



Azienda Ospedaliera Universitaria "Paolo Giaccone"
Università degli Studi di Palermo

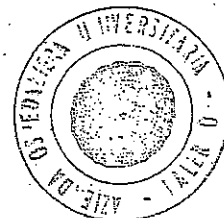
DIREZIONE GENERALE
 DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

Deliberazione N° 26 del 21-02-2003

Oggetto: Contratto di locazione degli immobili siti in Palermo via E. Toti n.76 di proprietà della ditta Fiore Immobiliare di Fiore Michele e C. s.n.c. e contestuale recesso dai contratti di locazione relativi agli immobili siti in Palermo via S. La Franca n.89, 91 e 93.

Cod. Fiscale e Partita IVA n. 04872830825

DIPARTIMENTO AMMINISTRATIVO
NUMERO E DATA PROPOSTA
<u>23 del 3/2/2003</u>
IL DIRETTORE
<u>Civillo</u>





Azienda Ospedaliera Universitaria "Paolo Giaccone"
Università degli Studi di Palermo

L'anno 2003, il giorno el del mese di febbraio, presso la sede della Azienda Ospedaliera Universitaria Policlinico "P.Giaccone" sita in Palermo via del Vespro 127,

IL DIRETTORE GENERALE
DOTT. GIUSEPPE PECORARO

con l'intervento, per il parere prescritto dall'art.3 del d.lg.vo n.502 del 30.12.1992 e successive modificazioni, del Direttore Amministrativo Dott. Carmelo Pietro Russo e del Direttore Sanitario Prof. Alfredo Salerno e l'assistenza del funzionario incaricato, in qualità di segretario verbalizzante

- **VISTO** il D.R. n.2494 del 17/10/1996 relativo alla istituzione dell'Azienda Universitaria Policlinico, il cui Statuto è stato pubblicato in appendice allo Statuto dell'Università degli Studi di Palermo nella G.U.R.I. n.89 "Serie Generale" del 16/04/1996;
- **VISTO** il D..R. n.264 del 26/04/2000 con il quale è stata costituita l'Azienda Ospedaliera Universitaria "P. Giaccone" di Palermo;
- **VISTA** la deliberazione n.2409 del 19/07/2001 con la quale è stato istituito il Dipartimento Amministrativo ed è stata determinata una prima riorganizzazione dei servizi amministrativi;
- **VISTA** la nota prot. n. 459 del 18/01/2000 della Direzione Generale dell'Azienda, con la quale sono stati incaricati il Servizio Interno di Prevenzione e Protezione (S.I.P.P.), l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Patrimonio dell'Azienda stessa di effettuare una verifica delle condizioni igienico-ambientali e di sicurezza dei locali siti in via S. La Franca, condotti in locazione ed utilizzati dagli uffici amministrativi;
- **VISTA** la nota del S.I.P.P. prot. n.017 del 31/01/2000 con la quale, in riscontro alla nota di cui sopra ed in relazione ai predetti locali, sono state rappresentate carenze in ordine alle condizioni igienico-ambientali e di sicurezza antincendio, nonché carenze di spazi





Azienda Ospedaliera Universitaria "Paolo Giaccone"
Università degli Studi di Palermo

- **VISTA** la nota prot. n.1390 del 08/02/2000 di questa Direzione Generale con la quale, in riferimento alla nota del S.I.P.P., è stato dato incarico all'Ufficio Patrimonio dell'Azienda di far pervenire ai proprietari locatori degli immobili, per il tramite dell'Università degli Studi di Palermo, apposita richiesta di intervento per l'adeguamento dei locali e, nel contempo, ha invitato il medesimo Ufficio Patrimonio a verificare, unitamente al S.I.P.P. e all'Ufficio Tecnico, la sussistenza di locali idonei ad accogliere gli uffici amministrativi all'interno degli immobili dell'Università; in atto utilizzati dall'Azienda;
- **VISTA** la nota prot. n. 152 del 15/02/2000 con la quale l'Ufficio Patrimonio ha trasmesso al Direttore Amministrativo dell'Ateneo la relazione del S.I.P.P.;
- **VISTA** la nota prot. n.284 del 10/4/2000 con la quale i Responsabili dei citati Uffici Patrimonio, S.I.P.P. e Tecnico, a seguito di una ricognizione dei plessi in atto utilizzati dall'Azienda, hanno rappresentato l'impossibilità di dare idonea e funzionale sistemazione, presso i medesimi plessi, agli uffici amministrativi già allocati in via S. La Franca nn.89,91 e 93 e ciò per carenza di spazi liberi;
- **RITENUTO** dalla Direzione Generale urgente provvedere al reperimento di nuovi locali, adeguati alle attività degli uffici amministrativi dell'Azienda e conformi alle vigenti disposizioni di legge in materia di sicurezza e ciò attraverso la pubblicazione, su un quotidiano, di apposito avviso;
- **VISTO** il relativo avviso pubblicato sul "Giornale di Sicilia", in data 28/01/2001;
- **VISTE** le offerte pervenute dalle ditte Punto Edilnord, Erminia Nobile Orazio e Fiore Immobiliare;
- **RITENUTA** congrua l'offerta della ditta Fiore Immobiliare di Fiore Michele e C. s.n.c. in relazione alle esigenze richieste dall'Azienda connesse alla improcrastinabile necessità di disporre di nuovi e più ampi locali, dotati delle necessarie misura di sicurezza a norma di legge, da destinare alle attività dei predetti uffici amministrativi e ciò anche alla luce dei rilievi mossi dal Presidente del Collegio Sindacale dell'Azienda e contenuti nel verbale n.12 del 14-15/06/2002;
- **VISTO** il parere del 30/09/2002, esitato dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Palermo - con il quale la medesima Agenzia ha ritenuto congrua l'offerta, datata





Azienda Ospedaliera Universitaria "Paolo Giaccone"
Università degli Studi di Palermo

30/7/2002, della ditta Fiore Immobiliare di Fiore Michele & C. s.n.c. per la locazione delle unità immobiliari, di proprietà della stessa ditta, facenti parte dell'edificio condominiale sito in Palermo, tra le vie E. Toti, Morozzo della Rocca e Montegrappa, per un canone annuo complessivo di Euro 113.350,00 (centotredicimilatrecentocinquanta/00);

- **VISTA** la nota prot. n.174 del 14/10/2002 con la quale il S.I.P.P., a seguito di sopralluogo nei suddetti locali di proprietà della ditta Fiore Immobiliare di Fiore Michele & C. s.n.c., ha rappresentato la necessità di alcune modifiche e migliorie da apportare ai medesimi locali, al fine di renderli più funzionali alle esigenze degli uffici amministrativi dell'Azienda;
- **ATTESA** la disponibilità della ditta Fiore Immobiliare di Fiore Michele e C. s.n.c. ad apportare alcune modifiche ai locali del piano terra, richieste dall'Azienda per le vie brevi, al fine di renderli più funzionali alle esigenze degli uffici amministrativi nonché ad apportare alcune migliorie secondo quanto prescritto dal S.I.P.P. nella suddetta nota, che risultano migliorative rispetto all'offerta già, come sopra, sottoposta alla valutazione dell'Agenzia del Territorio;
- **VISTA** la deliberazione N.3 del 23/5/2000, adottata dal Consiglio di Amministrazione dell'Università degli Studi di Palermo, con la quale è stata, tra l'altro, statuita la successione dell'Azienda Ospedaliera Universitaria "Paolo Giaccone" nei rapporti di locazione già intrattenuti dall'Università per le esigenze del Policlinico Universitario, ivi compresi gli immobili ubicati in via S. La Franca ai numeri civici 89, 91 e 93 adibiti ad uffici ed archivi dell'Azienda;
- **VISTI** i contratti di locazione, stipulati con i locatori Sigg. La Rocca Alessandro, Rev. Monaco Vincenzo, Rizzo Guido e Licciardi Maria Concetta, Rizzo Maria Antonietta e Spinoso Federico, Serradifalco Immobiliare s.r.l., Bisconti Giuseppe e Vivirito Giuseppa, attualmente in corso ed aventi ad oggetto i sopra citati immobili;
- **CONSIDERATO** che tali contratti prevedono la facoltà per l'Amministrazione conduttrice di recedere in qualsiasi momento per motivi connessi all'organizzazione dell'attività amministrativa propria degli uffici dandone preavviso al locatore mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione;





Azienda Ospedaliera Universitaria "Paolo Giaccone"
Università degli Studi di Palermo

DELIBERA

Per le motivazioni di cui in premessa

- di procedere alla locazione degli immobili, offerti dalla ditta Fiore Immobiliare di Fiore Michele e C. s.n.c., con sede in Palermo, via Volontari Italiani del Sangue n. 28, ubicati nella via Morozzo della Rocca e siti al piano terra ai nn. 12/e, 12/f, 12/g, 12/h, 12/i, 12/l, 12/m e via Montegrappa nn.50, 52, 54 e 58, tutto il piano ammezzato con ingresso dalla via E. Toti n.76, due magazzini posti al secondo cantinato con accesso da via G. Mancino n.15/b oltre ad 11 posti auto per mq.137;
- di procedere alla stipula del relativo contratto di locazione per la durata di anni sei anni ed in conformità allo schema contrattuale di seguito riportato:

"CONTRATTO DI LOCAZIONE

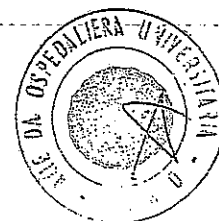
L'anno 2003 il giorno _____ del mese di _____ in Palermo, via del Vespro n.129 nei locali della Direzione Generale dell'Azienda Ospedaliera Universitaria Policlinico "Paolo Giaccone"

TRA

La Fiore Immobiliare di Fiore Michele & C. s.n.c. con sede in Palermo Via Volontari Italiani del Sangue n. 28, nella persona del suo Amministratore e Legale Rappresentante pro-tempore sig. Fiore Michele nato a Palermo il 10/03/1937, partita IVA 00280570821

E

L'Azienda Ospedaliera Universitaria "Paolo Giaccone" nella persona del Direttore Generale e Legale Rappresentante pro-tempore Dott. Giuseppe Pecoraro, nato ad Aliminusa il 04/09/1948, domiciliato per la carica in Palermo Via del Vespro 129, codice fiscale e partita I.V.A: 04872830825, si conviene e stipula quanto segue:





Azienda Ospedaliera Universitaria "Paolo Giaccone"
Università degli Studi di Palermo

ART.1

La Fiore Immobiliare di Fiore Michele & C. s.n.c., nella qualità di proprietaria, concede in locazione all'Azienda Ospedaliera Universitaria "Paolo Giaccone" di Palermo, che a tale titolo accetta, gli immobili di seguito descritti,

1. locale commerciale sito al piano terra di via Morozzo della Rocca al civico nn. 12/e, 12/f, identificato al catasto terra al fg.51 n.1871 sub2.;
2. locale commerciale sito al piano terra di via Morozzo della Rocca al civico n. 12/g , identificato al catasto terra al fg.51 n.1871 sub3.;
3. locale commerciale sito al piano terra di via Morozzo della Rocca al civico n. 12/h identificato al catasto terra al fg.61 n.1871 sub 4.;
4. locale commerciale sito al piano terra di via Morozzo della Rocca al civico nn. 12/i, 12/l, 12/m e via Montegrappa n. 50,52 e 54 identificato al catasto terra al fg.61 n.1871 sub 5.;
5. locale commerciale sito al piano terra di via Montegrappa n. 58 identificato al catasto terra al fg.61 n.1871 sub 109 e al fg.61 n.1971 sub 110.;

Uffici siti al piano ammezzato con ingresso da via E. Toti n.76 e a cui si accede dalle scale condominiali A, B e C e precisamente:

1. Ufficio int.A scale A e B identificato al foglio 61 n.1871 sub 12.;
2. Ufficio int.B scala A identificato al foglio 61 n.1871 sub 29.;
3. Ufficio int.C scala A identificato al foglio 61 n.1871 sub 28.;
4. Ufficio int.D scale A e B identificato al foglio 61 n.1871 sub 27.;
5. Ufficio int.E scale A e B identificato al foglio 61 n.1871 sub 13.;
6. Ufficio int.F scale A e B identificato al foglio 61 n.1871 sub 14.;
7. Ufficio int.U scale A e B identificato al foglio 61 n.1871 sub 26.;
8. Ufficio int.G scale A e B identificato al foglio 61 n.1871 sub 25.;
9. Ufficio int.H scale A e B identificato al foglio 61 n.1871 sub 24.;
10. Ufficio int.K scale A e B identificato al foglio 61 n.1871 sub 23.;
11. Ufficio int.L scale A e B identificato al foglio 61 n.1871 sub 22.;
12. Ufficio int.M scale B e C identificato al foglio 61 n.1871 sub 15.;





Azienda Ospedaliera Universitaria "Paolo Giaccone"
Università degli Studi di Palermo

13. Ufficio int.N scale B e C identificato al foglio 61 n.1871 sub 21;
14. Ufficio int.P scale B e C identificato al foglio 61 n.1871 sub 16;
15. Ufficio int.Q scale B e C identificato al foglio 61 n.1871 sub 19;
16. Ufficio int.R scale B e C identificato al foglio 61 n.1871 sub 20;
17. Ufficio int.S scala C identificato al foglio 61 n.1871 sub 17;
18. Ufficio int. T scala C jdentificato al foglio 61 n.1871 sub 18;

Magazzini siti al secondo piano cantinato con accesso da una rampa da via G. Mancino n.15/b, e precisamente:

1. Magazzino-locale deposito identificato al foglio n.61 n.1871 sub 66 di mq. 82;
2. Magazzino-locale deposito identificato al foglio n.61 n.1871 sub 67 di mq. 134;

Inoltre n. 11 posti auto per complessivi mq. 137 e meglio identificati in foglio n.61 così come di seguito:

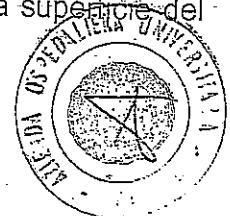
- 1) sub 74 per mq.12; 2) sub 75 per mq.15; 3) sub 76 per mq.13; 4) sub 77 per mq.20; 5) sub 78 per mq.10; 6) sub 103 per mq.10; 7) sub 104 per mq..11; 8) sub 105 per mq.17; 9) sub 106 per mq.17; 10) sub 107 per mq. 6; 11) sub 108 per mq.6 e, precisamente, tutti i locali, uffici e posti auto circoscritti in rosso nelle planimetrie allegate al presente contratto;

ART.2

La Fiore Immobiliare di Fiore Michele & C. s.n.c. si impegna a realizzare nei predetti locali alcuni lavori di adattamento degli stessi per le esigenze degli uffici dell'Azienda Ospedaliera Universitaria Policlinico "Paolo Giaccone", apportando le necessarie modifiche nelle forme e nei tempi appresso indicati:

Al piano terra:

1. La tompagnatura delle luci dei locali commerciali di via Morozzo della Rocca e di via Montegrappa 50, 52 e 54, con pannellatura dotata di struttura portante in alluminio preverniciato composta da pannelli ciechi per un'altezza di almeno 80cm dal piano di calpestio e la restante superficie trasparente con vetri del tipo antinfortunistica, completo di infissi a battente per una superficie superiore ad 1/20 della superficie del locale asservito, completi di serra menta di tenuta;





Azienda Ospedaliera Universitaria "Paolo Giaccone"
Università degli Studi di Palermo

2. L'apertura di alcuni vani nelle murature esistenti al fine di consentire il collegamento tra i vari locali, nonché l'accesso attraverso un corpo scala interno e prossimo all'ingresso principale, compreso gli oneri dei necessari per la realizzazione degli architravi;
3. La realizzazione di nuova tramezzatura a tutta altezza rifinita nei due ambiti perfettamente lisce (a gesso scagliola) e tinteggiate con idropittura come tutti i locali;
4. L'adeguamento dell'impianto elettrico con la installazione di nuovi punti di alimentazione dotati di gruppi prese da 4 cado tipo schuco secondo le posizioni e le quantità riportate nelle planimetrie allegate, producendo al conduttore la certificazione prevista dalla L.46/90;
5. La fornitura ed installazione di nuove porte in legno di tipo tamburato come le già esistenti negli uffici del piano superiore e secondo le dimensioni indicate nella planimetria allegata;
6. La realizzazione di n.2 nuovi vani w.c. completi di lavabo e vaso igienico per portatori di handicap.

Al piano ammezzato:

1. La realizzazione di idonei impianti di ventilazione per tutti quei locali non dotati di vani finestra;

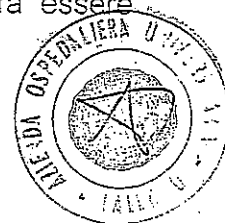
Al secondo piano cantinato:

1. Il completamento e la definizione dei magazzini con gli interventi previsti e dichiarati all'Agenzia del Territorio in sede di stima in merito alla congruità del canone da corrisponderci per la locazione in oggetto e che fa parte integrante del presente contratto.

Al fine di consentire il trasferimento degli uffici nella maniera più funzionale alle esigenze organizzative della conduttrice, la locatrice si impegna all'ultimazione dei suddetti lavori e alla consegna dei locali alla conduttrice almeno quindici giorni prima della data stabilita per l'inizio della locazione.

ART.3

La locazione avrà la durata di anni sei a partire dal _____ e potrà essere tacitamente rinnovata per un uguale periodo.





Azienda Ospedaliera Universitaria "Paolo Giaccone"
Università degli Studi di Palermo

ART.4

Per motivi connessi all'organizzazione dell'attività amministrativa propria degli Uffici, la conduttrice si riserva la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal presente contratto dandone avviso alla locatrice mediante lettera "raccomandata" almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

ART.5

Il canone di locazione, così come determinato congruo dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Palermo in data 30.09.2002, è convenuto, di comune accordo tra le parti, in Euro 113.350,00 (Euro centotredicimilatrecentocinquanta/00) annue oltre IVA, come per legge, e sarà corrisposto presso il domicilio della locatrice in rate semestrali anticipate di Euro 56.675,00 (Euro cinquantaseimilaseicentoseventantacinque/00) oltre I.V.A.

Detto canone, a partire dal secondo anno locativo, e così di seguito di anno in anno, sarà aggiornato nella misura del 75% della variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nei due anni precedenti;

Il pagamento del canone non potrà essere mai sospeso o ritardato per nessun motivo.

Restano a carico della conduttrice le spese condominiali relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'energia elettrica, dell'acqua, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore e alla fornitura di eventuali altri servizi comuni.

Sono a carico della conduttrice tutte le spese di manutenzione ordinaria come previste dagli artt. 1576 e 1609 C.C.

ART.6

La conduttrice potrà apportare ai locali oggetto del presente contratto, a spese della stessa, tutte le modifiche che riterrà necessarie per la migliore utilizzazione dei locali stessi, previa autorizzazione della società locatrice.

La locatrice, fin da ora, consente alla conduttrice di installare sul terrazzo di copertura dell'edificio in cui insistono gli immobili oggetto del presente contratto, un dispositivo per la trasmissione dati mediante tecnologia laser, nonché di poter realizzare i necessari





Azienda Ospedaliera Universitaria "Paolo Giaccone"
Università degli Studi di Palermo

collegamenti elettrici e di trasmissione dati sottotraccia e, ove necessaria, con canalina esterna dalla terrazza di copertura, sino ai locali oggetto del presente contratto.

A tal fine, ogni qualvolta si renderà necessario provvedere ad interventi manutentivi ai suddetti impianti, la conduttrice avrà libero accesso alla terrazza di copertura dell'edificio.

ART.7

Gli immobili vengono locati in perfetto stato di manutenzione ed idoneo allo scopo richiesto, come la stessa conduttrice riconosce, la quale ne viene costituita custode e si impegna a riconsegnarli alla scadenza nel medesimo stato.

Eventuali migliorie, innovazioni o modificazioni rimarranno acquisite all'immobile senza diritto per la conduttrice ad alcuna indennità, salvo che la locatrice non preferisca la riduzione in pristino.

ART.8

La locatrice è esonerata da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che comunque dovessero essere causati da fatti dolosi o colposi di terzi in genere.

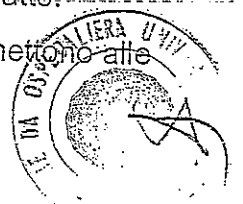
La conduttrice si impegna ad assicurare, contro i rischi dell'incendio che potessero derivare dalla propria attività, l'immobile oggetto del presente contratto, a proprie spese e attraverso apposita polizza assicurativa vincolata a favore della locatrice per quanto attiene i danni all'immobile; con obbligo del pagamento del relativo premio in via anticipata e di esibire annualmente la ricevuta del pagamento dei premi.

Copia della relativa polizza dovrà essere consegnata alla locatrice, al momento dell'inizio della locazione. Il mancato pagamento del premio darà diritto alla risoluzione del presente contratto per fatto e colpa della conduttrice.

ART.9

Tutte le clausole del presente contratto rivestono carattere essenziale e per patto espresso la violazione di una soltanto di esse dà diritto alla risoluzione del contratto.

Per quant'altro non espressamente previsto dal presente contratto le parti si rimettono alle vigenti disposizioni di legge in materia di locazione di immobili.





Azienda Ospedaliera Universitaria "Paolo Giaccone"
Università degli Studi di Palermo

ART.10

La locatrice precisa che trattasi di bene merce della società, in quanto costruito dalla stessa società.

Il presente contratto è soggetto ad I.V.A., e la sua registrazione è a cura della conduttrice, mentre il relativo costo come per Legge.

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

- di recedere, previa stipula del nuovo contratto di locazione sopra riportato, dai contratti di locazione per tutti gli immobili siti in via la Franca numeri civici 89, 91 e 93, adibiti ad uffici ed archivi dell'Azienda, stipulati con i Sigg. La Rocca Alessandro, Rev. Monaco Vincenzo, Rizzo Guido e Licciardi Maria Concetta, Rizzo Maria Antonietta e Spinoso Federico, Serradifalco Immobiliare s.r.l., Bisconti Giuseppe e Vivirito Giuseppa; nei termini previsti dai contratti stessi ed in coincidenza con la data di inizio del nuovo contratto di locazione.

Il presente atto deliberativo è immediatamente esecutivo.

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

Carmelo Pietro Russo



IL DIRETTORE GENERALE

Dott. Giuseppe Pecoraro

Giuseppe Pecoraro

Sulla presente deliberazione si acquisisce il parere favorevole del direttore amministrativo e del direttore sanitario

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO

Dott. Carmelo Pietro Russo



IL DIRETTORE SANITARIO

Prof. Alfredo Salerno

Alfredo Salerno



Azienda Ospedaliera Universitaria "Paolo Giaccone"
Università degli Studi di Palermo

PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata in copia conforme all'originale all'albo dell'Azienda in data 21-02-2003



IL FUNZIONARIO INCARICATO

La presente deliberazione e' stata annotata nel registro del collegio sindacale in data 21-02-2003



IL FUNZIONARIO INCARICATO



Azienda Ospedaliera Universitaria "Paolo Giaccone"
Università degli Studi di Palermo

AREA GESTIONE CONTRATTUALE E NEGOZIALE
 Via S. La Franca n.89 - 90127 Palermo

Prot. n.: 227

Palermo, li 25 MAR. 2003
 Tel. 091/6555505 Fax 091/6555502

Al Dott. Mario Cirillo
 Responsabile
 dell'Area Gestione delle Risorse
 Economiche e Finanziarie
 dell'A.O.U.P.

Al Dott. Giuseppe Curzi
 Responsabile
 dell'Area Gestione Economale
 e Patrimoniale dell'A.O.U.P.

All'Ing. Ferdinando Di Giorgi
 Responsabile
 dell'Area Gestione Tecnico-
 logistica dell'A.O.U.P.

LORO SEDI

e p.c. Alla Immobiliare Fiore
 di Fiore Michele & C. s.n.c.
 Via Volontari Italiani del Sangue, 28
 90128 PALERMO

OGGETTO: Contratto di locazione dei locali di proprietà della Immobiliare Fiore di Fiore Michele & C. s.n.c. siti in Via E. Toti, Via Morozzo della Rocca e Via Montegrappa.

Per opportuna conoscenza e per i provvedimenti di competenza, allegato alla presente, si invia, in copia, il contratto di locazione indicato in oggetto stipulato in data 28 febbraio 2003 e registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Palermo 3 in data 04 marzo 2003 al n. 2501 serie 3A.



IL DIRETTORE GENERALE
 Dott. Giuseppe Pecoraro



CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno 2003 il giorno *ventotto* del mese di *Febbraio* in
Palermo, via del Vespro n.129 nei locali della Direzione Generale
dell'Azienda Ospedaliera Universitaria Policlinico "Paolo Giaccone"

TRA

La Fiore Immobiliare di Fiore Michele & C. s.n.c. con sede in Palermo
Via Volontari Italiani del Sangue n. 28, nella persona del suo Ammini-
stratore e Legale Rappresentante pro-tempore sig. Fiore Michele nato
a Palermo il 10/03/1937, partita IVA 00280570821

E

L'Azienda Ospedaliera Universitaria "Paolo Giaccone" nella persona
del Direttore Generale e Legale Rappresentante pro-tempore Dott.
Giuseppe Pecoraro, nato ad Aliminusa il 04/09/1948, domiciliato per la
carica in Palermo Via del Vespro 129, codice fiscale e partita I.V.A:
04872830825, si conviene e stipula quanto segue:

ART.1

La Fiore Immobiliare di Fiore Michele & C. s.n.c., nella qualità di pro-
prietaria, concede in locazione all'Azienda Ospedaliera Universitaria
"Paolo Giaccone" di Palermo, che a tale titolo accetta, gli immobili di
seguito descritti,

1. locale commerciale sito al piano terra di via Morozzo della Roc-
ca al civico nn. 12/e, 12/f, identificato al catasto terra al fg.51
n.1871 sub2.;
2. locale commerciale sito al piano terra di via Morozzo della Roc-
ca al civico n. 12/g, identificato al catasto terra al fg.51 n.1871

[Handwritten signatures] 1

sub3.;

3. locale commerciale sito al piano terra di via Morozzo della Rocca al civico n. 12/h identificato al catasto terra al fg.61 n.1871

sub 4;

4. locale commerciale sito al piano terra di via Morozzo della Rocca al civico nn. 12/i, 12/l, 12/m e via Montegrappa n. 50,52 e 54

identificato al catasto terra al fg.61 n.1871 sub 5;

5. locale commerciale sito al piano terra di via Montegrappa n. 58

identificato al catasto terra al fg.61 n.1871 sub 109 e al fg.61

n.1971 sub 110;

Uffici siti al piano ammezzato con ingresso da via E. Toti n.76 e a cui

si accede dalle scale condominiali A, B e C e precisamente:

1. Ufficio int.A scale A e B identificato al foglio 61 n.1871 sub 12;

2. Ufficio int.B scala A identificato al foglio 61 n.1871 sub 29;

3. Ufficio int.C scala A identificato al foglio 61 n.1871 sub 28;

4. Ufficio int.D scale A e B identificato al foglio 61 n.1871 sub 27;

5. Ufficio int.E scale A e B identificato al foglio 61 n.1871 sub 13;

6. Ufficio int.F scale A e B identificato al foglio 61 n.1871 sub 14;

7. Ufficio int.U scale A e B identificato al foglio 61 n.1871 sub 26;

8. Ufficio int.G scale A e B identificato al foglio 61 n.1871 sub 25;

9. Ufficio int.H scale A e B identificato al foglio 61 n.1871 sub 24;

10. Ufficio int.K scale A e B identificato al foglio 61 n.1871 sub 23;

11. Ufficio int.L scale A e B identificato al foglio 61 n.1871 sub 22;

12. Ufficio int.M scale B e C identificato al foglio 61 n.1871 sub 15;

13. Ufficio int.N scale B e C identificato al foglio 61 n.1871 sub 21;

- 14. Ufficio int.P scale B e C identificato al foglio 61 n.1871 sub 16;
- 15. Ufficio int.Q scale B e C identificato al foglio 61 n.1871 sub 19;
- 16. Ufficio int.R scale B e C identificato al foglio 61 n.1871 sub 20;
- 17. Ufficio int.S scala C identificato al foglio 61 n.1871 sub 17;
- 18. Ufficio int. T scala C jdentificato al foglio 61 n.1871 sub 18;

Magazzini siti al secondo piano cantinato con accesso da una rampa da via G. Mancino n.15/b, e precisamente:

- 1. Magazzino-locale deposito identificato al foglio n.61 n.1871 sub 66 di mq. 82;
- 2. Magazzino-locale deposito identificato al foglio n.61 n.1871 sub 67 di mq. 134;

Inoltre n. 11 posti auto per complessivi mq. 137 e meglio identificati in foglio n.61 così come di seguito:

- 1) sub 74 per mq.12; 2) sub 75 per mq.15; 3) sub 76 per mq.13; 4) sub 77 per mq.20; 5) sub 78 per mq.10; 6) sub 103 per mq.10; 7) sub 104 per mq..11; 8) sub 105 per mq.17; 9) sub 106 per mq.17; 10) sub 107 per mq. 6; 11) sub 108 per mq.6 e, precisamente, tutti i locali, uffici e posti auto circoscritti in rosso nelle planimetrie allegate al presente contratto (Allegati "B", "C" e "D").

ART.2

La Fiore Immobiliare di Fiore Michele & C. s.n.c. si impegna a realizzare nei predetti locali alcuni lavori di adattamento degli stessi per le esigenze degli uffici dell'Azienda Ospedaliera Universitaria Policlinico "Paolo Giaccone", apportando le necessarie modifiche nelle forme e nei tempi appresso indicati:

Al piano terra:

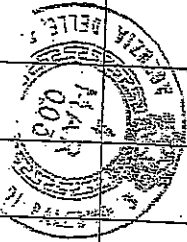
1. La compagnatura delle luci dei locali commerciali di via Morozzo della Rocca e di via Montegrappa 50, 52 e 54, con pannellatura dotata di struttura portante in alluminio preverniciato composta da pannelli ciechi per un'altezza di almeno 80cm dal piano di calpestio e la restante superficie trasparente con vetri del tipo antinfortunistica, completo di infissi a battente per una superficie superiore ad 1/20 della superficie del locale asservito, completi di serramentata di tenuta;

2. L'apertura di alcuni vani nelle murature esistenti al fine di consentire il collegamento tra i vari locali, nonché l'accesso attraverso un corpo scala interno e prossimo all'ingresso principale, compreso gli oneri dei necessari per la realizzazione degli architravi;

3. La realizzazione di nuova tramezzatura a tutta altezza rifinita nei due ambiti perfettamente lisce (a gesso scagliola) e tinteggiate con idropittura come tutti i locali;

4. L'adeguamento dell'impianto elettrico con la installazione di nuovi punti di alimentazione dotati di gruppi prese da 4 cado tipo schuco secondo le posizioni e le quantità riportate nelle planimetrie allegate, producendo al conduttore la certificazione prevista dalla L.46/90;

5. La fornitura ed installazione di nuove porte in legno di tipo tamburato come le già esistenti negli uffici del piano superiore e secondo le dimensioni indicate nella planimetria allegata;



28 FEB



6. La realizzazione di n.2 nuovi vani w.c. completi di lavabo e vaso igienico per portatori di handicap.

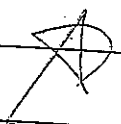
Al piano ammezzato:

1. La realizzazione di idonei impianti di ventilazione per tutti quei locali non dotati di vani finestra;

Al secondo piano cantinato:

1. Il completamento e la definizione dei magazzini con gli interventi previsti e dichiarati dall'Agenzia del Territorio in sede di stima in merito alla congruità del canone da corrispondersi per la locazione in oggetto e che fa parte integrante del presente contratto (Allegato "A").

Al fine di consentire il trasferimento degli uffici nella maniera più funzionale alle esigenze organizzative della conduttrice, la locatrice si impegna all'ultimazione dei suddetti lavori e alla consegna dei locali alla conduttrice almeno quindici giorni prima della data stabilita per l'inizio della locazione.



ART.3

La locazione avrà la durata di anni sei a partire dal 15/09/2003 e potrà essere tacitamente rinnovata per un uguale periodo.

ART.4

Per motivi connessi all'organizzazione dell'attività amministrativa propria degli Uffici, la conduttrice si riserva la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal presente contratto dandone avviso alla locatrice mediante lettera "raccomandata" almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

ART.5

Il canone di locazione, così come determinato congruo dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Palermo in data 30.09.2002, è convenuto, di comune accordo tra le parti, in Euro 113.350,00 (Euro centotredicimilatrecentocinquanta/00) annue oltre IVA, come per legge, e sarà corrisposto presso il domicilio della locatrice in rate seme-

strali anticipate di Euro 56.675,00 (Euro cinquantaseimilaseicentoseffantacinque/00) oltre I.V.A.

Detto canone, a partire dal secondo anno locativo, e così di seguito di anno in anno, sarà aggiornato nella misura del 75% della variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificate nei due anni precedenti;

Il pagamento del canone non potrà essere mai sospeso o ritardato per nessun motivo.

Restano a carico della conduttrice le spese condominiali relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'energia elettrica, dell'acqua, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore e alla fornitura di eventuali altri servizi comuni.

Sono a carico della conduttrice tutte le spese di manutenzione ordinaria come previste dagli artt. 1576 e 1609 C.C.

ART.6

La conduttrice potrà apportare ai locali oggetto del presente contratto, a spese della stessa, tutte le modifiche che riterrà necessarie per la migliore utilizzazione dei locali stessi, previa autorizzazione della società locatrice.

La locatrice, fin da ora, consente alla conduttrice di installare sul terrazzo di copertura dell'edificio in cui insistono gli immobili oggetto del presente contratto, un dispositivo per la trasmissione dati mediante tecnologia laser, nonché di poter realizzare i necessari collegamenti elettrici e di trasmissione dati sottotraccia e, ove necessaria, con canaletta esterna dalla terrazza di copertura, sino ai locali oggetto del presente contratto.

A tal fine, ogni qualvolta si renderà necessario provvedere ad interventi manutentivi ai suddetti impianti, la conduttrice avrà libero accesso alla terrazza di copertura dell'edificio.

ART.7

Gli immobili vengono locati in perfetto stato di manutenzione ed idoneo allo scopo richiesto, come la stessa conduttrice riconosce, la quale ne viene costituita custode e si impegna a riconsegnarli alla scadenza nel medesimo stato.

Eventuali migliorie, innovazioni o modificazioni rimarranno acquisite all'immobile senza diritto per la conduttrice ad alcuna indennità, salvo che la locatrice non preferisca la riduzione in pristino.

ART.8

La locatrice è esonerata da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che comunque dovessero essere causati da fatti dolosi o colposi di terzi in genere.

La conduttrice si impegna ad assicurare, contro i rischi dell'incendio che potessero derivare dalla propria attività, l'immobile oggetto del presente contratto, a proprie spese e attraverso apposita polizza assi-

curativa vincolata a favore della locatrice per quanto attiene i danni all'immobile, con obbligo del pagamento del relativo premio in via anticipata e di esibire annualmente la ricevuta del pagamento dei premi.

Copia della relativa polizza dovrà essere consegnata alla locatrice, al momento dell'inizio della locazione. Il mancato pagamento del premio darà diritto alla risoluzione del presente contratto per fatto e colpa della conduttrice.



ART.9

Tutte le clausole del presente contratto rivestono carattere essenziale e per patto espresso la violazione di una soltanto di esse dà diritto alla risoluzione del contratto.

Per quant'altro non espressamente previsto dal presente contratto le parti si rimettono alle vigenti disposizioni di legge in materia di locazione di immobili.

ART.10

La locatrice precisa che trattasi di bene merce della società, in quanto costruito dalla stessa società.

Il presente contratto è soggetto ad I.V.A., e la sua registrazione è a cura della conduttrice, mentre il relativo costo come per Legge.

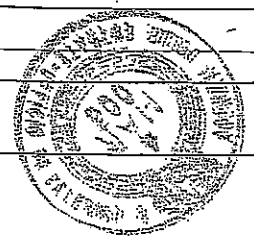
IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

Giuseppe Ferraro
Maria Antonia

Maria Antonia

AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DI PALERMO 3
REGISTRATO IL 24 MAR 2003 N. 2501 SERIE 37
PAGATE L. 52,00 (Cinquante due / 00)
DI CUI L. PER TRASCRIZIONE E L. 8
IL CAPO AREA SERVIZI (Atanasio)



ALLEGATO "A"



agenzia del
Territorio

Ufficio Provinciale di Palermo



2003

**DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE
CANONE DI LOCAZIONE DI UNITÀ
IMMOBILIARI FACENTI PARTE
DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE SITO IN
PALERMO TRA LE VIE E. TOTI, MAROZZO
DELLA ROCCA E MONTEGRAPPA DI
PROPRIETÀ DELLA DITTA FIORE
IMMOBILIARE DI FIORE MICHELE & C S.N.C.**

*(Consulenza resa ai sensi dell'art. 2, punto 2 della convenzione per la
fornitura di servizi di valutazione tecnico-estimativa prot. n. 5715
stipulata in data 11.06.2002 tra l'Azienda Ospedaliera Universitaria
"Paolo Giaccone" dell'Università di Palermo e l'Agenzia del Territorio)*

Palermo, 30 settembre 2002

A

Determinazione del più probabile canone di locazione di unità immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale sito in Palermo tra le Vie E. Toti, Marozzo della Rocca e Montegrappa di proprietà della ditta Fiore Immobiliare di Fiore Michele & C s.n.c.

(Consulenza resa ai sensi dell'art. 2, punto 2 della Convenzione per la fornitura di servizi di valutazione tecnico-estimativa prot. n. 5715 stipulata in data 11.06.2002 tra l'Azienda Ospedaliera Universitaria "Paolo Giaccone" dell'Università di Palermo e l'Agenzia del Territorio)

A. PREMESSA

Con nota prot. 6329 del 05.08.02 l'Azienda Ospedaliera Universitaria "Paolo Giaccone" dell'Università di Palermo, ai sensi della Convenzione citata in oggetto, ha richiesto all'Agenzia del Territorio "una perizia di stima per la locazione di beni immobili da adibire ad uffici ed archivio cartaceo" facenti parte dell'edificio condominiale sito in Palermo tra le Vie E. Toti, Marozzo della Rocca e Montegrappa di proprietà della Ditta Fiore Immobiliare di Fiore Michele & C s.n.c., trasmettendo in allegato la seguente documentazione:

1. offerta di locazione della società proprietaria datata 30.07.2002;
2. certificato di agibilità e abitabilità rilasciato dal Municipio di Palermo - Ripartizione Edilizia Privata - in data 15.09.1999 prot. N. 11437-1614-98;
3. pianta planimetrica del piano terra dell'edificio con evidenziati i locali offerti;
4. pianta planimetrica del piano ammezzato dell'edificio;
5. copia della visura catastale per partita 300122 delle unità immobiliari costituenti l'intero edificio e copie delle planimetrie catastali delle unità immobiliari offerte.

In riscontro a tale richiesta la Direzione Compartimentale del Territorio con nota prot. 8190 - Div. I[^] del 04.09.2002, inviata anche a quest'Ufficio, ha formulato, ai sensi dell'art. 3 della predetta Convenzione, l'offerta relativa alle prestazioni occorrenti, i tempi d'esecuzione ed il costo presuntivo del servizio determinato ai sensi dell'art. 4, nonché il nominativo del Responsabile Tecnico del procedimento, Dirig. Dr. Ing. Salvatore Miciluzzo, Direttore dell'Ufficio Provinciale di Palermo, competente per territorio.

Sulla base dell'offerta di cui sopra l'Azienda Ospedaliera, per l'esecuzione della consulenza quale prestazione indicata dal punto 2 dell'art. 2 della Convenzione (perizie di stima per locazioni o concessioni di beni immobiliari), con foglio prot. 6569 del 27.08.2002, ha conferito formale incarico all'Agenzia del Territorio la quale, con nota prot. N. 8190 - Div. I[^] del 04.09.2002 della Direzione Compartimentale per la Sicilia,



trasmessa anche a quest'Ufficio, ne ha dato formale accettazione precisando che i tempi contrattuali per l'evasione della commessa scadevano il 01 ottobre 2002.

Con lettera del 19.09.2002 diretta solo a quest'Ufficio, la società proprietaria, su richiesta avanzata per le vie brevi da parte dello Scrivente, ha precisato la tipologia delle opere di rifinitura e la dotazione di impianti che verranno realizzati nei due magazzini del secondo cantinato, in atto allo stato grezzo, trasmettendo nel contempo una documentazione fotografica dell'edificio e degli interni delle unità offerte in locazione.

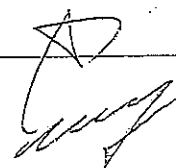
Tutto ciò premesso, esaminata la documentazione trasmessa, eseguito accertamento sopralluogo in data 16/09/2002 congiuntamente al referente responsabile dell'Azienda Ospedaliera - ing. Ferdinando Di Giorni - ed alla presenza dell'Arch. Fiore Piernicola in rappresentanza della società proprietaria, ed espletate tutte le indagini tecnico economico del caso, si relaziona quanto segue.

B. UBICAZIONE, DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI OFFERTI

I locali di che trattasi fanno parte di un edificio ultimato nel 1995 dalla società "Fiore Immobiliare di Fiore Michele & C. s.n.c." ed ubicato nel comparto più antico del quartiere Montegrappa, compreso tra la Via Monfenera, Piazza Montegrappa, Via Piave e Via G. Argento, in zona popolare caratterizzata prevalentemente da edilizia abitativa intensiva di vecchio impianto con piccole attività commerciali (botteghe) nelle principali Via Montegrappa e Via Piave, e da taluni nuovi insediamenti, attuativi delle previsioni di P.R.G., realizzati previa demolizione di vecchie fabbriche.

La zona è ben servita da linee di autobus urbani ma denuncia scarsa disponibilità di parcheggi.

Il fabbricato in esame, posto tra la Via Montegrappa, Via Marozzo della Rocca e Via E. Toti, è strutturalmente costituito da due aderenti corpi di fabbrica in c.a. a sei piani fuori terra (terra, ammezzato, primo secondo terzo e quarto) e due piani cantinati. L'edificio di semplice disegno architettonico presenta caratteristiche edilizie classificabili fra quelli di tipo economico con destinazione d'uso mista, e cioè il piano terra destinato a locali commerciali direttamente prospettanti sulle tre pubbliche vie, il piano ammezzato destinato ad uffici ed i piani elevati ad abitazioni con accesso dal civico 76 della Via E. Toti, il primo piano cantinato destinato a magazzini ed il secondo piano cantinato a posti auto e magazzini con accesso dalla rampa carrabile dipartentesi dal civico 15/b della Via G. Mancino.



Il collegamento verticale dei piani in elevazione (uffici ed abitazioni) è assicurato da tre distinte scale in c.a a due rampe e da tre ascensori automatici, ubicati in sede propria, ciascuno della portata massima di Kg 480 (sei persone) di cui due servono anche il secondo piano cantinato.

In base al certificato di abitabilità ed agibilità rilasciato dal Municipio di Palermo - Ripartizione Edilizia Privata - in data 15.09.1999 prot. N. 11437-1614-98 l'edificio risulta realizzato nel rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e munito di:

- certificato di conformità delle strutture in c.a. del 28.10.1992 prot. N. 24749 rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo;
- calcoli di verifica, ai fini del contenimento dei consumi energetici di cui alla legge n. 10/91, redatti dall'Ing. Leonardo Guarisco (Albo n. 3934/PA);
- dichiarazione di conformità degli impianti elettrici alla legge n. 46/90 rilasciata dalla Ditta GI.SA. di Sansone Giovanni;
- certificato di prevenzione incendi prot. N. 22339 del 08.08.1998 rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Palermo;

L'offerta di locazione avanzata dalla società proprietaria all'Azienda Ospedaliera Universitaria "Paolo Giaccone" di Palermo, riguarda.

- la porzione del piano terra costituita da n. 5 locali commerciali;
- l'intero piano ammezzato costituito da n. 18 uffici;
- la porzione del secondo piano cantinato costituita da n. 2 locali deposito, comprensiva dell'uso esclusivo di n. 11 posti auto ubicati al secondo piano cantinato.

Si passa alla descrizione delle singole unità immobiliari raggruppate per destinazione d'uso (locali commerciali, uffici e locali deposito), individuate per dati di toponomastica (in parentesi gli identificativi catastali) e con l'indicazione della consistenza, desunta dalle piante planimetriche trasmesse, espressa in superficie coperta lorda comprensiva cioè dei muri perimetrali, delle tramezzature interne e delle mezzerie delle murature di divisione con le altre unità e con le parti comuni (vani scala, vani ascensore, pianerottoli, androne d'ingresso).

Unità di piano terra

1. Locale commerciale di Via Marozzo della Rocca n. 12/e, 12/f (Fg 61 N.1871 Sub 2):
locale a due luci costituito da un unico ambiente, servizio igienico ed anti-w.c., della superficie coperta di mq 111 circa;



EB. 2003

2. Locale commerciale di Via Marozzo della Rocca n. 12/g (Fg 61 N.1871 Sub 3): locale ad una luce costituito da un unico ambiente, servizio igienico ed anti-w.c., della superficie coperta di mq 99 circa;
3. Locale commerciale di Via Marozzo della Rocca n. 12/h (Fg 61 N.1871 Sub 4): locale ad una luce costituito da un unico ambiente, servizio igienico ed anti-w.c., della superficie coperta di mq 85 circa;
4. Locale commerciale di Via Marozzo della Rocca n. 12/i, 12/l, 12/m e Via Montegrappa n. 50, 52, 54 (Fg 61 N.1871 Sub 5): locale a sei luci costituito da un unico ambiente pilastro, servizio igienico ed anti-w.c., della superficie coperta di mq 180 circa;
5. Locale commerciale di Via Montegrappa n. 58 (Fg 61 N.1871 Sub 109/porzione e Fg 61 N. 1871 Sub 110): locale ad una luce dotato anche di accesso dall'androne condominiale di Via E. Toti n. 76, costituito da un unico ambiente, servizio igienico ed anti-w.c., della superficie coperta di mq 106 circa. In base al certificato di agibilità del 15.09.1999 ed alla documentazione catastale la consistenza attuale di detto locale risulta dall'accorpamento di una porzione dell'originale locale di Via Monfenera n. 54, 56, 58 con un piccolo locale di sgombero avente accesso dall'androne condominiale di E. Toti N. 76;

Tutti i locali hanno altezza libera interna di mt. 3,80 circa e presentano opere di rifinitura e dotazione di impianti comuni a quelle dei locali commerciali costituiti da: pavimenti e zocchetto battiscopa in marmo botticino, pareti e soffitti intonacati a civile ed idropitturati, porte interne in legno tamburato, aperture di accesso senza infissi munite di saracinesche metalliche cieche a scorrimento motorizzato, servizi igienici con pavimenti e pareti (fino all'altezza di mt. 2,20) rivestiti di ceramica 20 x 20 e completi dei necessari pezzi sanitari di media fattura, impianto elettrico sottotraccia. I locali di cui ai punti 1., 2. e 3. hanno sul retro finestre alte munite di infissi che si aprono all'interno dell'androne condominiale.

Ad eccezione delle unità di Via Marozzo delle Rocca n. 12/ - 12/f in passato utilizzata dalle stessa società proprietaria ma oggi libera, le altre risultano inutilizzate sin dalla data di realizzazione dell'edificio.

Unità di piano ammezzato di Via E. Toti n. 76

Le unità di detto piano hanno accesso dai corridoi e/o dai disimpegni comuni, in uso esclusivo alle stesse, con ingresso dalle scale condominiali (Scala A, B e C) a

mezzo di porte; di tale circostanza si terrà debitamente conto nella determinazione del canone.

6. Ufficio int. A - Scale A e B (Fg 61 N.1871 Sub 12):
è costituito due ingressi, due vani di cui uno privo di aerazione ma illuminato da una finestra di tolleranza in vetrocemento e da un oblò a soffitto con calotta fissa in plexiglas, un disimpegno, un servizio igienico con anti-w.c., ed un balcone su Via E. Toti, per una superficie coperta di mq 89 circa.
7. Ufficio int. B - Scala A (Fg 61 N.1871 Sub 29):
è costituito da un unico vano, servizio igienico con anti-w.c. ed un balcone su Via E. Toti, per una superficie coperta di mq 40 circa.
8. Ufficio int. C - Scala A (Fg 61 N.1871 Sub 28):
è costituito da ingresso-disimpegno, due vani, servizio igienico, ed un balcone ad angolo su Via E. Toti e Via Marozzo della Rocca, per una superficie coperta di mq 64 circa.
9. Ufficio int. D - Scale A e B (Fg 61 N.1871 Sub 27):
è costituito da ingresso-disimpegno, due vani, servizio igienico, ed un balcone su Via Marozzo della Rocca, per una superficie coperta di mq 67 circa.
10. Ufficio int. E - Scale A e B (Fg 61 N.1871 Sub 13):
è costituito un unico vano, servizio igienico con anti-w.c ed un balcone su Via Marozzo della Rocca, per una superficie coperta di mq 58 circa.
11. Ufficio int. F - Scale A e B (Fg 61 N.1871 Sub 14):
è costituito ingresso-disimpegno, un vano e servizio igienico con anti-w.c., per una superficie coperta di mq 51 circa; l'ingresso-disimpegno è illuminato da un oblò a soffitto con calotta fissa in plexiglas.
12. Ufficio int. U - Scale A e B (Fg 61 N.1871 Sub 26):
è costituito da un unico vano, servizio igienico con anti-w.c. ed un balcone su Via Marozzo della Rocca, per una superficie coperta di mq 42 circa.
13. Ufficio int. G - Scale A e B (Fg 61 N.1871 Sub 25):
è costituito da un unico vano, servizio igienico con anti-w.c. ed un balcone su Via Marozzo della Rocca, per una superficie coperta di mq 44 circa.
14. Ufficio int. H - Scale A e B (Fg 61 N.1871 Sub 24):
è costituito da un unico vano, servizio igienico con anti-w.c. ed un balcone su Via Marozzo della Rocca, per una superficie coperta di mq 41 circa.



15. Ufficio int. K - Scale A e B (Fg 61 N.1871 Sub 23):
è costituito da un unico vano, servizio igienico con anti-w.c. ed un balcone su Via Marozzo della Rocca, per una superficie coperta di mq 32 circa.
16. Ufficio int. L - Scale A e B (Fg 61 N.1871 Sub 22):
è costituito un unico vano a forma di elle, servizio igienico con anti-w.c., ed un balcone ad angolo su Via Marozzo della Rocca e Via Montegrappa, per una superficie coperta di mq 74 circa.
17. Ufficio int. M - Scale B e C (Fg 61 N.1871 Sub 15):
è costituito da ingresso-disimpegno, due vani di cui uno privo di aerazione ma illuminato da un oblò a soffitto con calotta fissa in plexiglas, servizio igienico con anti-w.c. e ripostiglio, per una superficie coperta di mq 98 circa.
18. Ufficio int. N - Scale B e C (Fg 61 N.1871 Sub 21):
è costituito da un unico vano, servizio igienico con anti-w.c. ed un balcone su Via Montegrappa, per una superficie coperta di mq 46 circa.
19. Ufficio int. P - Scale B e C (Fg 61 N.1871 Sub 16):
è costituito da un unico vano e servizio igienico con anti-w.c., per una superficie coperta di mq 54 circa.
20. Ufficio int. Q - Scale B e C (Fg 61 N.1871 Sub 19):
è costituito da due vani, servizio igienico con anti-w.c., ripostiglio ed un balcone su Via Montegrappa, per una superficie coperta di mq 75 circa.
21. Ufficio int. R - Scale B e C (Fg 61 N.1871 Sub 20):
è costituito da un unico vano, servizio igienico con anti-w.c. ed un balcone su Via Montegrappa, per una superficie coperta di mq 50 circa.
22. Ufficio int. S - Scala C (Fg 61 N.1871 Sub 17):
è costituito da un unico vano e servizio igienico con anti-w.c., per una superficie coperta di mq 49 circa.
23. Ufficio int. T - Scala C (Fg 61 N.1871 Sub 27 sub 18):
è costituito da un unico vano, servizio igienico con anti-w.c. ed un balcone su Via Montegrappa, per una superficie coperta di mq 66 circa.

Tutte le unità hanno altezza libera interna di mt. 2,40 circa ed identiche opere di rifinitura e dotazione di impianti costituiti da: pavimenti in piastrelle di ceramica 30 x 30 (tranne quelli degli int. B e C che sono in parquet), pareti e soffitti intonacati a civile ed idropitturati, porte di accesso del tipo corazzato, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in profilato metallico verniciato

nero e vetrocamera senza avvolgibili, servizi igienici con pavimenti e pareti (fino all'altezza di mt. 2,00) rivestiti di piastrelle di ceramica 20 x 20 e completi di pezzi sanitari (w.c., lavabo, bidet e doccia) di media fattura, impianto elettrico sottotraccia e videocitofono. Sono tutte dotate di autonomo impianto di condizionamento del tipo spleet-system o multi-spleet a pompa di calore con le unità esterne poste sui balconi o sulle pareti dei prospetti interni.

Ad eccezione delle unità int. B e C in uso alla stessa società proprietaria, le altre risultano inutilizzate sin dalla data di realizzazione dell'edificio.

Unità di secondo piano cantinato di Via G. Mancino n. 15/b

Essendo il piano destinato prevalentemente a posti auto, le unità hanno accesso dagli spazi comuni di manovra a mezzo di ampie aperture munite di porte in ferro.

24. Magazzino-locale deposito (Fg 61 N.1871 Sub 66)
è costituito da un unico locale di forma rettangolare regolare privo di prese d'aria esterne, della superficie coperta di mq 82.
25. Magazzino-locale deposito (Fg 61 N.1871 Sub 66)
è costituito da un unico locale pilastrato di forma rettangolare regolare aerato da due setti di intercapedine, della superficie coperta di mq 134 circa di cui mq 16 interessata dalla proiezione delle due setti di aereazione.

Per la prevista locazione all'Azienda Ospedaliera entrambi i locali, in atto al rustico ed utilizzati dalla stessa società proprietaria come deposito di materiale da cantiere, saranno rifiniti secondo quanto indicato dalla Stessa nella lettera del 09.09.2002, e cioè con pavimenti in marmette di cemento, pareti e soffitti con intonaco tipo SOSIVA, impianto elettrico sottotraccia a norma e chiusura dei due setti di aerazione con porta in ferro e griglia.

Fa parte anche dell'offerta di locazione l'uso esclusivo, a tutte le 25 unità immobiliari offerte, di n. 11 posti auto ubicati al secondo piano cantinato evidenziati in giallo nella planimetria catastale trasmessa e sui luoghi segnati a pavimento; detti posti si elencano qui di seguito con gli identificativi catastali e l'indicazione della relativa consistenza:

- Posto auto n. 1 (Fg 61 N.1871 Sub 74) mq 12
- Posto auto n. 2 (Fg 61 N.1871 Sub 75) mq 15
- Posto auto n. 3 (Fg 61 N.1871 Sub 76) mq 13
- Posto auto n. 4 (Fg 61 N.1871 Sub 77) mq 20



18 FEB. 2003

- Posto auto n. 5 (Fg 61 N.1871 Sub 78) mq 10
 - Posto auto n. 30 (Fg 61 N.1871 Sub 103) mq 10
 - Posto auto n. 31 (Fg 61 N.1871 Sub 104) mq 11
 - Posto auto n. 32 (Fg 61 N.1871 Sub 105) mq 17
 - Posto auto n. 33 (Fg.61 N.1871 Sub 106) mq 17
 - Posto auto n. 34 (Fg 61 N.1871 Sub 107) mq 6
 - Posto auto n. 35 (Fg 61 N.1871 Sub 108) mq 6
- per una superficie complessiva di mq 137.

C. DETERMINAZIONE CANONE

Per l'espressione del richiesto giudizio di stima, si procede alla determinazione del più probabile canone locativo ordinario annuo che gli immobili offerti sono in grado di dare, attraverso l'adozione del procedimento operativo più indicato fra quelli contemplati dall'estimo, considerando la destinazione d'uso propria delle unità immobiliari e cioè *uffici, locali commerciali e locali di deposito*.

Nel caso in esame, tenuto conto dello scopo della stima e delle indicazioni offerte dal mercato, si ritiene valida l'adozione del procedimento "sintetico-comparativo o di confronto" ritenuto il più indicato ad offrire la garanzia del risultato.

Con tale metodo le unità immobiliari in argomento vengono apprezzate con riferimento ai canoni di locazione correnti nella zona e, più in generale, del mercato immobiliare della città di Palermo con procedimento comparativo, considerando ogni aspetto del bene da stimare (destinazione d'uso, ubicazione, consistenza, accesso, prospicienza, caratteristiche costruttive, livello di rifiniture ed impianti in dotazione), sulla base del parametro unitario di misura comunemente adottato sul mercato immobiliare e cioè il "mq di superficie commerciale".

Tale parametro è ottenuto dalla somma della superficie coperta lorda come prima definita (al lordo delle murature esterne, tramezzature e sino alla mezzera delle murature di divisione con le parti comuni) e della superficie delle pertinenze scoperte e degli accessori complementari - se di norma apprezzati del mercato - opportunamente ragguagliata con adeguati coefficienti.

A conforto, il risultato ottenuto con l'adozione del suddetto criterio viene verificato attraverso l'individuazione del saggio di fruttuosità che il canone ottenuto esprime in rapporto ai più probabile valore venale dell'immobile,

ritenendolo accettabile se risulta compreso tra quelli ordinariamente riscontrabili per analoghi investimenti immobiliari.

C.1 Calcolo della superficie commerciale

Tutti gli immobili in questione, ad eccezione di alcune unità di piano ammezzato dotate di balconi, non hanno pertinenze esterne né accessori complementari, per cui la relativa superficie commerciale coincide con la rispettiva superficie coperta lorda.

Ed ancora, nel calcolo della superficie commerciale di quelle unità di piano ammezzato dotate di balcone, tale comodo non viene preso in considerazione in quanto ordinariamente non apprezzato nel segmento di mercato degli immobili urbani con destinazione d'uso ad uffici.

Di contro, poiché nella locazione delle unità ad uffici del piano ammezzato è compresa anche la superficie dei corridoi e dei disimpegni comuni, di tali accessori, che nella locazione dell'intero piano interessano tutte le unità, se ne terrà debitamente conto nella determinazione del canone unitario da adottare, secondo il criterio di cui appresso si dirà.

Si riepilogano qui di seguito le superfici commerciali, come sopra definite, delle 25 unità offerte in locazione:

N.º	Destinazione	Ubicazione	Piano	Int.	Indic.
1	Commerciale	Via Marozzo della Rocca n. 12/e, 12/f	T	-	111
2	Commerciale	Via Marozzo della Rocca n. 12/g	T	-	99
3	Commerciale	Via Marozzo della Rocca n. 12/h	T	-	85
4	Commerciale	Via Marozzo della Rocca n. 12/i, 12/l, 12/m e Via Montegrappa n. 50, 52, 54	T	-	180
5	Commerciale	Via Montegrappa n. 58	T	-	106
6	Ufficio	Via Enrico Toti n. 76	Amm.	A	89
7	Ufficio	Via Enrico Toti n. 76	Amm.	B	40
8	Ufficio	Via Enrico Toti n. 76	Amm.	C	64
9	Ufficio	Via Enrico Toti n. 76	Amm.	D	67
10	Ufficio	Via Enrico Toti n. 76	Amm.	E	58
11	Ufficio	Via Enrico Toti n. 76	Amm.	F	51
12	Ufficio	Via Enrico Toti n. 76	Amm.	U	42
13	Ufficio	Via Enrico Toti n. 76	Amm.	G	44
14	Ufficio	Via Enrico Toti n. 76	Amm.	H	41
15	Ufficio	Via Enrico Toti n. 76	Amm.	K	32
16	Ufficio	Via Enrico Toti n. 76	Amm.	L	74

N.º	Destinazione	Ubicazione	Piano	Int.	mq
17	Ufficio	Via Enrico Toti n. 76	Amm.	M	98
18	Ufficio	Via Enrico Toti n. 76	Amm.	N	46
19	Ufficio	Via Enrico Toti n. 76	Amm.	P	54
20	Ufficio	Via Enrico Toti n. 76	Amm.	Q	75
21	Ufficio	Via Enrico Toti n. 76	Amm.	R	50
22	Ufficio	Via Enrico Toti n. 76	Amm.	S	49
23	Ufficio	Via Enrico Toti n. 76	Amm.	T	66
24	Deposito	Via G. Mancino n. 15/b	S 2	-	82
25	Deposito	Via G. Mancino n. 15/b	S 2	-	134

C.2 Acquisizione dei dati economici elementari

Per la determinazione del più probabile canone annuo ordinario di locazione degli immobili in argomento, non potendosi disporre di contratti di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima da cui desumere prezzi di affitto, si fa riferimento ai valori di locazione praticati nel libero mercato per immobili, in normali condizioni d'uso e manutenzione, con destinazione a *locali commerciali, uffici e locali deposito* simili o opportunamente assimilabili agli stessi per ubicazione, caratteristiche, rifiniture e dotazione di impianti.

L'acquisizione dei relativi dati economici viene effettuata attraverso indagini di mercato basate su annunci economici, informazioni presso operatori del settore immobiliare, dati rilevati da riviste specializzate e l'attività d'istituto dell' Ufficio.

Si premette che nella zona ove ricadono i beni in questione, e cioè nel comparto antico del quartiere Montegrappa a prevalente carattere residenziale di tipo popolare, vi è scarsa appetibilità per immobili commerciali e per uffici con conseguente difficoltà di reperimento di dati attendibili, per cui le indagini di mercato sono state rivolte anche a zone limitrofe della medesima fascia semicentrale (Ospedale Civico - Santa Rosalia - Policlinico - Tukory - Oreto - Lincoln) ma riferite comunque ad immobili simili o assimilabili a quelli in esame di recente costruzione.

In via generale, da informazioni acquisite presso agenzie immobiliari operanti nella zona sono stati rilevati i seguenti dati:

- locali commerciali - per magazzini e botteghe i valori locativi di mercato oscillano da circa € 3,50/mq-mese a circa € 5,00/mq-mese con punte massime di € 5,80 ÷ € 6,50/mq-mese per negozi a fregio di vie principali di

rione (Via Montegrappa, Via E. Basile, Via Tricomi, Via R. Jemma, Via M. Cipolla).

- per uffici privati i valori locativi di mercato oscillano da circa € 4,20/mq-mese a circa € 4,70/mq-mese, con punte massime di circa € 5,10/mq ÷ € 5,80/mq-mese per uffici sulle vie principali di rione e dotati di impianto di condizionamento centralizzato.
- per locali deposito in cantinato i valori locativi di mercato oscillano da circa € 1,40/mq a circa € 2,10/mq-mese con punte massime di circa € 2,30/mq ÷ € 2,60/mq-mese, per quelli poco pilastriati, dotati di altezze interne superiori alla media e con duplice accesso camionabile.

Come riferimenti specifici si citano alcune offerte di locazione rilevate da annunci di agenzie immobiliari, integrate da notizie fornite dalle stesse:

- (San Paolo Imm.re - settembre 2002) n. 2 locali commerciali di recente costruzione, di mq 85 ciascuno, ad una luce, in Via OS5 n. 15, 17, traversa di Via Villagrazia gravitante nel rione Guadagna in zona poco commerciale. La richiesta di € 515,00 (£. 1.000.000) mese pari a € 6,00/mq-mese, ridotta dell'alea contrattuale del 10%, corrisponde ad € 5,40/mq-mese;
- (CIA Imm.re - marzo 2002) Locale commerciale di mq 50 circa in zona adiacente Via Archirafi, una luce, altezza utile di mt. 4, buone condizioni. La richiesta di € 360,00 (£. 700.000) mese pari a € 7,23/mq-mese, ridotta dell'alea contrattuale del 10%, corrisponde ad € 6,50/mq-mese;
- (CIA Imm.re - marzo 2002) Locale commerciale di mq 30 in Via M. Cipolla in buone condizioni. La richiesta di € 206,00 (£. 400.000) mese pari a € 6,90/mq-mese, ridotta dell'alea contrattuale del 10%, corrisponde ad € 6,20/mq-mese.

Si ritiene altresì utile citare, quale pertinente riferimento, quello relativo ad un annuncio della CIA Imm.re (G.d.S, 15 settembre 2002) che seppur riguardante immobili ubicati in zona diversa da quella interessata, sono pienamente raffrontabili a quelli oggetto di stima.

- Uffici privati bivani di mq 55 lordi circa a piano terra e 1° di un edificio strutturato per uffici di recente costruzione (1985) in Via Alias n.7, zona Uditore zona poco appetibile per tale destinazione; i locali da sempre sfitti sono dotati di impianto di climatizzatore autonomo a pompa di calore e posto auto a piano terra. La richiesta di € 388,00 (£. 750.000) mese pari a € 7,05/mq-mese, ridotta dell'alea contrattuale del 10%, corrisponde ad € 6,34/mq-mese.



9. 2003

Nell'ambito dell'attività istituzionale dell'Ufficio, si riporta la consulenza estimale resa in data 27.03.2002 in regime di convenzione all'Università degli Studi di Palermo per la determinazione del canone di locazione di n. 2 locali commerciali siti n. Via M. Cipolla n. 70 - 70/A e n. 74/A - 74/H in zona semicentrale compresa tra la Via Archirafi e Corso dei Mille, di scarso interesse commerciale. Per detti locali, della superficie utile di mq 636 e mq 233, in mediocre stato d'uso in quanto da tempo utilizzati dalla stessa Università a sede di facoltà, il canone annuo è stato fissato sulla base di € 5,94/mq-mese quello per i civici n. 74/A - 74/H ed € 6,20/mq-mese quello per i civici n. 70 - 70/A, riferito alla destinazione d'uso commerciale.

L'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) della scrivente Agenzia, per locali in normale stato in fabbricati intensivi, ricadenti nella fascia semicentrale zona C4 "Lincoln - Tukory - C. Pisani - Feliciuzza - Oreto - Tiro a Segno", con riferimento al I semestre 2002 riporta l'intervallo min - max, espresso in €/mq-mese, registrato dai valori di locazione delle tipologie edilizie che qui interessano:

- Negozi (locali commerciali) di recente costruzione da € 5,58 ad € 7,98.
- Uffici privati di recente costruzione da € 4,78 ad € 5,32;
- Magazzini di recente costruzione da € 2,40 ad € 3,46

Si precisa che la tipologia edilizia "magazzini" è riferita solo a quella dei locali con ordinaria destinazione a deposito.

C.3 Scelta dei canoni di locazione unitari da applicare

Le indagini sopra riportate e le informazioni desunte dall'O.M.I. meritano, per le unità immobiliari in esame, uno specifico approfondimento per l'individuazione del loro "più probabile valore di locazione".

In particolare, come si detto, per le unità immobiliari di che trattasi si è riscontrato che l'attenzione del mercato è molto scarsa sia per gli uffici privati di piano ammezzato che per i locali deposito di secondo piano cantinato, mentre i locali di piano terra, a destinazione commerciale, suscitano mediocre interesse.

Risulta, infatti, che, mentre le unità abitative dei piani elevati 2°, 3° e 4° dell'edificio in trattazione sono state facilmente cedute (in vendita o in locazione), quelle, invece, non residenziali oggetto della presente valutazione, risultano, sfitte sin dalla data di realizzazione dell'edificio (1995).

Infatti, benché il rione Montegrappa-Villaggio S. Rosalia sia densamente popolato, nella Vie di prospicenza dell'edificio (Via E. Toti, Via Marozzo della



Rocca e Via Montegrappa), i locali commerciali di piano terra (botteghe e negozi) risultano pur sempre di mediocre appetibilità (lo testimonia il fatto che gli altri tre locali di piano terra dell'edificio sono utilizzati e che comunque vi è sempre una vivace richiesta per le attività strettamente legate sia ai vicini poli Ospedalieri del Civico e del Policlinico che al Cimitero di S. Orsola), mentre sia i locali ad uffici di piano ammezzato e sia i locali deposito di secondo piano cantinato praticamente non hanno mercato.

Alla luce di quanto sopra si è potuto stabilire che la consistenza commerciale degli immobili offerti, individuata per omogeneità di apprezzamento di mercato, risulta:

- locali commerciali a piano terra: superficie commerciale totale mq 581;
- uffici di piano ammezzato: superficie commerciale totale mq 1.040;
- locali deposito a secondo piano cantinato: superficie commerciale totale mq 216.

Effettuata un'ponderata analisi dei dati acquisiti e più in generale dell'andamento del mercato immobiliare delle locazioni nell'ultimo anno, avuto riguardo alle caratteristiche proprie ed ubicazionali degli immobili in questione, considerato l'uso esclusivo a beneficio di tutte le unità offerte di n. 11 posti auto ubicati a piano cantinato e tenuto altresì conto che, relativamente alla locazione degli uffici, (da sempre sfitti) la stessa potrebbe anche considerarsi una locazione in blocco (intero piano per n. 18 unità), lo Scrivente, presupposti i locali del secondo piano cantinato ultimati come da lettera del 09.09.2001 e gli altri perfette condizioni locative, ritiene equo attribuire alle singole tipologie edilizie i seguenti valori unitari di locazione:

- locali commerciali a piano terra: € 6,20./mq-mese come da richiesta;
- uffici al piano ammezzato: € 4,80/mq-mese; per tenere conto dei corridoi e dei disimpegni di pertinenza esclusiva delle unità del piano, detto canone unitario si incrementa dell'incidenza percentuale di detti spazi sulla superficie totale delle unità del piano, raggugiandola opportunamente al 50% per tenere conto della natura di bene comune. Essendo detta incidenza pari a circa il 6% ($\text{mq } 122 / \text{mq } 1.040 \times 0,50 = 0,0586$) il canone unitario risulta di: € $4,80 \times 1,06 = € 5,088$ ed in c.t. € 5,10/mq-mese;
- locali deposito a secondo piano cantinato: € 2,50/mq-mese.



C.4 Conteggi estimali

Sulla base dei canoni unitari sopra congruiti il più probabile canone annuo ordinario relativo all'offerta di locazione della Fiore Immobiliare di Fiore Michele & C s.n.c. all'Azienda Ospedaliera Universitaria "Paolo Giaccone" di Palermo, risulta:

- locali commerciali a piano terra:
mq 581 x € 6,20/mq-mese x 12= € 43.226,40
- uffici di piano ammezzato
mq 1.040 x € 5,10/mq-mese x 12= € 63.648,00
- locali deposito a secondo piano cantinato:
mq 216 x € 2,50/mq-mese x 12= € 6.480,00
canone annuo complessivo € 113.354,40

D. VERIFICA DEL CANONE SULLA BASE DEL VALORE VENALE

Come già cennato, il risultato sopra ottenuto viene per confronto, verificato attraverso l'individuazione del saggio di fruttuosità espresso da tale canone in rapporto al "più probabile valore di mercato" attribuibile agli immobili in esame.

Tale valore viene determinato, con stima sommaria, per via sintetico-comparativa, applicando alla consistenza commerciale degli immobili interessati, distinta per omogeneità di apprezzamento di mercato, il valore unitario ritenuto più applicabile fra quelli registrati in comune commercio per immobili consimili fissato sulla base delle approfondite conoscenze del mercato immobiliare acquisite dall'ufficio nell'espletamento di compiti di istituto a carattere estimale, confortata dalle indicazioni fornite dal vigente O.M.I.

Sulla base di tali dati, opportunamente valutati e ponderati per il caso in esame, si ritiene ragionevole potere attribuire alle unità immobiliari di cui ci si occupa i seguenti valori venali unitari:

- locali commerciali a piano terra: € 1.200/mq;
- uffici al piano ammezzato: € 1.000/mq
- locali deposito a secondo piano cantinato: € 500/mq

Rispetto a tali valori unitari, i canoni di locazione unitari ritenuti congrui al precedente cap. C.3. esprimono, per ciascuna tipologia d'uso con omogeneo apprezzamento di mercato, tassi di fruttuosità lorda pari a:

- locali commerciali a p.t.: € 6,20 * 12 / € 1.200 = 0,0620 pari al 6,20%,
- uffici al p. ammezzato: € 5,10 * 12 / € 1.000/mq = 0,0612 pari al 6,12%,
- locali deposito a 2° p. cant.to: € 2,50 * 12 / € 500/mq = € 0,06 pari al 6%.

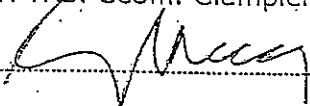
Poiché i tassi di fruttuosità lorda riferiti ad investimenti immobiliari per unità destinate a *locali commerciali, uffici e locali deposito*, ubicate in zone semicentrali della città, normalmente oscillano dal 6% al 6,5%; quelli sopra ottenuti rientrano nell'ambito di tale intervallo, peraltro confermato dai dati dell'O.M.I. che indica per *negozi* saggi di fruttuosità dal 6,3% al 6,4% e per *uffici e magazzini* saggi del 6%.

E. CONCLUSIONI

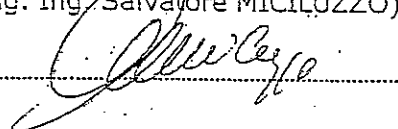
Sulla base delle argomentazioni svolte, quest'Agenzia ritiene che i canoni annui determinati per gli immobili offerti in locazione siano correttamente remunerativi del capitale immobiliare investito e, pertanto, conferma nella misura complessiva, in c.t., di € 113.350,00 (Euro centotredicimilatrecentocinquanta/00) il più probabile canone annuo di locazione degli stessi.

Palermo, 30 settembre 2002

IL TECNICO REDATTORE
(Dir. Trib. Geom. Giampiero LACCA)

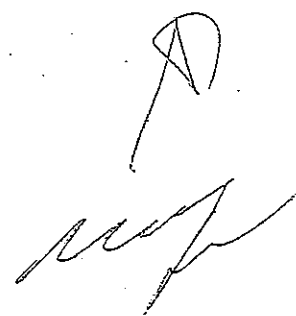
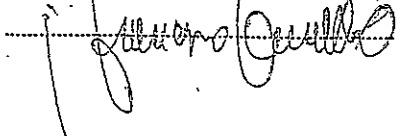


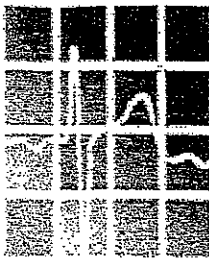
IL RESPONSABILE TECNICO
(Dirig. Ing. Salvatore MICILUZZO)



VISTO PER LA QUALITÀ

IL REFERENTE REGIONALE
(Dirig. Ing. Francesco VASSALLO)





RACCOMANDATA A MANO

**Azienda Ospedaliera Universitaria
Policlinico Paolo Giaccone
dell'Università degli Studi di Palermo**



AREA GESTIONE CONTRATTUALE E NEGOZIALE
Via Enrico Toti n. 76 - 90128 Palermo.

Prot. n. 1604

Palermo, li 3 NOV. 2003
Tel. 091/6555505 Fax 091/6555502

Al Dott. Mario Cirillo
Responsabile
dell'Area Gestione delle Risorse
Economiche e Finanziarie
dell'A.O.U.P.

Al Dott. Giuseppe Curzi
Responsabile
dell'Area Gestione Economale
e Patrimoniale dell'A.O.U.P.

All'Ing. Ferdinando Di Giorgi
Responsabile
dell'Area Gestione Tecnico-
logistica dell'A.O.U.P.

LORO SEDI

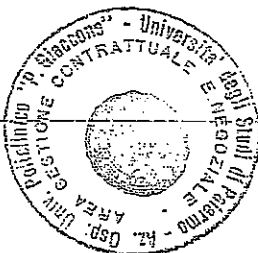
e p.c.

Alla Immobiliare Fiore
di Fiore Michele & C. s.n.c.
Via Volontari Italiani del Sangue, 28
90128 PALERMO

OGGETTO: Rettifica contratto di locazione dei locali di proprietà della Immobiliare Fiore di Fiore Michele & C. s.n.c. siti in Via E. Toti, Via Morozzo della Rocca e Via Montegrappa.

Per opportuna conoscenza, allegato alla presente, si invia, in copia, l'atto di rettifica, sottoscritto in data 31 ottobre 2003, relativo al contratto di locazione dei locali indicati in oggetto stipulato in data 28 febbraio 2003 e registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Palermo 3 in data 04 marzo 2003 al n. 2501 serie 3A.

IL RESPONSABILE DELL'AREA
Dott. Matteo Pirrone



Rettifica al contratto di locazione stipulato in data 28/02/2003 tra la Fiore Immobiliare di Fiore Michele & C. s.n.c. e l'Azienda Ospedaliera Universitaria Policlinico "Paolo Giaccone" di Palermo, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Palermo 3, in data 04/03/2003 al n. 2501, serie 3A.

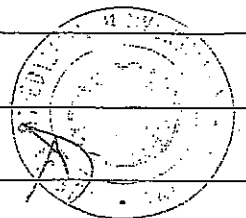
L'anno 2003 il giorno *Trentuno* del mese di *Ottobre* in Palermo, via del Vespro n.129 nei locali della Direzione Generale dell'Azienda Ospedaliera Universitaria Policlinico "Paolo Giaccone"

TRA

La Fiore Immobiliare di Fiore Michele & C. s.n.c. con sede in Palermo Via Volontari Italiani del Sangue n. 28, nella persona del suo Amministratore e Legale Rappresentante pro-tempore sig. Fiore Michele nato a Palermo il 10/03/1937, partita IVA 00280570821

E

L'Azienda Ospedaliera Universitaria Policlinico "Paolo Giaccone", nella persona del Direttore Generale e Legale Rappresentante pro-tempore Dott. Giuseppe Pecoraro, nato ad Aliminusa il 04/09/1948, domiciliato per la carica in Palermo Via del Vespro 129, codice fiscale e partita I.V.A: 04872830825, si conviene di apportare una correzione all'art. 1, punto 4, del contratto di locazione, stipulato in data 28/02/2003 (registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Palermo 3 in data 04/03/2003 al n.2501 serie 3A) con la ditta Fiore Immobiliare di Fiore Michele & C. s.n.c., consistente nel cassare il locale sito in via Montegrappa numero civico 54 da quelli individuati nel medesimo art.1, punto 4, oggetto del contratto di locazione stesso.



Pertanto, l'art. 1 del contratto di locazione in argomento, è sostituito integralmente dal seguente:

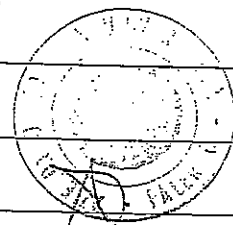
ART.1

La Fiore Immobiliare di Fiore Michele & C. s.n.c., nella qualità di proprietaria, concede in locazione all'Azienda Ospedaliera Universitaria "Paolo Giaccone" di Palermo, che a tale titolo accetta, gli immobili di seguito descritti,

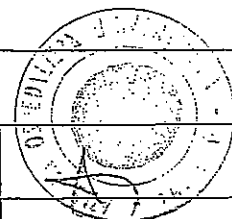
1. locale commerciale sito al piano terra di via Morozzo della Rocca al civico nn. 12/e, 12/f; identificato al catasto terra al fg.51 n.1871 sub2.;
2. locale commerciale sito al piano terra di via Morozzo della Rocca al civico n. 12/g , identificato al catasto terra al fg.51 n.1871 sub3.;
3. locale commerciale sito al piano terra di via Morozzo della Rocca al civico n. 12/h identificato al catasto terra al fg.61 n.1871 sub 4.;
4. locale commerciale sito al piano terra di via Morozzo della Rocca al civico nn. 12/i, 12/l, 12/m e via Montegrappa nn. 50 e 52 identificato al catasto terra al fg.61 n.1871 sub 5.;
5. locale commerciale sito al piano terra di via Montegrappa n. 58 identificato al catasto terra al fg.61 n.1871 sub 109 e al fg.61 n.1971 sub 110.;

Uffici siti al piano ammezzato con ingresso da via E. Toti n.76 e a cui si accede dalle scale condominiali A, B e C e precisamente:

1. Ufficio int.A scale A e B identificato al foglio 61 n.1871 sub 12.;
2. Ufficio int.B scala A identificato al foglio 61 n.1871 sub 29.;



	3. Ufficio int.C scala A identificato al foglio 61 n.1871 sub 28;	
	4. Ufficio int.D scale A e B identificato al foglio 61 n.1871 sub 27;	
	5. Ufficio int.E scale A e B identificato al foglio 61 n.1871 sub 13;	
	6. Ufficio int.F scale A e B identificato al foglio 61 n.1871 sub 14;	
	7. Ufficio int.U scale A e B identificato al foglio 61 n.1871 sub 26;	
	8. Ufficio int.G scale A e B identificato al foglio 61 n.1871 sub 25;	
	9. Ufficio int.H scale A e B identificato al foglio 61 n.1871 sub 24;	
	10. Ufficio int.K scale A e B identificato al foglio 61 n.1871 sub 23;	
	11. Ufficio int.L scale A e B identificato al foglio 61 n.1871 sub 22;	
	12. Ufficio int.M scale B e C identificato al foglio 61 n.1871 sub 15;	
	13. Ufficio int.N scale B e C identificato al foglio 61 n.1871 sub 21;	
	14. Ufficio int.P scale B e C identificato al foglio 61 n.1871 sub 16;	
	15. Ufficio int.Q scale B e C identificato al foglio 61 n.1871 sub 19;	
	16. Ufficio int.R scale B e C identificato al foglio 61 n.1871 sub 20;	
	17. Ufficio int.S scala C identificato al foglio 61 n.1871 sub 17;	
	18. Ufficio int. T scala C identificato al foglio 61 n.1871 sub 18;	
	<u>Magazzini</u> siti al secondo piano cantinato con accesso da una rampa da via G. Mancino n.15/b, e precisamente:	
	1. Magazzino-locale deposito identificato al foglio n.61 n.1871 sub 66 di mq. 82;	
	2. Magazzino-locale deposito identificato al foglio n.61 n.1871 sub 67 di mq. 134;	
	Inoltre n. 11 posti auto per complessivi mq. 137 e meglio identificati in foglio n.61 così come di seguito:	
	1) sub 74 per mq.12; 2) sub 75 per mq.15; 3) sub 76 per mq.13;	



4) sub 77 per mq.20; 5) sub 78 per mq.10; 6) sub 103 per mq.10;

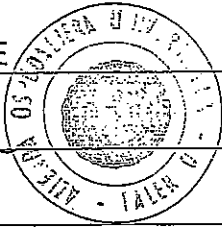
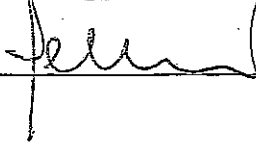
7) sub 104 per mq.11; 8) sub 105 per mq.17; 9) sub 106 per

mq.17; 10) sub 107 per mq. 6; 11) sub 108 per mq.6 e,

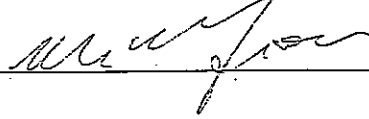
precisamente, tutti i locali, uffici e posti auto circoscritti in rosso

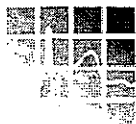
nelle planimetrie allegate al presente contratto;

IL CONDUTTORE



IL LOCATORE





Azienda Ospedaliera Universitaria
Policlinico Paolo Giaccone



Area Tecnica

Prot. N. 2481

Palermo 23.04.2013

Spett.le Fiore Immobiliare srl

Via Andrea Cesalpino, 61

90128 PALERMO

Oggetto: Comunicazione riduzione canone di locazione per riduzione del finanziamento del servizio Sanitario Nazionale.

Con la presente, si comunica che a seguito dell'applicazione del D.L.N.95/2012 convertito con L.7/08/2012,n.135,ove risulta ridotto il finanziamento del servizio Sanitario Nazionale.

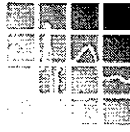
Vista la nota prot.74226 del 09.10.2012,dell'Assessorato Regionale della salute,Dipartimento per la pianificazione Strategica,di assegnazione delle risorse finanziarie del Fondo Sanitario Regionale per l'anno 2012.con una riduzione del 5% su base annua.

Si chiede a codesta rispettabile ditta di volere applicare sul canone di locazione sottoscritto con quest'Azienda Opsedaliera Policlinico Paolo Giaccone di Palermo un riduzione del 5% per l'anno 2012-2013.

Distinti Saluti

Il responsabile dell'Area Tecnica

Ing. *Ferdinando Di Giorgi*



Azienda Ospedaliera Universitaria
Policlinico Paolo Giaccone



AREA TECNICA

Via del Vespro 129 90127 - Palermo tel. 091.6553025 fax 091.6553013

Prot. n. **S 705**

Palermo li **8-9-2014**



Spett.le Fiore Immobiliare S.R.L.

Via Andrea Cesalpino,61

90128 PA

FAX 091-6571340

Spett.le Avvocato Chiara Abruzzese

Viale Emilia,65

90144 PA

Fax 091/6701392

Oggetto: art.24"Disposizioni in materia di locazioni e manutenzione da parte della pubblica amministrazione" comma 4 del D.L. 24.04.2014,n.66 "Misure urgenti per la competitività e la giustizia sociale"pubblicato nella G.U. 24.04.2014,n.95,convertito con modificazioni,della Legge 23.06.2014,n.89. Riduzione Canone di Locazione riferimento Vs nota del 07.07.2014.

Con riferimento all'oggetto,L'Assessorato Regionale alla Salute,Dipartimento Regionale per la Pianificazione Strategica con nota prot.54073 del 03.07.2014,fa presente che l'applicazione delle previsioni di cui ai commi 4,5,6, dell'art.3 del D.L. 6.7.2012,n.95 convertito,con modificazioni dalla legge 7.08.2012,n.135,ai sensi dell'art.24 comma 4 del D.L. 24.04.2014,n.66 dispone che la riduzione del canone di locazione si applica con decorrenza 1 luglio 2014 nella misura del 15%.

Pertanto,voglia codesta società applicare la riduzione dovuta per legge.

Distinti Saluti

IL TECNICO

(Geom. Di Liberto Giuseppe)

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

(Ing. Ferdinando Di Giorgi)



**Azienda Ospedaliera Universitaria
Policlinico Paolo Giaccone
di Palermo**

Direzione Generale

Az. Osp. Univers. "P. Giaccone"
Area Gestione Tecnica e Logistica

- 7 LUG. 2014

Prot. n. *4421*

Giuseppe Di Fiore
x forlano

UFFICIO PROTOCOLLO

MITTENTE

Arsenone to alla Salute

PROT.N.

54073 DEL *3/7/14*

UFFICI COMPETENTI

DG-DA

E. Sindacati (Scalari)

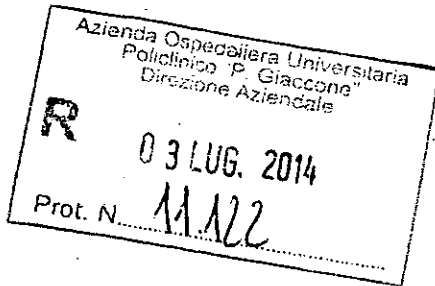
PER CONOSCENZA

Sup. di [unclear]
Upe
7-7-2014

NOTE

ESTREMI DEL PROTOCOLLO INFORMATIZZATO

Azienda Ospedaliera Universitaria
Policlinico "P. Giaccone"
Direzione Aziendale
R 03 LUG. 2014
Prot. N. *11122*



REPUBBLICA ITALIANA
Regione Siciliana



TRASMESSO TRAMITE PEC

ASSESSORATO DELLA SALUTE
Dipartimento Regionale per la Pianificazione Strategica

Prot. n. 54073

03 LUG. 2014

Alle Aziende Sanitarie Provinciali
Alle Aziende Ospedaliere
Alle Aziende di Rilievo Nazionale
di Alta Specializzazione
Alle Aziende Ospedaliere Universitarie
All'Istituto di Ricovero e Cura a Carattere
Scientifico Bonino Pulejo
Ai Collegi Sindacali delle Aziende del
settore sanitario
e p.c. All'On.le Presidente della Regione
Siciliana
All'Assessore regionale per l'economia
All'Assessore regionale per la salute
Alla Corte dei Conti Sezione di Controllo
c. a. Dott.ssa Licia Centro
Al Dirigente Generale del Dipartimento
regionale per le attività sanitarie e
osservatorio epidemiologico
Loro Sedi

Oggetto: Art. 24 "Disposizioni in materia di locazioni e manutenzioni di immobili da parte delle pubbliche amministrazioni", comma 4 del Decreto-Legge 24 aprile 2014, n. 66 "Misure urgenti per la competitività e la giustizia sociale." pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 24 aprile 2014, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89.

Come è noto il comma 4 dell'art. 24 del Decreto-Legge 24 aprile 2014, n. 66 "Misure urgenti per la competitività e la giustizia sociale." pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 24 aprile 2014, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89, ha modificato l'art. 3 del Decreto Legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, disponendo l'applicazione delle previsioni di cui ai commi 4, 5 e 6 del predetto art. 3 anche agli Enti del Servizio Sanitario, in quanto compatibili, ed anticipandone la decorrenza al 1° luglio 2014.

I commi 4, 5 e 6 del predetto art. 3 del D.L. 95/2012 recano norme di razionalizzazione del patrimonio pubblico e di riduzione dei costi per locazioni passive, tra le quali l'introduzione automatica nei contratti in essere, ai sensi dell'art. 1339 c.c., della riduzione del canone nella misura del 15%, a decorrere dal 1° luglio 2014, anche in deroga ad eventuale clausole difformi apposte dalle parti, salvo il diritto di recesso del locatore.

Assessorato regionale della Salute
Piazza Ottavio Ziino, 24 90145 - Palermo
C.F. 80012000826



Appare evidente la dirompenza di tale previsione normativa, soprattutto con riguardo ai contratti di locazione di immobili adibiti ad uso sanitario, per i quali potrebbe non essere così immediato il reperimento di utili soluzioni allocative alternative economicamente più vantaggiose.

Al fine di dare, comunque, la dovuta applicazione delle norme in argomento, si suggerisce di inviare formali comunicazioni ai locatori sull'intendimento di applicare la riduzione in argomento, provvedendo, al contempo, a cercare in tempo utile soluzioni alternative da adottare in caso di esercizio del diritto di recesso da parte degli stessi.

Si raccomanda, inoltre, il rispetto di quanto previsto dal comma 6 del predetto art. 3 del D.L. 95/2012, oggi applicabile anche a codeste Aziende/Istituto, in forza del citato art. 24 del D.L. 66/2014, in materia di contratti di locazione passiva di nuova stipulazione.

Si richiama l'attenzione dei Collegi Sindacali all'obbligo di vigilare sulla corretta applicazione della presente direttiva.

Il Dirigente Generale

(Dott. Salvatore Sammartano)



Sal. Sammartano

*Propone riduzione congrua
al 15% dell'Indice e
in valore chiudere 15%.*



**Azienda Ospedaliera Universitaria
Policlinico Paolo Giaccone
di Palermo**

Direzione Generale

Az. Osp. Univ. "P. Giaccone"
Area Gestione Tecnica e Logistica

16 LUG. 2014

Prot. n. 4597

UFFICIO PROTOCOLLO

MITTENTE Dr. Cuorchi
Di Di BORSO

Avv. Chiona Abbruzzese

PROT.N. / DEL 7/7/14

UFFICI COMPETENTI DA

PER CONOSCENZA Sup. di Imp. P. Giaccone
16-7-2014

NOTE

ESTREMI DEL PROTOCOLLO INFORMATIZZATO

Azienda Ospedaliera Universitaria
Policlinico "P. Giaccone"
Direzione Aziendale

R 11 LUG. 2014

Prot. N. 11666

CHIARA ABRUZZESE
AVVOCATO

Viale Emilia n.65, 90144 - Palermo
Tel. 091 521069 - Fax 091 6701392
P.I.: 05690280820

Azienda Ospedaliera Universitaria Policlinico "P. Giaccone" Direzione Aziendale	
R	11 LUG. 2014
Prot. N.	<i>11666</i>

Spett.le
Azienda Ospedaliera Universitaria
Policlinico "P. Giaccone"
Via del Vespro n.129
90127 PALERMO

RACC. A.R.
Palermo, 07.07.2014

Oggetto: Pagamento canoni di locazione e applicazione del DL n.95/2012.

Scrivo la presente in nome e per conto della Fiore Immobiliare S.r.l. in persona del suo Amm.tore Arch. Fiore Piernicola per significarVi quanto segue.

Premesso che:

- a far data dal 15.09.2003 la Fiore Immobiliare di Fiore Michele & C. s.n.c. Oggi Fiore Immobiliare S.r.l. Concedeva in locazione all'Azienda Ospedaliera Universitaria Policlinico Paolo Giaccone degli immobili di sua proprietà e siti a Palermo in Via Morozzo della Rocca, Via Montegrappa, Via E. totì;
- in data 23.04.2013 l'Azienda Ospedaliera con nota n. 2481 chiedeva una riduzione del 5% del canone di locazione a causa della riduzione del finanziamento del servizio Sanitario Nazionale; e che tale riduzione veniva concessa per l'anno 2012-2013;
- in data 04.06.2014 l'Azienda Ospedaliera con nota n. 3443 chiedeva uno storno del credito pari al 10% annuo sul canone già corrisposto, facendo riferimento sia alla riduzione del canone del 15% previsto dal decreto n. 95/2012 che alla deliberazione della Giunta Regionale n.207 del 05.08.2011.

Tutto ciò premesso, preliminarmente occorre precisare che il contratto di locazione iniziato nel 2003, si rinnovava tacitamente nel 2009 e che lo stesso scadrà il 14.09.2015.

Ed invero, il DL n. 95/2012 prevede una riduzione del canone annuo nella misura del 15% a far data dal 1 gennaio 2015, e precisa, inoltre, che per il periodo precedente a tale scadenza, tale riduzione si applicherà comunque ai contratti di

locazione scaduti o rinnovati dopo tale data.

Nel caso di specie il contratto si è rinnovato nel 2009 e quindi precedentemente alla legge di cui sopra, per tanto, la riduzione del 15% percento annuo del canone si applicherà come previsto dalla legge dal 1 gennaio 2015.

Ed inoltre, risulta evidente che il canone di locazione da gennaio 2015 verrà ridotto del 10%, stante che già una riduzione del 5% si è avuta nel 2013.

In riferimento poi alla deliberazione della Giunta Regionale n. 207 del 05.08.2011, occorre rilevare che l'art. 15 fa riferimento anche in questo caso, ai contratti di locazione da rinnovare alla scadenza contrattuale, prevedendo una riduzione annua del 15% del canone a far data dal 1 gennaio 2012.

Si ribadisce ancora una volta, che la scadenza del contratto è avvenuta nel 2009, quindi prima dell'entrata in vigore della delibera regionale, che lo stesso si è rinnovato tacitamente, e che lo stesso scadrà a settembre del 2015.

Conseguentemente, alla luce delle considerazioni sopra evidenziate risulta chiaro che nessuno storno del 10% è dovuto dalla mia cliente.

Tanto per il Vs. regolamento. Distinti saluti.

Avv. Chiara Abruzzese

