



DELIBERA DEL DIRETTORE GENERALE

298 / 2016 del 11/11/2016

Oggetto: CONTRATTO DI LOCAZIONE PER LA BASE HEMS DI SONDRIO (CAIOLO) CON LA SOCIETA' AVIOVALTELLINA. PRESA ATTO APPLICAZIONE ART. 3 L. 135/2012 E APPROVAZIONE SCRITTURA INTEGRATIVA E PROSECUZIONE CONTRATTUALE SINO A TUTTO IL 31.12.2022



OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE PER LA BASE HEMS DI SONDRIO (CAIOLO) CON LA SOCIETA' AVIOVALTELLINA. PRESA ATTO APPLICAZIONE ART. 3 L. 135/2012 E APPROVAZIONE SCRITTURA INTEGRATIVA E PROSECUZIONE CONTRATTUALE SINO A TUTTO IL 31.12.2022

vista la seguente proposta di deliberazione n. 1084/2016, avanzata dal Direttore della Unità Struttura Complessa Gestione Approvvigionamenti

IL DIRETTORE GENERALE

PREMESSO che:

- a seguito di provvedimento deliberativo n. 58 del 30/03/2011 era stato stipulato con la Società Aviovaltellina S.p.a., con sede in Sondrio –via Cesura 3, il contratto di locazione di un hangar e di una palazzina uffici, con possibilità di uso degli spazi, dei servizi comuni e di una piazzola per la sosta degli aeromobili ad ala rotante, presso l'Aviosuperficie di Caiolo (SO) della durata di anni sei, per il periodo 01.01.2011 - 31.12.2016, definendo il costo annuo in € 90.600,00 iva esclusa, comprensivo del canone di locazione (€ 72.000,00), delle spese generali, del canone per la messa a disposizione dei mezzi antincendio, del rimborso degli oneri e delle spese varie;
- con delibera n. 2012/124, si accoglieva l'istanza datata 31.01.2012 prot. 1529 del 28.03.2012, della società locatrice della base in oggetto, di aggiornare il canone di locazione per il periodo dal 01.01.2012 al 31.12.2012, con l'applicazione della percentuale del 75% dell'incremento ISTAT dicembre 2010 – dicembre 2011 nella misura del 2,40%, rideterminando in €. 92.774,40 iva esclusa l'importo complessivo presunto annuo per la locazione;
- in virtù di quanto disposto dall'art. 3 del D.L. n. 95/2012 (convertito dalla L. n. 135/2012) così come modificato dall'art. 24 comma 4° del D.L. n. 66/2014 (convertito dalla L. n. 89/2014) che stabiliva che a far data dal 1° luglio 2014 il canone di locazione dei contratti stipulati dalle Amministrazioni Centrali venisse ridotto del 15% rispetto a quanto originariamente previsto, il canone di locazione doveva essere ridotto ex lege alla somma di € 61.200,00 annui oltre i.v.a.;
- in ragione di quanto previsto dall'art. 3 del contratto in oggetto, lo stesso si rinnovava per ulteriori 6 anni, fino al 31.12.2022;

VISTO che:

- successivamente ad un primo incontro presso la sede di Aviovaltellina a Caiolo, in data 13.05.2016, con nota prot. 3586 del 27.06.2016, Areu richiedeva alla citata società il rispetto delle disposizioni dell'art. 3 L. 135/2012 indicando le somme da restituire e concordando per una transazione in merito all'installazione di un condizionatore resosi necessario a causa delle condizioni di vivibilità più volte lamentate dagli operatori sanitari e di volo della base HEMS di elisoccorso;

- Aviovaltellina con comunicazione del 11.07.2016 contestava l'applicabilità della citata disposizione *normativa* della L. 125/2012, ma si rendeva comunque disponibile per giungere ad una soluzione;
- con successiva nota prot. 4230 del 28.07.2016 AREU confermava l'applicabilità della normativa e ribadiva che, come previsto dall'art. 3, comma 4, della L. 125/2012, *"La riduzione del canone i locazione si inserisce automaticamente nei contratti in corso ai sensi dell'art. 1339 codice civile, anche in deroga alle eventuali clausole difformi apposte dalle parti, salvo il diritto di recesso del locatore"*, accoglieva l'invito a risolvere la problematica e proponeva alcune date per l'incontro;

CONSIDERATO che in data 31.08.2016 nel corso dell'incontro con Aviovaltellina, si concordava quanto segue:

- l'applicazione dell'art. 3 della L. 135/2012, con il conseguente obbligo di restituzione in forma di note di credito dell'importo complessivo pari ad € 21.600,00 (riduzione del 15% applicabile al solo canone di locazione) da emettersi con le seguenti modalità:
 - una nota di credito di € 5.400,00 oltre i.v.a., corrispondenti al 15% dei canoni già fatturati nel primo semestre dell'anno 2016, nonché ulteriori 6 note di credito del valore unitario di € 2.700,00 oltre i.v.a. pari ad un importo complessivo di € 16.200,00 oltre i.v.a. corrispondenti al 15% dei canoni già fatturati e già versati da AREU nel periodo 1 luglio 2014 – 31 dicembre 2015, all'inizio di ogni trimestre da gennaio 2017 a giugno 2018, che AREU compenserà all'atto del pagamento dei canoni trimestrali così rideterminati;
 - AREU, entro 5 giorni dal ricevimento delle note di credito sopra indicate, verserà ad Aviovaltellina S.p.A. la differenza di € 30.600,00 oltre i.v.a., corrispondenti ai nuovi canoni da essa dovuti, al netto delle riduzioni di legge, per il periodo 1° gennaio – 30 giugno 2016 e la somma di € 4.850,00 dovuta per spese come da fattura n. 11 del 30 aprile 2016;
 - per i canoni dovuti dal 1° luglio 2016 in poi Aviovaltellina S.p.A. emetterà fattura, alle date concordate in contratto, applicando la riduzione del 15% prevista dalle norme citate alla premessa, per un importo trimestrale del canone pari ad € 15.300,00 oltre i.v.a., pari al canone annuo rideterminato in € 61.200,00 oltre i.v.a.;
- Aviovaltellina si impegna ad installare nei locali oggetto di locazione un impianto di condizionamento e AREU si impegna a rimborsare, con le spese della locazione, dietro ricezione di fattura indicante sia le spese medesime che quanto dovuto per contributo al costo documentato dell'impianto di condizionamento, il 70% dell'importo pagato da Aviovaltellina per l'acquisto e l'installazione dell'impianto medesimo come da preventivo che verrà fornito dalla società stessa;

DATO ATTO che con @mail del 17.10.2016, Aviovaltellina ha fatto pervenire il preventivo per l'installazione del condizionatore pari complessivamente ad € 5.200,00 oltre i.v.a. che appare congruo anche rispetto a precedente preventivo, pari ad € 6.830,00 oltre i.v.a., già approvato dalla SS Tecnico Patrimoniale con nota @mail del 24.06.2016;

RITENUTO pertanto necessario stipulare con succitata società una scrittura integrativa al

contratto di locazione in oggetto e di prendere atto della prosecuzione del contratto stesso sino a tutto il 31.12.2022 così come disposto dall'art. 3 del contratto approvato con la citata deliberazione n. 58/2011;

VERIFICATA la convenienza e la congruità delle condizioni, concordate con la società Aviovaltellina S.p.a.;

VISTO l'art. 17, comma 1- lettera a), del D. Lgs.vo 50/2016, il quale dispone che trattandosi di contratto pubblico che ha per oggetto diritti su beni immobili, non si applica il codice degli appalti;

PRESO ATTO della dichiarazione, di seguito allegata quale parte integrante e sostanziale della deliberazione, resa dal Proponente del procedimento che attesta la completezza, la regolarità tecnica e la legittimità del presente provvedimento;

ACQUISITI i pareri favorevoli del Direttore Amministrativo e del Direttore Sanitario, resi per quanto di specifica competenza ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. n. 502/1992 e s.m.i.;

DELIBERA

Per tutti i motivi in premessa indicati e integralmente richiamati,

1) di approvare la scrittura integrativa del citato contratto di locazione con la quale si prende atto dell'applicazione dell'art. 3 del D. L. 95/2012, convertito in L. 135/2012 e si definiscono le modalità di recupero della riduzione del 15% del canone iniziale relativo al solo canone di locazione annuo che pertanto risulta rideterminata da € 72.000,00 + IVA in € 61.200,00 + IVA a decorrere dal 01.07.2014, mentre le spese da rimborsare ad Aviovaltellina, di cui all'art. 11 del contratto di locazione rimarranno immutate, come di seguito descritto:

- € 1.500,00 + IVA/mese per le spese generali di gestione relative alla responsabilità operativa dell'Aviosuperficie;
- 50% delle spese generali debitamente rendicontate (media annua di € 3.600,00 + IVA/anno)

ed ulteriormente Areu rimborserà ad Aviovaltellina il 70% dell'installazione del condizionatore pari ad € 3.640,00 +IVA;

2) di prendere atto che il contratto di locazione con la società Aviovaltellina S.p.a. per la base HEMS di Sondrio (Caiolo) ai sensi dell'art. 3 è stato rinnovato per ulteriori sei anni sino al 31.12.2022;

3) di dare atto che la società Aviovaltellina procederà ad emettere una nota di credito di € 5.400,00 oltre i.v.a., corrispondenti al 15% dei canoni già fatturati nel primo semestre dell'anno 2016, nonché ulteriori 6 note di credito del valore unitario di € 2.700,00 oltre i.v.a. pari ad un importo complessivo di € 16.200,00 oltre i.v.a. corrispondenti al 15% dei canoni già fatturati e già versati da AREU nel periodo 1 luglio 2014 – 31 dicembre 2015, all'inizio di ogni trimestre da gennaio 2017 a giugno 2018, che AREU compenserà all'atto del pagamento dei canoni trimestrali così rideterminati;

4) di dare atto che dall'adozione del presente provvedimento, tenuto conto del rinnovo sino a tutto il 31.12.2022 deriva la spesa complessiva di €. 351.000,00 + IVA 22% pari ad

€ 77.220,00 in totale € 428.220,00 IVA inclusa che sarà contabilizzata al conto economico 30205130 (affitti passivi) come segue:

anno 2017	€ 74.664,00 - € 13.176,00 (storno 4 note di credito da € 2.700,00 oltre i.v.a.) = € 61.488,00 i.v.a. inclusa;
anno 2018	€ 74.664,00 - € 6.588,00 (storno 2 note di credito da € 2.700,00 oltre i.v.a.) = € 68.076,00 i.v.a. inclusa,
anno 2019	€ 74.664,00 i.v.a. inclusa,
anno 2020	€ 74.664,00 i.v.a. inclusa,
anno 2021	€ 74.664,00 i.v.a. inclusa,
anno 2022	€ 74.664,00 i.v.a. inclusa;

5) di dare atto altresì che, per quanto attiene le spese accessorie, come dettagliate all'art. 1 del deliberato, esse rimangono immutate, pertanto la spesa complessiva presunta sarà pari ad €. 127.840,00 + IVA 22% pari ad € 28.124,80 in totale € 155.964,80 IVA inclusa sarà contabilizzata al conto economico 30205140 (spese condominiali - COEU 118) come segue:

anno 2016	€ 4.440,80 i.v.a. inclusa (installazione condizionatore) - € 6.588,00 i.v.a. inclusa (storno nota di credito) = - € 2.147,20 (da stornare)
anno 2017	€ 26.352,00 i.v.a. inclusa;
anno 2018	€ 26.352,00 i.v.a. inclusa;
anno 2019	€ 26.352,00 i.v.a. inclusa;
anno 2020	€ 26.352,00 i.v.a. inclusa;
anno 2021	€ 26.352,00 i.v.a. inclusa;
anno 2022	€ 26.352,00 i.v.a. inclusa;

6) di individuare quale Direttore dell'Esecuzione del contratto il Responsabile della Base HEMS di Sondrio (Caiolo);

7) di dare atto che ai sensi della L. n. 241/1990, il responsabile del presente procedimento è la D.ssa Eleonora Zucchinali, Direttore S.C. Gestione degli Approvvigionamenti;

8) di disporre che vengano rispettate tutte le prescrizioni inerenti alla pubblicazione sul portale web aziendale di tutte le informazioni e i documenti richiesti e necessari ai sensi del D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i., c.d. Amministrazione Trasparente;

9) di disporre la pubblicazione del presente provvedimento all'Albo Pretorio on line dell'Azienda, dando atto che lo stesso è immediatamente esecutivo (ex art. 32 comma 5 L. n. 69/2009 s.m.i. e art. 17 comma 6 L.R. n. 33/2009).

(La presente delibera è sottoscritta digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
(Dott. Francesco Nicola Zavattaro)

IL DIRETTORE SANITARIO
(Dr. Carlo Picco)

IL DIRETTORE GENERALE
(Dr. Alberto Zoli)



PROPOSTA DI DELIBERA N. 1084/2016

Oggetto: CONTRATTO DI LOCAZIONE PER LA BASE HEMS DI SONDRIO (CAIOLO) CON LA SOCIETA' AVIOVALTELLINA. PRESA ATTO APPLICAZIONE ART. 3 L. 135/2012 E APPROVAZIONE SCRITTURA INTEGRATIVA E PROSECUZIONE CONTRATTUALE SINO A TUTTO IL 31.12.2022

Attestazione

Il/La sottoscritto/a, in qualità di proponente, attesta la completezza, la regolarità tecnica e la legittimità del provvedimento di cui all'oggetto.
La presente attestazione costituisce parte integrante e sostanziale del provvedimento di cui all'oggetto.

Milano, 19/10/2016

Il/La proponente del provvedimento

ZUCCHINALI ELEONORA

(La presente delibera è sottoscritta digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)