

AZIENDA SANITARIA LOCALE NA 3 SUD
80053 - CASTELLAMMARE DI STABIA
Servizio Affari Generali

OGGETTO: Rinnovo contratti di fitto per la struttura di Via del Mare in Sorrento.

**IL DIRIGENTE RESPONSABILE
DEL SERVIZIO AFFARI GENERALI**

Alla stregua dell'istruttoria compiuta dal Servizio AA.GG. e delle risultanze e degli atti tutti richiamati nelle premesse che seguono, costituenti istruttoria a tutti gli effetti di legge, nonché dell'espressa dichiarazione di regolarità tecnica ed amministrativa della stessa resa dal Dirigente del Servizio a mezzo sottoscrizione della presente,

PREMESSO:

- che L' ASL NAPOLI 3 sud conduce in locazione per le attività: dell'UOSM del Distretto Sanitario 87-88, della SIR del DSM e del P.O. di Sorrento, un immobile sito in Sorrento alla Via del Mare, 11-19;
- che i locali sono in parte di proprietà della Società Edilmar di Martino Di Leva e C. s.a.s. di Sorrento ed in parte di proprietà della Soc. Gargiulo Luigi e Figli s.n.c. di Sorrento;
- che predetti locali sono condotti da questa Azienda Sanitaria in forza di due contratti in scadenza il prossimo 31-1-2012: contratto con la Società Edilmar di Martino Di Leva e C. dell' 1-4-2008 Rep. n. 2373 registrato a C/mare di Stabia il 3-4-2008, al n. 2583 e Contratto/Convenzione Transattiva con la Soc. Gargiulo Luigi e Figli SNC, Rep. n. 14 del 24-11-1990;
- La società Gargiulo Luigi e Figli S.n.c. di Sorrento, per il tramite del proprio Avvocato, con nota acquisita il 30-12-2010 prot. 56278, ha presentato disdetta del predetto contratto di locazione per la prossima scadenza del 31-1-2012;
- L'ASL NA 3 SUD, con Racc, prot. n. 95 del 12 gennaio 2011, ha disdettato alla Soc. Edilmar il citato contratto Rep 2373/2008 per la prossima scadenza del 31-1-2012;

Tenuto conto che:

- questa ASL NA 3 SUD, non avendo disponibilità di locali propri in cui allocare le attività in premessa indicate e segnatamente quelle della SIR, intende continuare la conduzione dell'intero immobile di Via del Mare, 11-19 con la sottoscrizione di nuovi contratti di fitto;
- La soc. Gargiulo Luigi e figli Snc intende affittare, a far data dall'1-2-2012, i locali di sua proprietà, condotti attualmente dall'ASL NA 3 SUD in Via Del Mare, 11- 19 di Sorrento, a due propri soci: in parte a Gargiulo Andrea e in parte a Gargiulo Veronica, prevedendo nel contratto di affitto da sottoscrivere la possibilità di subaffittare i locali all'ASL NA 3 SUD;
- che i citati soci Gargiulo Andrea e Gargiulo Veronica hanno manifestato la volontà di prendere in fitto i citati locali di proprietà della soc. Gargiulo Luigi e figli Snc per poi subaffittarli all'ASL NA 3 SUD;

-che la Soc. Edilmar di Martino Di Leva e C. S.a.s. ha parimenti espresso la volontà di sottoscrivere un nuovo contratto di fitto con L'ASL NA 3 SUD per la parte dei locali di sua proprietà;

RIBADITO che l'immobile è attualmente già condotto in locazione da questa ASL NA 3 SUD e che:

- il contraente Soc. Edilmar resta il medesimo del contratto attuale in scadenza il 31-1-2012;
- i contraenti Gargiulo Veronica e Gargiulo Andrea sono coloro che hanno la disponibilità dei beni della Soc. Gargiulo Luigi e Figli con cui oggi sussiste il rapporto contrattuale in scadenza il 31-1-2012;

Visti i tre allegati schemi di contratto di locazione che questa Azienda intende sottoscrivere con il sig. Gargiulo Andrea, la sig.ra Gargiulo Veronica e la Soc. Edilmar di Martino Di Leva e C. S.a.s.;

PRECISATO:

- che la sottoscrizione dei tre contratti è subordinata alla sottoscrizione del citato contratto di fitto tra La soc. Gargiulo Luigi e figli Snc con i due propri soci Gargiulo Andrea e Gargiulo Veronica, affinché questi ultimi abbiano la piena disponibilità, dalla data dall'1-2-2012, degli immobili da subaffittare ASL NA 3 SUD;
- che i canoni di locazione, come meglio precisato negli allegati schemi di contratto, sono determinati in aderenza alla valutazione del 23 settembre 2009 prot. 687/09 dell'Agenzia Del Territorio di Napoli

Ritenuto, per quanto sopra esposto, che i tre allegati schemi di contratto di locazione vadano approvati per consentire la stesura e la sottoscrizione di tre conformi contratti di locazione ;

SI PROPONE AL DIRETTORE GENERALE:

La premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta:

- 1) Di approvare i **tre allegati** schemi di contratto di locazione che questa Azienda intende sottoscrivere con il sig. Gargiulo Andrea, la sig.ra Gargiulo Veronica e la Soc. Edilmar di Martino Di Leva e C. S.a.s, per la conduzione dell'immobile di Via del Mare, 11-19 in Sorrento
- 2) di precisare che la sottoscrizione dei tre contratti è subordinata alla sottoscrizione del contratto di fitto citato in premessa tra La soc. Gargiulo Luigi e figli Snc con i due propri soci Gargiulo Andrea e Gargiulo Veronica, affinché questi ultimi abbiano la piena disponibilità, dalla data dall'1-2-2012, degli immobili da subaffittare ASL NA 3 SUD;
- 3) di incaricare il Servizio AA.GG. di ottemperare agli atti consequenziali;
- 4) di inviare copia della presente deliberazione al Direttore del DSM e del P.O. di Sorrento;

Di dichiarare l'adottanda deliberazione immediatamente esecutiva.

Il presente atto non è soggetto al controllo di cui all'art. 35 della L.R. 03-11-1994, n. 32.

LG

Il Dirigente del Servizio AA.GG.
Dott. Massimo Lauri

IL Direttore Generale

Preso atto della dichiarazione di regolarità dell'istruttoria compiuta dal Servizio AA.GG. e Gestione Immobili nonché della dichiarazione di legittimità tecnica ed amministrativa resa dal Direttore proponente con la sottoscrizione della proposta che precede, nelle more della nomina dei Direttori Sanitario ed Amministrativo

DELIBERA

- 1) Di approvare **i tre allegati** schemi di contratto di locazione che questa Azienda intende sottoscrivere con il sig. Gargiulo Andrea, la sig.ra Gargiulo Veronica e la Soc. Edilmar di Martino Di Leva e C. S.a.s, per la conduzione dell'immobile di Via del Mare, 11-19 in Sorrento
- 2) di precisare che la sottoscrizione dei tre contratti è subordinata alla sottoscrizione del contratto di fitto citato in premessa tra La soc. Gargiulo Luigi e figli Snc con i due propri soci Gargiulo Andrea e Gargiulo Veronica, affinché questi ultimi abbiano la piena disponibilità, dalla data dall'1-2-2012, degli immobili da subaffittare ASL NA 3 SUD;
- 3) di incaricare il Servizio AA.GG. di ottemperare agli atti consequenziali;
- 4) di inviare copia della presente deliberazione al Direttore del DSM e del P.O. di Sorrento;

Di dichiarare la deliberazione immediatamente esecutiva.

Il presente atto non è soggetto al controllo di cui all'art. 35 della L.R. 03-11-1994, n. 32.



ML

Il Direttore Generale

Dott. Maurizio D'Amora



SCHEMA

Contratto di locazione per uso diverso dall'abitazione

Di una porzione d'immobile sito Sorrento - Via Del Mare, 11 - 19

L'anno **duemiladodici** il giorno _____ del mese di _____ nella sede legale della Azienda Sanitaria Locale Napoli 3 SUD , in Castellammare di Stabia al Corso Alcide de Gasperi, 167 (Napoli),

Sono convenuti:

La sig.ra Gargiulo Veronica nata a Vico Equense il 03-02-1985 Cod. Fisc. GRG VNC 85S43 L845Q, residente in Sorrento alla via Degli Aranci, 77, nella sua qualità di titolare di contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo sottoscritto con la proprietaria Soc. Gargiulo Luigi e Figli S.n.c. di Sorrento via del mare, 15, in data e registrato in In data n., relativo ad una porzione di immobile sito in Sorrento alla via Del Mare, 11 – 19 , in catasto al Fg 3, p.lla 453, sub 22 (quota parte corrispondente a mq 26,25), 18, 19 (quota del 50% corrispondente a mq 73) e quota del cortile di accesso al fabbricato corrispondente a mq 19, di seguito denominata **LOCATORE**;

E

Il dr. Massimo Lauri nato a Palma Campania (NA) il 12-05-1949, cod. Fisc. LRA MSM 49E12 G283N nella qualità di Direttore del Servizio Affari Generali dell'ASL NA 3 SUD, domiciliato per la carica presso la sede dell'Azienda che ha Codice Fiscale e partita IVA n° 06322711216- di seguito nominato **LOCATARIO** o **CONDUTTORE**.

Premesso che:

- L' ASL NAPOLI 3 sud conduce in locazione per le attività dell'UOSM del Distretto Sanitario 87-88, della SIR e del P.O. di Sorrento i locali di proprietà della società Gargiulo Luigi e Figli S.n.c. di Sorrento (atto per Notar Pinto del 31-12-1980 Rep. 103324, Racc. 12942), siti in Sorrento alla Via Del Mare, 11 – 19 , Fg 3, p.lla 453 della seguente consistenza: locali al piano seminterrato sub 22 (quota parte corrispondente a mq 26,25); locali al primo piano sub 18 cat. A/10 ivi compreso il vano ascensore della consistenza di mq 3 e l'intera tromba ascensore in corrispondenza di ogni piano; quota del 50% del terrazzo al secondo piano sub 19; quota del cortile di accesso all'immobile per un equivalente di mq 19.

- I predetti locali sono condotti da questa Azienda Sanitaria in forza del contratto -Convenzione Transattiva - Rep. n. 14 del 24-11-1990 la cui scadenza cade il prossimo 31-1-2012;
- La società Gargiulo Luigi e Figli S.n.c. di Sorrento, per il tramite del proprio Avvocato, con nota acquisita il 30-12-2010 prot. 56278, ha presentato disdetta del predetto contratto di locazione;
- La società Gargiulo Luigi e Figli S.n.c. di Sorrento con contratto del e registrato in In data n. Ha ceduto in locazione alla citata Gargiulo Veronica la porzione di fabbricato sopra indicata concedendogli la possibilità del subaffitto;
- i locali di proprietà della Soc. Gargiulo Luigi e Figli SNC fanno parte di uno stesso ed unico immobile ove: un'altra parte dei locali che lo compongono sono anch'essi condotti dall'ASL NA 3 SUD ma di proprietà della medesima soc. Gargiulo Luigi e Figli S.n.c. di Sorrento affittati al socio Gargiulo Andrea; un'ultima restante parte dei locali, anch'essi condotti dall'ASL NA 3 SUD, sono di proprietà della Soc. Edilmar di Sorrento;
- La sig.ra Gargiulo Veronica intende subaffittare i predetti locali all'ASL NA 3 SUD che ha manifestato la volontà di continuare la conduzione degli stessi avendo ricevuto analoga disponibilità anche dal Sig. Gargiulo Andrea e dalla Soc. Edilmar di Martino Di Leva e C. S.a.s. a sottoscrivere un nuovo contratto di fitto per la parte dei locali che è nelle rispettive disponibilità;

Tanto quanto innanzi premesso si conviene e si stipula

Art. 1

La premessa è patto e forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2

Gargiulo Veronica nata a Vico Equense il 03-02-1985 Cod. Fisc. GRG VNC 85S43 L845Q, residente in Sorrento alla via Degli Aranci, 77, nella sua qualità di titolare di contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo sottoscritto con la proprietaria società Gargiulo Luigi e Figli S.n.c. di Sorrento, in data e registrato in In data n., relativo ad una porzione di immobile sito in Sorrento alla via Del Mare, 11 - 19, in catasto al Fg 3, p.lla 453, sub 22 (quota parte corrispondente a mq 26,25), 18, e 19 (quota del 50% corrispondente a mq 73) e quota parte del viale d'accesso, concede in subaffitto alla ASL NA 3 SUD, la predetta porzione di immobile la cui consistenza è meglio indicata in premessa;

Art. 3

Il rapporto locativo avrà la durata di anni 6 (sei), ai sensi della Legge 27/07/1978, n° 392, art. 27. con inizio l' 01-02-2012 e scadenza il 31-01-2018.

Art. 4

Le parti stabiliscono, ai sensi della L. 27/07/78, n° 392, art. 27, la facoltà di recesso da parte del Locatario/Conduttore da notificarsi almeno sei mesi prima a mezzo raccomandata con R.R.

Art. 5

Il costo della locazione è stabilito in € 32.211,24 annui (EURO trentadue miladuecentoundici/24) da pagarsi in rate trimestrali posticipate di € 8.052,81 cadauna. Tale costo è stato determinato applicando i valori unitari

riportati nella valutazione dell'Agenzia del Territorio di Napoli del 23 settembre 2009 prot. 687/09 – 13152/09 con gli incrementi del 75% degli indici ISTAT raggiunti nel mese di aprile 2011 a partire dal mese di aprile 2009, in quanto redatta per la restante parte dello stabile in occasione del rinnovo del contratto con la soc. Edilmar .

Art. 6

Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/78, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, a partire dal mese di aprile, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT relative all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Art. 7

Cedono a carico del conduttore le spese per i canoni relativi alle utenze: acqua, energia elettrica e quant'altro necessario per la conduzione dell'immobile.

Art. 8

I locali si concedono per il solo uso di uffici sanitari della ASL NA 3 SUD con divieto di sublocazione e/o cessione anche parziale e divieto di mutamenti di destinazione.

Art. 9

Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, comma 8°, della Legge 392/78, la mancanza dei requisiti di idoneità statica ed impiantistica dei locali, nonché la non rispondenza di destinazione prevista dal presente contratto e quella risultante agli atti del Comune, del Catasto Urbano, ovvero il diniego delle autorizzazioni e concessioni richieste dalle leggi vigenti ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore potranno formare motivo di risoluzione del contratto. All'atto della sottoscrizione del presente contratto la parte locatrice consegna, comunque, alla parte conduttrice la certificazione attestante l'idoneità statica ed impiantistica dei locali e s'impegna a richiedere l'agibilità al Comune di Sorrento, da consegnare all'ASL NA 3 SUD.

Art. 10

Il conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi dipendenti il regolamento interno dello stabile, ove esistente.

Art. 11

Tutte le riparazioni di cui all'art. 1576 e 1609 del C.C., ordinarie e straordinarie da apportarsi, eventualmente, all'immobile locato sono poste a carico del conduttore in quanto le modalità di calcolo del canone di locazione da parte dell'Agenzia del Territorio sono state fissate in tal senso.

Art. 12

Durante la locazione e previo avviso, il locatore o suo incaricato possono visitare l'immobile locato per constatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti.

Art. 13

Il conduttore, salvo il normale deperimento d'uso, si obbliga a riconsegnare l'immobile, alla scadenza del contratto, nello stato in cui è stato consegnato alla data dell'01-02-2012, libero da persone e cose. Prima del termine finale della durata della locazione, e comunque alla cessazione del rapporto il conduttore

s'impegna ad eseguire tutte le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione sull'immobile locato idonee a rendere lo stesso in buono stato locativo.

Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza preventivo consenso scritto del locatore. Le migliorie e le innovazioni, ancorchè autorizzate, non daranno al conduttore alcun diritto di rivalsa nei confronti del locatore e si intendono acquisite alla proprietà, fatto salvo il diritto del locatore di richiederne la rimozione e la riduzione in pristino a fine locazione.

Art. 14

Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per causa indipendenti dalla sua volontà. Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivargli per fatto e colpa dei suoi dipendenti o suoi aventi causa.

Art. 15

L'inadempienza di una delle parti ad uno dei patti contenuti nel presente contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.

Art. 16

L'Imposta di Registro sarà versata all'Agenzia delle Entrate a cura del locatore con il rimborso successivo da parte del conduttore della quota 50% delle spese di registrazione e dell'intera imposta di bollo.

Art. 17

Per tutto quanto non espressamente previsto ed enunciato nel presente atto si fa riferimento al Codice Civile vigente ed alle Leggi che regolano la materia.

Art. 18

Per eventuali controversie il Foro componente è il Tribunale di Torre Annunziata.

Letto, confermato e sottoscritto.

Castellammare di Stabia,

Il Locatore

Sig.ra Gargiulo Veronica

Il Locatario (IL Conduttore)

**A.S.L. Napoli 3 SUD
Il Direttore del Servizio AA.GG.
Dott. Massimo Lauri**

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute nei patti di cui ai punti NN. 3 - 4 - 5 - 6 - 7-8 - 9- 10 - 11 - 12 - 13 - 15 - 16.

Il Locatore

Sig.ra Gargiulo Veronica

Il Locatario (IL Conduttore)

**A.S.L. Napoli 3 SUD
Il Direttore del Servizio AA.GG.
Dott. Massimo Lauri**



REGIONE

SCHEMA

Contratto di locazione per uso diverso dall'abitazione

Di una porzione d'immobile sito Sorrento - Via Del Mare, 11 - 19

L'anno **duemiladodici** il giorno _____ del mese di _____ nella sede legale della Azienda Sanitaria Locale Napoli 3 SUD , in Castellammare di Stabia al Corso Alcide de Gasperi, 167 (Napoli),

Sono convenuti:

Il sig. Gargiulo Andrea nato a Sorrento il 21-01-1946 Cod. Fisc. GRG NDR 46A21 I862K residente in Sorrento alla via Nastro Azzurro, 16/B, nella sua qualità di titolare di contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo sottoscritto con la proprietaria Soc. Gargiulo Luigi e Figli S.n.c. di Sorrento – Via Del Mare, 15, in data e registrato in In data n. , relativo ad una porzione di immobile sito in Sorrento alla via Del Mare, 11 – 19 , in catasto al Fg 3, p.la 453, sub 20 (quota parte corrispondente a mq 16,65), 23, 16, 17 e 19 (quota del 50% corrispondente a mq 73) e quota del cortile di accesso al fabbricato corrispondente a mq 19, di seguito denominato LOCATORE;

E

Il dr. Massimo Lauri nato a Palma Campania (NA) il 12-05-1949, cod. Fisc. LRA MSM 49E12 G283N nella qualità di Direttore del Servizio Affari Generali dell'ASL NA 3 SUD, domiciliato per la carica presso la sede dell'Azienda che ha Codice Fiscale e partita IVA n° 06322711216- di seguito nominato LOCATARIO o CONDUTTORE.



Premesso che:

- L' ASL NAPOLI 3 sud conduce in locazione per le attività dell'UOSM del Distretto Sanitario 87-88, della SIR e del P.O. di Sorrento i locali di proprietà della società Gargiulo Luigi e Figli S.n.c. di Sorrento (atto per Notar Pinto del 31-12-1980 Rep. 103324, Racc. 12942), siti in Sorrento alla Via Del Mare, 11 – 19 , Fg 3, p.la 453 della seguente consistenza: locali al piano seminterrato individuati con l'intero sub 23 cat C/2 e con quota parte corrispondente a mq 16,65 del sub 20 cat. C/2 ; locali al piano terra sub. 16 cat A/10; locali al primo piano sub 17 cat A/10; quota del 50% del terrazzo al secondo piano sub 19; quota del cortile di accesso all'immobile per un equivalente di mq 19.

REGIONE

- I predetti locali sono condotti da questa Azienda Sanitaria in forza del contratto -Convenzione Transattiva- Rep. n. 14 del 24-11-1990 la cui scadenza cade il prossimo 31-1-2012;
- La società Gargiulo Luigi e Figli S.n.c. di Sorrento, per il tramite del proprio Avvocato, con nota acquisita il 30-12-2010 prot. 56278, ha presentato disdetta del predetto contratto di locazione;
- La società Gargiulo Luigi e Figli S.n.c. di Sorrento con contratto del e registrato in In data n. Ha ceduto in locazione al citato Gargiulo Andrea la porzione di fabbricato sopra indicata concedendogli la possibilità del subaffitto;
- i locali di proprietà della Soc. Gargiulo Luigi e Figli SNC fanno parte di uno stesso ed unico immobile ove un'altra parte dei locali che lo compongono sono anch'essi condotti dall'ASL NA 3 SUD ma di proprietà della medesima soc. Gargiulo Luigi e Figli S.n.c. di Sorrento affittati al socio Gargiulo Veronica; un'ultima restante parte dei locali dello stesso immobile, anch'essi condotti dall'ASL NA 3 SUD, sono di proprietà della Soc. Edilmar di Sorrento;
- Il sig. Gargiulo Andrea intende subaffittare i predetti locali all'ASL NA 3 SUD la quale ha manifestato la volontà di continuare la conduzione degli stessi avendo ricevuto analoga disponibilità anche dalla Sig.ra Gargiulo Veronica e dalla Soc. Edilmar di Martino Di Leva e C. S.a.s. a sottoscrivere un nuovo contratto di fitto per la parte dei locali che è nelle rispettive disponibilità;

Tanto quanto innanzi premesso si conviene e si stipula

Art. 1

La premessa è patto e forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2

Il sig. Gargiulo Andrea nato a Sorrento il 21-01-1946 Cod. Fisc. GRG NDR 46A21 I862K ed ivi residente alla via Nastro Azzurro, 16/B, nella sua qualità di titolare di contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo sottoscritto con la proprietaria Soc. Gargiulo Luigi e Figli S.n.c. di Sorrento, in data e registrato in In data n., relativo ad una porzione di immobile sito in Sorrento alla via Del Mare, 11 - 19, in catasto al Fg 3, p.lla 453, sub 20 (quota parte corrispondente a mq 16,65), 23, 16, 17, 19 (quota parte corrispondente a mq 73) e quota parte del viale d'accesso corrispondente a mq 19, concede in subaffitto alla ASL NA 3 SUD, la predetta porzione di immobile la cui consistenza è meglio indicata in premessa;

Art. 3

Il rapporto locativo avrà la durata di anni 6 (sei), ai sensi della Legge 27/07/1978, n° 392, art. 27. con inizio l' 01-02-2012 e scadenza il 31-01-2018.

Art. 4

Le parti stabiliscono, ai sensi della L. 27/07/78, n° 392, art. 27, la facoltà di recesso da parte del Locatario/Conduttore da notificarsi almeno sei mesi prima a mezzo raccomandata con R.R.

Art. 5

Il costo della locazione è stabilito in € 31.497,96 annui (EURO trentunomila-quattrocentonovantasette/96) da pagarsi in rate trimestrali posticipate di € 7.874,49 cadauna. Tale costo è stato determinato applicando i valori unitari

riportati nella valutazione dell'Agenzia del Territorio di Napoli del 23 settembre 2009 prot. 687/09 – 13152/09 con gli incrementi del 75% degli indici ISTAT raggiunti nel mese di aprile 2011 a partire dal mese di aprile 2009, in quanto redatta per la restante parte dello stabile in occasione del rinnovo del contratto con la soc. Edilmar .

Art. 6

Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/78, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, a partire dal mese di aprile, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT relative all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Art. 7

Cedono a carico del conduttore le spese per i canoni relativi alle utenze: acqua, energia elettrica e quant'altro necessario per la conduzione dell'immobile.

Art. 8

I locali si concedono per il solo uso di uffici sanitari della ASL NA 3 SUD con divieto di sublocazione e/o cessione anche parziale e divieto di mutamenti di destinazione.

Art. 9

Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, comma 8°, della Legge 392/78, la mancanza dei requisiti di idoneità statica ed impiantistica dei locali, nonché la non rispondenza di destinazione prevista dal presente contratto e quella risultante agli atti del Comune, del Catasto Urbano, ovvero il diniego delle autorizzazioni e concessioni richieste dalle leggi vigenti ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore potranno formare motivo di risoluzione del contratto. All'atto della sottoscrizione del presente contratto la parte locatrice consegna, comunque, alla parte conduttrice la certificazione attestante l'idoneità statica ed impiantistica dei locali e s'impegna a richiedere l'agibilità al Comune di Sorrento, da consegnare all'ASL NA 3 SUD.

Art. 10

Il conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi dipendenti il regolamento interno dello stabile, ove esistente.

Art. 11

Tutte le riparazioni di cui all'art. 1576 e 1609 del C.C., ordinarie e straordinarie da apportarsi, eventualmente, all'immobile locato sono poste a carico del conduttore in quanto le modalità di calcolo del canone di locazione da parte dell'Agenzia del Territorio sono state fissate in tal senso.

Art. 12

Durante la locazione e previo avviso, il locatore o suo incaricato possono visitare l'immobile locato per constatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti.

Art. 13

Il conduttore, salvo il normale deperimento d'uso, si obbliga a riconsegnare l'immobile, alla scadenza del contratto, nello stato in cui è stato consegnato alla data dell'01-02-2012, libero da persone e cose. Prima del termine finale della durata della locazione, e comunque alla cessazione del rapporto il conduttore

s'impegna ad eseguire tutte le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione sull'immobile locato idonee a rendere lo stesso in buono stato locativo.

Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza preventivo consenso scritto del locatore. Le migliorie e le innovazioni, ancorchè autorizzate, non daranno al conduttore alcun diritto di rivalsa nei confronti del locatore e si intendono acquisite alla proprietà, fatto salvo il diritto del locatore di richiederne la rimozione e la riduzione in pristino a fine locazione.

Art. 14

Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per causa indipendenti dalla sua volontà. Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivargli per fatto e colpa dei suoi dipendenti o suoi aventi causa.

Art. 15

L'inadempienza di una delle parti ad uno dei patti contenuti nel presente contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.

Art. 16

L'Imposta di Registro sarà versata all'Agenzia delle Entrate a cura del locatore con il rimborso successivo da parte del conduttore della quota 50% delle spese di registrazione e dell'intera imposta di bollo.

Art. 17

Per tutto quanto non espressamente previsto ed enunciato nel presente atto si fa riferimento al Codice Civile vigente ed alle Leggi che regolano la materia.

Art. 18

Per eventuali controversie il Foro competente è il Tribunale di Torre Annunziata.

Letto, confermato e sottoscritto.

Castellammare di Stabia,

Il Locatore

Sig. Gargiulo Andrea

Il Locatario (IL Conduttore)

**A.S.L. Napoli 3 SUD
Il Direttore del Servizio AA.GG.
Dott. Massimo Lauri**

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute nei patti di cui ai punti NN. 3 - 4 - 5 - 6 - 7-8 - 9- 10 - 11 - 12 - 13 - 15 - 16.

Il Locatore

Sig. Gargiulo Andrea

Il Locatario (IL Conduttore)

**A.S.L. Napoli 3 SUD
Il Direttore del Servizio AA.GG.
Dott. Massimo Lauri**

SCHEMA

Contratto di locazione per uso diverso dall'abitazione

Di una porzione d'immobile sito Sorrento - Via Del Mare, 11- 19

L'anno **duemiladodici** il giorno _____ del mese di _____ nella sede legale della Azienda Sanitaria Locale Napoli 3 SUD, in Castellammare di Stabia al Corso Alcide de Gasperi, 167 (Napoli),

Sono convenuti:

Il sig. Di Leva Martino nato a Sorrento il 02-02-1929 Cod. Fisc. DVL MTN 29B02 I862U residente in Sorrento alla via S. Lucia, 4 nella sua qualità di Socio Accomandatario e Legale rappresentante della Società EDILMAR di Martino Di Leva e & S.a.s. con sede in Sorrento alla Via Marina Grande, 5/c C.F. 03343890632 e proprietaria della porzione lato NORD dell'immobile sito in Sorrento alla via Del Mare, 11 - 19, Fg.3 P.IIa 453, SUB 6, 7 e 8, di seguito denominato LOCATORE o PROPRIETARIO;

E

Il dr. Massimo Lauri nato a Palma Campania (NA) il 12-05-1949, cod. Fisc. LRA MSM 49E12 G283N nella qualità di Direttore del Servizio Affari Generali dell'ASL NA 3 SUD, domiciliato per la carica presso la sede dell'Azienda che ha Codice Fiscale e partita IVA n° 06322711216- di seguito nominato LOCATARIO o CONDUTTORE.

Premesso che:

- L' ASL NAPOLI 3 sud conduce in locazione per le attività dell'UOSM del Distretto Sanitario 87-88, della SIR e del P.O. di Sorrento i locali di proprietà (in virtù di atto per Notar Pinto del 31-12-1980 Rep. 103324 registrato a C/mare di Stabia il 19-01-1990 al n. 312) della Società Edilmar di Martino Di Leva e C. s.a.s., della seguente consistenza: tre ambienti al piano seminterrato oltre ad un disimpegno, tre ambienti al piano terra – uno dei quali è diviso in due con androne di portone esclusivo – sei vani con servizi igienici al primo piano e superiori lastrici solari in verticale, identificati in catasto al NCEU del comune di Sorrento al fg 3, p.IIa 453, Sub 6 (piano seminterrato), Sub 7 (piano terra) e sub 8 (primo e secondo piano), siti in Via del Mare, 11 - 19 – Sorrento,

-I predetti locali sono condotti da questa Azienda Sanitaria in forza del contratto dell' 1-4-2008 Rep. n. 2373 registrato a C/mare di Stabia il 3-4-2008, al n. 2583 Mod. 3, sottoscritto dall'Ex ASL NA 5 con la ditta proprietaria;



- il citato contratto Rep 2373/2008 è stato disdettato alla scadenza del 31-1-2012 dall'ASL NA 3 SUD (subentrata nei rapporti attivi e passivi alla ex ASL NA 5 in forza della legge Regionale 16/2008) con Racc, prot. n. 95 del 12 gennaio 2011;

- i locali di proprietà della Soc. Edilmar fanno parte di uno stesso ed unico immobile ove la restante parte dei locali che lo compongono sono anch'essi condotti dall'ASL NA 3 SUD ma di proprietà della Soc. Gargiulo Luigi e Figli SNC ;

- La citata disdetta inviata dall'ASL NA 3 SUD alla soc. Edilmar fu prodotta a seguito di analoga disdetta ricevuta dall'ASL NA 3 SUD da parte del proprietario Gargiulo Luigi e figli per la conduzione della restante parte dell'immobile di Via del Mare, 11 - 19

- sia il proprietario dell'immobile di Sorrento -Via Del Mare, 11 – 19, Soc. Edilmar di Martino Di Leva e C. S.a.s. per una parte dello stabile, sia i due soci della soc. Gargiulo Luigi e figli Snc, Gargiulo Andrea e Gargiulo Veronica che hanno la disponibilità della restante parte, hanno manifestato la volontà di sottoscrivere un nuovo contratto di fitto con L'ASL NA 3 SUD avendo anche quest'ultima espresso la richiesta di proseguire la conduzione dell'intero immobile;

Tanto quanto innanzi premesso s i conviene e si stipula

Art. 1

La premessa è patto e forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2

Il sig. Di Leva Martino nato a Sorrento il 02-02-1929 Cod. Fisc. DVL MTN 29B02 I862U residente in Sorrento alla via S. Lucia, 4 nella sua qualità di Socio Accomandatario e Legale rappresentante della Società EDILMAR di Martino di Leva e & S.a.s. proprietaria della porzione lato NORD dell'immobile sito in Sorrento alla via Del Mare, 11 - 19, Fg 3, p.lla 453, Sub 6 (piano seminterrato), Sub 7 (piano terra), sub 8 (primo e secondo piano) e viale di accesso (in quota parte), siti in Via del Mare, 11 -19, Sorrento, concede in locazione alla ASL NA 3 SUD, la predetta porzione di immobile ;

Art. 3

Il rapporto locativo avrà la durata di anni 6 (sei) con rinnovo tacito, ai sensi della Legge 27/07/1978, n° 392, art. 27. con inizio l' 01-02-2012 e scadenza il 31-01-2018 .

Art. 4

Le parti stabiliscono, ai sensi della L. 27/07/78, n° 392, art. 27, la facoltà di recesso da parte del Locatario/Conduttore da notificarsi almeno sei mesi prima a mezzo raccomandata con R.R.

Art. 5

Il costo della locazione è stabilito in € 108.146,68 annui (EURO centoottomila-centoquarantasei/68) da pagarsi in rate trimestrali posticipate di € 27.036,67 cadauna. Tale costo scaturisce dalla valutazione dell'Agenzia del Territorio di Napoli del 23 settembre 2009 prot. 687/09 – 13152/09 con gli incrementi del 75% degli indici ISTAT raggiunti nel mese di aprile 2011 a partire dal mese di aprile 2009.

Art. 6

Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/78, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, a partire dal mese di aprile, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT relative all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Art. 7

Cedono a carico del conduttore le spese per i canoni relativi alle utenze: acqua, energia elettrica e quant'altro necessario per la conduzione dell'immobile.

Art. 8

I locali si concedono per il solo uso di uffici sanitari della ASL NA 3 SUD con divieto di sublocazione e/o cessione anche parziale e divieto di mutamenti di destinazione.

Art. 9

Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, comma 8°, della Legge 392/78, la mancanza dei requisiti di idoneità statica ed impiantistica dei locali, nonché la non rispondenza di destinazione prevista dal presente contratto e quella risultante agli atti del Comune, del Catasto Urbano, ovvero il diniego delle autorizzazioni e concessioni richieste dalle leggi vigenti ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore potranno formare motivo di risoluzione del contratto. All'atto della sottoscrizione del presente contratto la parte locatrice consegna, comunque, alla parte conduttrice la certificazione attestante l'idoneità statica ed impiantistica dei locali e s'impegna a richiedere l'agibilità al Comune di Sorrento, da consegnare all'ASL NA 3 SUD.

Art. 10

Il conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi dipendenti il regolamento interno dello stabile, ove esistente.

Art. 11

Tutte le riparazioni di cui all'art. 1576 e 1609 del C.C., ordinarie e straordinarie da apportarsi, eventualmente, all'immobile locato sono poste a carico del conduttore in quanto le modalità di calcolo del canone di locazione da parte dell'Agenzia del Territorio sono state fissate in tal senso.

Art. 12

Durante la locazione e previo avviso, il locatore o suo incaricato possono visitare l'immobile locato per constatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti.

Art. 13

Il conduttore, salvo il normale deperimento d'uso, si obbliga a riconsegnare l'immobile, alla scadenza del contratto, nello stato in cui è stato consegnato alla data dell'01-02-2012, libero da persone e cose. Prima del termine finale della durata della locazione, e comunque alla cessazione del rapporto il conduttore s'impegna ad eseguire tutte le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione sull'immobile locato idonee a rendere lo stesso in buono stato locativo.

Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza preventivo consenso scritto del locatore. Le migliorie e le



innovazioni, ancorchè autorizzate, non daranno al conduttore alcun diritto di rivalsa nei confronti del locatore e si intendono acquisite alla proprietà, fatto salvo il diritto del locatore di richiederne la rimozione e la riduzione in pristino a fine locazione.

Art. 14

Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per causa indipendente dalla sua volontà. Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivargli per fatto e colpa dei suoi dipendenti o suoi aventi causa.

Art. 15

L'inadempienza di una delle parti ad uno dei patti contenuti nel presente contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.

Art. 16

L'Imposta di Registro sarà versata all'Agenzia delle Entrate a cura del proprietario con il rimborso successivo da parte del conduttore della quota 50% delle spese di registrazione e dell'intera imposta di bollo.

Art. 17

Per tutto quanto non espressamente previsto ed enunciato nel presente atto si fa riferimento al Codice Civile vigente ed alle Leggi che regolano la materia.

Art. 18

Per eventuali controversie il Foro competente è il Tribunale di Torre Annunziata.

Letto, confermato e sottoscritto.

Castellammare di Stabia,

Il Locatore/proprietario

Sig. Martino Di Leva

Il Locatario (IL Conduttore)

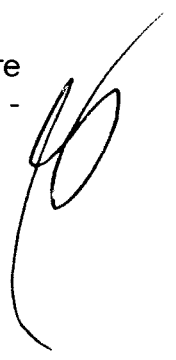
**A.S.L. Napoli 3 SUD
Il Direttore del Servizio AA.GG.
Dott. Massimo Lauri**

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute nei patti di cui ai punti NN. 3 - 4 - 5 - 6 - 7-8 - 9- 10 - 11 - 12 - 13 - 15 - 16.

Il Locatore/proprietario

Sig. Martino Di Leva

Il Locatario (IL Conduttore)
A.S.L. Napoli 3 SUD
Il Direttore del Servizio AA.GG.
Dott. Massimo Lauri





Letto, confermato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE
(Dott. Marco Tullo)

Marco Tullo

TRASMISSIONE AL COLLEGIO SINDACALE

La presente deliberazione è stata trasmessa al Collegio Sindacale della A.S.L. ai sensi dell'art. 35 comma 3 della L.R. 03.11.94 n. 32 con nota n. 4624 in data 28 DIC. 2011

TRASMISSIONE AL COMITATO DI RAPPRESENTANZA DELLA CONFERENZA DEI SINDACI

La presente deliberazione è stata trasmessa al Comitato di Rappresentanza dei Sindaci ai sensi dell'art. 35 della L.R. 03.11.94 n. 32 con nota n. _____ in data _____

TRASMISSIONE ALLA GIUNTA REGIONALE

La presente deliberazione è stata trasmessa alla Struttura Regionale di Controllo della G.R.C. ai sensi dell'art.35 della L.R.03.11.94 n. 32 con nota n. _____ in data _____

PROVVEDIMENTO DELLA GIUNTA REGIONALE

Deliberazione della G.R. n. _____ del _____

Decisione: _____

IL FUNZIONARIO

13

INVIATA PER L'ESECUZIONE IN DATA 28 DIC. 2011 / _____ **A:**

COLLEGIO SINDACALE	DIPARTIMENTO FARMACEUTICO	
SERV. GABINETTO	DIPARTIMENTO PREVENZIONE	
SERV. AFFARI GENERALI	DIPARTIMENTO RIABILITAZIONE	
SERV. AFFARI LEGALI	DIPARTIMENTO SALUTE MENTALE	
SERV. ACQUISIZIONE BENI E SERVIZI	DISTRETTO N. 48	
SERV. ASSISTENZA SANITARIA	DISTRETTO N. 49	EX A.S.L. NA 4
SERV. CONTROLLO DI GESTIONE	DISTRETTO N. 50	
SERV. FORMAZ. E AGGIORN. PROF.	DISTRETTO N. 51	SERV. FASCE DEBOLI
SERV. GESTIONE ECONOMICO FINAN	DISTRETTO N. 52	SERV. PATOLOGIA CLINICA
SERV. GESTIONE RISORSE UMANE	DISTRETTO N. 53	
SERV. GEST.TECN.PATR.IMMOB.OSP.	DISTRETTO N. 54	
SERV. GEST.TECN.PATR.IMMOB.TERR.	DISTRETTO N. 55	EX A.S.L. NA 5
SERV. GEST.TECN.SISTEMI INFORMAT	DISTRETTO N. 56	
SERV. ISPETTIVO	DISTRETTO N. 57	SERV. ASSISTENZA DISTRETTUALE
SERV. MATERNO INFANT. OSPEDAL.	DISTRETTO N. 58	SERV. ASSISTENZA OSPEDALIERA
SERV. MATERNO INFANT. DISTRET.	DISTRETTO N. 59	
SERV. PREVENZIONE E PROTEZIONE	OO.RR. AREA NOLANA	
SERV. RELAZIONE CON IL PUBBLICO	OO.RR. AREA STABIESE	
COORD.TO GESTIONE LIQUIDATORIA	OO.RR. GOLFO VESUVIANO	
COORD.TO SOCIO SANITARIO AZIEND	OO.RR. PENISOLA SORRENTINA	
COORD.TO PROGETTI FONDI		