



Rep n° 96
del
21/6/2012

CONCESSIONE PRECARIA D

dei locali del fabbricato n. 42 destinato all'espletamento delle attività della – struttura complessa di Psichiatria – ubicato all'interno della cinta ospedaliera in C.so Giovecca n° 203 Ferrara

TRA

L'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Ferrara - con sede in C.so Giovecca n. 203, (C.F./P.I. 01295950388), rappresentata dal Direttore Generale Dott. Gabriele Rinaldi, nato a Potenza (PZ) il 8/01/1959 domiciliato per la carica in Ferrara nella sua qualità di Direttore generale e Legale Rappresentante di seguito denominata per brevità "Azienda ospedaliera concedente"

E

L'Azienda U.S.L di Ferrara, con sede in Via Cassoli, 30, (C.F./P.I. 01295960387), rappresentata dal Direttore Generale Dott. Paolo Saltari, nato a Bondeno (FE) il 6/08/1950, domiciliato per la carica in Ferrara nella sua qualità di Direttore generale e Legale Rappresentante di seguito denominata per brevità "Azienda USL concessionaria"

PREMESSO CHE

- l'Assessorato politiche per la salute della Regione Emilia Romagna, nell'atto di indirizzo trasmesso il 28/01/2008, a seguito di delibera di Giunta Regionale n. 2011 del 20/12/07, per l'organizzazione dei Dipartimenti di Cure Primarie, di Salute Mentale e Dipendenze Patologiche, di Sanità Pubblica, ha espressamente previsto la realizzazione, nelle sedi USL in cui è presente l'Università, di DAI di Salute Mentale e Dipendenze Patologiche, assumendo come modello quello previsto per i DAI delle Aziende Ospedaliero Universitarie;
- con atto deliberativo n. 217 del 13/07/09, l'Azienda USL ha approvato l'Accordo Attuativo con l'Università degli Studi, che prevede il trasferimento all'Azienda USL della Struttura Complessa di Psichiatria, a direzione

IL DIRETTORE GENERALE
Dr. Paolo Saltari

IL DIRETTORE GENERALE
Dott. Gabriele Rinaldi

universitaria, all'interno del Dipartimento di Assistenza Integrata – Igiene Mentale e Dipendenze Patologiche;

- con provvedimento n. 274 del 21/12/09 l'Azienda Ospedaliera ha approvato l'aggiornamento dell'Accordo Attuativo Locale vigente con l'Università degli Studi di Ferrara, prendendo atto dell'avvenuto trasferimento all'Azienda USL di Ferrara della struttura complessa di Psichiatria e della struttura semplice di attività motorie, dal 1/11/2009;
- l'Azienda USL, in ottemperanza all'Accordo di Programma, sottoscritto con l'Università degli Studi e l'Azienda Ospedaliero Universitaria, ha assunto a proprio carico:
 - gli oneri per il personale universitario trasferito;
 - i rimborsi per l'utilizzo dei locali, delle utenze e delle attrezzature;
- con nota prot. 3924 del 3/02/10 l'Azienda USL ha confermato il riconoscimento all'Azienda Ospedaliero Universitaria del rimborso per le utenze, l'acquisto di beni, farmaci e servizi forniti dalla stessa Azienda Ospedaliera per l'esercizio dell'attività di psichiatria, non direttamente acquisti dall'Azienda USL, nel more del perfezionamento di apposito accordo;
- l'Azienda USL riconoscerà a questa Azienda il rimborso delle utenze, l'acquisto di beni, attrezzature e servizi forniti dall'Azienda Ospedaliero Universitaria, nel periodo 1/11/09 – 30/06/2010.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Oggetto

L'Azienda Ospedaliera concedente, in qualità di proprietaria, concede in uso all'Azienda USL concessionaria, che accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data di consegna, i locali del fabbricato

IL DIRETTORE GENERALE
Dr. Paolo Sartari

IL DIRETTORE GENERALE
Dott. Gabriele Rinaldi

n 42, censito al catasto fabbricati del Comune di Ferrara, al foglio 387 particella 45 sub 1 – della superficie di mq 263,00 - ubicato all'interno della cinta ospedaliera in Corso Giovecca, 203 Ferrara, da adibire all'espletamento delle attività della Struttura Complessa di Psichiatria, il tutto come da elaborato planimetrico allegato alla presente concessione come parte integrante e sostanziale della stessa (All. B).

Art. 2 – Destinazione dei Locali

I locali oggetto della presente concessione saranno utilizzati dall'Azienda USL concessionaria per l'espletamento delle attività previste per la Struttura Complessa di Psichiatria. Non potrà essere attribuita agli stessi una destinazione diversa e non potranno essere dati in sub concessione senza il preventivo consenso scritto dell'Azienda Ospedaliera concedente, pena la decadenza immediata dell'atto di concessione.

L'Azienda Ospedaliera concedente dichiara che i locali sono pienamente conformi all'uso al quale saranno adibiti.

Art. 3 – Obblighi e Responsabilità

L'azienda USL concessionaria si impegna a:

- ☐ gestire i locali oggetto della presente concessione in modo diligente, osservando e facendo osservare ogni disposizione in vigore per la sicurezza, la prevenzione rischi, incendi, l'igiene, la salute e tutte le norme eventualmente applicabili in materia;
- ☐ non apportare modifiche, addizioni e migliorie agli stessi. Nell'eventualità l'Azienda USL concessionaria avesse la necessità di apportare modifiche, addizioni e migliorie queste devono essere preventivamente valutate ed autorizzate dall'Azienda Ospedaliera concedente;
- ☐ non destinare i locali ad altro uso che non sia quello previsto all'art. 2 della presente convenzione ed a non cedere neppure temporaneamente l'uso dei locali a terzi, pena la decadenza immediata della concessione, fatto

IL DIRETTORE GENERALE

Dr. Paolo Saltari

IL DIRETTORE GENERALE

Dott. Gabriele Rinaldi

salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate all'Azienda Ospedaliera concedente;

- stipulare, a proprie spese, con primaria compagnia di Assicurazione idonea polizza di responsabilità civile verso terzi a copertura dei rischi derivanti dall'espletamento delle attività inerenti la Struttura Complessa di Psichiatria ;
- stipulare, altresì, a proprie spese, una idonea "polizza incendio" per i locali oggetto della presente concessione;
- produrre idonea comunicazione in ordine alla sottoscrizione delle precitate polizze, al momento della sottoscrizione del presente accordo;
- tenere indenne l'Azienda Ospedaliero concedente da qualsiasi responsabilità connessa alla gestione ed all'uso dei locali oggetto della presente concessione, esonerando l'Azienda Ospedaliera concedente da ogni danno a cose e/o a persone, non soltanto per quanto riguarda l'attività di eventuali collaboratori e/o dipendenti, ma anche per i danni che l'Azienda USL concessionaria dovesse arrecare a terzi per conseguenza delle attività nei luoghi dati in concessione d'uso;
- assumere, comunque, tutte le responsabilità derivanti da tutti i danni arrecati ai locali per qualsiasi natura verificatasi (incendio, eventi atmosferici, ecc.), nonché per gli eventuali danni a terzi e/o vicini che potessero derivare da questi ultimi e dalla conduzione di locali.

ART. 4 - Verbale di Consegna e Consistenza

Al momento della consegna dei locali sopra citati sarà redatto verbale di consegna e consistenza degli stessi. Alla cessazione della concessione od in caso di riconsegna anticipata dei locali sarà redatto nuovo verbale di riconsegna e consistenza.

L'Azienda Ospedaliera concedente potrà richiedere la messa a ripristino degli stessi, secondo quanto risulta dal confronto tra la situazione

IL DIRETTORE GENERALE

Dr. Paolo Saltari

IL DIRETTORE GENERALE

Dott. Gabriele Rinaldi

all'inizio della concessione e quella finale. Fatto salvo per i lavori effettuati che le parti congiuntamente riterranno di miglioria.

In tal caso nulla sarà dovuto all'Azienda USL concessionaria, che rinuncia, altresì, ad ogni indennizzo o diritto eventualmente spettante ai sensi delle norme vigenti in relazione alle opere realizzate sui locali.

Art. 5 – Canone di Concessione

Per le motivazioni espresse in premessa, l'affidamento in concessione d'uso precaria dei locali di cui all'art. 1) sarà a titolo gratuito.

Art. 6 – Decadenza della Concessione

Costituiscono motivo di decadenza della presente concessione:

- ☐ il mancato rispetto del divieto di sub concessione;
- ☐ il mutamento di utilizzo dei locali di cui all'art. 1), non preventivamente autorizzato dall'Azienda Ospedaliero Universitaria;
- ☐ il mancato pagamento dei rimborsi relativi alle utenze di cui alla Parte Seconda art. 8.

Art. 7 – Manutenzioni ordinarie e straordinarie

L'Azienda USL concessionaria dovrà procedere, altresì, con oneri a proprio carico, all'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria ai locali ed agli impianti descritti nell'allegato A), finalizzati a mantenere in efficienza ed in buono stato di funzionamento degli stessi.

Restano esclusi gli interventi di manutenzione straordinaria, ovvero tutti quegli interventi non programmabili rivolti a modificare e/o sostituire strutture, finiture e impianti.

Le opere di tale natura potranno essere attuate direttamente dalla Azienda USL concessionaria, su specifica richiesta e previa autorizzazione dell'Azienda Ospedaliero concedente. L'Azienda USL concessionaria è tenuta a consegnare le certificazioni di conformità attestanti l'esecuzione delle opere eseguite a regola d'arte.

UTENZE

Art. 8 - Oggetto

L'Azienda USL concessionaria si impegna al rimborso:



IL DIRETTORE GENERALE

Dr. Paolo Saltari

IL DIRETTORE GENERALE

Dott. Gabriele Rinaldi

- delle utenze di acqua sanitaria, riscaldamento ed energia elettrica;
- della pulizia delle vasche biologiche e delle manutenzioni del verde e delle apparecchiature antincendio;

fornite dall'Azienda Ospedaliera concedente per la Struttura Complessa di Psichiatria, come individuata all'art. 1.

Art. 9 – Responsabili della Gestione

I servizi interessati alla gestione del presente accordo sono:

- per l'Azienda USL concessionaria il Dipartimento Attività Tecnico Patrimoniali e Tecnologiche;
- per l'Azienda Ospedaliera concedente la Direzione Attività Tecniche e Patrimoniali.

I tecnici responsabili dei diversi aspetti compresi nel presente accordo sono:

- per l'Azienda USL: Ing. L. Alberani;
- per l'Azienda Ospedaliero Universitaria: Ing. P. Chiarini.

Art. 10 – Modalità di calcolo dei rimborsi

Le modalità di calcolo per i rimborsi delle utenze sono le seguenti:

Energia Elettrica: data la presenza di contatore separato il conteggio dei consumi verrà contabilizzato in ragione dei consumi (kWh misurati) a cui verrà applicata una tariffa forfettaria corrispondente alla tariffa media di approvvigionamento dell'Azienda Ospedaliera concedente.

Acqua Sanitaria: data la presenza di contatori separati il conteggio dei consumi verrà contabilizzato in metri cubi alla tariffa applicata nella bollettazione.

Riscaldamento: data la presenza di contatori separati il conteggio dei consumi verrà contabilizzato in metri cubi alla tariffa applicata nella bollettazione.

Telefonia e trasmissione dati: data la presenza di n. 10 linee telefoniche, il conteggio delle spese sostenute per traffico telefonico e canoni verrà contabilizzato a fine anno riportando gli importi della bollettazione, al numero di linee presenti nella struttura.

IL DIRETTORE GENERALE

Dr. Paolo Saltari

IL DIRETTORE GENERALE
Dott. Gabriele Rinaldi

Per quanto riguarda i rimborsi relativi alla pulizia delle vasche biologiche ed alla manutenzione del verde e delle apparecchiature antincendio è stato effettuato un calcolo forfettario annuale pari ad € 760,00 così ripartito:

- ☐ pulizie vasche biologiche € 300,00
- ☐ manutenzione del verde € 430,00
- ☐ manutenzione apparecchiature antincendio € 30,00.

Art. 11 – Corrispettivo economico

L'Azienda USL concessionaria si impegna a rimborsare all'Azienda Ospedaliera concedente, secondo le modalità indicate all'art. 10, i corrispettivi relativi ai consumi delle utenze e manutenzioni sottodescritte:

- ☐ acqua sanitaria;
- ☐ energia elettrica;
- ☐ riscaldamento;
- ☐ telefonia - trasmissione dati;
- ☐ pulizia vasche biologiche;
- ☐ manutenzione del verde;
- ☐ manutenzione apparecchiature antincendio.

Entro il 31 Gennaio di ciascun anno di validità della presente concessione l'Azienda Ospedaliera concedente si impegna, ad inviare all'Azienda USL concessionaria il quantitativo dei corrispettivi da rimborsare.

Art. 12 – Revisione corrispettivo

Al termine di ogni anno di validità della presente concessione il corrispettivo economico stabilito al precedente art. 11, potrà essere adeguato in conseguenza di variazioni tariffarie.

Art. 13 – Pagamenti

Il rimborso degli oneri stimati sarà effettuato con scadenza annuale sulla base della rendicontazione delle forniture effettuate accompagnate da una corrispondente nota di addebito con l'esatta indicazione dei

IL DIRETTORE GENERALE

Dr. Paolo Saltari

IL DIRETTORE GENERALE
Dott. Gabriele Rinaldi

riferimenti contabili necessari all'Azienda U.S.L. per eseguire il controllo di competenza.

Il pagamento dei corrispettivi dovuti sarà effettuato nei termini previsti dalla L. R. 22 del 29/03/1980.

Art. 14 - Durata

La presente concessione ha validità dal 01/07/2012 al 30/06/2014.

Al termine del periodo di validità, l'eventuale rinnovo dovrà essere concordato tra le parti.

Nelle ipotesi di sopravvenute esigenze d'interesse pubblico l'Azienda Ospedaliero Universitaria concedente potrà revocare, in tutto o in parte, con un preavviso di sei mesi, l'atto di concessione d'uso dei locali.

Art. 15 – Controversie

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere nell'ambito della gestione della presente convenzione viene designato competente a decidere il Foro di Ferrara.

Art. 16 – Spese Contrattuali e Bollo

Tutte le spese contrattuali, nonché di registrazione inerenti e conseguenti al presente atto, sono assolte dalle rispettive parti suddividendo gli oneri al 50%.

Ferrara, 21 GIU. 2012

Per l'Azienda Ospedaliera

concedente

Dott. Gabriele Rinaldi

Per l'Azienda USL

concessionaria

Dott. Paolo Saltari

AGENZIA delle ENTRATE-DIREZIONE PROVINCIALE di FERRARA
UFFICIO TERRITORIALE di FERRARA
IL PRESENTE E' ULTERIORE ORIGINALE DELL' ATTO PRIVATO
REGISTRATO A FERRARA
IL 71 LUG. 2012 N° 5476 SERIE 3
Il Direttore
IL CAPO TEAM
GESTIONE E CONTROLLI ATTI
Raffaella Fossacecchi



ALLEGATO A

MANUTENZIONI ORDINARIE

da effettuarsi a carico dell'AZIENDA USL di FERRARA

Sono a carico dell'Azienda USL gli interventi di manutenzione ordinaria.

Per **manutenzione ordinaria** si intendono tutte quelle operazioni programmate e non programmabili ma necessarie, che riguardano **opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione** di materiali e/o di strutture. La finalità di tali operazioni è quella di garantire la completa efficienza ed il perfetto stato d'uso dell'esistente.

Nel caso gli interventi richiedano l'opera di personale interno dell'Azienda Ospedaliero Universitaria o esterno, gli stessi vanno programmati con anticipo con le persone interessate (assistenti tecnici, capiofficina, operatori).

In generale, sono oggetto di manutenzione ordinaria:

A) Interventi murari ed affini

1) riparazione e/o sistemazione di pavimenti smossi e/o fessurati/lesionati di qualsiasi natura e consistenza fino alla superficie di mq. 5 per locale e per ogni intervento, compresa la fornitura di nuovo pavimento il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili sul mercato e ogni materiale necessario;

2) sistemazione/riparazione di rivestimento di pareti di qualsiasi tipo, smossi, sbriciati e lesionati, fino alla superficie di mq. 5 per locale e per ogni intervento, compresa la fornitura di nuovo rivestimento il più possibile simile all'esistente ed ogni materiale necessario;

3) rifacimento e/o ripresa di intonaci, su superfici piane o curve, compreso l'onere del ponteggio fino ad un'altezza di 6 m, fino alla superficie di mq. 3 per ogni intervento, su paramenti esterni e su pareti interne;

4) ripresa di tinteggiature o verniciature di ogni tipo: occorrenti, necessarie e conseguenti ad interventi di riparazione, fino alla superficie di mq 5.00 per locale e per ogni intervento;

4) manutenzione del coperto;

5) rifissaggio di gradini, soglie, zoccoli di battiscopa, ecc., ovvero sostituzione delle parti di elementi non riparabili con altri di tipo similare, larghezza ed altezza come esistenti fino a:

- 3 ml per zoccoli battiscopa, per intervento;
- 3 mq per pedate, alzate, ecc., per intervento;

6) sigillatura con mastici siliconici di apparecchi sanitari, compreso box doccia;

IL DIRETTORE GENERALI
Dr. Paolo Saltari

IL DIRETTORE GENERALE
Dott. Gabriele Rinaldi



7) stuccatura di pavimenti e rivestimenti di qualsiasi materiale e formato, compresa l'eventuale scarnitura dell'esistente ammalorata, fino a 10 mq ad intervento;

8) fissaggio o sostituzione di paraspigoli di qualunque tipo esistenti (PVC, alluminio, acciaio, legno, marmo, ecc.) sbrecciati, divelti o smossi, fino a ml. 3,00 per locale e per ogni intervento;

9) riparazione ed eventuale sostituzione di caditoie, griglie di raccolta acqua, botole e tombini di qualunque tipo, prefabbricate e/o realizzate in opera, compreso quelle con superficie di calpestio pavimentata presenti sul marciapiede di contorno e comunque inerenti gli impianti fognari a servizio della cucina;

10) pulizia di canne di esalazione, aerazione e fumarie (escluso quelle delle centrali termiche), elementi di aerazione sulle coperture, grigliati e prese d'aria in qualunque luogo posizionati;

11) riparazione delle canne fumarie e di esalazione di qualsiasi materiale e dimensione, comprensivo della sostituzione anche di tratti fino a 2 ml, dei terminali esterni e di ogni altro onere per dare la piena funzionalità all'impianto;

12) riparazione, rifissaggio ed eventuale sostituzione, se non riparabile, di accessori bagno quali: porta carta, porta salviette, porta sapone (anche di tipo liquido) porta asciugamani, copri sedili, accessori per disabili, ecc. La fornitura del materiale è a carico dell'Azienda Ospedaliero Universitaria solo nel caso in cui l'accessorio risulti mancante;

13) ricerca guasti di impianti e tubazioni di impianti tecnologici in genere posate sottotraccia, sottopavimento od interrate e successivi ripristini delle pareti e delle pavimentazioni fino a ricondurre i luoghi di intervento allo stato di finitura preesistente, compresi materiali di pavimentazione e rivestimenti fino a 3 mq.;

14) ricerca guasti in impianti di scarico acque bianche e nere, posate sottotraccia o fuoritraccia, sottopavimento od interrate, compresa la sostituzione delle tubazioni danneggiate (fino a 5 ml) e compresi tutti i pezzi speciali); compresa la eventuale deviazione provvisoria dello scarico, per consentire il funzionamento dell'impianto in fase di lavorazione e successivi ripristini delle pareti e delle pavimentazioni fino a ricondurre i luoghi di intervento allo stato di finitura preesistente, compresi materiali di pavimentazione e rivestimenti fino a 3 mq.

B) Interventi da serramentista e fabbro-falegname

- 1) riparazione e ripristino del regolare funzionamento di tutti gli infissi e imposte o avvolgibili in metallo o legno o pvc , telai e controtelai, interni ed esterni, in ferro ed alluminio, sia ad apertura manuale che con elettroserratura o motorizzata, compresa la riparazione, ovvero la sostituzione, in tutti i casi in cui le componenti non risultino più riparabili, delle ferramenta ed accessori come maniglie di ogni tipo, cerniere, bilici, serrature, molle chiudi-porta aeree ed a pavimento,

IL DIRETTORE GENERALE

Dr. Paolo Saltari

IL DIRETTORE GENERALE

Dott. Gabriele Rinaldi

guide di scorrimento, magneti, sistemi di apertura automatici di qualunque tipo ecc. compreso:

- a. opere di tassellatura o rettifica dei contorni;
- b. serraggio di telai anche con applicazione di squadrette, ove necessario per i casi di parziale rovina degli incastri, su sportelli di finestra o persiane;
- c. sostituzione di gocciolatoi, di fascette copriasta, di mostre, di tavolette di persiane;
- d. riparazione e/o sostituzione di copri fili ed imbotti delle porte.

La riparazione di serrature o cilindri vale solo in seguito a guasto, anche in seguito a tentativi di scasso o atti vandalici, non per sostituzione a seguito di smarrimento chiavi o cambio utenza.

È esclusa la sostituzione dell'infisso, ma compresa la sua rimozione e smaltimento, se non più riparabile;

2) riparazione di ringhiere e corrimano, cancellate, inferriate, griglie, botole, con sostituzione e/o riparazione di ferramenta e accessori; esclusa la sostituzione integrale dei manufatti;

3) riparazione di maniglioni antipanico e sostituzione se non più riparabili.

D) Interventi da vetraio

1) sostituzione di vetri di qualsiasi tipologia, natura, spessore, forma e dimensione, montati su qualsivoglia infisso o struttura, rotti o incrinati per cause accidentali o atti vandalici;

2) ripristino o sostituzione dei mastici, degli stucchi, righette fermavetro e/o delle guarnizioni, di qualsiasi natura, occorrenti per la tenuta dei vetri;

3) ripristino delle condizioni di sicurezza con fornitura e posa di pellicola trasparente antinfortunistica per vetri normali (stratificazione), fino a 2 mq ad intervento.

E) Manutenzioni impianti elettrici

Sono a carico dell'Azienda USL, gli interventi di manutenzione ordinaria agli impianti elettrici ed affini, e le verifiche periodiche degli stessi secondo le norme CEI vigenti.

Di quanto sopra dovrà essere consegnata copia della relativa certificazione.

F) Manutenzioni Impianti meccanici

Sono a carico della Azienda USL gli interventi di manutenzione ordinaria agli impianti idraulici e meccanici, in particolare per quanto riguarda gli obblighi previsti dal DPR 412/93 e D.Lgs. 311/06 per l'impianto termico, limitatamente all'esercizio, alle manutenzioni e alle verifiche periodiche.

Di quanto sopra dovrà essere consegnata copia dei rapporti periodici di verifica sull'impianto termico.

IL DIRETTORE GENERALE

Dr. Paolo Saltari

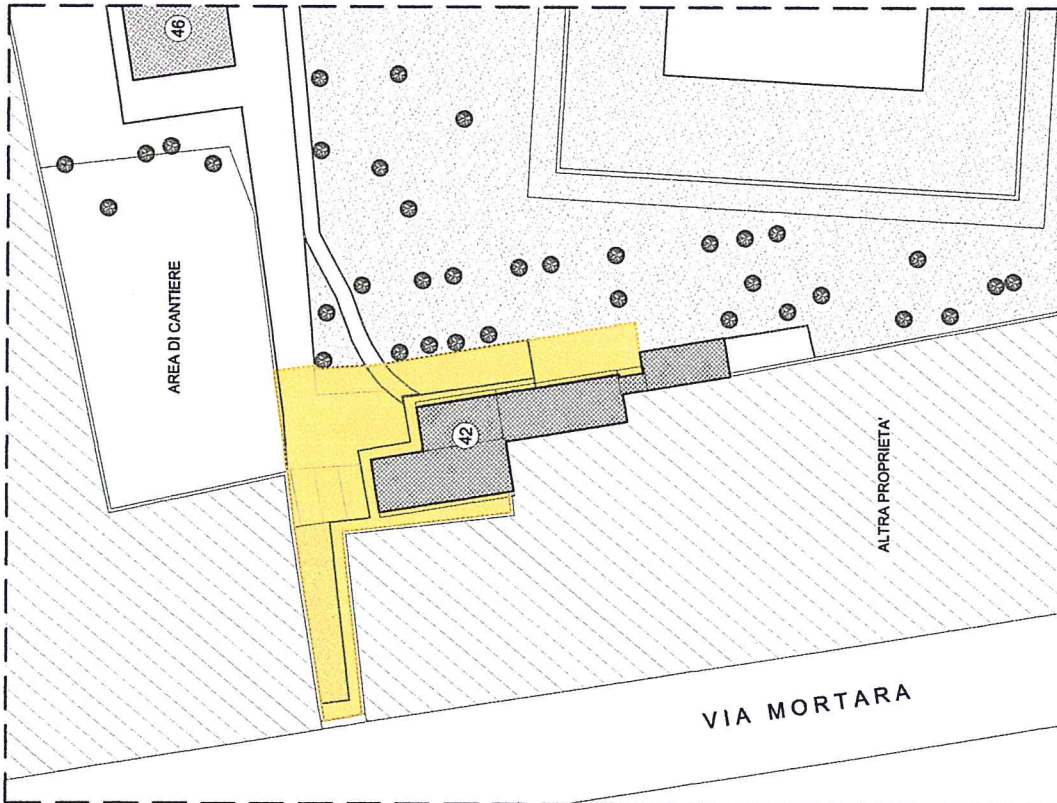
IL DIRETTORE GENERALE

Dott. Gabriele Rinaldi

Allegato B

EDIFICIO 42

Struttura Complessa di Psichiatria



Planimetria generale scala 1:500

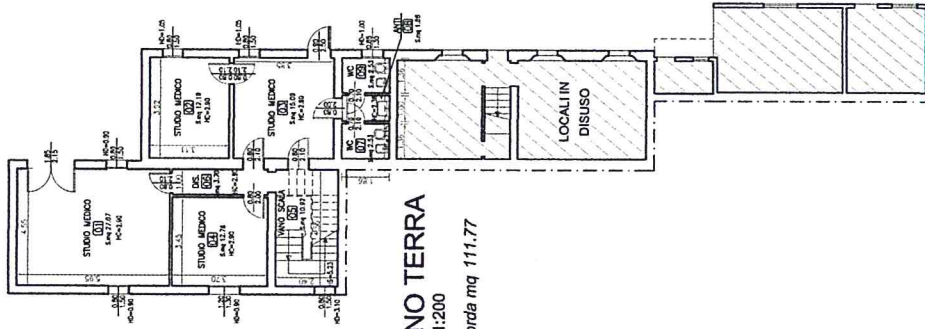
Sup. di pertinenza Psichiatria mq 378.53 (area gialla)



PIANO PRIMO

scala 1:200

Sup. lorda mq 101.83



PIANO TERRA

scala 1:200

Sup. lorda mq 111.77



IL DIRETTORE GENERALE
Dott. Gabriele Rinaldi

IL DIRETTORE GENERALE
Dr. Paolo Saltari