

COMUNE DI FANO  
Provincia di Pesaro- Urbino

RELAZIONE TECNICA  
E  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

RICHIEDENTE : **FEF di Fulvio Urani & C. S.A.S.** p.i. 02538370417

PROPRIETÀ : Farmacia F.lli ERCOLANI p.i. 01398040418

Oggetto: Ristrutturazione per cambio di destinazione d'uso, senza opere, di una unità immobiliare ad uso ufficio a struttura sanitaria, ubicata al piano primo di un fabbricato sito in Fano, via F. Gentile n° 1.  
**(In variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 8 comma 1 del D.P.R. 160/2010)**

Fano li 27/10/2014

il tecnico  
Arch. Pietro Broccoli

## 1) UBICAZIONE DELL'INTERVENTO

Il fabbricato oggetto del presente intervento, è sito in zona semicentrale della città di Fano, lungo uno degli assi viari principali della città, in direzione monte-mare e precisamente lungo via Roma, all'altezza del residence Flaminio.

L'edificio risulta ubicato in un lotto di terreno posto ad angolo fra la suddetta via e via F. Gentile, l'area di sedime è classificata B2.2 dal vigente P.R.G. "Zone residenziali semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del fiume Metauro".

## 2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E REGOLARITA' URBANISTICA

L'edificio è costituito da tre piani fuori terra più un piano interrato, le destinazioni d'uso delle varie unità sono le seguenti:

- piano terra n° 1 unità immobiliare commerciale (parafarmacia), con relativi magazzini al piano sottostante,
- piano primo n° 1 unità immobiliare terziaria con destinazione ufficio,
- piano secondo n°1 unità immobiliare residenziale con garage al piano interrato.

La superficie della unità immobiliare, sita al piano primo, a destinazione ufficio da trasformare ad attrezzatura sanitaria, escluso vano scala ed ascensore, è di mq 193,53.

L'immobile, di recente costruzione, i cui lavori sono iniziati il 17/10/2011 e completati il 13/02/2014, pur risultando un unico edificio è stato autorizzato e realizzato come due fabbricati costruiti in aderenza, su due lotti contigui, pertanto l'unità immobiliare oggetto d'intervento è identificata catastalmente con due mappali distinti e precisamente: foglio 36 mapp. 3011 sub. 21 e foglio 36 mapp. 3216 sub. 11.

Le autorizzazioni urbanistiche distinte su ciascun mappale ed unificate con l'ultima pratica di S.C.I.A. sono le seguenti:

<b>FOGLIO 36 MAPPALE 3011 SUB. 21</b>		<b>FOGLIO 36 MAPPALE 3216 SUB. 11</b>	
P.d.C.	n° 1277/2010 del 17/05/2011	P.d.C.	n° 1276/2010 del 05/05/2011
P.d.C.	n° 948/2011 del 07/10/2011	P.d.C.	n° 942/2011 del 07/10/2011
S.C.I.A.	n° 1694/2013 del 03/12/2013	P.d.C.	n° 1431/2012 del 02/07/2013
		S.C.I.A.	n° 1696/2013 del 03/12/2013
S.C.I.A. n° 696/2014 del 28/05/2014			

Il certificato di agibilità è il n° 151 rilasciato in data 16/10/2014.

### 3) INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE E VARIANTE URBANISTICA

La ditta intestataria, con la presente richiesta, intende ottenere il **cambio di destinazione d'uso da terziario diffuso (U3.1) a struttura sanitaria (U5.5)** dell'unità immobiliare, sita al piano primo del fabbricato.

L'intervento si configura come ristrutturazione edilizia per il cambio d'uso, da ufficio a struttura sanitaria, mentre risulta variante urbanistica, ai sensi dell'art. 8 comma 1 del D.P.R. N° 160/2010, per ammettere la destinazione d'uso U5.5 “Attrezzature sanitarie ed ospedaliere, non prevista negli usi della zonizzazione su cui ricade il fabbricato, che è la B2.2 “Zone residenziali semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del fiume Metauro”.

Il 2° comma dell'art. 13 della delibera comunale di attuazione del D.P.R. N° 160/2010 prevede che *“Qualora lo strumento urbanistico non individui aree destinate ad insediamento di impianti produttivi o quando queste, se pur individuate, risultino insufficienti, per specifiche esigenze o per particolari esigenze legate ad ampliamenti in sito di impianti esistenti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, gli interventi possono essere realizzati secondo la procedura di variante urbanistica di cui all'art. 8 del Decreto”*

Il 3° comma dell'art. 13 della delibera comunale di attuazione del D.P.R. N° 160/2010 prevede che *“Le richieste di cui al presente articolo sono presentate da :*  
*- aziende che prevedono di realizzare interventi edilizi che richiedano titolo abilitativi per gestire strutture sanitarie o socio-sanitarie previste dalla LR. N° 20/2000 e LR. 9/2003 anche in immobili in affitto”*

la ditta F.E.F. di Fulvio Urani & C. S.A.S. intende richiedere il Titolo Unico ed il Permesso di Costruire in variante al P.R.G. con procedimento S.U.A.P. per la realizzazione della struttura sanitaria privata, che eroga prestazioni di assistenza specialistica in regime ambulatoriale, ai sensi della L.R. Marche N° 20 del 16/03/2000 Capo II , art. 5 comma 1 a) “attività specialistica ambulatoriale medica e attività specialistica ambulatoriale chirurgica”.

### 4) DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento di ristrutturazione riguarda esclusivamente il cambio di destinazione d'uso dell'unità

immobiliare sita al piano primo del fabbricato, **da ufficio a struttura sanitaria**, non sono previste alcun tipo di opere edili ed impiantistiche in quanto lo stato dei luoghi risulta compatibile con la destinazione richiesta e conforme alla S.C.I.A. n° 696/2014 del 28/05/20014 ed al certificato di agibilità n° 151 rilasciato in data 16/10/2014

## 5) FINANZIAMENTI

L'edificio è stato realizzato con finanziamenti privati della ditta proprietaria "FARMACIA F.LLI ERCOLANI P.IVA 01398040418".

La **FEF di Fulvio Urani C. S.A.S.** che gestirà la struttura sanitaria ha stipulato un contratto di affitto con la ditta proprietaria.

*(Si allega copia del contratto di affitto)*

## 6) REQUISITI DEI LOCALI

L'edificio sede della struttura sanitaria è stato realizzato con:

- struttura in c.a. antisismica ,
- tamponamenti con blocco termico e termocappotto esterno,
- infissi in alluminio e vetro,
- divisori interni in cartongesso con interposta pannellatura acustica,
- pavimentazioni di tutti gli ambienti in ceramica ;
- pavimentazioni e rivestimenti bagni in ceramica,
- tinteggiature delle pareti interne del tipo lavabile;
- porte interne tamburate;
- la dotazione degli impianti, nel rispetto della normativa vigente, è la seguente:
  - impianto di riscaldamento e condizionamento;
  - impianto idrico e scarichi;
  - impianto elettrico e telefonico;
  - impianto scarichi allacciato alla pubblica fognatura.

I locali sono accessibili dalla pubblica via tramite un marciapiede pedonale ed un vano scala/ascensore che permette di raggiungere il primo piano sede della struttura sanitaria.

La distribuzione interna della struttura è costituita:

- ampio ingresso e sala d'attesa, dotata di banco reception e sedute per i fruitori;
- n° 7 ambulatori attrezzati dotati di scrivania, seggiole, lettini e lavandino;

- due servizi igienici, di cui uno per i pazienti, atto ad essere utilizzato anche da persone disabili, ed uno per il personale medico, dotato anche di un locale spogliatoio.

7) ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (legge 13 del 09/01/1989)

Struttura sociale art. 4.4 del D.M. n° 236 del 14/06/1989.

Trattasi di struttura sanitaria da realizzare nel rispetto delle prescrizioni di cui ai punti 4.1, 4.2, 4.3 al fine di garantire il requisito dell'accessibilità.

*(Si allega relazione sul superamento delle barriere architettoniche)*

Fano li 27/10/2014

il tecnico  
Arch. Pietro Broccoli

## CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

TRA: la società **Farmacia F.lli Ercolani s.n.c.** Via Togliatti, 3 – 61032 Fano (PU)  
P.I. e C.F. 0398040418 iscr. Reg. Impr. di PU al N. 139063  
rappresentata da:

Elda Ercolani nata in Urbania (PU) il 18/06/1956 e residente in San Costanzo (PU)  
Via monte Nerone, 5 C.F: RCLLDE56H58L498O e da:

Fabio Ercolani nato a Urbania (PU) il 01/03/1952 e residente in Fano (PU) Via  
Barilli 9, C.F. RCLFBA52C01L498J,  
di seguito denominata parte locatrice

E: la società **fef di Fulvio Urani & C. s.a.s.** Via Gentile, 1 - 61032 – Fano (PU)  
P.I. e C.F. 02539370417 iscr. Reg. Impr. di PU al N. PS 190077.

Legale Rappresentante Fulvio Urani nato a Fano (PU) il 16/10/1953 e residente in  
San Costanzo Via Monte Nerone, 5 C.F: RNUFLV53R16D488Q di seguito  
denominata parte conduttrice

### SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in FANO (PS), via Gentile, 1 piano primo con estremi catastali identificati da foglio 36, mappale 3011, subalterno 21 e foglio 36 mappale 3216 subalterno 11.
- 2 Il locale, con nr. 7 ambulatori attrezzati, si concede per il solo uso di Studio Medico con possibilità di sub-affittare gli ambulatori anche singolarmente, a medici specialisti, fisioterapisti, e comunque professionisti che operino nel campo medico, e del benessere psico-fisico e più in generale, nell'ambito della salute umana. Ogni diversa destinazione e' vietata pena la risoluzione del contratto. Ai fini dell'indennità' prevista dall'art. 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392, le parti dichiarano che l'attività cui deve essere adibito l'immobile comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.  
2.a La Farmacia si fa carico delle pratiche per l'ottenimento della variante al P.RG. allo scopo di permettere a FEF di operare come società gerente di un poliambulatorio
3. La locazione avrà durata dal 10/10/2014 al 09/10/2020 ai sensi dell'art.27 della legge n.392/78 e alla prima scadenza, la parte locatrice potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n.392/78. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge n.392/78.





4. Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro 15.000,00 oltre IVA annuali da pagarsi in 12 (dodici) rate mensili anticipate di Euro 1.250,00 (milleduecentocinquanta/00) ciascuna con bonifico bancario su c/c intestato a Farmacia F.lli Ercolani s.n.c. entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese.

4.a Il canone, pagato con le stesse modalità e regolato da un contratto opportunamente modificato e registrato ex novo, passerà ad Euro 30.000,00 annuali quando la Farmacia f.lli Ercolani s.n.c. avrà ottenuto la variante al P.R.G. come da punto 2.a che precede.

5. A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone verrà aggiornato annualmente, nella misura massima prevista dalla legge, della variazione ISTAF famiglie e operai verificatasi nell'anno precedente determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello di inizio della locazione.

6. In caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potrà valersi del disposto dell'art.1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

7. Il pagamento del canone e degli oneri accessori non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio.

8. La parte conduttrice dichiara che l'immobile e' adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato non tinteggiato salvo il normale deperimento d' uso.

Le eventuali migliorie ed addizioni che la parte conduttrice apportasse all'immobile resteranno a vantaggio della proprieta' e della parte locatrice.

9. Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento, le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 della legge n. 392/78 e ogni altro onere inerente l'immobile locato. Le spese di manutenzione straordinaria o comunque erogate in funzione di interventi di carattere straordinario sull'edificio ristrutturazione, sostituzione impianti, ecc. sono a carico della parte locatrice.

10. E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice.

pag. 2 di 4



Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

11. La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta la settimana in orario da stabilire.

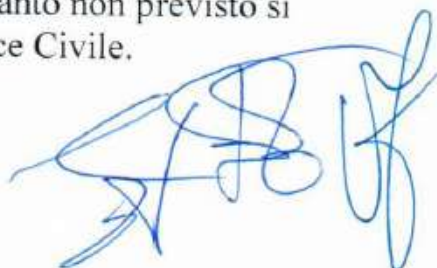
12. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

13. Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

14. A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice corrisponde alla parte locatrice la somma di Euro 3000,00 non imputabile in conto pigioni e che sarà restituita al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

15. Le clausole nn. 1, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 12, 14, 16 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicché per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi art. 1453 CC e senza necessità di costituzione in mora.

16. Sono a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro per il presente contratto e per le future annualità nella misura del 50%. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà unicamente a suo carico. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte locatrice. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività da esso esercitata nell'immobile locato. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.





17. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione Legge 31 dicembre 1996, n. 675.

18. La parte conduttrice ha diritto di prelazione in caso di vendita e di nuova locazione dell'immobile da esercitarsi secondo quanto previsto dagli artt. 38, 39 e 40 della legge n. 392/78.

Letto, approvato e sottoscritto.



La parte locatrice



**FARMACIA F.lli ERCOLANI**

di Ercolani Fabio & Elda snc  
Via Togliatti, 3 - 61032 FANO (PU)  
Tel. 0721-863914 - Fax 0721-821287  
C.F. e P. IVA 01398040418  
Iscr. Reg. Imprese di PU al N. 139063

La parte conduttrice

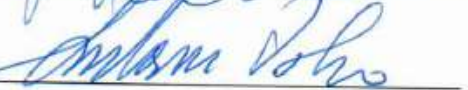


FEF di Fulvio Urani & C. S.a.s.  
Via Gentile, 1 - 61032 Fano (PU)  
Tel. 0721.1626531  
C.F./P.I. 02539370417  
N. REA PS 190077

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, di tutte le clausole del presente contratto, che approvano espressamente e specificamente.



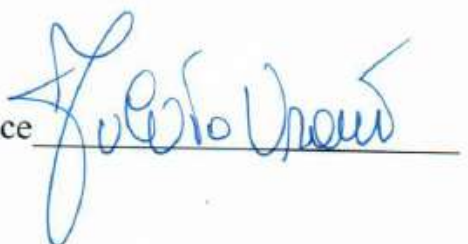
La parte locatrice



**FARMACIA F.lli ERCOLANI**

di Ercolani Fabio & Elda snc  
Via Togliatti, 3 - 61032 FANO (PU)  
Tel. 0721-863914 - Fax 0721-821287  
C.F. e P. IVA 01398040418  
Iscr. Reg. Imprese di PU al N. 139063

La parte conduttrice



FEF di Fulvio Urani & C. S.a.s.  
Via Gentile, 1 - 61032 Fano (PU)  
Tel. 0721.1626531  
C.F./P.I. 02539370417  
N. REA PS 190077

Fano 10/10/2014

14/10/2014

RICEVUTA DI REGISTRAZIONE DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE

Ufficio delle Entrate di DPAN UT JESI

In data 13/10/2014 il Sistema Informativo del Ministero dell'economia e delle  
finanze - Agenzia delle Entrate ha acquisito e registrato il contratto di  
locazione n.2556 serie 3T trasmesso con protocollo utente ERCOFEFAMB da:  
Codice fiscale: DPRNTL44A10F923P  
Cognome e nome o denominazione: DIPIERRO NATALE

DATI DESCRITTIVI DELLA CONVENZIONE:

Contratto scritto stipulato in data 10/10/2014  
relativo alla locazione di immobile strumentale con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento  
all'IVA  
ubicato nel comune di FANO (PS),  
VIA GENTILE 1

DATI DEL CONTRATTO: soggetto ad I.V.A.,  
durata dal 10/10/2014 al 09/10/2020  
corrispettivo annuo euro 15.000  
importo dovuto per la registrazione euro 150 (Prima annualita')

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

Num.ord.	Codice Fiscale	Ruolo	Num.ord.	Codice Fiscale	Ruolo
1	01398040418	A	2	02539370417	B

(A) locatore (B) conduttore (\*) Codice fiscale errato od omesso

DATI DEL PAGAMENTO:

Per il presente contratto e' stato richiesto l'addebito sul conto corrente  
bancario presso Azienda 06145 CAB 24311  
delle seguenti somme (Importi espressi in euro):

Imposta di registro	150
Imposta di bollo	64
-----	
Totale	214

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4 del Decreto  
Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.