
AZIENDA SANITARIA LOCALE DI VALLECAMONICA-SEBINO

Via Nissolina, 2 - 25043 Breno (BS) - tel. 0364 3291 - fax 0364 329310 CF/P.IVA n.02072150986
www.aslvallecamonicasebino.it PEC: protocollo@pec.aslvallecamonicasebino.it

DECRETO N. 475 DEL 28.5.2015

OGGETTO: Stipula del contratto di locazione con la Comunità Montana di Vallecamonica per l'utilizzo di alcuni locali, adibiti a palestra per Fisioterapia.

IL DIRETTORE GENERALE

Su proposta del responsabile del procedimento amm.vo :	F.to Geom. Francesco Minolfi
Acquisito il parere del Direttore Sanitario:	F.to Dr Fabio Besozzi Valentini
Acquisito il parere del Direttore Amministrativo:	F.to Dr.ssa Eva Colombo
Acquisito il parere del Direttore Sociale:	F.to Dr Vanni Ligasacchi

SEGUE DECRETO N. 475 DEL 28.5.2015

L'anno 2015, giorno e mese sopraindicati:

PREMESSO che:

- con decreto n.558/2003 quest'Azienda stipulava con la Comunità Montana di Vallecamonica un contratto di locazione della durata di anni sei, per l'utilizzo di alcuni locali siti al primo piano del complesso immobiliare di Piazza Tassara n.3 in Breno, al fine di realizzare una palestra di fisioterapia;

- con decreto n.459/2009 si rinnovava il contratto di locazione sopra descritto per ulteriori sei anni, sino alla scadenza del 31.5.2015;

CIO' PREMESSO, approssimandosi la scadenza contrattuale e rilevando che nel corso degli ultimi anni è emersa la necessità di ulteriori spazi per effettuare le attività di fisioterapia, il Responsabile del STP ha richiesto alla Comunità Montana di Vallecamonica di poter usufruire di ulteriori spazi nell'immobile al fine di aumentare la capacità ricettiva della palestra;

VISTA la disponibilità della Comunità Montana di Vallecamonica a concedere ulteriori spazi per le attività dell'ASL;

VISTO l'allegato contratto di locazione;

ACQUISITO il parere tecnico favorevole del Responsabile del procedimento, nonché l'attestazione del Direttore dell'Area gestione delle risorse finanziarie, circa la registrazione contabile;

ACQUISITI, per quanto di competenza, i pareri favorevoli dei Direttori Sanitario, Amministrativo e Sociale;

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.IX/1100 del 23.12.2010, in attuazione della LR n.33/2009;

DECRETA

1 - di stipulare con la Comunità Montana di Vallecamonica un contratto di locazione per l'utilizzo di alcuni locali da adibire a palestra per Fisioterapia a far data dall'1.6.2015 fino alla scadenza del 31.5.2021;

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

3 - che il costo derivante dal presente provvedimento, illustrato nel modello allegato e pari ad € 43.525,83, trova copertura nei bilanci economici di previsione di ciascun anno, gestione Servizi Sanitari Territoriali, e ripartito come segue:

- quota anno 2015: € 2.540,42 con registrazione al conto economico codice 483100 "Affitti passivi immobiliari" e per € 1.700,00 con registrazione al conto economico codice 403500 "combustibile". I conti presentano la necessaria disponibilità previo storno degli importi dal conto economico codice 459870 "Riscaldamento";

- quota anno dal 2016: € 4.442,10 (comprensivo di adeguamento ISTAT quantificabile in € 87,10) con registrazione al conto economico codice 483100 "Affitti passivi immobiliari" e per € 2.500,00 con registrazione al conto economico codice 403500 "combustibile";

- quota anno dal 2017: € 4.530,95 (comprensivo di adeguamento ISTAT quantificabile in € 88,84) con registrazione al conto economico codice 483100 "Affitti passivi immobiliari" e per € 2.550,00 con registrazione al conto economico codice 403500 "combustibile";

- quota anno dal 2018: € 4.621,56 (comprensivo di adeguamento ISTAT quantificabile in € 90,62) con registrazione al conto economico codice 483100 "Affitti passivi immobiliari" e per € 2.600,00 con registrazione al conto economico codice 403500 "combustibile";

SEGUE DECRETO N. 475 DEL 28.5.2015

- quota anno dal 2019: € 4.714,00 (comprensivo di adeguamento ISTAT quantificabile in € 92,44) con registrazione al conto economico codice 483100 "Affitti passivi immobiliari" e per € 2.650,00 con registrazione al conto economico codice 403500 "combustibile";
- quota anno dal 2020: € 4.808,28 (comprensivo di adeguamento ISTAT quantificabile in € 94,28) con registrazione al conto economico codice 483100 "Affitti passivi immobiliari" e per € 2.700,00 con registrazione al conto economico codice 403500 "combustibile";
- quota per anno 2021: € 2.043,52 (comprensivo di adeguamento ISTAT quantificabile in € 40,06), con registrazione al conto economico codice 483100 "Affitti passivi immobiliari" e per € 1.125,00 con registrazione al conto economico codice 403500 "combustibile";

4 - che il centro di costo relativo al presente provvedimento è identificato nel codice 3160405 "Riabilitazione Breno";

5 - di trasmettere il presente provvedimento al Collegio Sindacale per i conseguenti controlli previsti dalla normativa vigente.

IL DIRETTORE GENERALE
(Dr Renato Pedrini)



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 dal rag. Mario Sala, nato a Darfo Boario Terme (BS) il 16/07/1959 - C.F. SLAMRA59L16D251V - domiciliato per la carica presso la sede legale della Comunità Montana di Valle Camonica, quale responsabile del Servizio Economico-Finanziario dell'Ente a ciò autorizzato in forza di Decreto del Presidente n. 1 del 12/01/2015 prot. n. 0000240 del 12/01/2015 che agisce in nome e per conto della Comunità Montana di Valle Camonica, qui di seguito denominata: **Locatore**

e

l'**Azienda Sanitaria di Vallecamonica-Sebino** con sede in Breno (BS), Via Nissolina n. 2, C.F. e P. IVA 02072150986 qui rappresentata dal Dr. Renato Pedrini, nato a Bormio (SO) il 21/12/1949 - C.F. PDRRNT49T21B049B - domiciliato per la carica presso la sede legale dell'ASL di Vallecamonica-Sebino, in qualità di Direttore Generale e legale rappresentante *pro tempore* dell'ASL di Vallecamonica-Sebino, qui di seguito denominata: **Conduttore**

si conviene e si stipula quanto segue.

Art.:1 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 sovracomunale, 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 29 e parte subalterno 30 - Categoria B/4 Classe U, per complessivi mq. 140.

Il Conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato esclusivamente per finalità istituzionali e in particolare quale sede della palestra di fisioterapia.

Art.:2 Decorrenza e durata del contratto

Il presente contratto avrà durata di 6 (sei) anni, con decorrenza dal **01/06/2015** al **31/05/2021**. Il contratto non potrà essere rinnovato tacitamente, ma 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 392/78, dandone preavviso al locatore mediante lettera raccomandata sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art.:3 Canone di Locazione

Il canone di locazione, non soggetto ad I.V.A., viene determinato in € 4.355,00 (quattromilatrecentocinquantacinque/00 euro) annui. A partire dal secondo anno il canone sarà automaticamente aggiornato, a seguito di specifica richiesta scritta da parte del Locatore, in base all'indice ISTAT, ex art. 2 Legge 574/1985 n. 118 e s.m.i., nella misura del 75%.

La variazione annuale sarà effettuata ogni anno prendendo come riferimento base iniziale l'indice ISTAT del mese precedente alla data di inizio del contratto dell'anno in cui avviene la variazione e decorrerà dal mese successivo di ogni anno per tutta la durata del contratto.

Art.:4 Pagamenti

L'importo relativo al canone di locazione verrà pagato in un'unica soluzione anticipata (emissione richiesta di pagamento del canone e relativa variazione ISTAT entro la fine mese di marzo). La prima rata dovrà essere riferita al periodo 01/6/2015 - 31/12/2015.

Il pagamento avverrà entro 60 gg. dalla data di ricevimento delle stesse.

La mancata applicazione dell'ISTAT entro l'esercizio di riferimento con le modalità indicate dal presente contratto darà diritto al Locatore di considerare l'ISTAT non dovuta per l'esercizio medesimo.

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.

Art.:5 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.

Art.:6 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.

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 60 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.

Art.:7 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 e 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.

Art.:8 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.

Art.:9 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.

Art.:10 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.

Art.:11 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.

Art.:12 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.

Art.:13 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.

Art.:14 Spese di registrazione e normativa applicabile

92

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.

Art.:15 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,

Il Locatore
PER LA COMUNITA' MONTANA
DI VALLE CAMONICA

Il Conduttore
PER ASL DI VALLECAMONICA-
SEBINO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ECONOMICO-FINANZIARIO
(Rag. Mario Sala)

IL DIRETTORE GENERALE
(Dr. Renato Pedrini)

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 COMUNITA' MONTANA
DI VALLE CAMONICA

Il Conduttore
PER ASL DI VALLECAMONICA-
SEBINO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ECONOMICO-FINANZIARIO
(Rag. Mario Sala)

IL DIRETTORE GENERALE
(Dr. Renato Pedrini)

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il presente atto viene pubblicato in copia all'Albo di questa Azienda Sanitaria Locale di Vallecamonica-Sebino, Via Nissolina n. 2 - Breno (Brescia) - per 15 giorni consecutivi, a

decorrere dal **9 - GIU. 2015**

IL RESPONSABILE AREA
GESTIONE DELLE RELAZIONI
(Gemma Torri)

.....
Gemma Torri
.....



CERTIFICATO DI COPIA AUTENTICA

Si attesta che la presente copia, composta da

N. 8 (..... otto) pagine,
è conforme all'originale.

Breno, **9 - GIU. 2015**

IL RESPONSABILE AREA
GESTIONE DELLE RELAZIONI
(Gemma Torri)

.....
Gemma Torri
.....

