



## FRONTESPIZIO DETERMINAZIONE

AOO: AOOAUSLPR  
REGISTRO: Determinazione  
NUMERO: 0001295  
DATA: 23/10/2020 17:55  
OGGETTO: Determinazioni conseguenti all'emergenza connessa all'attuale situazione pandemica Covid 19, con particolare riferimento al reperimento di spazi per l'utenza in merito allo svolgimento dei tamponi Drive Through - Approvazione della stipula di contratto di locazione temporanea relativa alla porzione di unità immobiliare sita in Parma, via Giusti n. 4/1, facente parte dell'u.i. censita alla sez.5, Foglio 41 mappale 150 - subalterno 9, piano terra.

### SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE DA:

Michela Boschi

### ADOTTATO DA:

Servizio Logistica E Gestione Amministrativa Lavori Pubblici

### CLASSIFICAZIONI:

- [01-08-10]

### DESTINATARI:

- Collegio sindacale: collegiosindacale@ausl.pr.it
- DIREZIONE AMMINISTRATIVA Aziendale
- Servizio Logistica E Gestione Amministrativa Lavori Pubblici
- DIPARTIMENTO Sanita' Pubblica

### DOCUMENTI:

File	Firmato digitalmente da	Hash
DETE0001295_2020_determina_firmata.pdf	Boschi Michela	358BD47A0CF47A0932FBF3B521676241B DEEBE47A5080D11F8A76229013D43FA
DETE0001295_2020_Allegato1.doc:		D402CE693046B27EDDBA2027047FDB7A 0DE588E9FA63357C6877E7FA164366DF



L'originale del presente documento, redatto in formato elettronico e firmato digitalmente e' conservato a cura dell'ente produttore secondo normativa vigente.

Ai sensi dell'art. 3bis c4-bis Dlgs 82/2005 e s.m.i., in assenza del domicilio digitale le amministrazioni possono predisporre le comunicazioni ai cittadini come documenti informatici sottoscritti con firma digitale o firma elettronica avanzata ed inviare ai cittadini stessi copia analogica di tali documenti sottoscritti con firma autografa sostituita a mezzo stampa predisposta secondo le disposizioni di cui all'articolo 3 del Dlgs 39/1993.



Servizio Logistica E Gestione Amministrativa Lavori Pubblici

## **DETERMINAZIONE**

**OGGETTO:** Determinazioni conseguenti all'emergenza connessa all'attuale situazione pandemica Covid 19, con particolare riferimento al reperimento di spazi per l'utenza in merito allo svolgimento dei tamponi Drive Through - Approvazione della stipula di contratto di locazione temporanea relativa alla porzione di unità immobiliare sita in Parma, via Giusti n. 4/1, facente parte dell'u.i. censita alla sez.5, Foglio 41 mappale 150 - subalterno 9, piano terra.

## **IL DIRETTORE**

**PREMESSO** che:

- questa azienda ravvisa la necessità di provvedere con urgenza, nell'ambito dell'emergenza connessa all'attuale situazione pandemica Covid 19, alla messa a disposizione dell'utenza di strutture da adibire allo svolgimento dei tamponi Drive Through;
- l'Azienda non ha nell'immediata disponibilità, all'interno del proprio patrimonio immobiliare, strutture atte ad offrire tale servizio in tempi brevi;

**DATO ATTO** che:

- il Servizio Logistica e Gestione amministrativa Lavori Pubblici dell'Azienda USL di Parma ha provveduto alla pubblicazione di un avviso in data 03/09/2020 sul proprio sito Internet aziendale Sezione Trasparenza e su Gazzetta aste e appalti pubblici, Gazzetta di Parma e la Repubblica – edizione regionale, avente ad oggetto "Procedura ad evidenza pubblica, articolata in 6 lotti, per la ricerca in locazione temporanea di immobili attualmente non utilizzati od utilizzati solo in parte e/o sistemazioni alberghiere, preferibilmente nel comune di Parma o zone limitrofe, nonchè di un immobile con la durata temporale di 6 anni";
- il LOTTO N. 1 del predetto bando prevedeva la ricerca di locali idonei all'esecuzione di tamponi od altri test in modalità "drive through" nell'area di parcheggio di ampie dimensioni (con preferenze se l'immobile presenta già portici od altre soluzioni che permettano lo svolgimento di tali attività all'aperto), avendo comunque una disponibilità di locali di supporto per il personale al chiuso e debitamente riscaldati;

**PRESO ATTO** che il giorno il 10.09.2020 alle ore 12,00 è scaduto il termine per la presentazione delle offerte di cui alla presente gara;



**PRESO ATTO** altresì che entro il termine di cui al punto precedente nessuna offerta è pervenuta con riferimento al lotto n. 1, come acclarato con atto n. 1197 del 30/09/2020;

**TENUTO CONTO** della ricerca effettuata, successivamente alla procedura di gara senza esito positivo come prima indicato, pertanto sul mercato, al fine di acquisire in stato locativo temporaneo per un tempo limitato di mesi 6, una struttura servita da spazio esterno utile all'ingresso degli automezzi al fine di svolgervi in sicurezza suddetta attività;

**VISTO** che a seguito di suddetta ricerca la società "MANGHI BRUNO S.R.L." c.f. 01516140348, con sede in Parma, Strada del Taglio,5/A ha offerto allo scopo, una porzione di immobile con relativa area cortilizia, posta al piano Terra sita in Parma, via Giusti n. 4/1, facente parte dell'u.i. censita alla sez.5, Foglio 41 mappale 150 - subalterno 9, all'Azienda Usl di Parma, meglio evidenziato nella planimetria allegata al presente atto, costituito in parte da uffici ed in parte da area di deposito;

**PRESO ATTO** che:

- a seguito del sopralluogo effettuato da personale del Servizio Attività Tecniche, la struttura è dallo stesso ritenuta tecnicamente idonea, a parte alcune migliorie all'impianto elettrico e telefonico che, come concordato tra le parti, saranno eseguite a spese e su indicazione dell'azienda conduttrice;
- Il canone locativo complessivo richiesto per un periodo massimo di mesi 6, risulta essere pari a € 18.000,00 (oltre a IVA di Legge), ritenuto congruo in funzione della localizzazione rispetto alla viabilità di accesso, della metratura dei locali di diversa tipologia messi a disposizione e dell'area cortilizia di pertinenza, particolarmente funzionale alle attività da svolgere, anche in funzione del flusso di traffico indotto che può essere generato dalle stesse, da corrispondersi in n. due rate trimestrali anticipate di € 9.000,00 cad (oltre IVA di Legge) con scadenza 20/11/2020 e 28/02/2021;
- in considerazione del ristretto tempo di utilizzo del bene come sopra evidenziato, in riferimento alle utenze, si valuterà la possibilità di attivazione delle utenze e, in caso di impossibilità ad effettuare eventuali volturazioni, si procederà pertanto al rimborso delle spese, determinate tramite lettura congiunta dei diversi contatori. Il pagamento delle utenze verrà effettuato entro 30 giorni dal ricevimento da parte dell'Azienda conduttrice delle diverse contabili di addebito, previa verifica dei consumi addebitabili alla stessa;
- La procedura di registrazione del contratto locativo sarà effettuata dal locatario, le spese del presente contratto e delle sue eventuali proroghe, nonché la tassa di bollo, sono poste in carico al carico del conduttore. L'imposta di registro, come da normativa è a carico per metà di ciascuna delle parti contraenti. L'IVA, in quanto applicabile, è per intero a carico del conduttore.

**SU PROPOSTA** del Direttore del Servizio Logistica e Gestione e Amministrativa Lavori Pubblici, in accordo con il Sub-Commissario Amministrativo;

**Determina**



1. Di approvare, per le motivazioni espresse in narrativa ed alle condizioni descritte nel contratto di locazione, l'acquisizione in locazione per esigenze di natura transitoria per la durata di mesi 6, della porzione di unità immobiliare posta al piano terra sita in Parma, via Giusti n. 4/1, facente parte dell'u.i. censita alla sez.5, Foglio 41 mappale 150 - subalterno 9, all'Azienda Usl di Parma;

1. Di stipulare il contratto succitato con la società "MANGHI BRUNO S.R.L." c.f. 01516140348, con sede in Parma, Strada del Taglio,5/A secondo la bozza allegata al presente atto, e di delegare alla stipula il Direttore del Servizio Logistica e Gestione Amministrativa LL.PP.;

1. Di dare atto che:

- la locazione ha durata di mesi sei a far tempo dal 26/10/2020 e pertanto con scadenza il 25/04/2021;
- il canone locativo è stabilito tra le parti per un importo complessivo pari ad €. 18.000,00 (Euro diciottomila/00) (oltre IVA di Legge) pagabili in 2 rate trimestrali anticipate pari a € 9.000,00 (oltre Iva di Legge) con scadenza 20/11/2020 e 28/02/2021 e che tale spesa è imputata al conto 5201001 "Fitti reali e passivi" secondo competenza temporale;
- le spese per le utenze sono a carico dell'Azienda USL, come analiticamente indicato nella bozza di contratto allegata;
- La spesa di registrazione pari a 180 Euro salvo esatta liquidazione, da suddividere in parti uguali tra locatore e conduttore, è imputata al conto "Imposte e Tasse" del Bilancio Economico gestione Sanitaria - Distretto di Parma secondo competenze temporali

Responsabile del procedimento ai sensi della L. 241/90:

Michela Boschi



Firmato digitalmente da:

Michela Boschi

**CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIO AD USO**

**COMMERCIALE**

**Il locatore**

Sig. MANGHI STEFANO nato il 17/10/1966 a PARMA (PR), ivi residente in Via Battibue n. 23, c.f. MNGSFN66R17G337O identificato mediante carta d'identità CA63695CC - rilasciata in data 30/08/2018, in qualità di amministratore della società "MANGHI BRUNO S.R.L." c.f. 01516140348, con sede in Parma, Strada del Taglio,5/A

**concede in locazione**

**al conduttore**

Sig. .... nato il ..... a ..... (.....), residente in via ..... n. ...., ..... (.....) c.f. .... identificato mediante ..... n. .... ;

che accetta per se e i suoi aventi causa, l'intero piano terra dell'unità immobiliare sita in Parma - Via Quasimodo n.4/A; l'utilizzo dell'intera area cortilizia condominiale viene sempre e comunque garantito e assicurata la libera percorrenza dell'area stessa in quanto verranno successivamente individuati i parcheggi attribuiti proporzionalmente ai locatori in base alle quote di fabbricato locate.

**Estremi catastali identificativi delle unità immobiliari:**

Foglio 41, Part. 150, Sub. 9, Tipologia D7.

La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni.

**Art. 1. Durata.** Il contratto è stipulato per la durata di 6 mesi, dal 26/10/2020 al 25/04/2021, allorché fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

**Art. 2. Esigenza del conduttore.** Le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di utilizzare l'unità immobiliare per un periodo non eccedente i 6 mesi per il seguente motivo: utilizzo per attività istituzionali diverse dell'Azienda USL di Parma, nell'ambito dell'emergenza connessa alla Pandemia COVID-19.

**Art. 3. Canone.** Il canone di locazione è convenuto in euro 3.000,00 + IVA, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo di bonifico bancario in n. 2 rate trimestrali eguali anticipate di euro 9.000,00 ciascuna, scadenti rispettivamente il 30/11/2020 ed il 28/02/2021.

**Art. 4. Deposito cauzionale.** Non è previsto il deposito cauzionale.

**Art. 5. Oneri accessori.** Oltre al canone di locazione è convenuto che saranno a carico del conduttore i seguenti oneri accessori:

1. Adattamento degli impianti elettrici e telefonici, rispetto alle proprie esigenze di utilizzo;
2. Utenze. Sono a carico del conduttore, fino alla materiale consegna dell'immobile, tutte le spese di esercizio, di contratto di subentro, le imposte e tasse ed i canoni per: fognatura, luce, acqua, rifiuti, gas, riscaldamento, utenze telefoniche e telematiche, ecc. nessuna esclusa.
3. Sgombero neve. In qualità di attuale conduttore unico dello stabile, saranno a carico dello stesso, lo sgombero della neve, i connessi materiali d'uso e le eventuali spese di illuminazione.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire, in sede di consuntivo, entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o il suo

amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

**Art. 6. Spese di bollo e di registrazione.** Le spese del presente contratto e delle sue eventuali proroghe, nonché la tassa di bollo, sono a carico del conduttore. L'imposta di registro è a carico per metà di ciascuna delle parti contraenti. L'IVA, in quanto applicabile, è per intero a carico del conduttore.

**Art. 7. Pagamento, risoluzione e prelazione.** Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione o delle quote per gli oneri accessori, entro i termini di legge, così come la sublocazione abusiva, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del locatore, a norma dell'art. 1456 cod. civ. In ogni caso il ritardato pagamento del canone o delle quote per gli oneri accessori comporterà, per il conduttore, il pagamento di un interesse che viene concordato in misura pari all'interesse legale aumentato di due punti, con decorrenza al giorno successivo a quello pattuito per il pagamento, senza che occorra costituzione in mora.

La vendita dell'unità immobiliare locata, in relazione della quale non viene concessa la prelazione al conduttore, non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

**Art. 8. Uso. È vietata** la sublocazione, sia parziale che totale, anche se gratuita sotto forma di comodato e la cessione del contratto. La violazione del presente patto produce l'automatica risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.

**Art. 9. Consegna.** Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in

consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; data l'assoluta specificità dell'utilizzo dell'immobile, si impegna, altresì a fine locazione a certificare l'avvenuta igienizzazione e sanificazione dei locali stessi, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

**Art. 10. Modifiche e danni.** Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore; ne deriva che il conduttore è diretto responsabile dei danni a qualsiasi titolo arrecati alla proprietà. In caso di emanazione di nuove disposizioni di legge relative a norme di sicurezza, o igienico/sanitarie e/o edilizie, l'adeguamento a dette norme sarà effettuato a cura e spese del conduttore previa autorizzazione scritta del locatore, rinunciando fin da ora ogni e qualsiasi rimborso di spese e di indennità.

**Art. 11. Accesso.** Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

Tutte le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 cod. civ. sono a carico del conduttore, che dovrà provvedere tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi in caso di inadempienza, e integrale rimborso da parte del conduttore delle spese entro 20 giorni dalla richiesta.

Il locatore potrà effettuare riparazioni, anche non urgenti, all'interno dell'immobile locato, senza corrispondere alcuna indennità al conduttore, anche se la durata delle riparazioni sia superiore a 20 giorni, con ciò derogandosi per volontà delle parti alla disposizione dell'art. 1584 cod. civ.

**Art. 12. Penale.** Non sono previste penali.

**Art. 13. Varie.** A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, **il conduttore elegge domicilio presso la propria sede, in Strada del Quartiere, n. 2/A a Parma.**

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

Letto approvato e sottoscritto

....., li .....

Il locatore .....

Il conduttore .....

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano **i patti di cui agli articoli del presente contratto:**

**Art. 2. Esigenza del conduttore;**

**Art. 4. Deposito cauzionale;**

Art. 7. Pagamento, risoluzione e prelazione.

Art. 9. Consegna.

Art.10 Modifiche e danni

Il locatore .....

Il conduttore .....