

20 GEN 2012

PERVENUTO

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

OGGETTO: Rinnovo contratti di fitto per la struttura di Via L. Zabatta, 56 – Ottaviano.

**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 poliambulatoriali e del laboratorio di analisi del Distretto Sanitario 52, (Palma Campania), locali siti in Ottaviano, via S. Leonardo Zabatta, 56;
- che i locali sono in parte di proprietà della Società LA FRAGMA SAS ed in parte di proprietà della Società TECNOIDEA S.R.L. entrambe con sede in Portici;
- che i predetti locali di proprietà della Soc. La Fragma SAS sono condotti da questa Azienda Sanitaria in forza del contratto dell' 11-09-1986 Rep. n. 32 registrato a Nola il 13-10-1986, al n. 2726, sottoscritto dal Comune di Ottaviano per le attività dell'U.S.L. 33, con l'allora proprietario Sig. La Marca Salvatore (poi eredi La Marca Salvatore ora Soc. La Fragma);
- che i predetti locali di proprietà della Soc. Tecnoidea SRL sono condotti da questa Azienda Sanitaria in forza del contratto del 28-3-1988 Rep. n. 16 registrato a Nola il 5-5-1988, al n. 629, sottoscritto dal Comune di Ottaviano per le attività dell'U.S.L. 33, con l'allora proprietario Sig. La Marca Salvatore (poi eredi La Marca Salvatore ora soc. Tecnoidea);
- che l'ASL NA 4, in data 5-11-2003 prot.18496 inviò agli allora proprietari dei locali, eredi La Marca Salvatore, nota raccomandata di rescissione dei predetti contratti (rep. 32/86 e rep. 16/88) stante anche "... il mancato adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza e l'abbattimento delle barriere architettoniche";
- che la detenzione dei locali da parte dell'ASL NA 4 e poi dell'attuale ASL NA 3 Sud è proseguita anche dopo la raccomandata di rescissione benché la soc. La Fragma e la soc. Tecnoidea, subentrante nella proprietà dei locali nel dicembre 2007, abbiano fatto richiesta di restituzione;
- che successivamente la soc. La Fragma e la soc. Tecnoidea, nell'anno 2010, secondo le indicazioni fornite dal preposto settore tecnico dell'ASL NA 3 SUD con verbale del 19-11-2009, hanno rimosso le barriere architettoniche e messo in sicurezza gli impianti dei citati locali (verbale del 26-6-2010);

Considerato:

- che l'ASL Na 3 SUD ha ancora necessità di mantenere la conduzione dei predetti locali;
- che, sia la soc. La Fragma sia la soc. Tecnoidea SRL, proprietarie dei locali, hanno manifestato la disponibilità a sottoscrivere un nuovo contratto di fitto a canone determinato dall'Agenzia del Territorio e a rinunciare a qualsiasi azione legale o pretesa risarcitoria nei confronti dell'ex ASL NA 4 e della subentrante ASL NA 3 SUD, scaturente dai rapporti di affittanza in corso;

Visti i due allegati schemi di contratto di locazione che questa Azienda intende sottoscrivere con la soc. La Fragma SAS e con la soc. Tecnoidea SRL;

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

SI PROPONE AL DIRETTORE GENERALE:

La premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta:

1) Di approvare **i due allegati** schemi di contratto di locazione che questa Azienda intende sottoscrivere con soc. La Fragma SAS e con la soc. Tecnoidea SRL per la conduzione di parte dei locali dell'immobile di Via L. Zabatta, 46, in Ottaviano i quali comportano rispettivamente una spesa annua di € 58.622,28 oltre IVA e di € 20.382,29 oltre IVA da imputare sull'apposito conto del bilancio 2012;

2) di incaricare il Servizio AA.GG. di ottemperare agli atti consequenziali;

3) di inviare copia della presente deliberazione al Direttore del Distretto Sanitario 52;

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. 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 due allegati** schemi di contratto di locazione che questa Azienda intende sottoscrivere con soc. La Fragma SAS e con la soc. Tecnoidea SRL per la conduzione di parte dei locali dell'immobile di Via L. Zabatta, 46, in Ottaviano i quali comportano rispettivamente una spesa annua di € 58.622,28 oltre IVA e di € 20.382,29 oltre IVA da imputare sull'apposito conto del bilancio 2012;

2) di incaricare il Servizio AA.GG. di ottemperare agli atti consequenziali;

3) di inviare copia della presente deliberazione al Direttore del Distretto Sanitario 52;

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.

Il Direttore Generale

Dott. Maurizio D'Amora

Contratto di locazione per uso diverso dall'abitazione

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

Sono convenuti:

La Società LA FRAGMA SAS con sede in Portici alla Via Cristoforo Colombo, 54 C.F. e P. IVA 04678881212 nella persona del suo Amministratore Unico **sig. Buccino Carmine** nato a Napoli il 07-11-1945, Cod. Fisc. BCC CMN 45S07 F839B, residente in Napoli alla via Corso V. Emanuele, 726, proprietaria, tra l'altro, dei locali di mq 752,11 circa siti al piano terra e al primo piano di un immobile in Ottaviano, via S. Leonardo Zabatta, 56, identificati al NCEU con il fg 8, p.lla 1308, sub 14 e 19 (ex sub 1) cat. D/8, con viale di accesso, il tutto per una sup. convenzionale di mq 752,11, 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 detiene per le attività poliambulatoriali e del laboratorio di analisi del Distretto Sanitario 52, (Palma Campania), tra gli altri, i locali di proprietà (acquistati in virtù di atto per Notaio Gabriele Giustiniani di Napoli del 06-12-2007 Rep. 68220, Racc. n. 4875 registrato a Napoli il 7-12-2007 al n. 17603/1T e trascritto alla Conservatoria Napoli 2 in data 7-12-2007 al n. 79022/41649) della soc. **LA FRAGMA SAS** di Portici, della seguente consistenza: locali di sup. ragguagliata pari a circa mq 752,11 circa siti al piano terra e al primo piano di un immobile in Ottaviano, via S. Leonardo Zabatta, 56, identificati al NCEU con il fg 8, p.lla 1308, sub 14 e 19 (ex sub 1) cat. D/8, con relativo viale di accesso;
- I predetti locali sono già condotti da questa Azienda Sanitaria in forza del contratto del 11-09-1986 Rep. n. 32 registrato a Nola il 13-10-1986, al n. 2726, sottoscritto dal Comune di Ottaviano per le attività dell'U.S.L. 33, con l'allora proprietario Sig. La Marca Salvatore (poi eredi La Marca Salvatore e ora soc. La Fragma SAS);
- che l'ASL NA 4, in data 5-11-2003 prot.18496 inviò agli allora proprietari dei locali, eredi La Marca Salvatore, nota raccomandata di rescissione del predetto contratto stante anche "... il mancato adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza e l'abbattimento delle barriere architettoniche";
- che la detenzione dei locali da parte dell'ASL NA 4 e poi della subentrante ASL NA 3 Sud è proseguita anche dopo la raccomandata di rescissione benché la soc. La Fragma SAS, subentrata nella proprietà dei locali nel dicembre 2007, abbia fatto richiesta di restituzione;
- che L'Agenzia del Territorio di Napoli in data 30-9-2003 espresse il parere prot. n. 505722/03 per la determinazione del canone di locazione di tutto l'immobile di Ottaviano Via S. Leonardo Zabatta, fittato all'ASL NA 4 dal precedente proprietario "eredi La Marca Salvatore";
- che la predetta valutazione contemplava anche i locali oggi di proprietà La Fragma oggetto del presente contratto, nell'assunto che gli impianti fossero adeguati alle norme di sicurezza e fossero eliminate le barriere architettoniche;

- che la soc. La Fragma, nell'anno 2010, secondo le indicazioni fornite dal preposto settore tecnico dell'ASL NA 3 SUD con verbale del 19-11-2009, ha rimosso le barriere architettoniche e messo in sicurezza gli impianti dei citati locali (verbale del 26-6-2010);
- che, sia la soc. La Fragma SAS proprietaria dei locali, sia l'ASL Na 3 SUD conduttrice degli stessi, hanno manifestato la volontà di sottoscrivere un nuovo contratto di fitto;

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

La Società LA FRAGMA SAS con sede in Portici alla Via Cristoforo Colombo, 54 C.F. P. IVA 04678881212 nella persona del suo Amministratore Unico **sig. Buccino Carmine** nato a Napoli il 07-11-1945, Cod. Fisc. BCC CMN 45S07 F839B, residente in Napoli alla via Corso V. Emanuele, 726, proprietaria, tra l'altro, dei locali di sup. ragguagliata pari a mq 752,11 circa siti al piano terra ed al primo piano di un immobile in Ottaviano, via S. Leonardo Zabatta, 56, identificati al NCEU con il fg 8, p.lla 1308, sub 14 e 19 (ex sub 1) cat. D/8, con relativo viale di accesso, il tutto per una sup. convenzionale di mq 752,11, concede in locazione alla ASL NA 3 SUD, i predetti locali nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data odierna.

Con la sottoscrizione del presente contratto di locazione, s'intende definitivamente rescisso alla data del 31-12-2011 il contratto di locazione rep. n. 32 del 11-9-1986. La Soc. La Fragma SAS rinuncia a qualsiasi azione legale o pretesa risarcitoria nei confronti dell'ex ASL NA 4 e dell'ASL NA 3 SUD scaturente dal rapporto di affittanza dei locali in Ottaviano – via S. Leonardo Zabatta, anche se riferibili ai contratti di locazione dell'11-9-1986 Rep. 32 registrato a Nola il 13-10-1986 al n. 2726 e del 28-3-1988, Rep 16 registrato a Nola il 5-5-88 al n. 629. La Soc. La Fragma SAS accetta il riconoscimento di € 2.752,32 (euro duemilasettecentocinquantadue/32) corrispondente agli incrementi ISTAT non riconosciuti dall'1-1-2008 al 31-12-2011 come quantificati dall'ASL NA 3 SUD.

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' 01-01-2012 e scadenza il 31-12-2017.

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 € 58.622,28 annui (EURO cinquantottomilaseicentoventidue/28) oltre IVA da pagarsi in rate trimestrali di € 14.655,57 cadauna entro la fine del trimestre di riferimento. Tale costo scaturisce dall'applicazione dei valori unitari contenuti nella valutazione espressa dell'Agenzia del Territorio di Napoli il 30-9-2003, prot. n. 505722/03, per la determinazione del canone di locazione di tutto l'immobile di Ottaviano -Via S. Leonardo Zabatta, fittato all'ASL NA 4 dal precedente proprietario "eredi La Marca", con gli incrementi del 75%

degli indici ISTAT raggiunti nel mese di settembre 2011 a partire dal mese di settembre 2004.

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 settembre successivo all'inizio della locazione, 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, ivi compreso oneri condominiali.

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

Il proprietario garantisce il possesso dei requisiti di Legge e l'idoneità dei locali per l'uso concesso. 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. La parte conduttrice già detiene gli immobili oggetto del presente contratto e dichiara che gli stessi si trovano in buono stato locativo, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza pretendere ulteriori modifiche o lavori in quanto idonei all'uso convenuto, anche in virtù delle opere richiamate in premessa ed effettuate su indicazioni della stessa ASL NA 3 SUD. 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 Ottaviano da consegnare all'ASL Na 3 SUD.

Art. 10

Il conduttore è nominato custode degli immobili e si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi dipendenti e dall'utenza il regolamento interno dello stabile senza arrecare molestia o disturbo agli altri abitanti del fabbricato.

Art. 11

Tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie di cui all'art. 1576 e 1609 del C.C., da apportarsi, eventualmente, all'immobile locato sono poste a carico rispettivamente del conduttore e del proprietario.

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'01-01-2012, 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 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 dell'utenza.

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 componente è il Tribunale di Torre Annunziata. Letto, confermato e sottoscritto.

Il Locatore/proprietario
La FRAGMA SAS
L'Amm.re Unico
Sig. Buccino Carmine

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 - 8 - 9- 10 - 11 - 12 - 13 - 15 - 16.

Il Locatore/proprietario
La FRAGMA SAS
L'Amm.re Unico
Sig. Buccino Carmine

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

Contratto di locazione per uso diverso dall'abitazione

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

Sono convenuti:

La Società TECNOIDEA S.R.L. con sede in Portici alla Via Cristoforo Colombo, 54 C.F. e P. IVA 05382701216 nella persona del suo Amministratore Unico **sig. Buccino Carmine** nato a Napoli il 07-11-1945, Cod. Fisc. BCC CMN 45S07 F839B, residente in Napoli alla via Corso V. Emanuele, 726, proprietaria, tra l'altro, dei locali di sup. **ragguagliata** pari a circa mq 261,50 circa siti al primo piano di un immobile in Ottaviano, via S. Leonardo Zabatta, 56, identificati al NCEU con il fg 8, p.lla 107, sub 139 e 140 (ex 105) cat. A/2 cl. 4 di circa mq 261,50, 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 denominato **LOCATARIO o CONDUTTORE.**

Premesso che:

- L' ASL NAPOLI 3 sud detiene per le attività poliambulatoriali e del laboratorio di analisi del Distretto Sanitario 52, (Palma Campania), tra gli altri, i locali di proprietà (acquistati in virtù di atto per Notaio Gabriele Giustiniani di Napoli del 06-12-2007 Rep. 68220, Racc. n. 4875 registrato a Napoli il 7-12-2007 al n. 17603/1T e trascritto alla Conservatoria Napoli 2 in data 7-12-2007 al n. 79022/41649) di **TECNOIDEA S.R.L.** di Portici, della seguente consistenza:

locali di sup. **ragguagliata** pari a circa mq 261,50 siti al primo piano di un immobile in Ottaviano, via S. Leonardo Zabatta, 56, identificati al NCEU con il fg 8, p.la 107, sub 139 e 140 (ex sub 105) cat. A/2 cl. 4 di circa mq 261,50;

-I predetti locali sono già condotti da questa Azienda Sanitaria in forza del contratto del 28-3-1988 Rep. n. 16 registrato a Nola il 5-5-1988, al n. 629, sottoscritto dal Comune di Ottaviano per le attività dell'U.S.L. 33, con gli allora proprietari Sig. La Marca Salvatore (poi eredi La Marca Salvatore e ora soc. Tecnoidea Srl);

- che l'ASL NA 4, in data 5-11-2003 prot.18496 inviò agli allora proprietari dei locali, eredi La Marca Salvatore, nota raccomandata di rescissione del predetto contratto stante anche "... il mancato adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza e l'abbattimento delle barriere architettoniche";

- che la detenzione dei locali da parte dell'ASL NA 4 e poi della subentrante ASL NA 3 Sud è proseguita anche dopo la raccomandata di rescissione benché la soc. Tecnoidea, subentrata nella proprietà dei locali nel dicembre 2007, abbia fatto richiesta di restituzione;

- che L'Agenzia del Territorio di Napoli in data 30-9-2003 espresse il parere prot. n. 505722/03 per la determinazione del canone di locazione di tutto l'immobile di Ottaviano Via S. Leonardo, fittato all'ASL NA 4 dal precedente proprietario "eredi La Marca Salvatore";

- che la predetta valutazione contemplava anche i locali oggi di proprietà Tecnoidea oggetto del presente contratto, nell'assunto che gli impianti fossero adeguati alle norme di sicurezza e fossero eliminate le barriere architettoniche;
- che la soc. Tecnoidea, nell'anno 2010, secondo le indicazioni fornite dal preposto settore tecnico dell'ASL NA 3 SUD con verbale del 19-11-2009, ha rimosso le barriere architettoniche e messo in sicurezza gli impianti dei citati locali (verbale del 26-6-2010);
- che, sia la soc. Tecnoidea SRL proprietaria dei locali, sia l'ASL Na 3 SUD conduttrice degli stessi, hanno manifestato la volontà di sottoscrivere un nuovo contratto di fitto;

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

La Società TECNOIDEA S.R.L. con sede in Portici alla Via Cristoforo Colombo, 54 C.F. P. IVA 05382701216 nella persona del suo Amministratore Unico **sig. Buccino Carmine** nato a Napoli il 07-11-1945, Cod. Fisc. BCC CMN 45S07 F839B, residente in Napoli alla via Corso V. Emanuele, 726, proprietaria, tra l'altro, dei locali di mq 261,50 circa siti al primo piano di un immobile in Ottaviano, via S. Leonardo Zabatta, 56, identificati al NCEU con il fg 8, p.lla 107, sub 139 e 140 (ex 105) cat. A/2 cl. 4 di circa mq 261,50, concede in locazione alla ASL NA 3 SUD, i predetti locali nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con la precisazione che l'accesso avviene dai sub 14 e 19 della particella catastale individuata dal N.1308 del fg. 8, di proprietà della Soc. Fragma SRL di Portici che ha concesso l'espressa autorizzazione all'uso dell'ingresso, dei corridoi, delle scale e dell'ascensore;

Con la sottoscrizione del presente contratto di locazione s'intende definitivamente rescisso alla data del 31-12-2011 il contratto di locazione rep. n. 16 del 23-8-1988. La Soc. Tecnoidea SRL rinuncia a qualsiasi azione legale o pretesa risarcitoria nei confronti dell'ex ASL NA 4 e della subentrante ASL NA 3 SUD scaturente dal rapporto di affittanza dei locali in Ottaviano - via S. Leonardo Zabatta, anche se riferibili ai contratti di locazione del 28-3-1988, Rep. 16 registrato a Nola il 5-5-88 al n. 629 e dell'11-9-1986 Rep. 32 registrato a Nola il 13-10-86 al n. 2726. La Tecnoidea SRL accetta il riconoscimento di € 1.783,52 (euro millesettecentottantatre/52) corrispondente agli incrementi ISTAT non riconosciuti dall'1-1-2008 al 31-12-2011, come quantificati dall'ASL NA 3 SUD.

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' 01-01-2012 e scadenza il 31-12-2017.

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 € 20.382,29 annui (EURO ventimilatrecentottantadue/29) oltre IVA da pagarsi in rate trimestrali di € 5.095,57 cadauna entro la fine del trimestre di riferimento. Tale costo scaturisce dall'applicazione dei valori unitari contenuti nella valutazione espressa dell'Agenzia del Territorio di Napoli il 30-9-2003, prot. n. 505722/03, per la determinazione del canone di locazione di tutto l'immobile di Ottaviano -Via S. Leonardo Zabatta , fittato all'ASL NA 4

dal precedente proprietario "eredi La Marca", con gli incrementi del 75% degli indici ISTAT raggiunti nel mese di settembre 2011 a partire dal mese di settembre 2004.

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 settembre successivo all'inizio della locazione, 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, ivi compreso oneri condominiali.

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

Il proprietario garantisce il possesso dei requisiti di Legge e l'idoneità dei locali per l'uso concesso. 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. La parte conduttrice già detiene gli immobili oggetto del presente contratto e dichiara che gli stessi si trovano in buono stato locativo, accettandoli nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza pretendere ulteriori modifiche o lavori in quanto idonei all'uso convenuto, anche in virtù delle opere richiamate in premessa ed effettuate su indicazioni della stessa ASL NA 3 SUD. 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 Ottaviano, da consegnare all'ASL NA 3 SUD.

Art. 10

Il conduttore è nominato custode degli immobili e si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi dipendenti e dall'utenza il regolamento interno dello stabile senza arrecare molestia o disturbo agli altri abitanti del fabbricato..

Art. 11

Tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie di cui all'art. 1576 e 1609 del C.C., da apportarsi, eventualmente, all'immobile locato sono poste a carico rispettivamente del conduttore e del proprietario.

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'01-01-2012, 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 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 dell'utenza.

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.

Il Locatore/proprietario
TECNOIDEA SRL
L'Amm.re Unico
Sig. Buccino Carmine

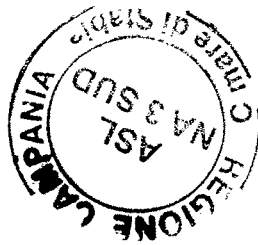
Il Locatario (IL Conduttore)
A.S.L. Napoli 3 SUD
Il Direttore del Servizio AA.GG.
Dott. Massimo Lauri

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 - 8 - 9- 10 - 11 - 12 - 13 - 15 - 16.

Il Locatore/proprietario
TECNOIDEA SRL
L'Amm.re Unico
Sig. Buccino Carmine

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. 454 in data 24/12

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

INVIATA PER L'ESECUZIONE IN DATA 23 GEN. 2012 / _____ 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	
SERV. CONTROLLO DI GESTIONE	DISTRETTO N. 50	EX A.S.L. NA 4
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	
SERV. GEST.TECN.SISTEMI INFORMAT	DISTRETTO N. 56	EX A.S.L. NA 5
SERV. ISPETTIVO	DISTRETTO N. 57	
SERV. MATERNO INFANT. OSPEDAL.	DISTRETTO N. 58	SERV. ASSISTENZA DISTRETTUALE
SERV. MATERNO INFANT. DISTRET.	DISTRETTO N. 59	SERV. ASSISTENZA OSPEDALIERA
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		