

**DETERMINA DEL DIRETTORE GENERALE**

" Locali da destinare a sede Servizi Sanitari Territoriali del Distretto n. 1, in Norcia. Approvazione schema contrattuale"	N. 84 del 08/03/2012
---	-------------------------

Il 08/03/2012 in Foligno, nella sede legale della USL N° 3

**IL DIRETTORE GENERALE**

**VISTO** il documento istruttorio redatto dal Servizio Patrimonio;

**RITENUTO** di farne proprio il contenuto, che diventa parte integrante e sostanziale del presente atto;

**ACQUISITO** il parere favorevole del Direttore Amministrativo;

### DETERMINA

1. Di approvare l'allegato schema di contratto ( Allegato "A"), che forma parte integrante e sostanziale della presente Determina;
2. Di stipulare con il Comune di Norcia, il contratto di locazione avente ad oggetto porzione immobiliare di proprietà dello stesso, sito in Norcia – Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo, censito al N:C.E.U. del medesimo Comune al Foglio n. 120, particella n. 242 sub 8, avente la superficie complessiva di mq. 1.215, da adibirsi a sede di Servizi Sanitari Territoriali del Distretto n. 1, alle condizioni contenute nello schema di contratto allegato, al costo annuo di € 28.800,00;
3. Di dare atto che la spesa conseguente al presente provvedimento trova copertura economica, per l'anno 2012, con Prenotazione Fondi n° 400003060 imputabile al Conto Co.Ge. n° 3800100100 - Fitti passivi;
4. Di dare atto che la presente determina non è sottoposta a controllo regionale;
5. Di trasmettere il presente atto al Collegio Sindacale.

*Il Dirigente del Servizio Patrimonio attesta la regolarità del presente atto e ne certifica la conformità alle vigenti disposizioni di legge*

Il Dirigente del Servizio Patrimonio  
arch. Maria Luisa Morina

IL DIRETTORE GENERALE F.F.  
(Dott. Sandro Fratini)

IL DIRETTORE SANITARIO  
(Dott. Sandro Fratini)

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
(Dott. Lucio Marracino)

**DOCUMENTO ISTRUTTORIO**  
**Servizio Patrimonio**

**ALLEGATO ALLA DETERMINA DEL DIRETTORE GENERALE**  
**N. 84 DEL 08/03/2012**

**Normativa di riferimento:**

- *Vista la Legge 27.07.1978, n. 392, concernente la disciplina delle locazioni di immobili urbani;*
- *Vista la Legge 24.12.1993, n. 537, art. 6, riguardante interventi correttivi di finanza pubblica, contratti pubblici;*
- *Vista la Legge Regionale 19.12.1992, n. 51 e ss.mm.ii..*

**Motivazione:**

L'ULSS Valnerina nel 1994 aveva stipulato dei contratti di locazione con gli "Istituti Riuniti di Beneficenza" – Opera Pia Asilo Infantile ed Orfanotrofio Renzi – per locali siti in Norcia, Viale Lombrici, da adibire a servizi dell'ULSS. ( Piano terra per mq. 584 e Piano Seminterrato per mq. 380).

I predetti locali sono stati mantenuti fino all'anno 2010 ed accoglievano i seguenti servizi sanitari afferenti il Distretto n. 1:

- al piano terra : Centro di salute, Distretto amministrativo, Ufficio distaccato del Servizio acquisti e logistica, e Dipartimento di prevenzione;
- al Piano seminterrato: Servizi dei Disturbi del Comportamento e Dipartimento della Salute Mentale.

I su citati contratti sono stati aggiornati, nel tempo, (aggiornamento del 75% dell'indice ISTAT FOI) come previsto dal contratto e nell'anno 2010 il canone complessivo ammontava ad € 2.390,60, per una superficie generale di mq. 964.

Il Direttore Generale "pro tempore" con nota Prot. N. 30102 del 21.06.2010, in riferimento ai servizi sanitari, espletati dall'ASL n. 3 presso il Comune di Norcia in Viale Lombrici, rappresentava, all'Amministrazione comunale di Norcia, che gli stessi versavano in una situazione problematica dal punto di vista sanitario, ed in generale non si presentavano del tutto aderenti ai requisiti di ordine tecnico ed impiantistico, come previsto dalla normativa vigente in materia.

La situazione complessiva del fabbricato – in Viale Lombrici -, via via nel tempo, era peggiorata, causa una carente manutenzione straordinaria sull'immobile, che di per sé presentava caratteristiche costruttive datate e quindi obsolete e precarie per far fronte alle esigenze pubbliche.

Inoltre, gli stessi ambienti risultavano insufficienti per le attività svolte all'interno, in particolare i servizi del Dipartimento di prevenzione e del Centro di salute, uffici aventi quotidiani rapporti con il pubblico, essendo stati incrementati, nelle funzioni, secondo le disposizioni degli ultimi Piani sanitari regionali, presentavano una carenza di spazi ed una inadeguatezza della superficie utile.



Servizio Sanitario Nazionale – Regione Umbria  
AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE N. 3

Tra l'altro, per i medesimi motivi, si era reso necessario ed indifferibile il trasferimento dei servizi: Disturbi dello Sviluppo e D.S.M. ( prima ubicati al piano seminterrato dell' immobile in Viale Lombrici) presso l'immobile denominato "Palazzo Accica", piano terra, di proprietà comunale

Il Direttore Generale quindi, per motivi di sicurezza ed ottimizzazione della qualità dei servizi resi ai cittadini, chiedeva al Comune di Norcia, con la medesima nota che tutte le attività fossero accorpate in un unico edificio – Palazzo Accica – di proprietà comunale, ( totalmente ristrutturato e con impianti a norma), con una conseguente appropriatezza della gestione complessiva dei Servizi sanitari.

L'ipotizzata concentrazione di tutti i servizi sanitari presso un unico immobile, non solo sarebbe stata più agevolativa e più favorevole per la cittadinanza, ma avrebbe caratterizzato l'intero fabbricato – Palazzo Accica – quale unico luogo , nel centro urbano, di espletamento delle attività sanitarie territoriali.

L'Amministrazione comunale, ha valutato positivamente la disponibilità di dare in locazione all'ASL n. 3 l'intero immobile – Palazzo Accica di proprietà comunale – da destinare interamente a Servizi sanitari Territoriali afferenti il Distretto n. 1.

L' immobile in argomento, della consistenza di mq. 1.215, è dotato di impianto elevatore, e si sviluppa su tre livelli ( Piano Terra , primo e secondo), con doppie entrate autonome, una su Via Cavour ( infrastruttura viaria principale della cittadina nursina) ed una sul retro, prospiciente area adibita a parcheggio.

Il canone concordato tra i due enti, che non si discosta dal canone del precedente contratto intercorrente tra ASL n. 3 ed Azienda pubblica di servizi alla Persona – proprietaria dei locali in Viale Lombrici, Norcia - ammonta ad € 2.400,00 mensili.

Detto canone locatizio si ritiene congruo raffrontato con i valori di locazione nella zona appartenente all'immobile "de quo", dell'area della Valnerina, pubblicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Pertanto, essendo stato determinato in € 2.400,00 il canone mensile della locazione dell'immobile sito in Via Cavour – Norcia – Palazzo Accica, di proprietà del Comune di Norcia, da destinare a sede di Servizi Sanitari Territoriali del Distretto n. 1, è stato stabilito di procedere alla stipulazione di un contratto di locazione alle condizioni di cui allo schema di contratto allegata.

**Esito dell'istruttoria:**

1. Di approvare l'allegato schema di contratto ( Allegato "A"), che forma parte integrante e sostanziale della presente Determina;
2. Di stipulare con il Comune di Norcia, il contratto di locazione avente ad oggetto porzione immobiliare di proprietà dello stesso, sito in Norcia – Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo, censito al N:C.E.U. del medesimo Comune al Foglio n. 120, particella n. 242 sub 8, avente la superficie complessiva di mq. 1.215, da adibirsi a sede di Servizi Sanitari Territoriali del Distretto n. 1, alle condizioni contenute nello schema di contratto allegato, al costo annuo di € 28.800,00;



Servizio Sanitario Nazionale – Regione Umbria  
AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE N. 3

3. Di dare atto che la spesa conseguente al presente provvedimento trova copertura economica, per l'anno 2012, con Prenotazione Fondi n° 400003060 imputabile al Conto Co.Ge. n° 3800100100 - Fitti passivi;
4. Di dare atto che la presente determina non è sottoposta a controllo regionale;
5. Di trasmettere il presente atto al Collegio Sindacale.

**Il Dirigente del Servizio Patrimonio**  
*arch. Maria Luisa Morina*

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25

**ALLEGATO "A"**

1

2 **U.S.L. 3 – Unità Sanitaria Locale. Azienda della Regione dell’Umbria**

3 **Contratto di Locazione Rep. n°.**

4 L’anno duemiladodici, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, in Foligno,

5 presso i locali della Sede legale dell’Azienda U.S.L. n.3, in piazza

6 Giacomini, 40

7

TRA

▪ 8 Il Dr. Sandro Fratini, nato a Foligno il 24.11.1954, in qualità di Direttore

9 Generale F.F. e legale rappresentante della “Azienda Unità Sanitaria Locale n.

10 3”, con sede in Foligno, P.zza Giacomini, 40; – Codice fiscale e partita iva n.

11 1102102110547, in prosieguo indicata come “conduttrice”;

12

E

▪ 13 Il \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_, con

14 sede in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, partita IVA n. \_\_\_\_\_, in

15 forza della procura speciale conferitagli a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ dal

16, che interviene al presente atto in forza della Determinazione Dirigenziale n.

17 – in prosieguo indicato come “locatore”;

18

**SI PREMETTE**

19 che con Determina del Direttore Generale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, è stato

20 determinato di prendere in locazione la porzione immobiliare sita in Norcia

21 – Via Cavour – Palazzo Accica - di proprietà del Comune di Norcia;

22

**Si conviene e si stipula quanto segue:**

23

**Art. 1**

24 Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente accordo.

25

**Art. 2**

1 Il Comune di Norcia come sopra rappresentato concede in locazione  
2 all'Azienda Unità Sanitaria Locale n. 3 che come sopra rappresentata,  
3 accetta, l'immobile sito in Norcia – Via Cavour, piano terra, primo e  
4 secondo censito al N.C.E.U. del Comune di Norcia al foglio n.120, particella  
5 n. 242, Sub 8 avente la superficie di mq. 1.215, come da planimetrie allegate  
6 al presente contratto (Allegato A), con area esterna adibita a parcheggio, da  
7 destinarsi a sede Servizi Sanitari Territoriali del Distretto n. 1.

8

### **Art. 3**

9 La locazione avrà la durata di anni sei con decorrenza dall' .2012 e  
10 scadenza .2018.

11 Il presente contratto si intenderà tacitamente rinnovato di sei anni in sei anni  
12 se, almeno dodici mesi prima della scadenza o della rinnovazione, nessuna  
13 delle parti abbia dato all'altra disdetta a mezzo raccomandata con avviso di  
14 ricevimento, il tutto così come previsto dal 1° e 2° comma dell'art. 28 della  
15 Legge n. 392/1978. A tal fine farà fede il timbro postale di partenza.

16 La rinnovazione sarà disposta dall'Azienda Unità Sanitaria Locale n. 3  
17 mediante formale atto adottato dal Direttore Generale ai sensi delle  
18 disposizioni di cui all'art. 6 della legge 24/12/1993 n.° 537 e successive  
19 modifiche ed integrazioni.

20 E' in facoltà della conduttrice recedere anticipatamente dal presente  
21 contratto, ai sensi dell'art. 27, comma 7 della citata L. 392/1978, nonché, per  
22 motivi di pubblico interesse, in qualsiasi momento e con semplice preavviso  
23 di sei mesi.

24

### **Art. 4**



1 Il canone annuo di locazione viene convenuto in Euro 28.800,00 che  
2 l'Azienda Unità Sanitaria Locale n° 3 si obbliga a corrispondere in rate  
3 mensili anticipate di Euro 2.400,00, entro il giorno dieci di ciascun mese.

4

#### **Art. 5**

5 Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/78, come modificato dall'art. 1, comma 9  
6 sexies, della Legge n°. 118 del 5/04/1985, le parti convengono che il canone  
7 di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella  
8 misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi  
9 al consumo per le famiglie di operai ed impiegati del mese precedente a  
10 ciascuna annualità, pubblicato ai sensi dell'art. 81 della legge n. 392/1978.

11

#### **Art. 6**

12 Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed  
13 urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di  
14 abitabilità.

15

#### **Art. 7**

16 Non è consentito cedere a qualunque titolo il contratto di locazione o  
17 sublocare, anche in parte i locali affittati, a titolo oneroso o gratuito.

18

#### **Art. 8**

19 La conduttrice si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o  
20 miglioria alla cosa locata, compresi gli impianti esistenti, senza che sia stato  
21 dato il preventivo consenso scritto del locatore, riconsegnandoli alla  
22 scadenza contrattuale nel medesimo stato. Tutti i miglioramenti e le  
23 addizioni, anche se autorizzati, resteranno al termine del rapporto di  
24 proprietà del locatore, senza che esso sia tenuto a pagare alcun compenso.