIGENTE AMMINISTRATIVO
Dr.ssa Cristiana Valerii



Numero	78	Pag. 8
Data	12 FEB. 2018	

U.O.C. PATRIMONIO NUOVE OPERE ATTIVITA' TECNICHE

Il sottoscritto esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ed alla legittimità del presente provvedimento, ne dichiara la conformità alla normativa vigente ed, inoltre, che gli oneri di spesa derivanti dall'adozione della stessa saranno sostenuti come sopra detto.

**U.O.C. PATRIMONIO NUOVE OPERE
ATTIVITA TECNICHE- AV3
Il Sostituto del Direttore
Dr.ssa Cristiana Valerii**

SERVIZIO CONTROLLO DI GESTIONE E SERVIZIO BILANCIO

Vista la dichiarazione espressa dal Dirigente U.O.C. Patrimonio, Nuove Opere, Attività Tecniche, si attesa che la spesa derivante dall'adozione del presente atto sarà coerente ed economicamente compatibile con il budget che verrà assegnato per l'anno 2018.

Il Dirigente del Controllo di Gestione
(Sig. Paolo Gubbinelli)

Il Dirigente del Servizio Bilancio
(Dott.ssa Lucia Eusebi)

- ALLEGATI -

Sono allegati al presente atto:

- all. n. 1 – planimetria catastale (pagg. n. 2),
- all. n. 2 – computo metrico (pagg. n. 6),
- all. n. 3 – schema di contratto (pagg. n. 7).