

Decreto n. 216 del 02/04/2026

OGGETTO: Approvazione e stipula del contratto di locazione ad uso commerciale, con la Comunità Montana di Vallecamonica, per l'utilizzo di alcuni locali situati al primo piano dell'edificio in Piazza Tassara n.3 a Breno il periodo 1.1.2026-30.6.2027.

IL DIRETTORE GENERALE
nella persona del Dott. Corrado Scolari

Acquisiti i pareri:

del Direttore Sanitario: Dr. Jean Pierre Ramponi

del Direttore Amministrativo: Avv. Gabriele Ceresetti

del Direttore Socio-Sanitario: Dott. Luca Maffei

L'anno 2026, giorno e mese sopraindicati:

CON I POTERI di cui all'art.3 del D.Lgs n.502/1992, così come risulta modificato con D.Lgs n.517/1993 e con D.Lgs n.229/1999 ed in virtù della formale legittimazione intervenuta con DGR n.XII/1623 del 21.12.2023, in attuazione delle LLRR n.33/2009 e 23/2015;

Rilevato che il Responsabile del procedimento riferisce quanto segue:

PREMESSO che:

- con decreto n.438/2024 veniva approvato il contratto di locazione ad uso commerciale, tra l'ASST della Valcamonica e Comunità Montana di Valle Camonica, per l'utilizzo di alcuni locali di proprietà della medesima Comunità Montana di Valle Camonica da adibire a consultorio familiare, a palestra di fisioterapia e ad uso uffici dall'1.1.2024 al 31.12.2025;

- nel medesimo contratto, coerentemente con la disciplina di settore, era escluso il tacito rinnovo;

- con decreto n.40/2026, per le motivazioni ivi indicate e qui da intendersi integralmente riportate, richiamate e trascritte è stato stipulato con la Comunità Montana di Vallecamonica, il contratto di locazione ad uso commerciale per l'utilizzo di alcuni locali adibiti a consultorio familiare e a palestra di fisioterapia per il periodo 1.1.2026-31.12.2031;

- la sede legale di Breno, attualmente interessata dai "Lavori di realizzazione della CDC di Breno", momentaneamente non dispone di spazi sufficienti per il trasferimento dei locali adibiti ad uso uffici locati con il decreto n.438/2024;

- i locali al primo piano dell'edificio in Piazza Tassara n.3 a Breno, in uso all'ASST e di proprietà della la Comunità Montana di Vallecamonica, risultano contigui alle restanti articolazioni sanitarie ed amministrative dell'ASST di Breno, assicurando un'erogazione delle prestazioni sanitarie e sociosanitarie efficace e senza aggravio per i cittadini;

- la Direzione Socio Sanitaria dell'ASST, valutate le necessità organizzative, ritiene pertanto, sentito il Direttore del Distretto, necessario procedere alla stipula di un nuovo contratto di locazione per i locali in oggetto per il periodo 1.1.2026-30.6.2027;

- con nota registrata al prot ASST al n.5225/26, veniva richiesta, alla Comunità Montana di Valle Camonica, la disponibilità a sottoscrivere un nuovo contratto;

PRESO ATTO della disponibilità della Comunità Montana di Valle Camonica a sottoscrivere un nuovo contratto;

VISTO l'allegato schema di contratto con relative planimetrie dei locali, predisposto dalla Comunità Montana di Valle Camonica e trasmesso con nota registrata al prot. ASST al n.7465/26;

RICORDATO che il canone di locazione è liberamente determinabile dalle parti con modalità di aggiornamento condizionate dall'aumento dell'inflazione quindi dagli indici ISTAT (FOI);

RICHIAMATE per le parte di interesse le Leggi n.392/78, n.431/98 e smi;

VALUTATA, a seguito di opportuna indagine di mercato, la congruità dell'importo del canone di locazione richiesto, per l'intero periodo 1.1.2026-30.6.2027, pari a complessivi € 11.157,10, non soggetto a IVA;

EVIDENZIATO che lo schema di contratto prevede il rimborso delle spese condominiali, tra cui il riscaldamento centralizzato, da parte dell'ASST il cui costo per il periodo 1.1.2026-30.6.2027 è stimato in € 2.500,00, non soggetto a IVA;

RITENUTO pertanto di approvare lo schema contrattuale del contratto di locazione ad uso commerciale e di stipulare con la Comunità Montana di Valle Camonica, il contratto di locazione di alcuni locali ad uso ufficio, situati al primo piano dell'edificio in Piazza Tassara n.3 per il periodo 1.1.2026-30.6.2027;

ACQUISITI:

- la proposta del Responsabile del procedimento a seguito di formale istruttoria;
- il parere tecnico favorevole del Dirigente Responsabile della SC "Gestione Tecnico Patrimoniale";
- l'attestazione del Direttore della SC "Bilancio, programmazione finanziaria e contabilità" in ordine alla regolarità contabile della spesa complessiva riferita al Bilancio economico di previsione dell'esercizio 2026;
- l'attestazione del Direttore della SC "Bilancio, Programmazione Finanziaria e Contabilità" in ordine alla annotazione della spesa che verrà considerata in sede di redazione del Bilancio preventivo economico dell'esercizio 2027 in coerenza con i budget assegnati da Regione;

ACQUISITI altresì, per quanto di competenza, i pareri favorevoli dei Direttori Sanitario, Amministrativo e Socio-Sanitario;

DECRETA

di prendere atto di quanto in premessa descritto e conseguentemente:

1 - di approvare lo schema contrattuale del contratto di locazione ad uso commerciale per l'utilizzo di alcuni locali ad uso ufficio, situati al primo piano dell'edificio in Piazza Tassara n.3 per il periodo 1.1.2026-30.6.2027, che allegato al presente provvedimento ne forma parte integrante e sostanziale;

2 - di stipulare con la Comunità Montana di Vallecamonica, il contratto di locazione ad uso commerciale per l'utilizzo di alcuni locali ad uso ufficio, situati al primo piano dell'edificio in Piazza Tassara n.3 per il periodo 1.1.2026-30.6.2027;

3 - di prendere atto che le spese di registrazione del contratto, stimate in € 800,00 verranno sostenute da parte della Comunità Montana di Vallecamonica e rimborsate per la quota del 50% (€ 400,00) da parte di ASST della Valcamonica;

4 - di prevedere un costo relativo all'affitto per il periodo 1.1.2026-30.6.2027, pari ad € 11.157,10, non soggetto a IVA

5 - di prevedere un costo relativo alle spese condominiali per la durata del contratto, pari ad € 2.500,00, non soggetto a IVA;

6 - che il costo complessivo derivante dal presente provvedimento è pari ad € 14.057,10 (€ 400,00 per spese di registrazione a titolo di rimborso spese, € 11.157,10 a titolo di canone e € 2.500,00 a titolo di rimborso spese condominiali);

7 - di incaricare per gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento la Struttura proponente del presente atto;

8 - di dare atto che il presente provvedimento è sottoposto al controllo del Collegio Sindacale, in conformità ai contenuti dell'art.3-ter del D.Lgs n.502/1992 e smi e dell'art.12, co.14, della LR n.33/2009;

9 - di disporre, a cura del Servizio Affari Generali e Legali, la pubblicazione all'Albo on-line - sezione Pubblicità legale - ai sensi dell'art.17, co.6, della LR n.33/2009, e dell'art. 32 della L. n.69/2009, ed in conformità alle disposizioni ed ai provvedimenti nazionali e europei in materia di protezione dei dati personali.

IL DIRETTORE GENERALE
(Dott. Corrado Scolari)

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente dal Direttore Generale ai sensi del "Codice dell'amministrazione digitale" (D. Lgs. n.82/2005 e s.m.i.)

OGGETTO: APPROVAZIONE E STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE, CON LA COMUNITÀ MONTANA DI VALLECAMONICA, PER L'UTILIZZO DI ALCUNI LOCALI SITUATI AL PRIMO PIANO DELL'EDIFICIO IN PIAZZA TASSARA N.3 A BRENO IL PERIODO 1.1.2026 – 30.6.2027.

ATTESTAZIONE DI COMPLETEZZA DELL'ISTRUTTORIA

Il Responsabile del procedimento attesta la completezza dell'istruttoria relativa alla proposta di decreto sopra citato.

Data, 19/03/2026

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
BONOMELLI ROBERTO**

firma elettronica apposta ai sensi del
D.Lgs n.82 del 7 marzo 2005

ATTESTAZIONE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Dirigente/Responsabile/Referente dell'UO/Ufficio/Servizio attesta la regolarità tecnica e la legittimità della proposta di decreto sopra citato.

Data, 19/03/2026

**IL DIRIGENTE/RESPONSABILE/REFERENTE UO/UFFICIO/SERVIZIO
BOTTAZZI MARCO**

firma elettronica apposta ai sensi del
D.Lgs n.82 del 7 marzo 2005

ATTESTAZIONE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Attestazione riferita a costi/ricavi relativi all'anno 2026

Il Direttore della SC "Bilancio, Programmazione Finanziaria e Contabilità" attesta la regolarità contabile della spesa complessiva pari ad € 9.504,76 riferita al Bilancio economico dell'esercizio 2026, i conti di riferimento sono:

TABELLA COSTI (esercizio corrente)

Competenza	Conto economico	Centro di costo	Bilancio Sanitario	Bilancio Territoriale	Totale	Annotazioni
2026	6701000900 ALTRI COSTI DIVERSI DI GESTIONE	5010000 Costi Comuni Azienda	€ 0,00	€ 400,00	€ 400,00	Spese di registrazione contratto
2026	4803000100 AFFITTI PASSIVI IMMOBILIARI	5010000 Costi Comuni Azienda	€ 0,00	€ 7.438,08	€ 7.438,08	Canone affitto. Il conto presenta la necessaria disponibilità previo storno del medesimo importo dal conto 4509000870 gestione Territoriale
2026	6701000900 ALTRI COSTI DIVERSI DI GESTIONE	5010000 Costi Comuni Azienda	€ 0,00	€ 1.666,68	€ 1.666,68	Riscaldamento
	TOTALE		€ 0,00	€ 9.504,76	€ 9.504,76	

Attestazione riferita a costi/ricavi relativi agli anni successivi:

Il Direttore della SC "Bilancio, Programmazione Finanziaria e Contabilità" attesta la regolarità contabile della spesa complessiva pari ad € 4.552,34 che verrà considerata in sede di redazione del Bilancio economico di previsione dell'esercizio 2027 in coerenza con i budget assegnati da Regione Lombardia, i conti di riferimento sono:

TABELLA COSTI (esercizi successivi)

Competenza	Conto economico	Centro di costo	Bilancio Sanitario	Bilancio Territoriale	Totale	Annotazioni
2027	6701000900 ALTRI COSTI DIVERSI DI GESTIONE	5010000 Costi Comuni Azienda	€ 0,00	€ 3.719,02	€ 3.719,02	Canone affitto
2027	4803000100 AFFITTI PASSIVI IMMOBILIARI	5010000 Costi Comuni Azienda	€ 0,00	€ 833,32	€ 833,32	Riscaldamento
	TOTALE		€ 0,00	€ 4.552,34	€ 4.552,34	

Competenza: periodo di riferimento

Conto economico: codice del conto economico seguito dalla descrizione (es. 4001000409 Dispositivi medici: mat.protesiCI (endoprotesi non attive) CND P)

Centro di costo: il campo può essere compilato nei modi seguenti:

1) "centro di costo" (es. 5040100 seguito dalla descrizione);

2) "Identificato in fase di scarico ai singoli cdc" la dicitura è utilizzata unicamente per il materiale sanitario la cui destinazione non è identificabile al momento di redazione del presente atto e per il personale dipendente.

Annotazioni: sono da riportare le seguenti diciture a seconda dei casi rilevati:

1) Il conto presenta la necessaria disponibilità mediante riduzione del budget assunto con decreto n.

2) Il conto presenta la necessaria disponibilità previo storno dal conto economico codice _____ mediante riduzione del budget assunto con decreto n.

3) Il conto presenta la necessaria disponibilità previo storno dal conto economico codice _____

Breno, 30.3.2026

IL DIRETTORE DELLA SC
Bilancio, Programmazione Finanziaria e Contabilità
Dott.ssa Cristina Lazzati

firma elettronica apposta ai sensi del
D.Lgs n.82 del 7 marzo 2005

REP N.

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, ad ogni effetto di legge, tra:

a) **la Comunità Montana di Valle Camonica**, con sede in Breno, Piazza Tassara n.3, C.F. 01766100984, qui rappresentata dall'arch. Alessandro Casalini, nato a Breno (BS) il 24/02/1970, C.F. CSLLSN70B24B149N, domiciliato per la carica presso la sede legale della Comunità Montana di Valle Camonica, quale Responsabile del Servizio Tecnico, Patrimonio e LL.PP. dell'Ente a ciò autorizzato in forza di Decreto del Presidente n. 01/2026 del 12.01.2026, prot. n.0000270 - Cl.1.1, che agisce in nome e per conto della Comunità Montana di Valle Camonica, qui di seguito denominata: **Locatore**

e

b) **l'ASST della Valcamonica** con sede legale in via Nissolina n. 2 - 25043 Breno (BS), C.F. e P. IVA 03775830981 in persona del Dott. Corrado Mario Scolari, nato a Cevo (BS) il 3.2.1966, Codice Fiscale SCLCRD66B03C591F, domiciliato per la carica presso Via Nissolina n.2, che dichiara di agire in quest'atto nella sua qualità di Direttore Generale dell'ASST della Valcamonica munito degli occorrenti poteri in forza di Legge, qui di seguito denominata: **Conduttore**

si conviene e si stipula quanto segue.

Oggetto del contratto

Il locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, i locali individuati nella planimetria allegata, le unità immobiliari poste al piano primo del fabbricato sede della Comunità Montana di Valle Camonica, destinate al particolare fine di ospitare uffici e servizi pubblici di livello sovracomunale, ricompresa nel complesso immobiliare sito in Breno (BS) Piazza Tassara n.3, identificati catastalmente come segue:

- Comune Censuario di Breno - Sezione NCEU - Foglio 14 - Particella 420 - Porzione del Subalterno 32 - Categoria B/4 Classe U, superficie lorda di pavimento mq 229,57 (superficie di calpestio mq 184,44).

Il Conduttore dichiara che gli immobili verranno utilizzati esclusivamente per finalità istituzionali e in particolare quale sede di uffici dell'ASST della Valcamonica.

Decorrenza e durata del contratto

Il presente contratto avrà durata di 18 (diciotto) mesi, con decorrenza dal 01.01.2026 al 30.06.2027. Il contratto non potrà essere rinnovato tacitamente, ma disposto con apposito ed espresso provvedimento.

Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, per esigenze di pubblico interesse, per motivi istituzionali e/o organizzativi interni, ha facoltà di recedere anticipatamente in qualsiasi momento dal contratto, come stabilito dall'art. 27 - comma 7 - della Legge n.392/1978, dandone preavviso al locatore mediante lettera raccomandata tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Canone di Locazione

Il canone di locazione viene determinato in complessivi €11.157,10 (undicimilacentocinquantesette/10 euro) per il periodo che va dal 01.01.2026 al 30.06.2027 e non è soggetto ad I.V.A..

Pagamenti

Il pagamento del canone sarà effettuato dal Conduttore in tre rate anticipate previo ricevimento della richiesta di pagamento da parte del Locatore, la prima rata dovrà essere riferita al periodo che va da gennaio a giugno 2026, la seconda riguarderà il periodo che va da giugno a dicembre 2026, la restante rata per il periodo da gennaio fine giugno dell'anno 2027.

Il pagamento avverrà entro 30 gg. dalla data di ricevimento delle stesse. Ai sensi dell'art. 4 comma 1 del D.Lgs. 9/10/2002 n. 231, ritardi nei pagamenti daranno diritto al Locatore di richiedere l'applicazione degli interessi di mora al tasso legale vigente tempo per tempo previsto dall'art. 1284 c.c. Le parti pattuiscono che il mancato pagamento del canone e delle eventuali spese condominiali ed oneri accessori costituiscono inadempimento contrattuale con risoluzione ipso jure del contratto.

Allacciamenti e servizi

Il Locatore autorizza il Conduttore che si impegna a chiedere ed ottenere proprie utenze per la fornitura di energia elettrica e servizi di telefonia e quant'altro fosse necessario allo svolgimento della propria attività, sostenendone tutti gli oneri di impianto e di esercizio.

Spese condominiali

Unitamente al canone di locazione al Conduttore saranno addebitate le spese per la fornitura del riscaldamento centralizzato, dell'energia elettrica (parti comuni e ascensore), dei canoni di manutenzione dell'ascensore e delle relative manutenzioni ordinarie.

Sono altresì a carico del Conduttore le eventuali spese relative al servizio di pulizia delle parti comuni.

Il pagamento delle spese dovrà avvenire in un'unica soluzione annuale a seguito di rendiconto trasmesso alla chiusura dei conteggi redatti dal Locatore, con scadenza a 30 giorni fine mese dell'emissione della

richiesta di rimborso. Il rendiconto annuale dovrà pervenire al Conduttore entro il 30 aprile dell'esercizio successivo a quello di riferimento.

Le pulizie dei locali oggetto della locazione saranno eseguite a cura e spese del Conduttore.

Stato dei locali e visita da parte del locatore

I locali vengono consegnati in perfetto stato di manutenzione, e nel medesimo stato, salvo il deperimento dovuto all'uso, dovranno essere riconsegnati al termine della locazione.

Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali, ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal Conduttore senza il previo consenso scritto del Locatore. L'inosservanza del presente patto determina ipso jure la risoluzione del contratto a danno e spese del Conduttore ai sensi dell'art. 1546 del c.c..

E' fatto divieto al Conduttore di apportare innovazioni, migliorie ed addizioni all'immobile locale, senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Al termine della locazione il Conduttore avrà l'obbligo di eliminarle a sua cura e spese o, in difetto, resteranno acquisite gratuitamente al Locatore.

Il Conduttore si fa carico di provvedere a proprie cure e spese a tutte le riparazioni e all'ordinaria manutenzione dei locali e pertinenze, nonché di servirsene per il solo uso dedotto, assumendosi le responsabilità di cui all'art. 1588 del c.c..

Il Locatore, o chi per esso, potrà visitare i locali oggetto della presente locazione, previo giusto preavviso, di almeno 48 ore, per constatarne lo stato e le modalità d'uso, nel caso di futura nuova locazione, vendita della porzione immobiliare o nel caso di necessaria manutenzione. (Le parti convengono che il presente contratto si scioglie nell'ipotesi di alienazione a terzi dell'immobile locato; in tal caso il Locatore dovrà dare licenza al Conduttore entro il termine di otto mesi).

Le opere di straordinaria manutenzione restano a carico del Locatore che dovrà provvedere direttamente non appena perverrà la comunicazione di cui all'art.1577 del c.c.. Il Locatore, a seguito dell'intervento di manutenzione straordinaria, avrà diritto a pretendere l'adeguamento del canone di locazione che verrà fissato di comune accordo sulla base della spesa sopportata e documentata.

Obblighi del Conduttore

La manutenzione ordinaria e le piccole riparazioni di qualsiasi natura di cui agli artt.1576, 1609 e 1610 c.c. sono a carico del Conduttore.

Responsabilità del Conduttore

Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa da spargimento d'acqua, fughe di gas, ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. Resta inteso tra le parti che nessuna responsabilità sarà a carico del Locatore in ordine alla conservazione della merce di proprietà del

Conduttore ivi immessa, con particolare riguardo ad eventuali furti.

Polizze di assicurazione

Il Conduttore si impegna a contrarre idonea copertura assicurativa, con primaria compagnia di assicurazione presente sul territorio nazionale, che assuma il rischio locativo derivante dalla conduzione dell'immobile e ne da comunicazione al locatore.

Cessione e/o sublocazione

È fatto espresso divieto al Conduttore la cessione e/o locazione e sublocazione nonché il comodato a terzi dell'immobile e delle pertinenze, nonché di porzioni degli stessi, oggetto del presente contratto.

Inadempimento del Conduttore

Il mancato pagamento, anche parziale della pigione entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza pattuita o delle quote per oneri accessori entro due mesi dalla richiesta, come pure la mutata destinazione d'uso dei locali da parte del Conduttore, produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore stesso, ed il conseguente risarcimento dei danni oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art.1456 del C.C..

Tutte le pattuizioni e le disposizioni del presente contratto sono da considerarsi essenziali e pertanto la violazione di anche una sola di esse produrrà ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore ed il conseguente risarcimento dei danni.

Per quanto qui non disposto si fa riferimento alle norme di legge vigenti in materia di locazione.

Elezioni di domicilio

Agli effetti dell'esecuzione del presente contratto le parti eleggono domicilio nelle rispettive sedi. Per ogni controversia è competente il Foro di Brescia.

Spese di registrazione e normativa applicabile

Sono a carico del Conduttore e del Locatore in parte uguali tutte le spese derivanti dal presente contratto.

Qualsiasi modifica al presente contratto può avere luogo soltanto mediante atto scritto.

Il Conduttore prende atto che l'immobile locato è nello stato di proprio godimento dando atto di avere preso visione del certificato catastale esibito dal Locatore.

Dati personali

Il Conduttore autorizza il Locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione agli adempimenti connessi al rapporto di locazione.

Letto, firmato e sottoscritto.

Il Locatore
PER LA COMUNITÀ MONTANA
DI VALLE CAMONICA

Firmato digitalmente da
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
TECNICO, PATRIMONIO E LL.PP.

Il Conduttore
PER ASST DELLA VALCAMONICA

firmato digitalmente da

A norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, lo sottoscrivono e accettano espressamente.

Il Locatore
PER LA COMUNITÀ MONTANA
DI VALLE CAMONICA

Firmato digitalmente da
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
TECNICO, PATRIMONIO E LL.PP.
(_____)

Il Conduttore
PER ASST DELLA VALCAMONICA

firmato digitalmente da

(_____)