

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

N.RO 949 DEL 18.7.2022

01/05/22/15.04.2022

OGGETTO: LOCAZIONE DI IMMOBILE DA UTILIZZARE COME NUOVA SEDE DELLA U.O. N.P.I.A. NEL COMUNE DI MERCATO SAN SEVERINO – APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

La presente deliberazione si compone di n.ro _____ pagine, di cui n.ro _____ allegate che formano parte integrante e sostanziale della stessa.

In data _____ il Direttore del Dipartimento di Salute Mentale e il Direttore dell' U.O.C. di Neuropsichiatria Infantile propongono la presente deliberazione evidenziando che vi sono oneri, anche potenziali, a valere sul bilancio pubblico e attestandone, con la seguente sottoscrizione, che il presente provvedimento, alla stregua dell'istruttoria compiuta, e delle risultanze e degli atti tutti richiamati, costituenti istruttoria a tutti gli effetti di legge, è regolare e legittimo, nella forma e nella sostanza, ai sensi della vigente normativa e utile per il servizio pubblico, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art.1 della L. 20/94 e successive modifiche;

II DIRETTORE

Dott. Giulio Corrivetti

Dott. Salvatore Iannuzzi

FIRMA

FIRMA

ONERI A VALERE SUL BILANCIO AZIENDALE

€ 15.600,00 canone annuo oltre cauzione € 2.600

PARERI FAVOREVOLI DEI DIRIGENTI DELLE FUNZIONI CENTRALI

DATA

FUNZIONE CENTRALE

FIRMA

In data _____, il Dirigente della UOC Gestione dei Flussi Finanziari ed Economico Gestionali attesta la regolarità contabile e

SI NO

- Attestata la regolarità contabile della imputazione sul conto indicato ove rimane una disponibilità di _____ euro su una previsione a budget di _____ euro come attestato dal Dirigente proponente.

X

FIRMA



OGGETTO: LOCAZIONE DI IMMOBILE DA UTILIZZARE COME NUOVA SEDE DELLA U.O. N.P.I.A. NEL COMUNE DI MERCATO SAN SEVERINO – APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

PREMESSO che:

- Con Delibera n. 475 del 05.06.2019 sono state istituite 4 Unità Operative della Neuropsichiatria dell'Infanzia e dell'Adolescenza individuando le sedi e i relativi ambiti territoriali di afferenza, tra cui la U.O. NPJA di Sarno – afferenza territoriale: Distretti 62-61-67;

- il Dirigente della predetta U.O. con nota prot. 55297 del 08.03.2022, rappresentava la necessità di reperire locali utili alla istituzione e apertura di una sede della Neuropsichiatria Infantile nel Comune di Mercato San Severino e considerato il bacino di utenza e i collegamenti strutturali bisognava reperire i locali in prossimità dell'Ospedali Curteri;

VISTA la necessità di reperire rapidamente una sede della Neuropsichiatria Infantile nel Comune di Mercato San Severino per far fronte alle esigenze assistenziali del territorio;

RILEVATO che il Dirigente predetto specificava le caratteristiche tecniche minime che la nuova sede della Neuropsichiatria Infantile deve possedere, ovvero:

- l'immobile di almeno mq. 128 o superiori con locali dotati di tutti gli impianti tecnologici e delle certificazioni previste per Legge per le attività (incluso cablaggio internet);

- altezza minima locali mt.2,70;

- disponibilità di spazi annessi ad uso parcheggio;

- facile accessibilità, con accessi autonomi conformi alla sicurezza negli ambienti di lavoro e privi di barriere architettoniche, come di seguito specificato:

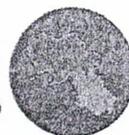
- n. 1 locale per uso Archiviazione
- n. 1 locale per uso Ufficio di Segreteria
- n. 1 locale per uso Disimpegno
- n. 2 servizi per uso igienico-sanitari
- n. 3 locali per uso Ufficio/Ambulatorio

CONSIDERATO che preliminarmente si è ricercata la disponibilità di locali con tali caratteristiche di proprietà pubblica ma che detta azione non ha prodotto alcun risultato e che l'Amministrazione comunale di Mercato San Severino con nota prot. n. 6203 del 24.03.2022 ha rappresentato l'impossibilità di contribuire alla individuazione di spazi idonei in riferimento al patrimonio immobiliare del Comune;

DATO ATTO che pertanto, si è provveduto ad indire apposita "Manifestazione di interesse" approvata con determina con numero. 10781 del 16.03.2022 al fine di perseguire un'indagine di mercato ed acquisire la disponibilità dagli operatori economici interessati (prioritariamente soggetti pubblici e in subordine soggetti privati), al fine di individuare l'offerta di locazione più opportuna e in aderenza ai principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, proporzionalità, pubblicità come previsto dall'art. 30 del D.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e ss.mm.ii.;

DATO ATTO, altresì, che la ricerca di immobili di proprietà pubblica è risultata infruttuosa non avendo acquisito alcuna comunicazione in merito e nei tempi previsti dalla manifestazione di interesse pubblicata sul sito aziendale;

DATO ATTO, infine, che al termine prefissato per la partecipazione della suddetta manifestazione è pervenuta una sola proposta di locazione di immobile da adibire alla sede della U.O.N.P.I.A. Sarno acquisita al protocollo del D.S.M. al n. 72036 del 29.03.2022;



ACQUISITA con nota protocollo n. 99043 del 05.05.2022 la valutazione di congruità in ordine ai costi e agli aspetti tecnici da parte dell'Ufficio Tecnico Aziendale;

RILEVATO che l'individuazione del locatore si è realizzata a seguito della verifica del possesso delle connotazioni tecniche richieste dal locatario e valutazione di congruità del costo in ragione del mercato di riferimento e nel rispetto del principio dell'offerta economica più vantaggiosa;

ELABORATO uno schema di contratto di locazione utile alla fattispecie in parola;

ATTESTATO che il presente provvedimento, alla stregua dell'istruttoria compiuta, e delle risultanze e degli atti tutti richiamati nella premessa, costituenti istruttoria a tutti gli effetti di legge, è regolare e legittimo, nella forma e nella sostanza, ai sensi della vigente normativa e utile per il servizio pubblico, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art.1 della L.20/94 e successive modifiche;

PROPONGONO

Per quanto espresso in narrativa

DI APPROVARE lo schema di contratto allegato alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;

DI DARE ATTO che la spesa conseguente per il fitto dei locali, sarà pari complessivamente ad € 15.600 oltre iva esclusa per anno (€ 1.300 oltre IVA) più € 2.600 a titolo di cauzione;

DI INDIVIDUARE quale responsabile del procedimento, di tutti gli adempimenti consequenziali al presente atto deliberativo, ivi compreso la firma del contratto, il Dottore Giulio Corrivetti, Direttore del D.S.M.;

DI TRASMETTERE la presente per quanto di competenza al Dipartimento di Salute Mentale, centro di costo interessato, alla U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali, U.O.C. Gestione dei Flussi Finanziari ed Economico, al Direttore dell'U.O.C. di N.P.I.A., alla U.O.C. Gestione degli Affari Legali e Contenzioso, alla U.O.C. Gestione Affari Generali;

DI INVIARE la presente deliberazione al Collegio Sindacale, ai sensi della normativa vigente;

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente esecutiva, stante l'urgenza di provvedere;

IL DIRETTORE U.O.C. DI N.P.I.A.

Dott. Salvatore A. Iannuzzi

IL DIRETTORE DEL DSM

Dott. Giulio Corrivetti

IL DIRETTORE GENERALE

IN VIRTU': dei poteri conferitegli con D.P.G.R.C. n.ro 373 del 06/08/2019 e del D.P.G.R.C. n.ro 103 del 08/08/2019

Visto la proposta formulata dal Direttore di Dipartimento di Salute Mentale e dal Direttore U.O.C di N.P.I.A, alla stregua dell'istruttoria compiuta e delle risultanze e degli atti tutti richiamati nella premessa, costituenti istruttoria a tutti gli effetti di legge, nonché dell'espressa dichiarazione di regolarità e legittimità della stessa, a mezzo sottoscrizione, nella forma e nella sostanza ai sensi della vigente normativa e utilità per il servizio pubblico, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art.1 della L.20/94 e successive modifiche;



DELIBERA

la premessa è parte integrante e sostanziale del presente deliberato che qui si intende integralmente riportata e trascritta:

DI APPROVARE lo schema di contratto allegato alla presente deliberazione per formare parte integrante e sostanziale;

DI DARE ATTO che la spesa conseguente per il fitto dei locali, sarà pari complessivamente ad € 15.600 oltre iva esclusa per anno (€ 1.300 oltre IVA) più € 2.600 a titolo di cauzione;

DI INDIVIDUARE il responsabile del presente procedimento, di tutti gli adempimenti consequenziali al presente atto deliberativo, ivi compresa la firma del contratto, il Dott. Giulio Corrivetti Direttore del D.S.M.;

DI TRASMETTERE la presente per quanto di competenza al Dipartimento di Salute Mentale, centro di costo interessato, alla U.O.C. Servizi Tecnici e Patrimoniali, alla U.O.C. Gestione dei Flussi Finanziari ed Economico - Gestionali, al Direttore dell'U.O.N.P.I.A., alla U.O.C. Gestione degli Affari Legali e Contenzioso, alla U.O.C. Gestione Affari Generali;

DI INVIARE la presente deliberazione al Collegio Sindacale, ai sensi della normativa vigente;

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile stante l'urgenza di provvedere.

Si esprime parere favorevole

Dott.ssa Caterina Palumbo

Si esprime parere favorevole

Dott. Ferdinando Primiano

IL DIRETTORE GENERALE

Dott. Mario Iervolino

SI DICHIARA CHE LA PRESENTE DELIBERAZIONE:

- É STATA AFFISSA ALL'ALBO PRETORIO DELL'AZIENDA, AI SENSI DELL'ART. 124 - COMMA 1 -

DEL D. L.VO 18.08.2000 N.267, IL _____

17 9 LUG 2022

IL DIRIGENTE

Dr.ssa Eliana AMBROSIO

LA PRESENTE DELIBERAZIONE È DIVENUTA ESECUTIVA:

- AI SENSI DELL'ART.134 -COMMA 3 / 4 - DEL D.L.VO18.08.2000 N.267 IL _____

17 9 LUG 2022

- CON PROVVEDIMENTO DI GIUNTA REGIONALE DELLA CAMPANIA N.RO _____ DEL _____

IL DIRIGENTE

Dr.ssa Eliana AMBROSIO

PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE ESISTENTE AGLI ATTI D'UFFICIO

SALERNO, Lì

IL DIRIGENTE

.....

CONTRATTO DI LOCAZIONE - USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata da valere quale atto pubblico a tutti gli effetti di legge tra:

a) **IMMOBILIARE F.D. 2 C S.r.l** con sede legale in Poggiomarino alla Via R. Vastola, 7, codice fiscale 03342740630 e partita IVA 03930111210 - REA (NA) 330060 nel presente atto rappresentata dall'amministratore unico Sig/Sig.ra **AMBROSIO MARIANNA** nato/a a Ottaviano (NA) il 02/04/1977 codice fiscale MBRMNN77D42G190Y domiciliato/a per la carica presso la sede della società;

(d'ora in poi chiamato **locatore**)

e

b) **ASL SALERNO** con sede legale in Salerno (Sa) alla Via Nizza, 146, codice fiscale e partita IVA 04701800650, rappresentata dal Dr. Mario Iervolino nato a Ottaviano (NA) il 21/09/1960 codice fiscale RVLMRA60P21G190L, che nel presente atto delega, quale responsabile del procedimento, il Dr. Giulio Corrivetti nato a Somma Vesuviana (NA) il 23/08/1956 codice fiscale CRRGLN56M23I820U

(d'ora in poi chiamato **conduttore**)

si addivene alla stipula del presente contratto di locazione, regolato come segue:

Art. 1. la IMMOBILIARE F.D. 2 C S.r.l.; nella persona dell'amministratore unico Sig/Sig.ra AMBROSIO Marianna concede in locazione alla ASL SALERNO che, nella persona del delegato di cui sopra, dichiara di accettare l'unità immobiliare sita in Mercato San Severino (Sa) alla Via Andrea Villani, 8 riportata nel N.C.E.U. del Comune di Mercato San Severino (Sa) al foglio 17 Particella 146 Sub. 23, Cat. A/10, Classe 2, primo piano, come da planimetria catastale controfirmata allegata;

Art. 2. Il contratto avrà la durata di **6 (sei) anni** a partire dal _____ e si intenderà rinnovato per altri **6 (sei) anni** se una delle parti non comunichi alla controparte la disdetta dello stesso da recapitare con raccomandata A.R. almeno sei mesi prima della scadenza, salvo il diritto delle parti di richiedere la risoluzione anticipata con preavviso da effettuarsi con raccomandata A.R. almeno 6 mesi prima; tuttavia l'unità immobiliare suddetta viene consegnata al conduttore in data odierna con la consegna delle relative chiavi;

Art. 3. Il locatore è obbligato a rinnovare il presente contratto per ulteriori 6 (sei) anni mentre l'ASL SALERNO ha facoltà di rilasciare l'immobile prima della scadenza comunicando al locatore la data del rilascio almeno 6 mesi prima;

Il mancato rilascio delle autorizzazioni igienico-sanitarie, urbanistiche ed amministrative in genere, necessarie al regolare svolgimento delle attività che il conduttore andrà a svolgere all'interno dello stesso, e non dipendenti da adempimenti del locatore non costituisce causa espressa di risoluzione del presente contratto di locazione; in tal caso il conduttore resta comunque obbligato al pagamento del canone mensile di locazione, fino alla espressa risoluzione contrattuale;

Art. 4. L'immobile suddetto viene concesso in locazione esclusivamente per uso ufficio/ambulatori;

Art. 5. Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto permesso a costruire e agibilità Prot. Nr. 4866 del 02/03/2015 dal Comune di Mercato San Severino (Sa), ed eventuali modifiche e/o integrazioni;

Art. 6. Le intestazioni catastali urbane dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto sono conformi alle risultanze dei registri immobiliari. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29 comma 1 bis della legge del giorno 27 febbraio 1985 n. 52 il locatore precisa e il conduttore prende atto della precisazione, che i dati catastali e la planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati e che identificano la consistenza immobiliare urbana oggetto del presente contratto, è conforme allo stato di fatto della stessa, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e a dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;

Art. 7. Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione ipso iure del contratto;

Art. 8. Il canone annuo di locazione è convenuto in **€ 15.600 (Euro Quindicimilaseicento/00) oltre IVA** da corrispondersi in rate mensili anticipate pari ad **€ 1.300 (Euro Milletrecento/00) oltre IVA**; Le rate mensili dovranno essere corrisposte a mezzo bonifico bancario al seguente IBAN IT12 L010 0540 1700 0000 0003 050 entro e non oltre il 5 (cinque) di ogni mese;

Art. 9. Ai sensi della Legge 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente in base al 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT a partire dal secondo anno di locazione,

esonero, fin d'ora, il locatore da qualsiasi richiesta;

Art. 10. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese del conduttore; inoltre, quest'ultimo non potrà porre in essere nessuna azione nei confronti del locatore, se è inadempiente rispetto al pagamento della rata mensile; il mancato puntuale pagamento anche di un solo canone mensile costituirà motivo di risoluzione del contratto;

Art. 11. Tutti gli oneri, tasse e tributi inerenti la detenzione e l'uso dell'immobile locato, che per legge gravano sul conduttore (rifiuti solidi, ecc.), restano a carico del conduttore; anche le spese per energia elettrica e acqua sono a carico del conduttore il quale provvederà, a sua cura e spesa, alla voltura dei relativi contratti; si precisa, inoltre, che sono a carico del conduttore anche le spese condominiali in proporzione alle tabelle millesimali, eccetto quelle che derivano dalla ripartizione di spese che per loro natura sono a carico della parte proprietaria;

Art. 12. Il conduttore è responsabile sia verso il locatore sia verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e del suo impianto per eventuale incendio, danneggiamento del locale, per scoppio, esplosioni, atti vandalici, fughe di gas, ostruzione dei sanitari, allagamenti, danni provocati a terzi. A tal fine il conduttore si obbliga ad assicurare l'immobile attraverso una polizza assicurativa contro i rischi di responsabilità civile RCT, con una compagnia assicurativa con condizioni, massimali e rischi assicurati di gradimento del locatore. Entro 40 giorni dalla presente il conduttore consegnerà al locatore la polizza e la quietanza del premio annuale pagato. Per ogni anno successivo la copia della quietanza del premio annuale pagato dovrà essere consegnata dal conduttore al locatore entro 20 giorni dalla scadenza della stessa. La non osservanza della presente clausola produrrà, ipso iure, la risoluzione del contratto;

Art. 13. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare, previo avviso, al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano motivato la ragione;

Art. 14. Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatigli e di averla trovata in buono stato locativo ed adatta all'uso convenuto e di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi, da quel momento, custode della medesima;

Art. 15. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno e, comunque, libera da persone e sgombra da cose non di proprietà del locatore, nonché ripulita, ritinteggiata ed in perfette condizioni

locative;

Art. 16. Nel caso in cui il locatore esegua sull'immobile importanti ed improrogabili opere per conservare o migliorare la sua destinazione o per evitare maggiori danni o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone verrà rideterminato in base ai miglioramenti apportati e la presente scrittura verrà sostituita con una successiva che indicherà il canone aggiornato e sarà regolarmente registrata; Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria al locale locato ed alla sua destinazione, o agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto del locatore;

Art. 17. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, il conduttore versa, a titolo di cauzione infruttifera di interessi, **€ 2.600 (Euro Duemilaseicento/00)**, che a fine locazione non potrà essere imputata in canoni di locazione; tale cauzione sarà restituita al conduttore dopo 30 (trenta) giorni dalla regolare riconsegna dell'immobile locato, previa verifica dello stato dei luoghi e dell'osservazione di ogni obbligazione contrattuale;

Art. 18. La parte conduttrice si impegna a rimborsare il locatore delle spese tecniche sostenute per la stipula del presente contratto fino all'importo di **€ 2.500 (Euro Duemilacinquecento/00) oltre IVA** adeguatamente documentate dal locatore;

Art. 19. Le spese, le imposte e le tasse relative al presente contratto compresa l'imposta di registro per annualità successive sono a carico del locatore, il quale provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore che rimborserà la quota di sua spettanza, pari alla metà;

Art. 20. Il conduttore si impegna e si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile;

Art. 21. Ai sensi della legge n. 90 del 3 agosto 2013 il conduttore dà atto di aver ricevuto dal locatore le informazioni e la documentazione in ordine all'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile oggetto di locazione. Detta attestazione energetica verrà allegata alla firma del presente contratto;

Art. 21. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nel locale a lui locato anche per i periodi successivi alla fine della presente locazione;

Art. 23. Qualunque modifica al presente contratto non potrà avvenire e non potrà essere provata se

non per atto scritto; per tutto quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e della legge n. 431/98 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto.

SALERNO (___), li _____.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

IL DIRETTORE DSM
Dott. Giulio Corrivetti

ASL SALERNO

A norma degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile le parti approvano i patti di cui 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23.

_____ (___), li _____.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

IL DIRETTORE DSM
Dott. Giulio Corrivetti

ASL SALERNO