



AZIENDA SANITARIA LOCALE DI PESCARA
Via Renato Paolini, 47 – 65124 Pescara (PE)

**DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE
AZIENDA SANITARIA LOCALE DI PESCARA**

ANNO: 2024

N. 1951

Data 27/12/2024

**OGGETTO: ACQUISIZIONE, IN LOCAZIONE PASSIVA, DI UN IMMOBILE DA
ADIBIRE A POSTAZIONE DEL SERVIZIO DI CONTINUITA' ASSISTENZIALE (GIÀ
GUARDIA MEDICA) NEL COMUNE DI SPOLTORE (LOCALITÀ SANTA TERESA).**

- **AGGIUDICAZIONE PROCEDURA ACQUISITIVA**
- **APPROVAZIONE SCHEMI CONTRATTUALI DI LOCAZIONE**

IL DIRETTORE GENERALE

OGGETTO: Acquisizione, in locazione passiva, di un immobile da adibire a postazione del SERVIZIO di CONTINUITA' ASSISTENZIALE (già Guardia Medica) nel Comune di Spoltore (località Santa Teresa).

- aggiudicazione procedura acquisitiva
- approvazione schemi contrattuali di locazione

“Preso atto della relazione del Dirigente proponente che qui si riporta integralmente”

PREMESSO che:

- con deliberazione n. 849 del 17/05/2024, in ottemperanza ai principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica previsti dal D.lgs. 36/2023 per i contratti pubblici esclusi in tutto o in parte dall'ambito di applicazione oggettiva del Codice dei Contratti pubblici, veniva indetta una Indagine di Mercato, per l'individuazione ed acquisizione, in locazione passiva, nel Comune di Spoltore, di un immobile da adibire a postazione del servizio di Continuità Assistenziale (già guardia medica), come riportato nel testo di cui all'”Avviso Indagine di Mercato” allegato allo stesso atto quale parte integrante e sostanziale;
- in data 20/05/2024 l'U.O.C. Servizi Tecnici manutentivi pubblicava sul sito web aziendale – link “Appalti e contratti” – l'avviso inerente l'Indagine di Mercato – prot. 0047895/2420/05/2024 per l'acquisizione in locazione passiva di un immobile con le caratteristiche strutturali ivi indicate;
- il termine di scadenza per la presentazione delle proposte immobiliari veniva fissato per il giorno 17 Giugno 2024;
- entro il predetto termine di presentazione perveniva unicamente la proposta immobiliare della DZ Insurance Sport s.r.l.”, con sede legale in Spoltore alla via Lago di Garda,4 inerente all'immobile sito in località Santa Teresa di Spoltore alla via Lago di Garda 2, identificato catastalmente al foglio n.33 particella n.1001;
- si procedeva all'esame della documentazione amministrativa ammettendo l'unico offerente e, constatato che il predetto produceva tutta la documentazione si procedeva altresì all'apertura della offerta economica. All'esito, Il Collegio riteneva necessario sottoporre l'offerta relativa al canone di locazione alla valutazione di congruità dell'ufficio preposto presso l'Agenzia delle Entrate nonché ad esaminare il computo metrico.
- con verbale del 22/10/2024 veniva dato atto del ricevimento della perizia di stima del canone di locazione redatta dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Pescara) ed a seguito di confronto anche del computo metrico, veniva dato atto l'importo del canone offerto poteva ritenersi congruo come poteva ritenersi equa la stima eseguita per i lavori da effettuare.

ATTESO che i locali oggetto della proposta necessitano di adeguamento tecnico-funzionale rispetto alla specifica destinazione d'uso, nel rispetto della vigente normativa tecnico-sanitaria e che è imprescindibile, ai sensi dell'Allegato A “Requisiti di sicurezza delle sedi di continuità assistenziale e degli automezzi di servizio” dell'accordo integrativo regionale per la disciplina dei rapporti tra i medici di medicina generale e il SSN, il rilascio, da parte del Comune di Spoltore, dell'autorizzazione alla realizzazione della struttura sanitaria ed al relativo esercizio, previa richiesta da parte di questa Azienda;

RITENUTO pertanto di provvedere in merito, in conformità di quanto previsto nell'Avviso di Indagine di Mercato, attraverso la stipula di un contratto preliminare di locazione finalizzato, tra l'altro, all'assunzione delle obbligazioni inerenti l'acquisizione delle certificazioni di conformità richieste nonché l'impegno alla stipula del contratto definitivo di locazione entro il termine massimo di giorni 150 (centocinquanta) dalla sottoscrizione del contratto preliminare di locazione

“Acquisito il parere tecnico favorevole in merito espresso dal Dirigente proponente, ai sensi della legge 7 agosto 1990 n.241 e s.m.i. che ne attesta la regolarità e la completezza”

Dato atto dell'attestazione resa dai competenti Responsabili in ordine alla regolarità amministrativo-contabile e tecnica del presente provvedimento:

1. Il Dirigente proponente nella sua qualità di Dirigente della UOC Servizi Tecnici Manutentivi ing. Antonio Busich;
 2. Il Dirigente dell'U.O.C. Controllo di Gestione;
 3. Il Dirigente dell'U.O.C. Bilancio e Gestione Economico-Finanziaria
- Acquisiti, per quanto di competenza, i pareri favorevoli espressi in merito dal Direttore Amministrativo d'Azienda e dal Direttore Sanitario d'Azienda

D E L I B E R A

Per tutto quanto sopra indicato e che qui si intende integralmente richiamato

- 1) **di AGGIUDICARE**, la procedura espletata per l'acquisizione in locazione passiva di un immobile da adibire a postazione di Continuità Assistenziale -già Guardia medica- nel Comune di Spoltore, (località Villa Raspa) alla DZ Insurance Sport s.r.l.” - P.IVA/C.F. 01618840688, per l'immobile sito in Villa Raspa di Spoltore alla Via Lago di Garda,2 identificato catastalmente al Foglio.33 part. 1001;
- 2) **di APPROVARE** gli allegati schemi di contratto, preliminare e definitivo di locazione allegati al presente atto quali parte integrante e sostanziale dello stesso;
- 3) **di STIPULARE** con la DZ Insurance Sport s.r.l.” - P.IVA/C.F. 01618840688 il contratto preliminare di locazione dell'immobile sito in località Villa Raspa di Spoltore alla via Lago di Garda,2, identificato catastalmente al Foglio 33 contenente, tra gli altri, l'impegno ad effettuare l'adeguamento tecnico-funzionale rispetto alla specifica destinazione d'uso, nel rispetto della vigente normativa tecnico-sanitaria nonché tutte le modifiche richieste;
- 4) **di RISERVARSI DI STIPULARE** con la DZ Insurance Sport s.r.l.” il contratto definitivo di locazione, per la durata di anni 6 (sei) dell'immobile sito in località Villa Raspa di Spoltore alla via Lago di Garda,2, identificato catastalmente al Foglio 33 all'esito della produzione, da parte del proprietario, delle certificazioni di conformità/attestazioni prescritte per l'ottenimento dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività sanitaria, ex art. 4 L.R. n.32/2007, nonché a seguito delle modifiche/adeguamenti strutturali necessari alla nuova destinazione d'uso;
- 5) **di DARE ATTO** che la spesa relativa al canone di locazione va imputata e registrata alla voce di conto 0704010101 (locazioni passive) della Contabilità Generale degli anni inerenti alla durata del contratto;

6) **di CONFERIRE** al presente atto la clausola dell'immediata esecutività;

7) **di PUBBLICARE** il presente atto sull'Albo Pretorio on-line ai sensi del D.lgs. n.33/2013 e ss.mm.ii. .

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Oggi....., con la presente scrittura privata in doppio originale ad unico effetto, oltre alla copia per l'Ufficio del Registro

Tra le parti sottoscritte

L'Azienda Sanitaria Locale di Pescara (denominata anche ASL di Pescara), C.F. e P. IVA. 01397530682, sede legale Via Renato Paolini n. 47 - 65124 Pescara, rappresentata Dal Direttore Generale pro tempore, il **Dott. Vero Michitelli**, nato il _____ a _____ nominato con DGR n. 570 del 11/09/2023;

(di seguito, anche "Azienda" o "**Conduttore**")

E

D.Z. INSURANCE SPORT SRL, P.I./C.F. con sede legale in _____ alla via _____ in persona del _____, il sig. _____ nato il _____ a _____ e residente a _____ C.F. _____,

(di seguito, per brevità, anche "**Locatore**")

(di seguito, congiuntamente, le "**Parti**")

Si stipula quanto segue:

1. La parte locatrice concede in locazione alla parte Conduttrice l'immobile sito nel Comune di Spoltore, località Villa Raspa, alla via Lago di Garda,2 identificato catastalmente al Foglio 33 part. 1001, sub. 30 e sub.31 da adibire esclusivamente a sede del Servizio di Continuità Assistenziale – già guardia medica;
2. Ai sensi e per gli effetti dell'art.13 del D.lgs. n.192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, il Conduttore dichiara di avere ricevuto tutte le informazioni inerenti alla citata normativa nonché di avere ricevuto dal Locatore l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile locato, come detto al punto precedente, la certificazione di agibilità (SCAGI) in riferimento alla nuova destinazione d'uso, certificato conformità impianto idro-sanitario, elettrico, che si allegano al presente atto.
3. La locazione avrà la durata di anni SEI a decorrere dalla data di avvenuta consegna al conduttore dell'immobile adeguato alle esigenze dell'Azienda Sanitaria Locale, con possibilità di rinnovo nei termini di legge; il conduttore ha la facoltà, ai sensi dell'art.27, comma 7 della L.392/78, di recedere anticipatamente dal contratto dandone preavviso al locatore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

4. La somma da corrispondere è costituita da una quota parte inerente al canone di locazione e da una quota parte inerente ai lavori che il locatore ha sostenuto per l'adeguamento tecnico-funzionale dell'immobile alle esigenze sanitarie dell'Asl per i primi sei anni di locazione.

Conseguentemente, il canone corrispettivo annuo complessivo da corrispondere composto da quota canone e quota restituzione lavori di adeguamento, così come convenuto ed accettato dalle parti, conforme sia alla stima peritale redatta nel mese di ottobre 2024, dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Pescara- sia dal computo metrico è stabilito in **€ 13.773,69 (€ 5.440,35+ € 8.333,33)**. Le somme suindicate andranno versate con rate trimestrali anticipate attraverso operazioni bancarie distinte per tipo, ovvero un'operazione per quota restituzione lavori di adeguamento e una per canone di locazione.

L'onere di adeguamento tecnico-funzionale dell'immobile ai requisiti dell'Asl è pari ad **€ 32.642,07** annui per le prime sei annualità oltre IVA, da corrispondersi con rate trimestrali anticipate pari **ad € 5.440,35 annui** oltre IVA al 10%.

Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

5. I pagamenti devono essere effettuati con valuta legale, tramite Istituto Bancario che gestisce il servizio di Tesoreria per l'Asl di Pescara ed accreditati secondo le disposizioni legislative in materia e non potranno essere sospesi o ritardati per nessuna ragione dalla parte locataria, fatto salvo il successivo e separato esercizio delle proprie ragioni. Sono a carico del conduttore le spese accessorie per i bonifici bancari.

6. La liquidazione avverrà mediante Determinazione dirigenziale della U.O.C. Servizi Tecnici Manutentivi della ASL di Pescara, con la quale si dispone, in quanto legittimo, il pagamento in favore del locatore. Il canone sarà erogato esclusivamente mediante trasferimento o bonifico sul conto corrente dedicato, ai sensi e per gli effetti delle vigenti norme in materia (vedi Determinazione n.4 del 07/07/2011 dell'Autorità di Vigilanza Contratti Pubblici), pertanto i dati relativi alla tracciabilità, necessari, sono quelli comunicati ufficialmente dalla parte locatrice e cioè c/c bancario presso _____, filiale di _____ IBAN _____ intestato a _____.

La persona delegata ad operare sul conto dedicato sopra indicato, che si impegna a comunicare ufficialmente eventuali variazioni dei dati comunicati è il Sig. _____ nato il _____ a _____ residente a _____ C.F. _____ in qualità di _____ .

Il locatore assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art.3 della L. 136/2010 testo vigente, a pena di nullità del contratto e si impegna a dare immediata comunicazione alla ASL ed alla Prefettura - Uff. Territoriale del Governo della Provincia di Pescara della notizia dell'inadempimento della propria controparte (subcontraenti/filiera delle imprese ecc.) agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

7. Il canone di locazione non potrà essere rivalutato automaticamente applicando l'aggiornamento ISTAT ai sensi della variazione dell'indice dei prezzi al consumo come accertato dall'ISTAT ai sensi dell'art.81 della L. n.392 del 27/07/1978 e art. 54 L. n.450 del 27/12/1997, in ossequio a quanto previsto dall'art. 3, comma 2, D.L.183/2020 (conv. nella Legge 21/2021) che modifica l'art. 3,

comma 1, del D.L. 95/2012. E' espressamente consentita, sin d'ora, la rivalutazione del canone ove dovessero intervenire modifiche alla predetta disciplina normativa.

8. E' fatto divieto al Conduttore di subaffittare o cedere comunque la cosa locata, in tutto o in parte, con o senza corrispettivo e di variarne la destinazione. I locali si concedono per il solo uso di sede di Servizio di continuità assistenziale – già guardia-medica- nel territorio di Villa Raspa di Spoltore, nel Comune di Spoltore.

9. I locali oggetto del presente contratto non sono già in uso da parte del conduttore.

10. Il Conduttore non potrà apportare modifiche allo stabile ed ai relativi impianti senza il preventivo consenso scritto del locatore e le eventuali migliorie, fatte senza detto consenso, resteranno a beneficio del locatore senza indennità o rimborso, sempre che questi non preferisca la restituzione dello stabile nel primitivo stato, in danno ed a spese del Conduttore; restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

11. Il Conduttore deve usare la cosa locata con la diligenza del buon padre di famiglia, evitando guasti e deterioramenti.

12. Il Conduttore è tenuto a consentire in ogni tempo l'accesso ai locali al locatore od a terzi a richiesta dello stesso Locatore.

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

14. Tutte le spese relative al funzionamento ed alla ordinaria manutenzione, alla fornitura d'acqua, riscaldamento ecc. sono a carico del conduttore proporzionalmente alla porzione oggetto di locazione e quindi riferiti alla superficie locata, come sono pure a suo carico tutte le spese e le utenze proprie dell'immobile (tassa rifiuti, telefono, energia elettrica, acqua, riscaldamento ecc.).

15. Il Conduttore sarà tenuto ad assicurare le proprie installazioni e merci, l'immobile ed i propri mobili contro i rischi d'incendio e di eventi speciali, esplosioni e danni derivanti da perdite di acqua condotta e danni d'acqua di qualsiasi genere; il Conduttore dovrà altresì stipulare una polizza per responsabilità civile che copra tutti i danni causati a terzi, ivi compreso il danno biologico, morale e materiale, con un massimale minimo adeguato e comunque non inferiore ad € _____, il massimale dovrà e la presente è clausola essenziale, essere adeguato a quello richiesto dal Locatore, fermo restando che ciò non può comportare assunzione di responsabilità alcuna per il locatore.

16. Il Locatore avrà cura di far registrare la presente scrittura nei termini di legge; la relativa spesa di bollo e di registrazione sono ripartite al 50%; il Conduttore si impegna a rimborsare la propria quota al Locatore a presentazione di specifica nota; a tale effetto si dà atto che i corrispettivi di cui al presente contratto sono soggetti all'imposta sul Valore Aggiunto con "scissione dei pagamenti".

17. Le parti convengono che per qualsiasi controversia il Foro competente è da intendersi in via esclusiva ed inderogabile quello di Pescara.

18. le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Letto, confermato e sottoscritto

Pescara, _____

Il Conduttore

ASL di Pescara

Il Direttore Generale

Dott. Vero Michitelli

Il Locatore

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 del Codice Civile vengono partitamene ed esplicitamente sottoscritte le clausole di cui ai seguenti articoli del presente contratto:

17 – Foro competente

Pescara, _____

Il Conduttore

ASL di Pescara

Il Direttore Generale

Dott. Vero Michitelli

Il Locatore

Il Conduttore

ASL di Pescara

Il Direttore Generale

Dott. Vero Michitelli

Il Locatore

CONTRATTO PRELIMINARE DI LOCAZIONE D'IMMOBILE

L'**Azienda Sanitaria Locale di Pescara** (denominata anche ASL di Pescara), C.F. e P. IVA. 01397530682, sede legale Via Renato Paolini n. 47 - 65124 Pescara, rappresentata Dal Direttore Generale pro tempore, il **Dott. Vero Michitelli**, nato il ----- nominato con DGR n. 570 del 11/09/2023;

(di seguito, anche "Azienda" o "**Conduttore**")

E

D.Z. INSURANCE SPORT SRL, P.I./C.F. _____ con sede legale in _____ alla via _____ in persona del _____ il sig. _____ nato il _____ a _____ e residente in _____ alla via _____ C.F. _____;

(di seguito, per brevità, anche "**Locatore**")

(di seguito, congiuntamente, le "**Parti**")

CONVENGONO E STIPULANO

quanto segue:

1. Oggetto

La presente scrittura è finalizzata alla conclusione di un contratto preliminare di locazione di un immobile ad uso diverso da quello abitativo ai sensi della Legge 392/78.

L'immobile oggetto del presente contratto preliminare sarà adibito dal conduttore a postazione del Servizio di Continuità Assistenziale- già Guardia medica- alla via Lago di Garda,2 di Spoltore.

Con l'accettazione del presente accordo, le parti si obbligano a stipulare il definitivo contratto di locazione entro il termine di giorni **150 (centocinquanta)** dalla sottoscrizione del contratto preliminare di locazione, salvo quanto specificato al successivo punto 4, mediante la consegna dei locali adeguati alle esigenze dell'Azienda Sanitaria Locale.

2. Identificazione dell'immobile

La locazione avrà ad oggetto l'unità immobiliare sita in Spoltore alla via Lago di Garda,2 identificato catastalmente al Foglio 33 Particella 1001; sub. 30 e sub.31

3. Durata e corrispettivo della locazione

La locazione avrà la durata di anni SEI a decorrere dalla data di stipula del contratto definitivo e successiva avvenuta consegna al conduttore dell'immobile adeguato alle esigenze dell'Azienda Sanitaria Locale, con possibilità di rinnovo nei termini di legge; il conduttore avrà la facoltà, ai sensi

dell'art.27, comma 7 della L.392/78, di recedere anticipatamente dal contratto dandone preavviso al locatore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Il conduttore, nel caso receda anticipatamente dal contratto, ai sensi dell'art. 27 comma 7 della L.392/78 si obbliga comunque a corrispondere la quota residua della parte inerente i lavori eseguiti per adeguamento dell'immobile all'uso di destinazione e alle esigenze specifiche della Azienda Sanitaria Locale di Pescara, nella misura di seguito indicata oltre alle spese necessarie per il ripristino dell'immobile nello stato in cui si trovava prima della sottoscrizione del contratto di locazione.

Per i primi sei anni di locazione il corrispettivo da corrispondere sarà costituito da una quota parte inerente al canone di locazione e da una quota parte inerente la restituzione dell'importo dei lavori che il locatore andrà a sostenere per l'adeguamento tecnico-funzionale dell'immobile alle esigenze sanitarie della ASL.

Dal sesto anno in poi, in caso di rinnovo, il corrispettivo da corrispondere sarà pari alla sola quota canone, essendosi concordato che la restituzione dell'importo dei lavori di adeguamento tecnico-funzionale che il locatore andrà a sostenere avverrà in sei anni attraverso rimesse trimestrali di pari importo a far data dalla sottoscrizione del contratto definitivo di locazione.

La somma da corrispondere al locatore per la quota parte inerente ai lavori e alle prestazioni professionali che il locatore andrà a sostenere per l'adeguamento tecnico-funzionale dell'immobile per le esigenze sanitarie della ASL è pari a complessivi euro **€ 32.642,07** e quindi ad **€ 5.440,35 annui** oltre IVA.

Tale importo, concordato ed accettato dalle parti, è quello risultante dal computo metrico redatto che, sottoscritto dalle parti, si allega al presente contratto e ne costituisce parte integrante e sostanziale.

L'importo relativo al canone di locazione è pari ad **€ 8.333,33** annui e quindi ad **€ 694,44** mensili oltre IVA.

Il corrispettivo annuo complessivo da corrispondere, composto da quota canone e quota restituzione lavori di adeguamento, così come convenuto ed accettato dalle parti, conforme sia alla stima peritale redatta nel mese di ottobre 2024 dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Pescara sia dal computo metrico redatto il 05/11/2024 dall'ing. Marco Di Federico è stabilito quindi in **€ 13.773,69 (€ 5.440,35 + € 8.333,33)**.

Le somme suindicate andranno versate con rate trimestrali anticipate attraverso operazioni bancarie distinte per tipo, ovvero un'operazione per quota restituzione lavori di adeguamento e una per canone di locazione.

Sia il contratto preliminare che il definitivo sono soggetti all'imposta di bollo e all'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi.

La liquidazione avverrà mediante Determinazione Dirigenziale della U.O.C. Servizi Tecnici Manutentivi della ASL di Pescara, con la quale si dispone il pagamento in favore del locatore. Il canone sarà erogato esclusivamente mediante trasferimento o bonifico sul conto corrente dedicato, ai sensi e per gli effetti delle vigenti norme in materia, pertanto i dati relativi alla tracciabilità, necessari sono quelli comunicati ufficialmente dalla parte locatrice e cioè c/c bancario presso _____ filiale di _____ IBAN _____ intestato a _____.

La persona delegata ad operare sul conto dedicato sopra indicato, che si impegna a comunicare ufficialmente eventuali variazioni dei dati comunicati è il sig. _____ nato il _____ in _____ e residente in _____ alla via _____ C.F. _____

Il locatore assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art.3 della L.136/2010 testo vigente, a pena di nullità del contratto e si impegna a dare immediata comunicazione alla ASL di Pescara ed alla Prefettura – Uff. Territoriale del Governo della Provincia di Pescara della notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

Il canone di locazione non potrà essere rivalutato automaticamente applicando l'aggiornamento ISTAT ai sensi della variazione dell'indice dei prezzi al consumo come accertato dall'ISTAT ai sensi dell'art.81 L.392 del 27/07/1978 e art. 54 L. 450 del 27/12/1997, in ossequio a quanto previsto dall'art.3, comma 2, D.L. 182/2020 (conv. Legge 21/2021) che modifica l'art.3, comma 1, del D.L 95/2012. E' espressamente consentita, sin d'ora, la rivalutazione del canone ove dovessero intervenire modifiche alla predetta disciplina normativa.

Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone, degli oneri accessori e della quota di restituzione dell'importo dei lavori di adeguamento tecnico-funzionale oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

In caso di ritardato o mancato pagamento degli importi dovuti decorreranno gli interessi di mora al tasso previsto dalle disposizioni vigenti in materia di contrattazione con la Pubblica Amministrazione.

4. Attività a carico dei contraenti

La promittente parte locatrice si impegna a produrre la seguente documentazione relativa all'immobile:

- Certificato di Agibilità in riferimento alla nuova destinazione d'uso;
- Certificato di conformità impianto idro sanitario, elettrico, messa a terra e di protezione alle scariche atmosferiche;
- Attestato di protezione energetica (A.P.E.)

La promittente parte locatrice si impegna a compiere, presso il Comune di Spoltore, tutte le attività necessarie e finalizzate al cambio della "destinazione d'uso"; si impegna altresì a trasmettere, su richiesta della parte conduttrice, la documentazione necessaria ai fini della registrazione del contratto definitivo ed a predisporre gli allacci per le utenze di gas-metano, elettricità, acqua.

La promittente parte locatrice si obbliga inoltre ad effettuare tutti gli interventi di adeguamento funzionale ed alle normative vigenti degli immobili, indicati nella Relazione compresa nella Documentazione tecnica contenuta nella Domanda di partecipazione all'indagine di mercato.

I locali si concedono per il solo uso di sede di Continuità Assistenziale – già Guardia medica -, ASL Pescara nel Comune di Spoltore con divieto di sublocazione e cessione anche parziale.

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione.

Sono a carico del promittente parte locatrice tutte le spese del contratto preliminare che definitivo (imposta di bollo ed imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi).

Le parti promittenti contraenti si obbligano ad addivenire alla stipula del contratto definitivo entro il termine di giorni **150 (centocinquanta)** dalla sottoscrizione del contratto preliminare di locazione, termine previsto per consentire al locatore di eseguire gli interventi di adeguamento dell'immobile all'uso di destinazione e alle esigenze specifiche dell'Azienda Sanitaria Locale di Pescara.

Ove i predetti interventi di adeguamento dell'immobile dovessero essere eseguiti prima del termine di giorni 150 dalla sottoscrizione del presente contratto preliminare, il promittente locatore ne darà tempestiva comunicazione al promissario conduttore ed il contratto di locazione dovrà conseguentemente essere stipulato nel termine di giorni 30 (trenta) dal ricevimento della comunicazione medesima.

Nell'ipotesi in cui una delle parti promittenti non ponga in essere le attività previste a proprio carico nel presente contratto preliminare, non pervenendo alla sottoscrizione del contratto definitivo, sarà tenuta al risarcimento dei danni. Tra i danni risarcibili alla promittente parte locatrice sono comprese, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'importo di € **32.642,07** sostenuto per l'adeguamento dell'immobile, lavori ove eseguiti, all'uso di destinazione ed alle esigenze specifiche dell'ASL ed al conseguimento del certificato SCAGI e/o Agibilità in riferimento alla destinazione d'uso contrattuale nonché quello da sostenere per il ripristino della situazione *quo ante*.

Le parti concordano che ove non si dovesse pervenire alla stipula del contratto definitivo di locazione per fatto o colpa imputabili ad entrambe le parti, la parte inadempiente sarà tenuta a versare, a titolo di penale, all'altra parte, un importo pari a due mensilità del canone di locazione.

Tutte le spese relative al funzionamento ed alla ordinaria manutenzione, alla fornitura d'acqua, riscaldamento ecc. sono a carico del conduttore proporzionalmente alla porzione oggetto di locazione e quindi riferiti alla superficie locata, come sono pure a suo carico, tutte le spese e le utenze proprie dell'immobile (tassa rifiuti, telefono, energia elettrica, acqua, riscaldamento ecc...).

Il conduttore sarà tenuto ad assicurare l'immobile ed i propri mobili contro i rischi d'incendio e di eventi speciali, esplosioni e danni derivanti da perdite di acqua condotta e danni d'acqua di qualsiasi genere; altresì dovrà stipulare una polizza per responsabilità civile che copra tutti i danni causati a terzi, ivi compreso il danno biologico, morale e materiale, con un massimale minimo adeguato e comunque non inferiore ad € 1.550.000,00 il massimale dovrà e la presente è clausola essenziale, essere adeguato a quello richiesto dal Locatore, fermo restando che ciò può comportare assunzione di responsabilità alcuna per il locatore.

Il locatore avrà cura di far registrare la presente scrittura nei termini di legge; la relativa spesa di bollo e di registrazione sono ripartite al 50%; il Conduttore si impegna a rimborsare la propria quota al Locatore a presentazione di specifica nota; a tale effetto si dà atto che i corrispettivi di cui al presente contratto sono soggetti all'imposta sul Valore Aggiunto con "scissione dei pagamenti".

Le parti convengono che per qualsiasi controversia il Foro competente è da intendersi in via esclusiva ed inderogabile quello di Pescara.

Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

5. Autorizzazione al trattamento dei dati personali

Il promissario locatore ed il promissario conduttore si autorizzano reciprocamente sin da ora a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi al rapporto di locazione, ai sensi del D.lgs. n. 196/2003.

Luogo e data

Firma del promissario conduttore

Firma del promissario locatore

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 del Codice Civile vengono partitamene ed esplicitamente sottoscritte le clausole di cui ai seguenti articoli del presente contratto:

17 – Foro competente

Pescara, _____

Il Dirigente Amministrativo, con la presente sottoscrizione, attesta la regolarità tecnica e amministrativa nonché la legittimità del provvedimento

Il Dirigente Amministrativo

Antonio Busich

firmato digitalmente

Il Direttore dell'UOC Controllo di Gestione attesta che la spesa risulta corrispondente al bilancio di previsione dell'anno corrente.

Il Direttore

Graziano Di Marco

firmato digitalmente

Il Direttore dell'UOC Bilancio e Gestione Economica Finanziaria attesta che la spesa risulta imputata sulla voce di conto del Bilancio n. 0704010101

Anno 2024

Il Direttore

Graziano Di Marco

firmato digitalmente

Ai sensi del D. Lgs. 502/92 e successive modificazioni ed integrazioni, i sottoscritti esprimono il seguente parere sul presente provvedimento:

Parere favorevole

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO

Dott. Francesca Rancitelli

firmato digitalmente

Parere favorevole

IL DIRETTORE SANITARIO

Dott. Rossano Di Luzio

firmato digitalmente

IL DIRETTORE GENERALE

Dott. Vero Michitelli

firmato digitalmente

Deliberazione n. 1951 del 27/12/2024 ad oggetto:

ACQUISIZIONE, IN LOCAZIONE PASSIVA, DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A POSTAZIONE DEL SERVIZIO DI CONTINUITA' ASSISTENZIALE (GIÀ GUARDIA MEDICA) NEL COMUNE DI SPOLTORE (LOCALITÀ SANTA TERESA).

- AGGIUDICAZIONE PROCEDURA ACQUISITIVA
 - APPROVAZIONE SCHEMI CONTRATTUALI DI LOCAZIONE
-

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

- Si attesta che il presente atto viene pubblicato, in forma integrale, all'ALBO ON LINE dell'ASL di Pescara (art. 32 L. 69/09 e s.m.i.), in data 30/12/2024 per un periodo non inferiore a 15 giorni consecutivi.

Atto soggetto al controllo della Regione (art. 4, co. 8 L. 412/91): NO

Il Funzionario Incaricato