



SETTORE: LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO RELATIVO ALL'IMMOBILE COMUNALE SITO IN VIA MADONNA IN CAMPAGNA N.10 ADIBITO A STUDIO MEDICO

TRA

Il **COMUNE DI GALLARATE** rappresentato dal Dirigente Ing. Cristiano Tenti, nato a Busto Arsizio (VA) il 18/01/1972, il quale agisce in nome per conto dell'Ente con codice fiscale/p.IVA 00560180127, in qualità di Dirigente del Settore LL.PP. e Patrimonio, di seguito denominato "**locatore**", incaricato con atto Sindacale Prot.n. 95113 del 23/12/2024;

E

Il Sig. xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx residente a xxxxxxxxxxxx (xx) via xxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxx, di seguito denominato "**conduttore**".

Tra le parti si conviene e si stipula il presente contratto di locazione, di cui agli atti del Comune di Gallarate: deliberazione di Giunta Comunale n.... dele relativa Determinazione Dirigenziale n..... del..... in esecuzione, che le parti dichiarano espressamente di conoscere ed accettare.

ART.1- OGGETTO

Il locatore concede in locazione ad uso non abitativo al conduttore, che accetta, il seguente bene immobile di proprietà comunale, adibito a studio medico la cui destinazione non può essere modificata, unità immobiliare sita in Gallarate (VA), Via Madonna in Campagna n.10, identificata catastalmente al Catasto Fabbricati sez. di Gallarate foglio 9 particella 4769 subalterno 503 categoria A/10 rendita € 677,85, come individuato nella planimetria allegata p.i. (All. A) del contratto, composto da: piano terra ingresso/parte corridoio comune, sala d'attesa e sala visite, servizio igienico accessibile ai disabili, il tutto per una superficie lorda di mq. 59,10 (utile di mq. 49,25);

ART.2 - DURATA

Il contratto di locazione avrà una durata di anni 6 (sei) + 6 (sei) con decorrenza dal 02/12/2025 al 01/12/2031 prima scadenza contrattuale, regolato in base alla Legge 27 luglio 1978, n.392.

Il presente contratto alla scadenza potrà essere prorogato per un sessennio di comune accordo e con atto scritto ai sensi dell'art.28 della Legge n.392/1978. se nessuna delle parti comunichi all'altra la sua volontà di disdetta con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o posta elettronica certificata (PEC) almeno dodici mesi prima della scadenza.

Al termine della locazione tra le parti verrà redatto un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti. Il Conduttore dovrà ripristinare lo stato dei locali e riconsegnarli liberi e puliti.

Per ogni caso di ritardato rilascio il Conduttore sarà tenuto a pagare al Locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato in misura proporzionale al periodo di occupazione, da pagarsi con periodicità semestrale fino alla riconsegna dell'immobile. È fatta comunque salva la facoltà del Comune di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

È in facoltà del locatore, alla prima scadenza, di esercitare il diniego del rinnovo del contratto sulla base dei motivi di cui all'art.29 della Legge 392/78, mediante un preavviso da comunicarsi con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o posta elettronica certificata (PEC) almeno dodici mesi prima.

Il Comune autorizza la facoltà di recedere anticipatamente le parti dal presente contratto ai sensi dell'art.27, 7° comma della L.n.392/78, con preavviso di mesi sei, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o posta elettronica certificata (PEC).

ART.3 - CANONE

Il canone annuo della locazione è stabilito in € 3.617,00 (euro tremilaseicentodiciasette/00) in gestione IVA da versare in rate semestrali anticipate dell'importo di € 1.808,50 (euro milleottocentotto/50) ciascuna in gestione IVA.

La corresponsione del canone avverrà a mezzo bollettino pagoPA trasmesso dagli uffici competenti in due rate semestrali anticipate con indicate le rispettive scadenze.

La forma di pagamento, attraverso piattaforma nazionale PagoPA è unica e obbligatoria per effetto delle disposizioni di legge di cui all'art.5 c.2 del D.Lgs. n.82/2005.

Ai sensi dell'art. 32 della Legge n.392/1978 il Locatore e il Conduttore convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente sulla base dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati rilevato dall'ISTAT nella percentuale prevista per legge. Il canone sarà aggiornato con gli indici ISTAT in aumento ogni anno, in automatico e senza comunicazione scritta da parte del locatore.

ART.4 - CAUZIONE

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il Conduttore corrisponderà al Locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, la somma equivalente a tre mensilità del canone annuo di a titolo di deposito cauzionale a mezzo di pagamento con bollettino pagoPA; la stessa sarà restituita alla scadenza del contratto, senza interessi, e trattenuta in caso di danni all'immobile.

ART.5 - SPESE DI GESTIONE

Sono a carico del conduttore tutte le spese riguardanti le utenze e la gestione della parte di immobile assegnata in locazione, di cui all'art.9 della Legge n.392/78, delle quali sin d'ora lo

stesso dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, quali a titolo esemplificativo, quelle di gestione relative a telefono, energia elettrica, gas, riscaldamento, smaltimento rifiuti e altro nonché tutte le spese condominiali ordinarie.

Sono altresì a carico del conduttore gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile ed il mantenimento in efficienza degli impianti con l'aggiornamento delle relative certificazioni.

In ogni caso tutte le somme che il Comune dovesse anticipare in nome e per conto del Conduttore, dovranno essergli da quest'ultimo rimborsate entro e non oltre il sessantesimo giorno dal ricevimento della relativa richiesta. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri /spese accessorie.

Su tutte le somme non corrisposte decorreranno interessi moratori nella misura legale vigente.

ART. 6 - STATO DELL'IMMOBILE

Ai fini di quanto previsto negli artt.37 e segg. della legge n.392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per lo svolgimento dell'attività professionale di medico di base incaricato come Medico di Medicina Generale per l'ambito territoriale di Gallarate.

Ai fini di quanto previsto dall'art.27 comma 8 della Legge n.392/1978, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego al rinnovo delle autorizzazioni o concessioni previste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività di medico di base.

Il Comune dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto i permessi di costruire ai sensi di legge. Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e dell'utenza ivi ospitata e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il naturale degrado conseguente all'uso fattone. Le parti stabiliscono che il conduttore, a sua cura e spese, e previa comunicazione scritta al Comune potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente concordato che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant' altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno, alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio del Comune, senza che il conduttore o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

Ogni addizione che non possa essere eliminata in qualunque momento senza pregiudizio e senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, sia conservativa, che migliorativa non potrà essere fatta dal Conduttore, senza preventiva comunicazione scritta dal Comune e successivo assenso di quest'ultimo.

ART.7 - RIPARAZIONI E LAVORI DI ADEGUAMENTO

A carico del conduttore restano, inoltre, le riparazioni di manutenzione ordinaria ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Oltre alle spese di manutenzione ordinaria, restano a carico del conduttore le spese per la manutenzione straordinaria effettuate successivamente all'esecuzione dei lavori di adeguamento da apportare allo studio medico affinché lo stesso sia

conforme alla relativa normativa vigente e che restano conseguentemente in capo al conduttore. Pertanto, il conduttore si obbliga, in deroga agli artt.1576 e 1609 c.c. ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie di qualunque natura, nonché tutte le opere di restauro e manutenzione che si rendessero necessarie ad adeguare i locali concessi in base alla normativa vigente, condizione necessaria allo svolgimento dell'attività di medico di base ad eccezione di quelle inerenti alle parti comuni dell'edificio che faranno capo al Comune. Sono altresì a carico del conduttore le spese relative agli allacciamenti e intestazioni compresi gli eventuali potenziamenti delle utenze, se fattibile in base alla predisposizione degli impianti esistenti.

Nei casi previsti dagli artt.1583 e 1584 cod. civ., il conduttore non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata. Qualora non vi provvedesse il conduttore, le stesse verranno eseguite dal Comune il quale si rivarrà della relativa spesa anticipata attraverso il deposito cauzionale effettuato dal conduttore. Il conduttore medesimo esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi (compresi il personale adibito all'attività dei locali in suo) anche di natura colposa o dolosa, obbligandosi altresì a rimborsare al Comune i premi assicurativi pagati a fronte dei rischi connessi al patrimonio immobiliare oggetto del presente contratto.

Il conduttore si impegna inoltre ad effettuare, a propria cura e spese, gli interventi di riparazione di eventuali danni arrecati all'immobile, per propria responsabilità diretta o indiretta e/o a causa di utilizzo incauto dello stesso, previo ottenimento dell'autorizzazione del Settore LL.PP. e Patrimonio.

Il conduttore si obbliga egli stesso ad osservare e a far osservare ai suoi dipendenti e/o assistiti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare in quanto trattasi di immobile condominiale e comunque di rispettare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

Il conduttore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Il Comune potrà in qualunque momento fare ispezionare i locali affittati, stabilendo che anche successivamente alla disdetta o nel caso in cui il Comune intendesse vendere la cosa locata, il conduttore dovrà sempre consentire, previo avviso scritto, la visita dell'immobile locato, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

ART.8 - ASSICURAZIONE

Il Conduttore si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione una polizza per responsabilità civile (RCT) a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati al fabbricato e al Locatore, comunque riconducibili al Conduttore, per l'esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico del Conduttore, per un massimale congruo rispetto alle attività e funzioni svolte. Trasmettendo una copia della polizza al Locatore.

ART.9 - DIVIETI

I locali si intendono concessi per il solo uso di esercizio della professione medica ovvero studio medico di base – incarico di MMG medico di medicina generale per l'ambito territoriale di Gallarate del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto il mutamento di destinazione.

ART.10 – TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Il trattamento dei dati personali relativi alle attività oggetto del presente contratto è effettuato dalle Parti in qualità di Titolari, secondo quanto previsto dall'art.4 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 – Regolamento generale sulla protezione dei dati (di seguito, Regolamento) e dal decreto legislativo 30 giugno 2003, n.196, ss.mm.ii. – Codice in materia di protezione dei dati personali recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento nazionale al regolamento (UE) n.2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (di seguito, Codice), e avverrà nel rispetto dei principi di liceità, necessità, correttezza, pertinenza e non eccedenza, esclusivamente per le finalità del presente contratto e nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di protezione dei dati personali di cui al Regolamento e al Codice.

In particolare, le Parti, ciascuna per quanto di competenza, si impegnano:

- a non comunicare i dati personali a soggetti terzi, eccezion fatta per i soggetti designati dai titolari quali responsabili del trattamento ai sensi dell'articolo 28 del Regolamento ovvero alle persone autorizzate al trattamento dei dati personali che operano sotto l'autorità diretta del Titolare o del Responsabile se non ai fini dell'esecuzione del contratto o nei casi espressamente previsti dalla legge, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione di dati personali, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità Giudiziaria;
- ad adottare tutte le misure tecniche ed organizzative richieste dall'articolo 32 del Regolamento, necessarie a garantire la correttezza e sicurezza del trattamento dei dati personali, nonché la conformità di esso agli obblighi di legge e al Regolamento.
- I dati personali necessari per la stipulazione e l'esecuzione del presente contratto di locazione verranno trattati esclusivamente ai fini della conclusione e dell'esecuzione dello stesso, nonché per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione di esso degli obblighi legali e fiscali ad esso correlati, in ottemperanza alle prescrizioni di legge.
- Le Parti danno atto, per il tramite dei rispettivi rappresentanti, di aver provveduto, ciascuna per la propria parte, a fornire al rappresentante dell'altro contraente l'informativa di cui all'art.13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 – Regolamento generale sulla protezione dei dati, di seguito Regolamento.
- L'Agenzia delle Entrate potrà procedere alla diffusione delle informazioni di cui al contratto tramite il sito internet www.agenziaentrate.gov.it esclusivamente in ottemperanza degli obblighi espressamente previsti dalla legge.

ART. 11 – DICHIARAZIONE DI NON INCOMPATIBILITA'

Il conduttore dichiara di impegnarsi ad acquisire copia del codice di comportamento del Comune di Gallarate, garantendo per sé e per i propri aventi causa il pieno e scrupoloso rispetto in ogni sua parte, utilizzando, allo scopo, il sito istituzionale del Comune e fornendo comunicazione di averlo scaricato ed acquisito ai propri atti. Il conduttore dichiara, in questa sede, di aver ricevuto consegna del codice di comportamento in esame. Il conduttore dichiara per sé e per i propri aventi causa, ai sensi dell'art. 53, comma 16 ter del D.Lgs. 30/03/2001, n.165 introdotto dalla legge 06/11/2012, n.190, come modificato dall'art. 1, comma 42, lett. I) della Legge 06/11/2012, n. 190 e della deliberazione A.N.A.C. 21/11/2018, n. 1074, di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e, comunque, di non aver attribuito incarichi ad ex dipendenti della Stazione Appaltante che abbiano esercitato poteri autoritativi o negoziali in

qualità di dirigenti, titolari di posizione organizzativa e/o responsabili di procedimento nel triennio successivo alla cessazione del loro rapporto di lavoro. Il tutto con la piena consapevolezza che, in caso di falsa dichiarazione, si determina l'esclusione dalla procedura di stipulazione e/o la risoluzione ex lege del contratto, con addebito di risarcimento del danno. Il Dirigente comparente dichiara che nel procedimento di stipulazione del contratto de qua è stato garantito il pieno rispetto dell'art.1, comma 9, lettera e) della Legge 06/11/2012, n. 190 e art. 10 comma 2 – lett. a) del PTPC approvato con deliberazione di Giunta Comunale 30/01/2019, n. 13, efficace ai sensi di legge. In analogo modo, la medesima dichiarazione viene resa dal conduttore con riferimento alla citata norma di legge e ad ogni fine da essa previsto.

ART.12 - SPESE DI REGISTRAZIONE

Tutte le spese relative al presente contratto e successive (bolli, diritti, altro), nessuna esclusa ed eccettuata, e le spese relative alla registrazione restano a carico del conduttore e del locatore in parti uguali, ai sensi dell'art.8 e 41 della Legge n.392/78, in quanto non modificata dalla legge di riforma n.431/98 ed ai sensi dell'articolo 5 comma 3 del vigente Regolamento comunale sull'uso temporaneo e occasionale di locali e strutture comunali. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto ed al pagamento delle imposte pagando la quota di sua spettanza ed anticipando la quota del conduttore, chiedendone successivamente il rimborso.

Le parti costituite chiedono la registrazione con applicazione dell'imposta di registro al 1% trattandosi di locazione di immobile adibito a studio professionale, per l'intero periodo contrattuale.

ART.13 – ELEZIONE DI DOMICILIO

Per tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in:

Il Locatore presso la residenza comunale in via Verdi 2 a Gallarate- PEC: protocollo@pec.comune.gallarate.va.it

Il Conduttore presso via xxxxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxxxx – PEC: xxxxxxxxxxxxxx

ART.14 - FORO COMPETENTE

Ogni controversia inerente alla validità, interpretazione ed esecuzione del presente contratto sarà del Foro unico ed esclusivo competente del Tribunale di Busto Arsizio.

ART.15 - VARIE

Le clausole di cui alla presente scrittura sono considerate tutte essenziali, valide ed efficaci tra le Parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili, ed ogni modificazione del presente atto deve avvenire necessariamente in forma scritta.

Il conduttore dichiara espressamente che non sussistono divieti e/o incompatibilità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

L'inadempienza da parte del Conduttore di uno dei patti convenuti in questo contratto produrrà "ipso jure", la sua risoluzione.

Per quanto non previsto si rinvia al Codice civile e alla legislazione speciale.

Letto, approvato e sottoscritto

IL LOCATORE

per il COMUNE DI GALLARATE:

il Dirigente del Settore LL.PP. e Patrimonio

Ing. Cristiano Tenti

IL CONDUTTORE

Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx

A norma degli articoli 1341 c.2 del Codice civile, le parti consensualmente e di comune accordo approvano il contenuto degli artt. (2,3,4,5,7,8,9,10,11,12,15,14), del presente contratto.

IL LOCATORE

per il COMUNE DI GALLARATE:

il Dirigente del Settore LL.PP. e Patrimonio

Ing. Cristiano Tenti

IL CONDUTTORE

Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx

ALLEGATO:

A) - Planimetria locali