

Decreto n. 350 del 21/05/2020

OGGETTO: Rinnovo del contratto di locazione con la Comunità Montana di Vallecamosonica per l'utilizzo di alcuni locali adibiti a consultorio familiare per il periodo 1.6.2020-31.5.2021.

IL DIRETTORE GENERALE
nella persona del Dr Maurizio Galavotti

Acquisiti i pareri:

del Direttore Sanitario: Dr.ssa Roberta Chiesa

del Direttore Amministrativo: Dott Guido Avaldi

del Direttore Socio-Sanitario: Ing Maurizio Morlotti



L'anno 2020, 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.XI/1085 del 17.12.2018, in attuazione delle LLRR n.33/2009 e 23/2015;

Rilevato che il Responsabile del procedimento riferisce quanto segue:

PREMESSO che:

- con decreto n.527/2019 l'Azienda ha deciso di rinnovare con la Comunità Montana di Valle Camonica un contratto di locazione per l'utilizzo di alcuni locali già adibiti a consultorio familiare dall'1.6.2019 al 31.5.2020;

PRESO ATTO che tale contratto è in scadenza il 31.5.2020 e si ritiene opportuno rinnovarlo per il periodo dall'1.6.2020 al 31.5.2021, alle medesime condizioni contrattuali in essere;

VISTA la planimetria allegata dei locali oggetto di rinnovo contrattuale;

VISTA la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferita alla provincia di Brescia - Comune di Breno - zona centrale – tipologia uffici - destinazione terziaria;

VALUTA la congruità dell'importo del canone di locazione richiesto, in quanto lo stesso risulta al di sotto dei valori locativi stabiliti dall'Agenzia delle Entrate per gli affitti commerciali per il secondo semestre dell'anno 2019;

RICHIAMATA la L. n.431/98 che ha parzialmente sostituito la L. n.392/78, e, dall'altro, le locazioni ad uso non abitativo regolate degli artt.27 ss. della citata legge dell'equo canone, non abrogate dalla L. n. 431/98;

RICHIAMATO l'art.79 della L. n.392/1978 a garanzia dell'equilibrio sinallagmatico del contratto in essere;

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

VISTO il comunicato ISTAT 15.4.2020, secondo il quale l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) si è attestato sul valore di 102,6, con un aumento di +0,9 rispetto al corrispondente mese di due anni precedenti;

VISTA la disponibilità della Comunità Montana di Valle Camonica a rinnovare il contratto in essere per garantire spazi operativi per le attività dell'ASST per il periodo 1.6.2020 - 31.5.2021, alle medesime condizioni contrattuali in essere;

VISTA la bozza del contratto di locazione, redatto dall'ufficio Ragioneria della Comunità Montana di Vallecmonica;

ACQUISITI:

- la proposta del Responsabile del procedimento a seguito di formale istruttoria;
- il parere tecnico favorevole del Dirigente Referente dell'UO;
- l'attestazione del Direttore dell'Area Gestione Risorse Finanziarie in ordine alla regolarità contabile della spesa complessiva riferita al Bilancio economico di previsione dell'esercizio 2020;
- l'attestazione del Direttore dell'Area Gestione Risorse Finanziarie in ordine alla annotazione della spesa che verrà considerata in sede di redazione del Bilancio preventivo economico dell'esercizio 2021 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 procedere al rinnovo con la Comunità Montana di Valle Camonica del contratto di locazione per l'utilizzo di alcuni locali da adibire a consultorio familiare dall'1.6.2020 al 31.5.2021, alle medesime condizioni contrattuali in essere;

2 - di sottoscrivere il contratto di locazione che, composto da n.5 pagine e allegato al presente provvedimento, ne forma parte integrante e sostanziale;

3 - che il costo complessivo derivante dal presente provvedimento è pari ad € 14.645,00 per l'esercizio 2020 - 2021;

4 - 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;

5 - 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
(Dr Maurizio Galavotti)

OGGETTO: RINNOVO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE CON LA COMUNITÀ MONTANA DI VALLECAMO-NICA PER L'UTILIZZO DI ALCUNI LOCALI ADIBITI A CONSULTORIO FAMILIARE PER IL PERIODO 1.6.2020 - 31.5.2021.

ATTESTAZIONE DI COMPLETEZZA DELL'ISTRUTTORIA

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

Data, 21/05/2020

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
VENIA DANIELE**

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, 21/05/2020

**IL DIRIGENTE/RESPONSABILE/REFERENTE UO/UFFICIO/SERVIZIO
VENIA DANIELE**

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 corrente

Il Direttore dell'Area Gestione Risorse Finanziarie attesta la regolarità contabile della spesa complessiva pari ad € 8.543,25 riferita al Bilancio economico di previsione dell'esercizio 2020, i conti di riferimento sono:

Attestazione riferita a costi/ricavi relativi agli anni successivi:

Il Direttore dell'Area Gestione Risorse Finanziarie attesta che l'importo di € 6.101,75 complessivo verrà considerato in sede di redazione del Bilancio economico di previsione dell'esercizio 2021 in coerenza con i budget assegnati da Regione Lombardia, i conti di riferimento sono:

TABELLA COSTI/RICAVI (anno corrente/esercizi successivi)

Competenza	Conto economico	Centro di costo	Bilancio Sanitario	Bilancio Territoriale	Totale	Annotazioni
01.06.2020 31.12.2020	4803000100 Affitti passivi immobiliari	4120201 Consultorio familiare Breno	€ 0,00	€ 5.626,25	€ 0,00	Il costo è coperto dall'utilizzo delle quote accantonate ai fondi 2502000930
01.06.2020 31.12.2020	4003000500 Combustibile	4120201 Consultorio familiare Breno	€ 0,00	€ 2.771,00	€ 0,00	Il costo è coperto dall'utilizzo delle quote accantonate ai fondi 2502000930, 2502000960 e 2502000965
01.06.2020 31.12.2020	4501000120 Energia elettrica e forza motrice	4120201 Consultorio familiare Breno	€ 0,00	€ 58,00	€ 58,00	Il costo è coperto dall'utilizzo delle quote accantonate ai fondi 2502000930
01.06.2020 31.12.2020	4508000400 Spese condominiali	4120201 Consultorio familiare Breno	€ 0,00	€ 88,00	€ 88,00	Il costo è coperto dall'utilizzo delle quote accantonate ai fondi 2502000930
	TOTALE 2020		€ 0,00	€ 8.543,25	€ 8.543,25	
01.01.2021 31.5.2021	4803000100 Affitti passivi immobiliari	4120201 Consultorio familiare Breno	€ 0,00	€ 4.018,75	€ 4.018,75	Il costo è coperto dall'utilizzo delle quote accantonate ai fondi 2502000930
01.01.2021 31.5.2021	4003000500 Combustibile	4120201 Consultorio familiare Breno	€ 0,00	€ 1.979,00	€ 1.979,00	Il costo è coperto dall'utilizzo delle quote accantonate ai fondi 2502000930
01.01.2021 31.5.2021	4501000120 Energia elettrica e forza motrice	4120201 Consultorio familiare Breno	€ 0,00	€ 42,00	€ 42,00	Il costo è coperto dall'utilizzo delle quote accantonate ai fondi 2502000930
01.01.2021 31.5.2021	4508000400 Spese condominiali	4120201 Consultorio familiare Breno	€ 0,00	€ 62,00	€ 62,00	Il costo è coperto dall'utilizzo delle quote accantonate ai fondi 2502000930
	TOTALE 2021		€ 0,00	€ 6.101,75	€ 6.101,75	
	TOTALE GENERALE		€ 0,00	€ 14.645,00	€ 14.645,00	

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, 19.05.2020

IL DIRETTORE DELL'AGRF
Dott.ssa Cristina Lazzati

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

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

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

la **Comunità Montana di Valle Camonica**, con sede in Breno, Piazza Tassara n.3, C.F. 01766100984, qui rappresentata da Gianluca Guizzardi, nato a Breno (BS) il 17/05/1969 - C.F. GZZ GLC 69E17 B149W - domiciliato per la carica presso la sede legale della Comunità Montana di Valle Camonica, quale responsabile del Servizio Tecnico LL.PP. dell'Ente a ciò autorizzato in forza di Decreto del Presidente n. 1 del 09/01/2018 prot. n. 0000212 del 09/01/2018 che agisce in nome e per conto della Comunità Montana di Valle Camonica, qui di seguito denominata: **Locatore**

e

ASST della Valcamonica con sede legale in Via Nissolina 2 - 25043 Breno (BS), C.F. e P.Iva n.03775830981 in persona del Dr. Maurizio Galavotti, nato a Rodigo (MN) il 23/7/1957, residente per la carica in Breno, Via Nissolina n.2, Codice Fiscale n. GLV MRZ 57L23 H481I, che dichiara di agire in quest'atto nella sua qualità di Direttore Generale e legale rappresentante pro tempore dell'ASST della Valcamonica, C.F. e Partita Iva n.03775830981, munito degli occorrenti poteri in forza di Legge domiciliato per la carica presso la sede legale, 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, dell'unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato sede della Comunità Montana di Valle Camonica, destinata al particolare fine di ospitare uffici e servizi pubblici di livello sovra comunale, ricompresa nel complesso immobiliare sito in Breno (BS) Piazza Tassara n.3, identificato catastalmente come segue: Comune di Breno - Sezione NCEU - Foglio 14 - Particella 420 - Subalterno 30 - Categoria B/4 Classe U, per complessivi mq. 310.

Il Conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato esclusivamente per finalità istituzionali e in particolare quale sede del Consultorio Familiare pubblico.

Decorrenza e durata del contratto

Il presente contratto avrà durata di 1 (un) anno, con decorrenza dall'**01/06/2020** al **31/05/2021**. 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 sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Canone di Locazione

Il canone di locazione viene determinato in **€ 9.645,00 (novemilaseicentoquarantacinque/00 euro)** annui e non è soggetto ad I.V.A.

Pagamenti

Il pagamento del canone sarà effettuato dal Conduttore in due rate anticipate previo ricevimento della richiesta di pagamento da parte del Locatore, la prima rata dovrà essere riferita al periodo **01/06/2020-31/12/2020**, mentre la seconda sarà riferita al periodo **01/01/2021 - 31/05/2021**.

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 con-

servazione 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

E' 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 codice civile.

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.

Breno, ___/___/2020

Il Locatore
PER LA COMUNITÀ MONTANA
DI VALLE CAMONICA

Il Conduttore
PER ASST DELLA VALCAMONICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
TECNICO E LL.PP.
(Gianluca Guizzardi)

IL DIRETTORE GENERALE
(Dr. Maurizio Galavotti)

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

Il Conduttore
PER ASST DELLA VALCAMONICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
TECNICO E LL.PP.
(Gianluca Guizzardi)

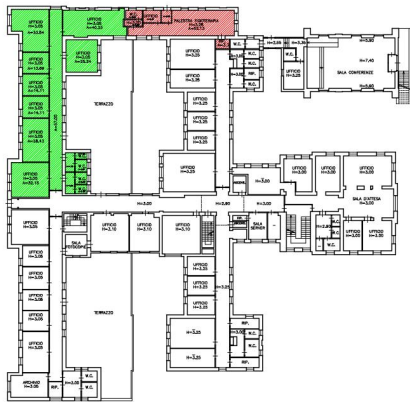
IL DIRETTORE GENERALE
(Dr. Maurizio Galavotti)





COMUNITA' MONTANA DI VALLE CAMONICA

PIANTE AREA DA LOCARE
ALL'ASL CAMUNO-SEBINA

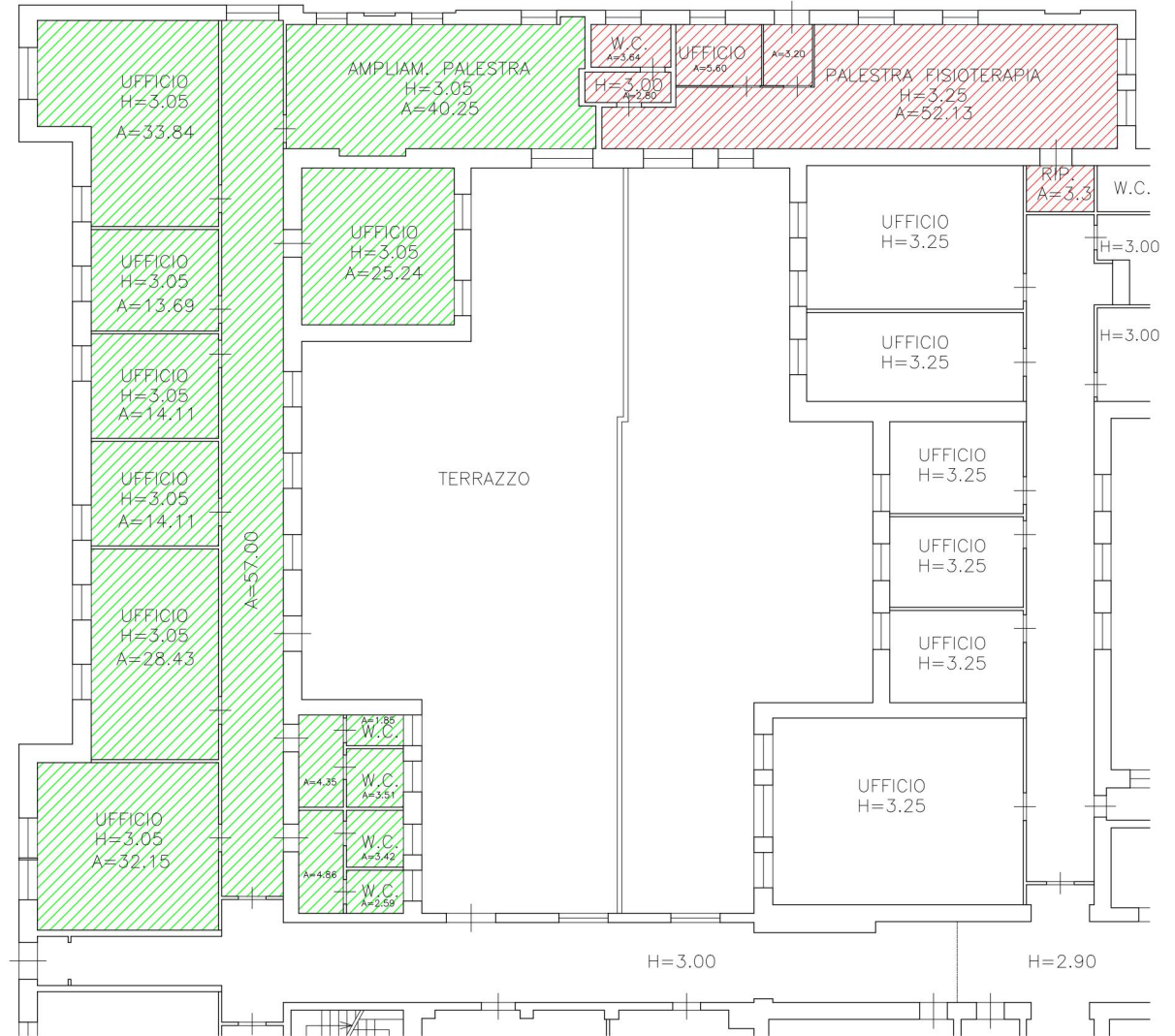
PIANTA P. PRIMO
(scala 1:500)



 A=279.42 mq (sup. di calpestio)
A=361.00 mq (sup. catastale)

 A=70.67 mq (sup. di calpestio)
A=89.00 mq (sup. catastale)

PIANTA P. PRIMO
(scala 1:100)

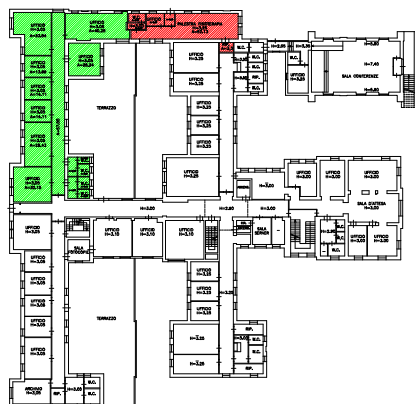


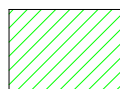


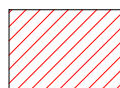
COMUNITA' MONTANA DI VALLE CAMONICA

PIANTE AREA DA LOCARE
ALL'ASL CAMUNO-SEBINA

PIANTA P. PRIMO
(scala 1:500)



 A=279.42 mq (sup. di calpestio)
A=361.00 mq (sup. catastale)

 A=70.67 mq (sup. di calpestio)
A=89.00 mq (sup. catastale)

PIANTA P. PRIMO
(scala 1:100)

