

REGIONE TOSCANA
AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE TOSCANA CENTRO
 Sede Legale Piazza Santa Maria Nuova n. 1 – 50122 Firenze

DELIBERA DEL DIRETTORE GENERALE

Numero della delibera	
Data della delibera	
Oggetto	Locazione
Contenuto	Atto aggiuntivo al contratto di sublocazione rep. n. 22261 del 07/10/2008 relativo ad una porzione di immobile, ad uso non abitativo, posto nel comune di Empoli (fi), via San Mamante, 44-46, tra l'Azienda USL Toscana centro e il Comune di Empoli. Approvazione schema di contratto e delega alla sottoscrizione.

Dipartimento	DIPARTIMENTO AREA TECNICA
Direttore Dipartimento	LAMI SERGIO
Struttura	SOC PATRIMONIO
Direttore della Struttura	TANI LUCA a.i.
Responsabile del procedimento	TANI LUCA

Spesa prevista	Conto Economico	Codice Conto	Anno Bilancio
670,03	Imposta di Registro	3B070104	2023
96,00	Imposta di bollo	3B070103	2023
17.462,79	Sopravvenienze passive		2023
8.641,36	Fitti passivi	3B050101	2023

Estremi relativi ai principali documenti contenuti nel fascicolo		
Allegato	N° pag.	Oggetto
A	19	Schema contratto di sublocazione con allegati

IL DIRETTORE GENERALE
(in forza del D.P.G.R. Toscana n. 169 dell'11 ottobre 2023)

Vista la Legge Regionale n. 84/2015 recante “Riordino dell’assetto istituzionale e organizzativo del Sistema Sanitario Regionale. Modifiche alla Legge Regionale 40/2005”;

Vista la delibera n. 1720 del 24.11.2016 di approvazione dello Statuto aziendale e le conseguenti delibere di conferimento degli incarichi dirigenziali delle strutture aziendali;

Vista la Delibera del Direttore Generale n. 1481 del 16.12.2022 con la quale viene conferito l’incarico di Direttore del Dipartimento Area Tecnica all’ing. Sergio Lami per la durata di tre anni;

Vista la delibera del Direttore Generale n. 1250 del 31.10.2023 con la quale viene conferito l’incarico di Direttore ad interim della SOC Patrimonio all’Ing. Luca Tani, oltre che la carica di titolare dell’incarico di Referente aziendale patrimonio, storico, artistico, documentale e archivistico storico afferente al Dipartimento Area Tecnica, a decorrere dal 01.11.2023 nelle more dell’individuazione del nuovo Direttore;

Premesso che:

- il Comune di Empoli, in data 07/12/2007, ha stipulato con UNICOOP FIRENZE Società Cooperativa, con sede in Via Santa Reparata, 43 – codice fiscale e partita IVA 00407780485, contratto di locazione, registrato a Firenze il 12/12/2007 al n. 1146 serie 3T, di unità immobiliari ubicate all’interno del Centro Commerciale Coop, posto in Via Raffaello Sanzio 199 a Empoli (FI); tale contratto, in data 09/11/2011, in seguito alla restituzione al soggetto locatore di un’unità immobiliare, è stato modificato con atto registrato a Firenze il 14/12/2011 al n. 24357;
- ai sensi del combinato disposto dell’art. 4, comma 2, e dell’art. 16 del citato contratto di locazione UNICOOP FIRENZE/COMUNE DI EMPOLI, la proprietà ha concesso la propria autorizzazione alla sublocazione;
- il Comune di Empoli, con contratto di sublocazione Rep. 22261 del 07/10/2008, ha sublocato all’Azienda USL Toscana Centro, una porzione delle unità immobiliari, ubicate al piano quarto del suddetto Centro Commerciale, con accesso per la porzione sopra citata da via Sanmamante, 44-46, per una superficie complessiva pari a 966,00 mq, da adibire a poliambulatori medici per un canone complessivo annuo pari ad euro 57.960,00 oltre iva;
- il contratto di locazione tra il Comune di Empoli e Unicoop Firenze Soc. Coop., è stato oggetto di successivi rinnovi, ai sensi della L. n. 392/1978, e l’attuale scadenza è fissata al 06/12/2025;
- il contratto di sublocazione tra il Comune di Empoli e all’Azienda USL Toscana Centro, è stato, altresì, rinnovato nel corso degli anni, ai sensi della L. n. 392/1978, con aggiornamento del canone che attualmente è pari a euro 60.020,16 annui IVA esclusa, e l’attuale scadenza è prevista al 30/09/2026, con previsione di risoluzione anticipata in caso di estinzione del vincolo contrattuale con Unicoop Firenze Soc. Coop.;

Considerato che:

- l’intera unità immobiliare è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli, in giusto conto, nel foglio di mappa 12, particella 1413, sub 104, Piano IV, cat. D/8, rendita catastale 10.370,00 euro;
- si accede all’immobile da ingressi e vani scala a comune con altre unità immobiliari, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli, nel foglio di mappa 12, particella 1413, sub 106 e 107 quali beni comuni non censibili vano scala a comune;

Dato atto che:

- a seguito di un controllo interno è emersa una discrepanza tra quanto riportato nel contratto di sublocazione nr. rep. 22261 del 07/10/2008 e documentazione catastale in merito alla collocazione di tutti i locali oggetto del contratto e dell’atto aggiuntivo;
- attraverso l’acquisizione di documentazione catastale, elaborati planimetrici e planimetria, conservati agli atti della struttura proponente, emerge che tutti i locali oggetto del contratto e dell’atto aggiuntivo al contratto di sublocazione rep. n. 22261 del 07/10/2008, sono situati al quarto piano del bene immobile

avanti citato, e non al terzo piano come invece riportato dal contratto di sublocazione nr. rep. 22261 del 07/10/2008;

- l'Azienda USL Toscana centro ha richiesto ulteriore parere di conferma, pervenuta e conservata agli atti di questa struttura, da parte del Comune di Empoli in merito al fatto che tutti i locali oggetto del contratto e dell'atto aggiuntivo sono situati al quarto piano così come riscontrato dai dati catastali;

Rilevato che:

- in corso di vigenza del contratto sono state concesse dal Comune alcune stanze in più rispetto alla superficie iniziale le cui modifiche/incremento sulla superficie utilizzata, da parte dell'Azienda USL Toscana centro (locataria), sono rappresentate nell'atto aggiuntivo e nella planimetria, allegato **sub. A)** quale parte integrante del presente atto;
- con nota tecnica prot. 70366 del 12/10/2021, il Servizio Espropri e Patrimonio del Comune di Empoli, ha proceduto a ricalcolare in modo definitivo tutte le superfici dei locali dell'intero quarto piano, tenuto conto dell'aumento dei locali oggetto della sublocazione e dell'incremento delle superfici delle parti a comune, a far data dal 01/08/2021, in complessivi mq. 1.080 con percentuali di incidenza pari a 96,30% per l'Azienda USL Toscana centro e 3,70% per il Comune di Empoli, per un canone complessivo annuo dal 01.01.2022 pari ad euro 67.003,00 oltre iva;

Dato atto che:

- fermo restando ogni patto e condizione di cui al contratto di sublocazione stipulato in data 07/10/2008 rep. 22261, la superficie dei locali concessi in sublocazione è aumentata e ricalcolata in mq. 1.080,00, per aggiunta dei locali indicati ai numeri 20, 21, 22, 23, 23', 29 e 31 oltre ai locali igienici contrassegnati con le lettere J e K meglio come individuati nella planimetria allegata **sub. A)**, parte integrante del presente atto;
- il canone annuo di sublocazione a partire dal 01.01.2024 è rideterminato in euro 67.003,20 annui oltre IVA di legge (22%) e sarà corrisposto in rate semestrali anticipate di euro 33.501,60 oltre IVA;
- i locali aggiuntivi di cui sopra, nelle more di una ricognizione patrimoniale, sono stati detenuti dall'Azienda USL Toscana centro senza titolo e pertanto la stessa si impegna a corrispondere, per l'utilizzo degli stessi, un'indennità di occupazione calcolata ad un valore/mq. pari ad euro 5,17772 ricavato sulla base dell'ultimo aggiornamento Istat del contratto originario come di seguito riportato:
 - o Anno 2020: dal 01/10/2020 al 31/12/2020, mq. 76,00 per euro 1.180,52.
 - o Anno 2021:
 - dal 01/01/2021 al 31/12/2021, mq. 76,00 per euro 4.722,08;
 - dal 15/04/2021 al 31/12/2021, mq. 19,00 per euro 836,20;
 - dal 01/08/2021 al 31/12/2021, mq. 19,00 per euro 491,88;
 - o Anno 2022: dal 01/01/2022 al 31/12/2022, mq. 114,00 per euro 7.083,09;
 - o Anno 2023: dal 01/01/2023 al 31/12/2023, mq. 114,00 per euro 7.083,09.per un importo complessivo pari ad euro 21.396,84 oltre IVA di legge, che sarà corrisposto entro la data del 31/12/2023,

Ritenuto quindi necessario stipulare l'atto aggiuntivo comprensivo delle variazioni, qui in discorso, i cui patti e condizioni aggiornati abbiano decorrenza dal 01/01/2024 ed al cui interno sia prevista una risoluzione anticipata, dell'atto aggiuntivo avanti citato, laddove venga meno il contratto di locazione stipulato tra il Comune di Empoli e Unicoop Firenze Soc. Coop;

Visto lo schema di atto aggiuntivo, redatto dalla competente struttura aziendale e concordato tra le parti, in allegato sotto la lettera **A** al presente atto quale parte integrante e sostanziale, unitamente:

- alla planimetria dei locali **sub A)**;
 - all'Attestato di prestazione Energetica degli Edifici **sub B)**;
- contenente le condizioni giuridiche ed economiche della sublocazione in discorso e ritenuto lo stesso meritevole di approvazione;

Dato atto che:

- le spese di bollo e di prima registrazione del contratto sono a carico, da dividere a metà tra le parti, dell'Azienda USL ed in particolare l'imposta di bollo pari ad euro 96,00 trova la necessaria copertura economica sul conto economico 3B070103 autorizzazione n. 225/2023 del bilancio di previsione anno 2023 e l'imposta di registro pari ad euro 670,03 trova la necessaria copertura economica sul conto economico 3B070104 autorizzazione n. 226/2023 sul Bilancio di Previsione 2023, adottato con Delibera del Direttore Generale n. 566 del 28/04/2023;
- il canone annuo di sublocazione a partire dal 01.01.2024 è rideterminato in euro 67.003,20 annui oltre IVA di legge, per il periodo dal 01/01/2024 al 06/12/2025, trova corretta imputazione sul conto economico 3B050101 "Fitti Passivi" di competenza sul Bilancio di Previsione 2024 e seguenti;
- le somme che l'Azienda USL Toscana centro deve versare, nei confronti del Comune di Empoli a seguito dell'utilizzo non regolamentato dei locali aggiuntivi avanti citati, sono pari ad un importo di euro 14.313,77 oltre IVA di legge e trovano corretta imputazione sul conto economico "Sopravvenienze Passive" sul Bilancio di Previsione 2023, adottato con Delibera del Direttore Generale n. 566 del 28/04/2023, da corrispondere entro la data del 31/12/2023, e per euro 7.083,09 oltre IVA di legge da imputare sul conto economico 3B050101 "Fitti Passivi" di competenza sul Bilancio di Previsione 2023, adottato con Delibera del Direttore Generale n. 566 del 28/04/2023;

Ritenuto, pertanto, opportuno procedere alla sottoscrizione del suddetto contratto, delegando alla relativa sottoscrizione per l'Azienda USL Toscana centro l'Ing. Luca Tani, in qualità di Direttore ad interim della S.O.C. Patrimonio;

Preso atto che l'istruttoria della presente deliberazione è stata curata dal Responsabile del Procedimento, Ing. Luca Tani, in qualità di Direttore della S.O.C. Patrimonio a.i.;

Dato atto della legittimità, nonché della regolarità formale e sostanziale espressa dal Dirigente che propone il presente atto;

Vista la sottoscrizione dell'atto da parte del Dott. Lami Sergio, Direttore del Dipartimento Area Tecnica, che ne attesta la coerenza agli indirizzi e agli obiettivi del Dipartimento medesimo;

Su proposta del Direttore della Struttura S.O.C Patrimonio a.i., Ing. Luca Tani;

Acquisito il parere favorevole del Direttore Amministrativo, del Direttore Sanitario e del Direttore dei Servizi Sociali;

DELIBERA

per i motivi espressi in narrativa, che qui si intendono integralmente richiamati:

1. **di approvare** lo schema di contratto, qui allegato quale parte integrante sostanziale al presente atto sotto la lettera **A**, avente ad oggetto l'atto aggiuntivo al contratto di sublocazione rep. n. 22261 del 07/10/2008, per il periodo dal 01/01/2024 al 06/12/2025, con il Comune di Empoli, per un importo di 67.003,00 € annui, per una porzione di immobile, ad uso non abitativo, posto nel comune di Empoli (fi), via San Mamante, 44-46, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli nel foglio di mappa 12, particella 1413, sub 104, cat. D/8, rendita catastale 10.370,00 euro unitamente:
 - alla planimetria dei locali **sub A**);
 - all' Attestato di prestazione Energetica degli Edifici **sub B**);contenente le condizioni giuridiche ed economiche dell'atto aggiuntivo al contratto di sublocazione da stipulare con il Comune di Empoli, per l'immobile in discorso;
2. **di delegare** alla sottoscrizione del contratto l'Ing. Luca Tani, Direttore ad interim della S.O.C. Patrimonio;

3. **di dare atto** che:

- a seguito di un controllo interno è emersa una discrepanza tra quanto riportato nel contratto di sublocazione nr. rep. 22261 del 07/10/2008 e documentazione catastale in merito alla collocazione di tutti i locali oggetto del contratto e dell'atto aggiuntivo;
- attraverso l'acquisizione di documentazione catastale, elaborati planimetrici e planimetria, conservati agli atti della struttura proponente, emerge che tutti i locali oggetto del contratto e dell'atto aggiuntivo al contratto di sublocazione rep. n. 22261 del 07/10/2008, sono situati al quarto piano del bene immobile avanti citato, e non al terzo piano come invece riportato dal contratto di sublocazione nr. rep. 22261 del 07/10/2008;
- l'Azienda USL Toscana centro ha richiesto ulteriore parere di conferma, pervenuta e conservata agli atti di questa struttura, da parte del Comune di Empoli in merito al fatto che tutti i locali oggetto del contratto e dell'atto aggiuntivo sono situati al quarto piano così come riscontrato dai dati catastali;

4. **di dare inoltre atto** che:

- le spese di bollo e di prima registrazione del contratto sono a carico, da dividere a metà tra le parti, dell'Azienda USL ed in particolare l'imposta di bollo pari ad euro 96,00 trova la necessaria copertura economica sul conto economico 3B070103 autorizzazione n. 225/2023 del bilancio di previsione anno 2023 e l'imposta di registro pari ad euro 670,03 trova la necessaria copertura economica sul conto economico 3B070104 autorizzazione n. 226/2023 sul Bilancio di Previsione 2023, adottato con Delibera del Direttore Generale n. 566 del 28/04/2023;
- il canone annuo di sublocazione a partire dal 01.01.2024 è rideterminato in euro 67.003,20 annui oltre IVA di legge, per il periodo dal 01/01/2024 al 06/12/2025, trova corretta imputazione sul conto economico 3B050101 "Fitti Passivi" di competenza sul Bilancio di Previsione 2024 e seguenti;
- le somme che l'Azienda USL Toscana centro deve versare, nei confronti del Comune di Empoli a seguito dell'utilizzo non regolamentato dei locali aggiuntivi avanti citati, sono pari ad un importo di euro 14.313,77 oltre IVA di legge e trovano corretta imputazione sul conto economico "Sopravvenienze Passive" sul Bilancio di Previsione 2023, adottato con Delibera del Direttore Generale n. 566 del 28/04/2023, da corrispondere entro la data del 31/12/2023, e per euro 7.083,09 oltre IVA di legge da imputare sul conto economico 3B050101 "Fitti Passivi" di competenza sul Bilancio di Previsione 2023, adottato con Delibera del Direttore Generale n. 566 del 28/04/2023;

5. **di trasmettere** il presente atto al Collegio Sindacale a norma di quanto previsto dall'art. 42, comma 2, della L.R. Toscana n. 40/2005 e ss.mm.ii;

6. **di pubblicare** sull'albo on line ai sensi dell'art. 42 comma 2 della L.R: 40/2005 e ss.mm.ii.

IL DIRETTORE GENERALE
(Ing. Valerio Mari)

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
(Dott.ssa Valeria Favata)

IL DIRETTORE SANITARIO
(Dott.ssa Simona Dei)

IL DIRETTORE DEI SERVIZI SOCIALI

(Dott.ssa Rossella Boldrini)