**AZIENDA OSPEDALIERO – UNIVERSITARIA DI SASSARI**

*Via Tempio, 9 - 07100 SASSARI – C.F. - P. IVA 02268260904*

***Deliberazione del Direttore Generale n33del 26 OTTOBRE 2007***

**OGGETTO: Contratto Di Locazione Ad Uso Non Abitativo per la Direzione Aziendale**

L'anno duemilasette il giorno 26 del mese di ottobre in Sassari, nella sede legale dell'Azienda Ospedaliero-Universitaria

**IL DIRETTORE GENERALE**

**Dott. Giovanni Battista Cherchi**

**VISTO** il Decreto Legislativo n. 517 del 21 dicembre 1999;

**VISTO** il Protocollo d'Intesa approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 38/5 del 16.9.2004 e sottoscritto dalla Regione Sardegna e dalle Università degli Studi di Cagliari e di Sassari in data 11.10.2004 che disciplina lo svolgimento delle attività assistenziali di supporto alle attività di didattica e di ricerca dell'Università e le modalità di attivazione e funzionamento delle Aziende Ospedaliere Universitarie;

**VISTA** la Deliberazione della Giunta Regionale della Sardegna n.17/2 del 27 aprile 2007, con la quale è stata costituita l'Azienda Ospedaliero – Universitaria di Sassari;

**VISTO** il Decreto n. 56 del 28 giugno 2007 con il quale il Presidente della Regione Autonoma della Sardegna ha nominato il Direttore Generale dell'Azienda Ospedaliero – Universitaria di Sassari nella persona del Dott. Giovanni Battista Cherchi;

**TENUTO CONTO** che il Dott. Giovanni Battista Cherchi ha assunto la funzione di Direttore Generale dell'Azienda Ospedaliero- Universitaria di Sassari il giorno 2 luglio 2007, data di stipulazione del relativo contratto;

**TENUTO CONTO** che le Direzioni Generale, Amministrativa e Sanitaria dell'Azienda sono attualmente ospitate in locali già presi in locazione dall'Università di Sassari e che lo spazio disponibile in tali locali è insufficiente per le esigenze delle strutture dell'Azienda e che l'Azienda non dispone di altri locali idonei ad uso delle Direzioni;

**PERTANTO** si rende opportuno e necessario provvedere alla stipula di un contratto di locazione per locali idonei per l'Azienda sia in riferimento alla dotazione organica attuale delle Direzioni sia in relazione alla crescita prevista;

**DATO ATTO** che la locazione di beni immobili – in ragione della specificità di essi, direttamente correlata alle esigenze di utilizzo da parte delle Pubbliche Amministrazioni – pur costituendo un contratto passivo, è però espressamente esclusa dal legislatore dal campo di applicazione del codice dei contratti pubblici (art. 19 lett. a) d.lgs. 163/2006), e che pertanto all'individuazione di una sede idonea per le Direzioni dell'Azienda si è proceduto negozialmente;

**VISTA** la disponibilità di locali giudicati idonei in base alla loro dimensione, caratteristiche costruttive e ubicazione all'interno del perimetro urbano della città, situati in Sassari in via Coppino 26;

**ACQUISITO** il parere di congruità dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Sassari, in atti prot. N. 3971 del 19.10.2007, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (allegato 1), che determina il canone annuo di locazione per i locali suindicati in 130€/MQ di superficie convenzionale per i locali destinati ad ufficio e in 42€/MQ per ogni posto auto coperto;

**RILEVATA** rispetto alle previsioni iniziali e sulla base di una verosimile ipotesi di crescita della dotazione organica e strumentale dell'Azienda già nel breve periodo, la necessità di acquisire ulteriori spazi disponibili nel medesimo immobile in via Coppino 26;

**CONSIDERATO** e tenuto fermo il parere di congruità sopra citato come base di calcolo per determinazione finale del canone di locazione del complesso delle unità immobiliari acquisite;

**RITENUTO** di procedere alla stipula di un contratto di locazione ad uso non abitativo per i locali siti in Sassari, Via Coppino 26 - 4 locali destinati ad ufficio per un totale di 553 MQ di superficie convenzionale e 8 posti auto per un totale di 96 MQ - come specificato nel contratto medesimo allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (allegato 2);

**PRESO ATTO** del parere espresso dal Direttore Amministrativo e dal Direttore Sanitario;

## DELIBERA

Per i motivi espressi in premessa, che qui si riportano integralmente,

1. di stipulare un contratto di locazione ad uso non abitativo per i locali siti in Sassari, Via Coppino 26, secondo lo schema di contratto allegato;
2. di approvare una spese annua lordo pari a Euro 86.032,00 oltre IVA di Legge (composto da Euro 75.922,00 per il canone di locazione e Euro 10.110,00 per i costi condominiale) nonché i costi inerenti la registrazione del contratto di cui il 50% è a carico dell'Azienda Ospedaliero - Universitaria di Sassari.

**IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO**
**(Dott. David Harris)**

**IL DIRETTORE SANITARIO**
**(Prof. Antonello Ganau)**

**IL DIRETTORE GENERALE**
**(Dott. Giovanni Battista Cherchi)**

| | |
|---|---|
| Responsabile Struttura Proponente –<br>Direttore Amministrativo<br>Estensore _____ | VISTO<br>Del Responsabile della Contabilità Economica in ordine alla correttezza dell'attribuzione della spesa al relativo conto di contabilità generale.<br>Il Responsabile della Contabilità Economica |

La presente deliberazione è in pubblicazione all'Albo Pretorio di questa Azienda Ospedaliero - Universitaria di Sassari dal 26/10/07 per la durata di quindici giorni.
Il Direttore Amministrativo
(Dott. David Harris)

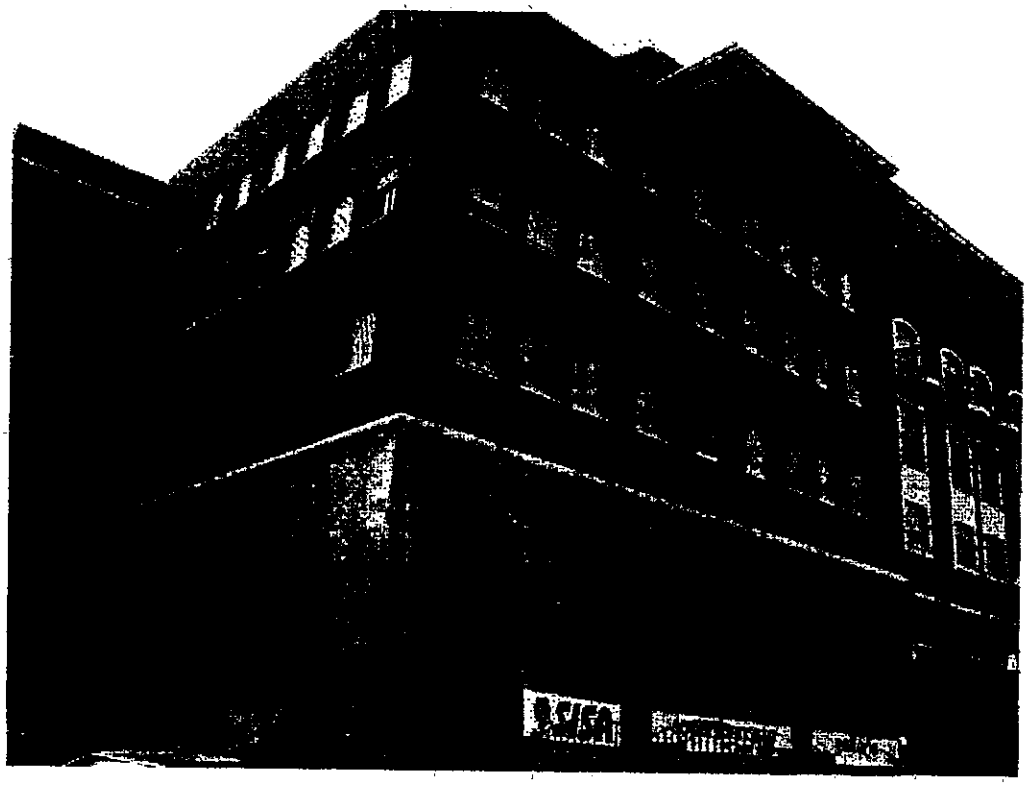
agenzia del Territorio

Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma - tel 06477751 www.agenziaterritorio.it - P.I. 06455481009 - C.F. 804161105

prot. n.6358/07
del 21.08.07

*oggetto*

# Relazione di stima dell'immobile sito in Sassari in via Coppino 26



**Direzione Regionale per la Sardegna - Ufficio Provinciale di Sassari**
Via Roma, 53 - 07100 Sassari tel. 079289506 - up_sassari@agenziaterritorio.it

*committente*

**AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA DI SASSARI**
Via Tempio, 9 - cap 07100 Sassari tel. 0792830605 C.F. ..... P.I. 02268260904

prot. 6358 del 21.08.2007

**Relazione di stima per la determinazione del canone locativo degli immobili siti in Sassari, via Coppino**

Viale Umberto n. 100 – 07100 Sassari

**INDICE**

PREMESSA ..... 2

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE ..... 2

1 Descrizione immobili ..... 2
2 Dati identificativi ..... 4
2.1 Dati catastali ..... 4

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE ..... 4

3 Criteri e metodologie estimative ..... 4
4 Scopo della stima ..... 4
4.1 Metodologia estimativa adottata ..... 5
4.1.1 Valore di mercato ..... 5
4.1.2 Osservatorio immobiliare ..... 7
4.1.3 Determinazione della superficie convenzionale ..... 8
4.1.4 Valore immobile ..... 8
5) Determinazione del canone di locazione ..... 9

CONCLUSIONI ..... 9

Direzione Regionale per la Sardegna – Ufficio Provinciale di Sassari
Via Roma, 53 – 07100 Sassari tel. 079289506 - up sassari@agenziaterritorio.it

**PREMESSA**

In data 30.07.2007 fra l'Agenzia del Territorio -Ufficio Provinciale di Sassari- e l'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Sassari è stata sottoscritta una bozza di Convenzione per la fornitura di servizi estimali. Essendo intervenuto l'intendimento da parte dell'Azienda di acquisire in locazione un porzione di immobile da adibire ad uffici e autorimesse, nelle more della bozza della Convenzione richiamata ed alle condizioni in essa contenute, l'Azienda Ospedaliero-Universitaria ha quindi conferito, con nota prot. n° 2413 del 25.07.2007 e successiva nota prot. n. 2671 del 20.08.2007, l'incarico all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Sassari- di esprimere il parere di congruità sul canone annuo di € 76.272,00 (settantaseimiladuecentosettantadue/00) richiesto dalla CEDISA srl per la locazione degli immobili di cui appresso.

**PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE**

**1 DESCRIZIONE IMMOBILI**

Gli immobili oggetto di valutazione fanno parte di un complesso edilizio di nuova costruzione costituito 5 piani fuori terra e n. 7 piani entro terra, adibito ad uffici, attività commerciali e residenze studenti universitari, autorizzato con concessione edilizia n° C/01/413 rilasciata in data 31.07.2001 e successiva variante in corso d'opera n° C/04/260 rilasciata in data 26.04.2004; certificato di agibilità n. A/06/88 rilasciato in data 24.10.2006.

La struttura portante è stata realizzata in c.a., i solai piani a lastre tipo "bausta". Copertura a tetto a falde. Facciate esterne intonacate con malta bastarda al civile pitturate con prodotti plastici al quarzo.

In particolare, per i locali oggetto di locazione:

Tamponature : a cassa vuota costituita da doppia parete in laterizi con interposta coibentazione:

Tramezzature : in elementi in laterizi

Intonaci: premiscelato a base di cemento.

Direzione Regionale per la Sardegna – Ufficio Provinciale di Sassari
Via Roma,53 – 07100 Sassari tel. 079289500 - up_sassari@agenziaterritorio.it

Pavimenti : flottanti costituiti da pianelle con anima in ferro; in cemento al quarzo nei locali destinati ad autorimessa

Infissi: quelli interni in legno tamburato con vetro centrale, quelli esterni in alluminio elettrocolorato dotati di avvolgibili in plastica.

Servizi: pavimenti e rivestimenti in mattonelle di ceramica; sanitari in vetrochina con rubinetteria in acciaio.

**IMPIANTI**

Fognario : sottotraccia con tubi di polietilene

Impianto elettrico : con canalizzazione corrugata a vista a norme CEI;

Riscaldamento e condizionamento: nei servizi con radiatori in alluminio, negli altri ambienti del tipo fan-coil.

Dotato inoltre di videocitofono

Nei locali dove sono ubicati i posti auto è presente l'impianto antincendio ad acqua.

Allo stato attuale le unità si presentano in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Oggetto della locazione sono tre unità immobiliari adibite ad uffici, con accesso dalla via Coppino e da piazzetta interna, e sei posti auto ubicati al 7° livello entro terra, benchè catastalmente indicati all'ottavo livello in quanto è stato considerato un piano ammezzato in uso all'ERSU; in particolare:

**a)** unità immobiliare ubicata al secondo piano adibita ad ufficio costituita da ingresso, quattro vani due w.c., corridoio e due ripostigli, per una superficie coperta di mq 140,36 circa, oltre sei ballatoi con ringhiera in ferro, della superficie complessiva di mq 10,86 circa

**b)** unità immobiliare ubicata al terzo piano, simile a quella precedentemente descritta, però priva di ballatoi, della superficie di mq 141,41 circa.

**c)** unità ubicata al quarto piano, costituita da ingresso-disimpegno, cinque vani, due bagni per una superficie coperta complessiva di mq 129,65 circa, oltre due terrazzi con parapetto in muratura, della superficie complessiva di mq 67,16 circa.

**d)** n. sei posti auto ubicati di fatto al 7° livello entro terra, rispetto alla piazza interna, ma catastalmente all'ottavo entro terra, della superficie complessiva di mq 74,00 circa.

**Direzione Regionale per la Sardegna – Ufficio Provinciale di Sassari**
Via Roma,53 - 07100 Sassari tel. 079289500 - up_sassari@agenziaterritorio.it

## 2 DATI IDENTIFICATIVI

### 2.1 Dati catastali

Le porzioni oggetto di locazione, sono individuate al Catasto Fabbricati come segue:

Locali ufficio

| foglio | mappale | sub | cat | cl. | vani | R.C. | superficie catastale |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 109 | 2947 | 76 | A/10 | 1 | 5,5 | € 1.349,24 | 141 |
| 109 | 2947 | 83 | A/10 | 1 | 5 | € 1.226,59 | 141 |
| 109 | 2947 | 88 | A/10 | 1 | 6 | € 1.471,90 | 137 |
| | | TOTALE | | MQ | | | 419 |

Locali da destinati a posto auto

| foglio | mappale | sub | categ. | cl. | consistenza mq | R.C. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 109 | 2947 | 416 | C/6 | 1 | 11 | € 48,86 | |
| 109 | 2947 | 417 | C/6 | 1 | 11 | € 48,86 | |
| 109 | 2947 | 402 | C/6 | 1 | 13 | € 57,74 | |
| 109 | 2947 | 403 | C/6 | 1 | 13 | € 57,74 | |
| 109 | 2947 | 404 | C/6 | 1 | 13 | € 57,74 | |
| 109 | 2947 | 405 | C/6 | 1 | 13 | € 57,74 | |
| | | TOTALE | | MQ | 74 | | |

Intestate alla ditta: CEDISA srl con sede in Sassari

## PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

## 3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Si procederà alla valutazione di mercato delle unità immobiliari mediante l'adozione del metodo sintetico-comparativo.

La metodologia suddetta consiste nella realizzazione di una scala di prezzi noti riferiti a beni simili a quelli che costituiscono il compendio e nell'individuare la loro collocazione nell'ambito di tale scala.

## 4 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente stima è quello di determinare il canone annuo di locazione sulla porzione dell'immobile da adibire ad uffici e posti auto coperti,

Direzione Regionale per la Sardegna – Ufficio Provinciale di Sassari
Via Roma,53 - 07100 Sassari tel. 079289500 - up_sassari@agenziaterritorio.it

ubicato in via Coppino. La zona, dotata delle principali infrastrutture, è caratterizzata dalla presenza di Uffici (pubblici e privati), locali commerciali e residenze. I collegamenti viari sono buoni e trovasi buona disponibilità di parcheggio dovuta alla realizzazione del suddetto edificio. La zona può definirsi, comunque di buona appetibilità sul mercato immobiliare locale.

### 4.1 Metodologia estimativa adottata

Il canone di locazione dell'immobile scaturirà dal prodotto del più probabile valore di mercato per il relativo tasso reddituale

Il più probabile valore di mercato sarà determinato attraverso:

a) - L'applicazione del metodo sintetico per confronto diretto,

b) Il tasso reddituale, viene desunto da una specifica tabella (aggiornata periodicamente), ove risultano elencati i vari tassi comunemente adottati nel mercato immobiliare locale, distinti per destinazione d'uso

#### 4.1.1 Valore di mercato

Tale procedimento individua i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche che influiscono sul prezzo di mercato di un fabbricato.

Al più probabile valore di mercato si perverrà:

a) attraverso indagini di mercato;

b) individuando sull'Osservatorio immobiliare la tipologia similare all'immobile da esaminare:

c) moltiplicando il valore ricercato per la superficie convenzionale.

Per la determinazione del canone di locazione si rende comunque necessario ricercare sul mercato immobiliare di Sassari i prezzi afferenti transazioni di immobili con destinazione e caratteristiche costruttive che si collochino comunque in un ambito caratterizzato da omogeneità.

L'indagine, come già specificato nelle premesse, è stata condotta, sulla base delle cognizioni ed esperienze acquisite dall'Ufficio in anni di attività sul territorio ed avvalendosi delle specifiche conoscenze del mercato immobiliare da parte di operatori del settore.

Direzione Regionale per la Sardegna – Ufficio Provinciale di Sassari
Via Roma, 53 - 07100 Sassari tel. 079289500 - up_sassari@agenziaterritorio.it

Tali indagini, finalizzate alla ricerca di valori medi di zona, sono state indirizzate verso le seguenti fonti:

a) - Dati desunti da transazioni, nonché da elementi economici raccolti da questo servizio che si riferiscono ad immobili simili per caratteristiche a quelli oggetto della presente stima;

b) - Interviste ad operatori immobiliari attraverso le quali trovare la copertura dei dati come precedentemente desunti.;

c) - Offerte di vendita di immobili rilevate dal diffuso quotidiano locale nonché da altre pubblicazioni (Osservatorio FIAIP);

d) Valori indicativi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di questa Agenzia.

**Punto a)**

I dati si riferiscono ad elementi economici raccolti da questo ufficio sulla base di transazioni note facendo riferimento in particolare ad unità adibite a uffici posti nel medesimo stabile (atto notaio Bolognini del 18.01.07 rep. n. 24712), della consistenza da mq 50 a mq 140.

Uffici

Valore minimo Euro 1.600,00/mq; Prezzo massimo Euro 2.125,00/mq.

**Punto b)**

Sono state condotte varie interviste ad operatori del settore e cioè ad Agenti Immobiliari dai quali, sempre con riferimento alle caratteristiche descritte nel punto precedente, sono state desunte le seguenti indicazioni:

Posti auto

Valore minimo Euro 600,00/mq; Prezzo massimo Euro 900,00/mq .

Uffici

Valore minimo Euro 1.900,00/mq; Valore massimo Euro 2.400,00/mq

**Punto c)**

Il vaglio delle proposte di vendita pubblicizzate da Agenzie sulla stampa immobiliare, che generalmente si concludono alle medesime condizioni o con un modesto sconto, ha evidenziato le offerte come di seguito:

**Direzione Regionale per la Sardegna – Ufficio Provinciale di Sassari**
Via Roma,53 – 07100 Sassari tel. 079289500 - up_sassari@agenziaterritorio.it

Osservatorio FIAIP

Posti auto € 11.000 cadauno, pari a € 850,00/mq

Uffici

Valore minimo Euro 2.050,00/mq; Valore massimo Euro 2.850,00/mq

La media dei valori come esposti nei punti a), b), c), esprime il valore di riferimento:

**Valore medio posti auto Euro 800,00/mq**

**Valore medio Uffici Euro 2.150,00/mq**

**Punto d)**

### 4.1.2 Osservatorio immobiliare

La zona in esame, prevista nell'Osservatorio, ricade nella "Fascia Centrale, Zona B1;

Per la Zona innanzi richiamata e per la tipologia definita, sono stati rilevati per il 1° semestre 2007 i seguenti valori di mercato:

Destinazione posti auto coperti

a) - valore immobile stato normale €./mq. min.500,00 max 650,00
b) - canone mq./mese per superficie coperta €. min 2,50 max 3,20
c) - tasso reddituale 6%

Destinazione uffici

a) - valore immobile stato normale €/mq min. 1.400,00 max 2.000,00
b) - canone mq./mese per superficie coperta €/mq. Min. 7,60 max 10,80
c) - tasso reddituale 6,5%

**Valore medio € 1.700,00/mq**

Tenuto conto di quanto sopra esposto si assume a base della stima il valore unitario massimo dell'Osservatorio Immobiliare di € 2.000,00/mq per i locali uso ufficio in considerazione delle caratteristiche costruttive e rifinitive e dell'impiantistica (pavimenti flottanti, impianto di condizionamento e riscaldamento tipo "fan-coil", videocitofono ecc.); dato inoltre dal riscontro di alcune transazioni effettuate dalla Società proprietaria a privati nel medesimo stabile e con caratteristiche similari( Atto notaio Bolognini in data 18.01.07 rep. n. 24712; Atto notaio bolognini del 22.12.06 rep. n. 24650) ed in linea

Direzione Regionale per la Sardegna – Ufficio Provinciale di Sassari
Via Roma,53 - 07100 Sassari tel. 079289500 - up_sassari@agenziaterritorio.it

con i valori ricercati; di € 700,00/mq per i posti auto, dal fatto che sono dotati di impianto antincendio, accessibili da ascensore interno e considerato che la struttura è a ridosso del centro storico dove si rileva una grave carenza di parcheggi.

### 4.1.3 Determinazione della superficie convenzionale

Dalla documentazione pervenuta si evince che la superficie ragguagliata o convenzionale dei locali offerti in locazione è pari a mq 518,00; mentre quella risultante dalle planimetrie depositate e calcolata da questo ufficio, secondo i parametri in uso risulta essere:

a) Locali da destinare ad uffici Piano 2°-3°-4°
mq. 411,00 (140,36+141,41+129,65) x 1,00 =mq. 411,00
mq. 78,00(1,80+1,82+1,82+1,81+1,80+1,79+29,10+38,06) x 0,20 =mq. 15,60
**Totale superficie convenzionale** **mq. 427,00**

b) Posti auto coperti:
mq. 74,00 x 1,00 = **mq. 74,00**

### 4.1.4 Valore immobile

Il prodotto della consistenza commerciale per il valore unitario sopra determinato darà per risultato il più probabile valore di mercato del bene in argomento, determinato con il metodo di stima diretto

a) locali destinati ad ufficio

mq 427,00 x €. 2.000,00/mq = €. 854.000,00

b) locali destinati a posti auto

mq 74,00 x € 700,00/mq = € 51.800,00

## 5) Determinazione del canone di locazione

Il canone di locazione dell'immobile in esame scaturisce dal prodotto del più probabile valore di mercato e applicando un saggio di redditività del 6,5% per i locali uso ufficio e del 6% per i posti auto coperti.

**Direzione Regionale per la Sardegna – Ufficio Provinciale di Sassari**
Via Roma,53 – 07100 Sassari tel. 079289500 - up_sassari@agenziaterritorio.it

Pertanto:

Locali uffici € 854.000,00 x 0,065% = in cifra arrotondata € 55.510,00

Posti auto € 51.800,00 x 0,06 % = in cifra arrotondata € 3.100,00

**Canone annuo complessivo in c.t. € 58.600,00** (Euro cinquantottomilaseicento/00)

**CONCLUSIONI**

Il canone annuo richiesto dalla Società proprietaria di € 76.272,00 + IVA è da considerarsi eccessivo.

Si rassegna pertanto la presente relazione di stima, restando a disposizione di codesta Amministrazione per eventuali chiarimenti.

Sassari, 26.09.2007

IL TECNICO
Antonio ZICHI

IL RESPONSABILE TECNICO
Maurizio MARTINI

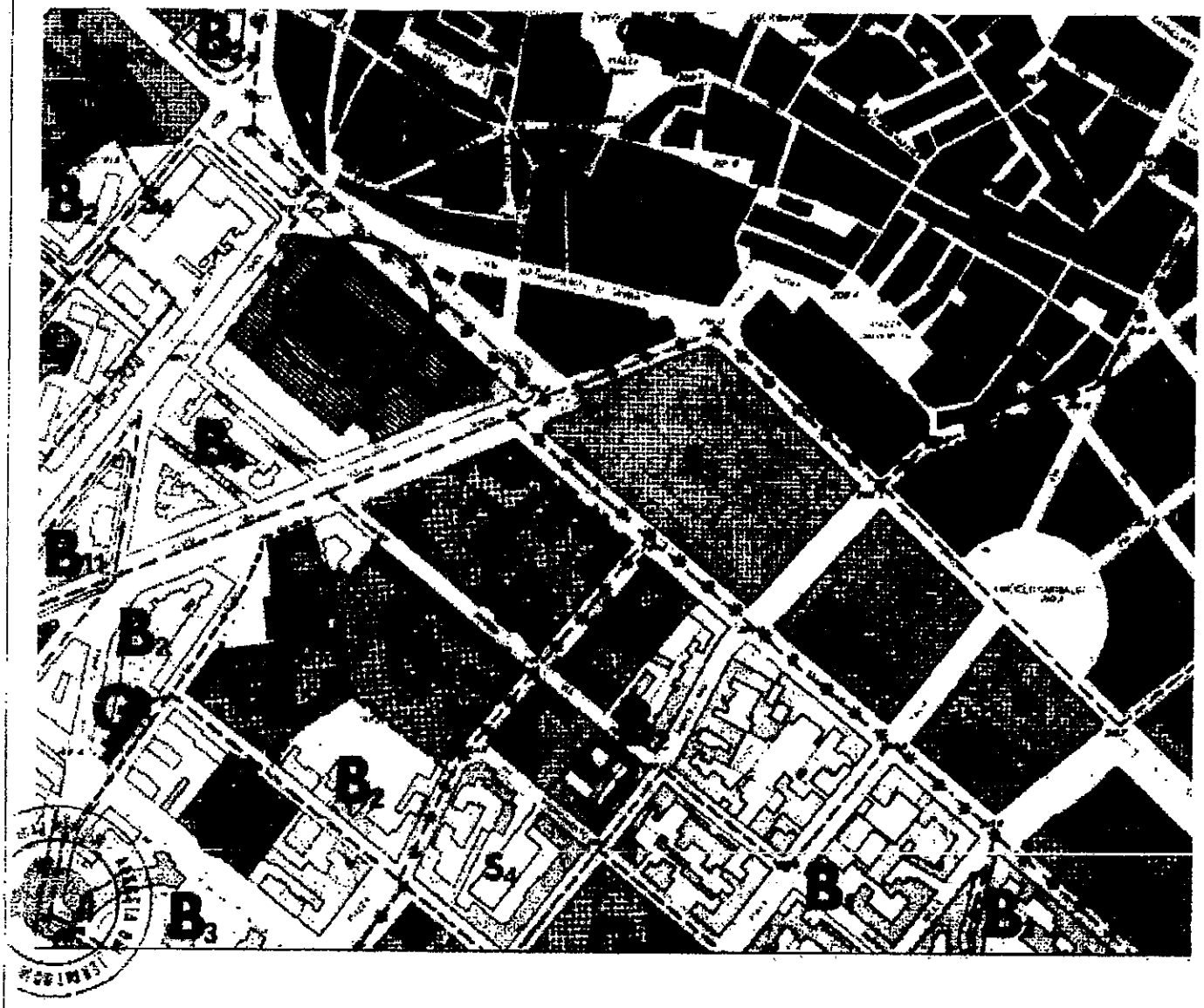
IL DIRETTORE REGIONALE
Benedetto Carmine DI BENEDETTO

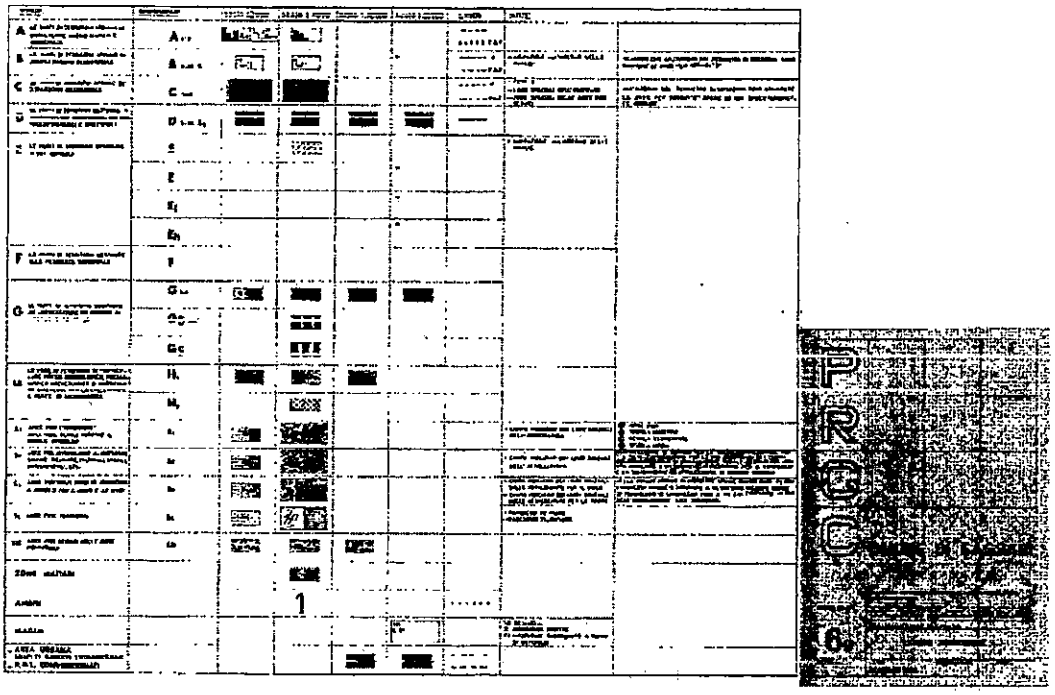
Alla presente si allegano i documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive

**Direzione Regionale per la Sardegna – Ufficio Provinciale di Sassari**
Via Roma,53 – 07100 Sassari tel. 079289500 - up_sassari@agenziaterritorio.it

## ALLEGATI

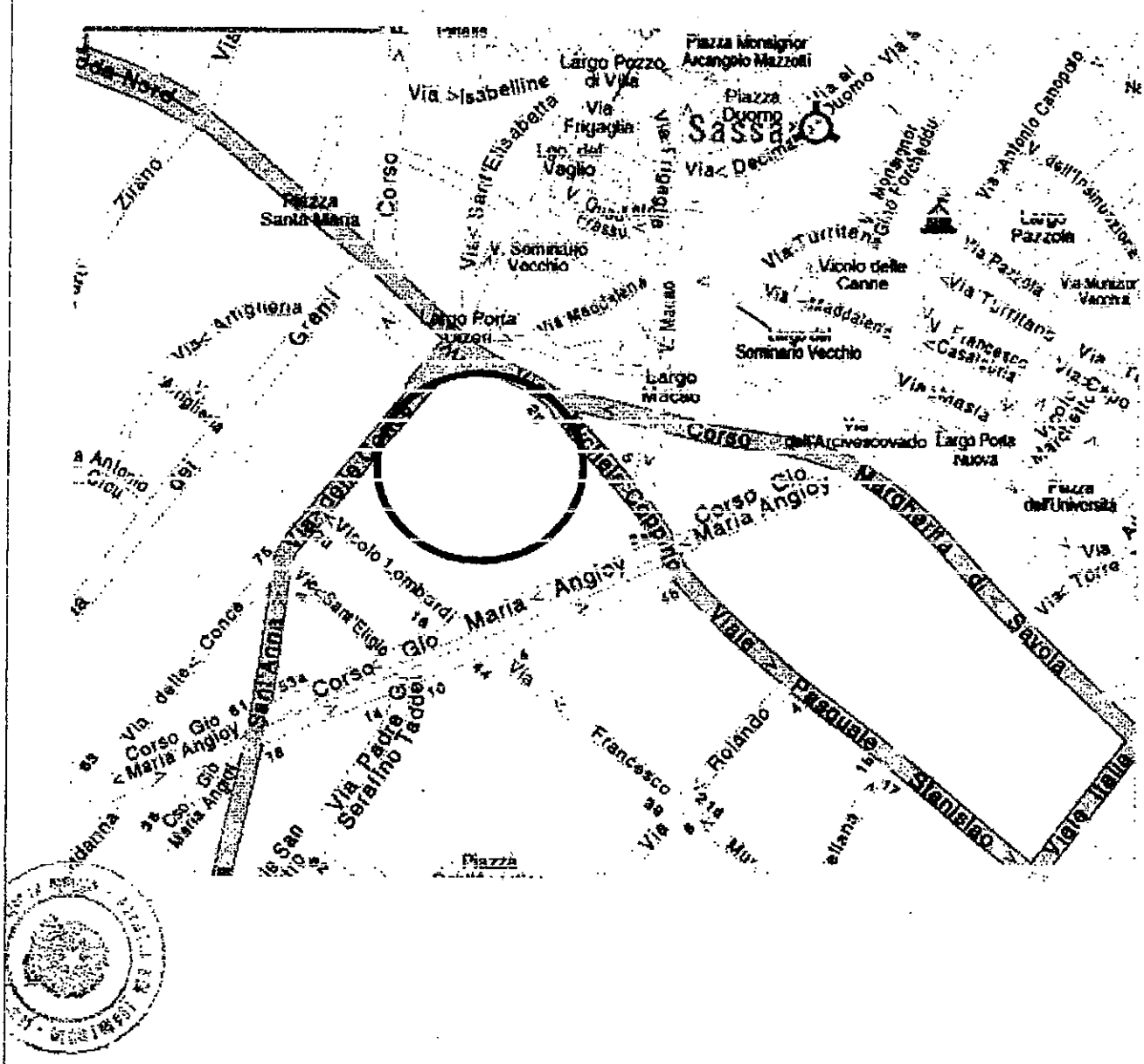
| | |
|---|---|
| 1 | planimetria di inquadramento urbanistico |
| 2 | planimetria di inquadramento topografico |
| 3 | estratto del foglio di mappa |
| 4.1 | documentazione fotografica –esterni - |
| 4.2 | documentazione fotografica – interni- |
| 4.3 | documentazione fotografica –interni - |



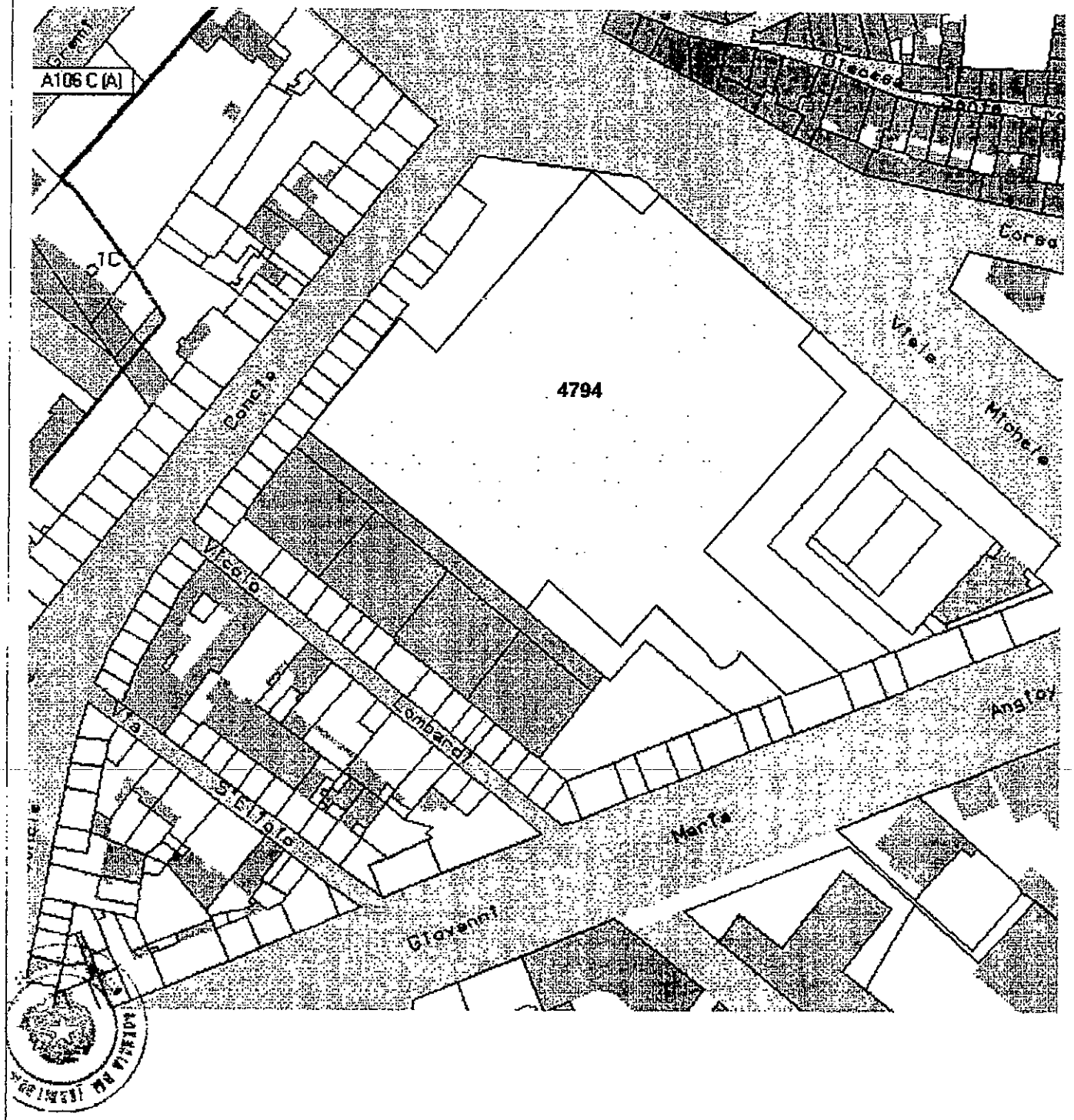
PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO URBANISTICO
Piano Regolatore Generale vigente

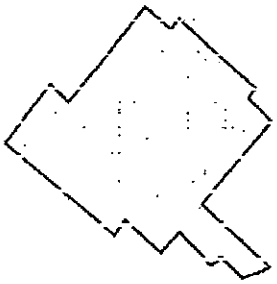
| | |
|---|---|
| ALLEGATO N° 1 | scala |
| | data 26.09.07 |




# Individuazione dell'isolato di riferimento

| PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO TOPOGRAFICO<br>ubicazione dell'isolato di riferimento | |
|---|---|
| ALLEGATO N° 2 | scala |
| | data 26.09.07 |



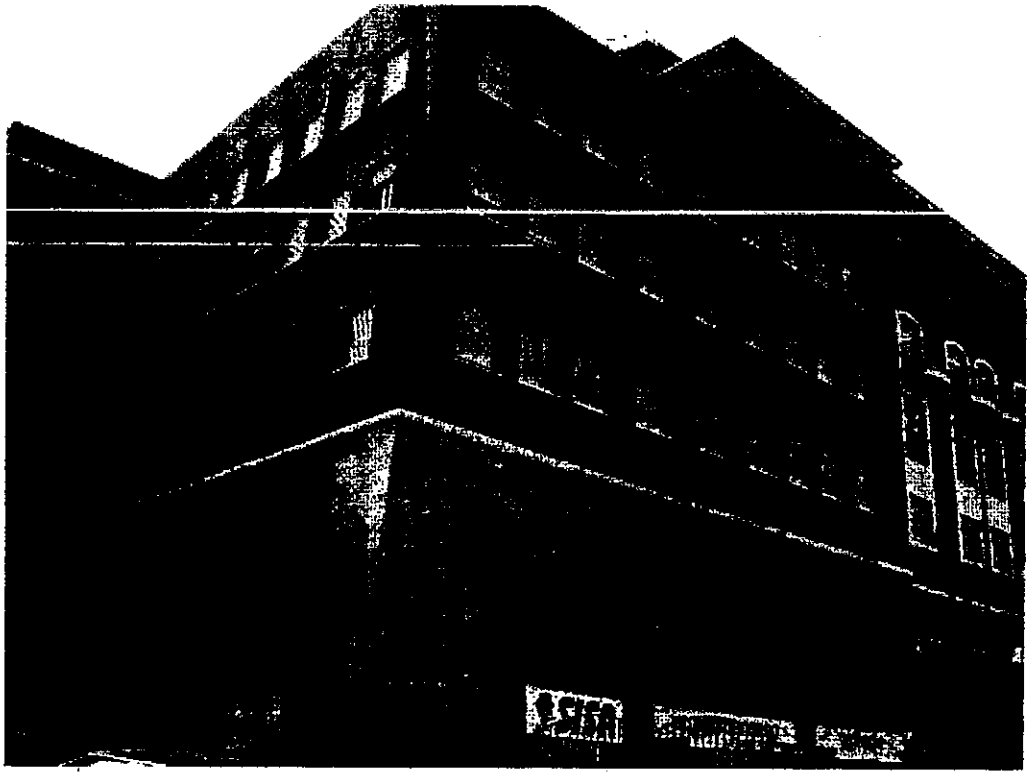
Perimetro del corpo di fabbrica oggetto di stima

ESTRATTO FOGLI DI MAPPA
catasto terreni

ALLEGATO
N° 3

Scala 1:1000
data 26.09.07

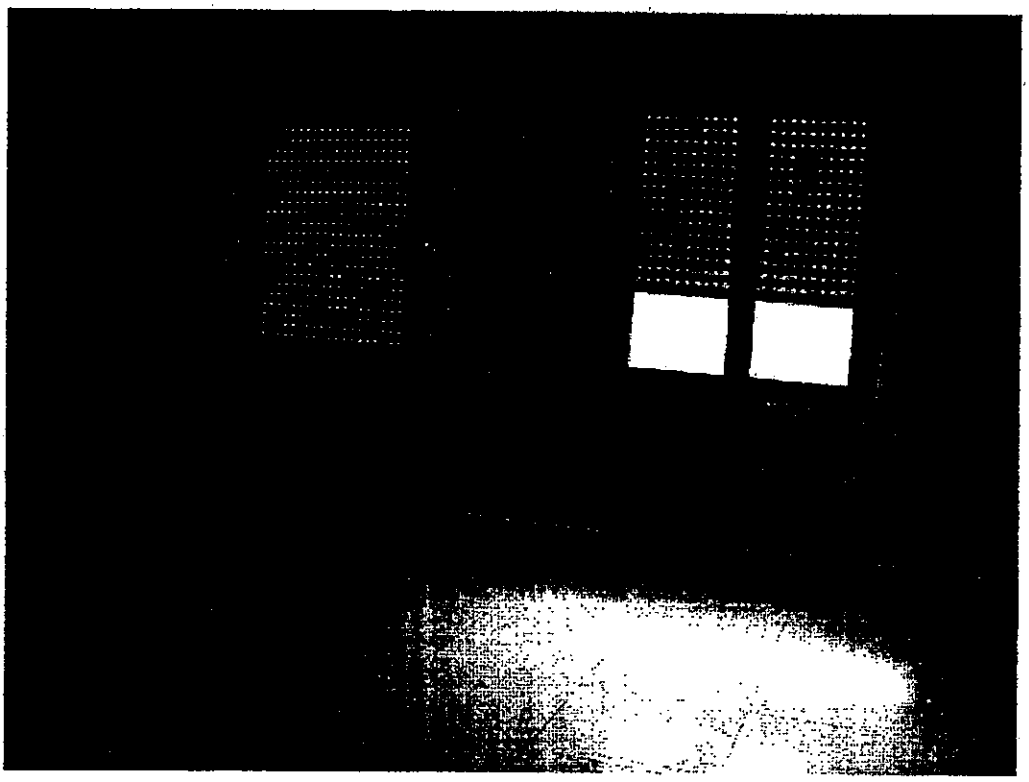
**PIAZZALE INTERNO**



**ESTERNO DA VIA COPPINO**

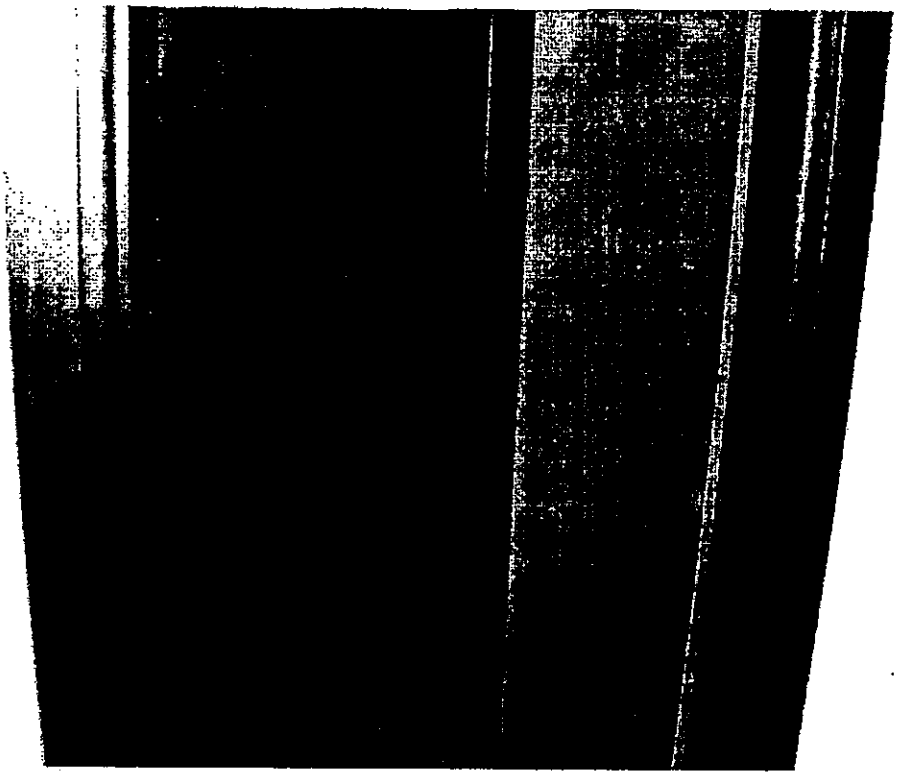
| Elaborato fotografico | |
|---|---|
| ALLEGATO N° 4.1 | data 26.09.07 |

**INTERNO**

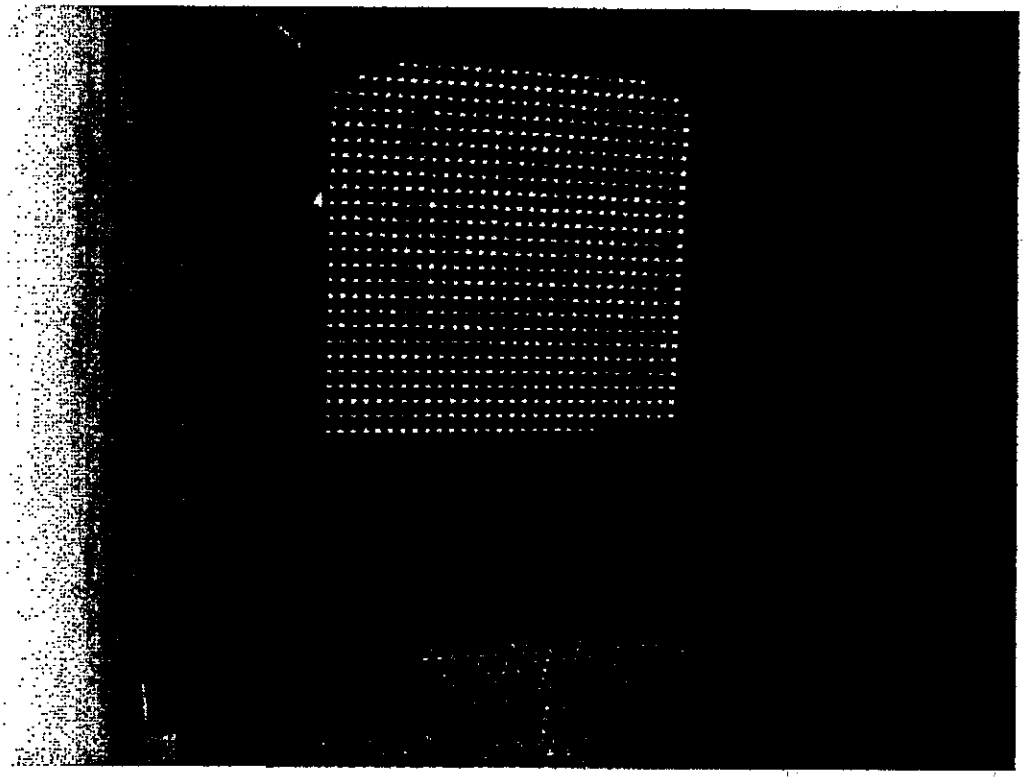


**INTERNO**

| ELABORATO FOTOGRAFICO | |
|---|---|
| ALLEGATO N° 4.2 | data 26.09.07 |



**SERVIZI**



**INTERNO**

| ELABORATO FOTOGRAFICO | |
|---|---|
| ALLEGATO N° 4.3 | data 26.09.07 |

ALLEGATO 2

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO**

Addì 26 del mese di Ottobre, in Sassari,

tra

Il Sig. Giulio Delitala, nato a Sassari il 24 marzo 1965, domiciliato in Sassari, Via Enrico Costa, 88, C.F. DLT GLI 65C24 I452J, nella sua qualità di Consigliere Delegato, legale rappresentante della società CEDISA S.r.l., corrente in Sassari, Viale Porto Torres, Reg. Santa Barbara fronte bivio Sant'Orsola, Cod. Ficale e Partita IVA 01419070907, in prosieguo denominata anche "**parte locatrice**"

E

L'Azienda Ospedaliero - Universitaria di Sassari, in prosieguo denominata anche "**parte conduttrice**", Codice Fiscale e P.I. 02268260904, con sede in via Tempio, 9, Sassari in persona del Direttore Generale Dott. Giovanni Battista Cherchi, nato a Banari (SS) il 14 agosto 1953 giusta poteri allo stesso attribuiti dalla legge e dalla Deliberazione regionale in data 28/06/2007 n° 56, e domiciliato per la sua carica ed agli effetti del presente contratto ove sopra;

## CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art.1

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che accetta le seguenti porzioni di immobile:

1. appartamento, 5,5 vani oltre servizi, di sua esclusiva proprietà sito in Sassari, Via Coppino civico 26, al piano 2°, censito al N.C.E.U. al foglio 109 mappale 2947 sub 76, nuovo, non arredato, categoria A/10, Class 1, oltre 2 posti auto al 8° piano interrato, censiti al N.C.E.U. al foglio 109 mappale 2947 sub 416 e sub 417, di pertinenza esclusiva dell'immobile il locazione;
2. appartamento, 5 vani oltre servizi, di sua esclusiva proprietà sito in Sassari, Via Coppino civico 26, al piano 3°, censito al N.C.E.U. al foglio 109 mappale 2947 sub 83, nuovo, non arredato, categoria A/10, Class 1, oltre 2 posti auto al 8° piano interrato, censiti al N.C.E.U. al foglio 109 mappale 2947 sub 402 e sub 403, di pertinenza esclusiva dell'immobile il locazione;
3. appartamento, 5 vani oltre servizi, di sua esclusiva proprietà sito in Sassari, Via Coppino civico 26, al piano 3°, censito al N.C.E.U. al foglio 109 mappale 2947 sub 82, nuovo, non arredato, categoria A/10, Class 1, oltre 2 posti auto al 8° piano

interrato, censiti al N.C.E.U. al foglio 109 mappale 2947 sub 418 e sub 419, categoria C/6, di pertinenza esclusiva dell'immobile il locazione;

4. appartamento, 6 vani oltre servizi, di sua esclusiva proprietà sito in Sassari, Via Coppino civico 26, al piano 4°, censito al N.C.E.U. al foglio 109 mappale 2947 sub 88, nuovo, non arredato, categoria A/10, Class 1, oltre 2 posti auto al 8° piano interrato, censiti al N.C.E.U. al foglio 109 mappale 2947 sub 404 e sub 405, di pertinenza esclusiva dell'immobile il locazione.

Art.2

La parte conduttrice dichiara che l'unità immobiliare oggetto della locazione verrà utilizzata per attività che comporta contatti diretti con il pubblico, ed espressamente quale sede di uffici. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice.

Art.3

La locazione avrà la durata di sei anni, con decorrenza dal 1 novembre 2007 e scadenza al 31 ottobre 2013. La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente con preavviso di mesi sei (come previsto dall'art. 27 L. 392/78) da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In caso di mancata disdetta inviata dalla parte locatrice da comunicarsi, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno dodici mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo. Resta inteso tra le parti che la disdetta del locatore alla prima scadenza contrattuale potrà essere validamente data solo ove ricorra una delle ipotesi contemplate dall'articolo 29 della L. 392/78.

Art.4

Il corrispettivo della locazione è stabilito in:

a) euro 19.644,00 (diciannovemilaseicentoquarantaquattro/00 euro) annuo, oltre imposte di legge, per le unità immobiliari di cui all'Art.1 punto 1);
b) euro 19.812,00 (diciannovemilaottocentododici/00 euro) annuo, oltre imposte di legge, per le unità immobiliari di cui all'Art.1 punto 2);
c) euro 17.304,00 (diciassettemilatrecentoquattro/00 euro) annuo, oltre imposte di legge, per le unità immobiliari di cui all'Art.1 punto 3);
d) euro 19.162,00 (diciannovemilacentosessantadue/00 euro) annuo, oltre imposte di legge, per le unità immobiliari di cui all'Art.1 punto 4).

Con richiesta scritta, il canone così corrisposto sarà, aggiornato nella misura del 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati a

decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione. Il menzionato corrispettivo sarà corrisposto in 2 (due) rate semestrali anticipate di €. 37.961,00 trentasettemilanovecentosessantuno /00 euro) ciascuna, scadenti il 5° giorno di ogni periodo semestrali, sul c/c N. IBAN "IT65 P01015 17200 000000063522", intestato alla parte locatrice o mediante altra forma di pagamento indicata in seguito dalla parte locatrice stessa.

Sono a carico della parte conduttrice tutte le spese condominiali, pari a Euro 10.110,00 (diecimilacentodieci /00 euro) anno così suddiviso:

a) euro 2.390,00 annuo, oltre imposte di legge, per le unità immobiliari di cui all'Art.1 punto 1);
b) euro 2.420,00 annuo, oltre imposte di legge, per le unità immobiliari di cui all'Art.1 punto 2);
c) euro 2.293,00 annuo, oltre imposte di legge, per le unità immobiliari di cui all'Art.1 punto 3);
d) euro 3.007,00 annuo, oltre imposte di legge, per le unità immobiliari di cui all'Art.1 punto 4);

che la legge stabilisce essere di sua competenza che dovranno essere pagate direttamente all'amministrazione del condominio che è abilitata a rilasciare le relative quietanze. In ogni caso tutte le somme che la parte locatrice avesse ad anticipare per conto della parte conduttrice per quanto innanzi detto, dovranno essergli da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il 30° giorno dal ricevimento della relativa richiesta .

Art.5

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso ne ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni. Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze semestrali pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora con le conseguenza di legge.

Art.6

Contestualmente alla sottoscrizione del presente accordo la parte conduttrice consegna alla parte locatrice la somma di euro €. 37.961,00 trentasettemilanovecentosessantuno /00 euro) quale canone per il semestre di locazione, oltre un canone pari a Euro 37.961,00 trentasettemilanovecentosessantuno /00 euro) quale deposito cauzionale. Tale somma depositata sarà restituita alla scadenza del contratto con gli interessi legali maturati annualmente.

Art.7

La parte conduttrice si obbliga ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie che si rendessero necessarie. Sono altresì a carico della parte conduttrice le spese relative all'allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze. Per quanto concerne le riparazioni straordinarie a carico della parte locatrice si fa riferimento a quanto stabilito dall'art. 23 L. 392/78. La parte conduttrice potrà apporre all'esterno targhe o insegne (salva l'autorizzazione della Pubblica Amministrazione), con l'obbligo di rimozione all'atto di riconsegna dei locali.

Art.8

La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice.

Art.9

Successivamente alla disdetta o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere la cosa locata, la parte conduttrice dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita dell'immobile locato.

Art.10

A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile in oggetto.

Art.11

L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in eguale misura. La parte conduttrice assolverà annualmente e nei termini di legge l'onere della registrazione e ne detrarrà i costi dal successivo canone di locazione fornendo al locatore i documenti giustificativi della spesa La parte conduttrice è altresì obbligata a segnalare all'Ufficio Tributi del Comune l'occupazione dell'immobile agli effetti del pagamento della tassa annua per il ritiro dei rifiuti solidi urbani.

Art.12

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

Art.13

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

Art.14

La parte locatrice autorizza la parte conduttrice a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (Legge 31/12/1996 n. 675).

Art.15

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello ove ubicato l'immobile concesso in locazione.

Art.16

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dal Codice Civile ed dalla normativa vigente in materia.

Art.17

Le parti contraenti dichiarano e si danno reciprocamente atto che la presente scrittura privata è stata oggetto di negoziazione e trattativa ai sensi degli articoli 1341, 1342 del Codice Civile.

Redatto, confermato e sottoscritto in Sassari il 26.K.2004

La parte locatrice

La parte conduttrice