



**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N. 189 DEL 04/11/2025**

OGGETTO: SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE RELATIVO A PARTE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE ADIBITO A STUDIO MEDICO SITO IN VIA MADONNA IN CAMPAGNA N.10. APPROVAZIONE.

L'anno **2025**, addì **04** del mese di **novembre** alle ore **14:05**, con continuazione, presso la Sala Giunta della sede Comunale di Palazzo Borghi, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza il Sindaco CASSANI ANDREA.

Sono intervenuti i Signori:

		Presenti/Assenti
CASSANI ANDREA	SINDACO	Presente
LONGOBARDI ROCCO	VICE SINDACO	Presente
ALLAI CHIARA MARIA	ASSESSORE	Presente
CANZIANI CORRADO	ASSESSORE	Presente
DALL'IGNA GERMANO	ASSESSORE	Presente
MAZZETTI CLAUDIA MARIA	ASSESSORE	Presente
PICCHETTI STEFANIA	ASSESSORE	Presente
RECH SANDRO	ASSESSORE	Assente

Partecipa alla seduta il Segretario Generale SARNELLI GIACINTO.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Visti:

- l'art. 48, comma 2 del D.Lgs. 18/08/2000, n.267;
- il vigente "Regolamento dell'Ente sull'uso temporaneo e occasionale di locali e strutture comunali" approvato con atto di C.C. n.72 del 28/11/2012 ed in particolare, gli artt. 4 e 6;
- gli artt. 1 comma 2 lett. d), 5 comma 1, 2 e 18, commi 1 e 2 dello Statuto del Comune di Gallarate;

Richiamati:

- la deliberazione del Consiglio Comunale 19/12/2024, n. 53, esecutiva, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione e il Bilancio di Previsione degli esercizi 2025-2027;
- la deliberazione della Giunta Comunale 08/01/2025, n. 2, esecutiva, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.), relativo agli anni 2025- 2027;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 15 del 31/01/2025, esecutiva, ad oggetto *"Approvazione del Piano integrato attività e organizzazione (P.I.A.O.) 2025/2026/2027"*;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 67 del 03/06/2013, ad oggetto: *"Contratto di locazione relativo a parte dell'immobile di proprietà comunale adibito a studio medico sito in via Madonna in Campagna n.10 - Approvazione"*;
- la determinazione dirigenziale n.652 del 02/07/2013 con oggetto: *"Contratto di locazione relativo all'immobile comunale sito in via Madonna in Campagna n.10 adibito a studio medico – atto in esecuzione"*;
- il contratto di locazione n.9770 d'ord. del 30/12/2013 registrato all'Agenzia delle Entrate di Gallarate in data 20/12/2013 num.2014 serie 3T, di durata di 6 anni +6 con inizio dal 02/12/2013 al 02/12/2019 e seguente proroga di sei anni dal 02/12/2019 con scadenza prevista al 01/12/2025, escluso ogni caso di rinnovo tacito del contratto;
- la comunicazione in data 26/11/2024 prot.n. 87429 inoltrata dal Comune di Gallarate, con la quale si rendeva noto al locatario (Medico del S.S.N.) la scadenza del contratto di locazione di cui sopra, alla data del 01/12/2025, come previsto all'art.1 del contratto;
- la comunicazione in data 28/03/2025 prot.n. 23272, trasmessa dal locatario, con la quale, lo stesso, comunicava il proprio interesse al proseguimento della propria attività professionale presso gli attuali locali di proprietà comunale, mediante la stipulazione di un nuovo contratto di locazione;

Premesso che:

- il Comune di Gallarate è proprietario di alcuni locali nell'immobile denominato *"Condominio Centro commerciale Madonna in Campagna"* posto in via Madonna in Campagna n.10, a prevalente destinazione commerciale con destinazione urbanistica Piano delle Regole - *"Ambiti commerciali-CO"* (art.38);
- gli stessi risultano posizionati con un ingresso indipendente dal centro commerciale e si presentano in parte attualmente liberi e nella disponibilità dell'Ente, e in parte assegnati al sopra menzionato locatario, nominato dall'ASL Varese – Dipartimento delle Cure Primarie e della Continuità Assistenziale (ora "ATS INSUBRIA") in qualità di Medico di Medicina Generale del rione cittadino di Madonna in Campagna ed adibiti a Studio Medico del medesimo, in forza della propria precedente deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del 03/06/2013, di assegnazione in locazione di detti locali;

- con il medesimo atto di Giunta Comunale n.67/2013, si approvava, contestualmente, il relativo schema di contratto di locazione, con applicazione di quanto dettato dal vigente *"Regolamento dell'Ente sull'uso temporaneo e occasionale di locali e strutture comunali"* ed in particolare di quanto previsto dagli artt. 4 e 6, i quali prevedono che il canone di locazione sia commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato (*quotazioni OMI medie di riferimento*) per analoghe tipologie e destinazioni d'uso dell'immobile;
- con determinazione dirigenziale n.652 del 02/07/2013 ad oggetto: *"Contratto di locazione relativo all'immobile comunale sito in via Madonna in Campagna n.10 adibito a studio medico – atto in esecuzione"* si formalizzava tale contratto di locazione da sottoscrivere tra il Dirigente del Settore Tecnico e il locatario;
- a seguito di quanto sopra descritto, veniva formalmente stipulato, fra le parti, il contratto di locazione n.9770 d'ord. del 30/12/2013 registrato all'Agenzia delle Entrate di Gallarate in data 20/12/2013 num.2014 serie 3T, di durata di 6 anni +6 con inizio dal 02/12/2013 al 02/12/2019 e seguente rinnovo temporale del medesimo di sei anni con decorrenza dalla data del 02/12/2019 e scadenza prevista al 01/12/2025, escluso ogni caso di ulteriore rinnovo tacito del contratto;

Considerato che:

- con comunicazione in data 26/11/2024 prot.n.87429 inoltrata dal Comune di Gallarate, si rendeva noto al locatario la scadenza del contratto di locazione di cui sopra, alla data del 01/12/2025, come previsto all'art.1 del contratto;
- a seguito della comunicazione di cui sopra, il locatario, con propria comunicazione in data 28/03/2025 - Prot.23272 rendeva noto il proprio interesse al proseguimento della propria attività professionale presso gli attuali locali di proprietà comunale, mediante la stipulazione di un nuovo contratto di locazione, offrendo, con ciò, un servizio di assistenza medica alla cittadinanza in particolare nel quartiere di Madonna in Campagna;
- risulta conforme al pubblico interesse ed ai propri fini istituzionali, da parte dell'Amministrazione Comunale, riassegnare in locazione tale immobile allo scopo di mantenere occupato lo stesso per salvaguardarne l'utilizzo e la conservazione dei locali, con relativo introito derivante dal pagamento del canone d'affitto da parte del conduttore e garantendo, nel contempo, lo svolgimento del servizio pubblico di assistenza medica alla cittadinanza, in particolare presso il rione cittadino di Madonna in Campagna;
- il suddetto studio medico risulta un punto di riferimento per i cittadini, lo studio trovandosi al piano terra permette l'accesso agevole a qualsiasi paziente che abbia disabilità e/o difficoltà motorie. Un ulteriore vantaggio è rappresentato dalla presenza, a pochi metri di distanza, di una farmacia e di un grande parcheggio limitrofo;
- non sussistono le condizioni per l'indizione di una procedura comparativa e/o avviso pubblico in quanto il soggetto è già stato selezionato da ATS per finalità pubbliche;
- il vigente *"Regolamento dell'Ente sull'uso temporaneo e occasionale di locali e strutture comunali"* (art.4 c.3 punto b) consente inoltre una trattativa privata in ragione delle tipologie e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo della concessione e locazione non superi € 5.000,00 annui;
- il vigente *"Regolamento dell'Ente sull'uso temporaneo e occasionale di locali e strutture comunali"* (art.6) prevede che il canone di locazione debba essere commisurato ai *"valori medi OMI"* di riferimento della *"Banca dati quotazioni immobiliari"*, servizio dell'Agenzia delle Entrate, per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile; pertanto, l'attuale valore di riferimento della zona per destinazioni terziarie è di €/mq lordi/mese 5,10;

Ritenuto:

- in ragione di quanto sopra e considerate le finalità di pubblico interesse sopra evidenziate e della continuità del servizio sanitario territoriale, di esprimere parere favorevole alla stipulazione di un nuovo contratto di locazione riguardante parte dei locali all'interno della proprietà comunale come sopra identificata, adibiti a Studio Medico, a favore del Medico del S.S.N. a seguito della richiesta presentata dallo stesso in data 28/03/2025 Prot.n.23272 per il proseguimento dello svolgimento della propria attività medica e di assistenza a favore della cittadinanza; tale unità immobiliare è identificata catastalmente al NCEU sez. GA foglio 9 particella 4769 sub 503 categoria A/10 rendita € 677,85, per una superficie utile di mq. 49,25 – ed è composta da: *ingresso, salta attesa, sala visita e servizio igienico accessibile ai disabili*;
- di approvare l'allegato *schema di contratto di locazione*, per una durata di anni 6 (sei)+6 (sei) decorrenti dal 02/12/2025, che costituisce parte integrante alla presente deliberazione sub. A);
- di dare atto che la quotazione media OMI dell'area di riferimento per destinazione d'uso terziaria è di €/mq 5,10 lordi/mese pari ad €/annui 3.617,00, gestita in ambito IVA, da pagarsi in due rate semestrali anticipate e soggetta a successivi aggiornamenti ISTAT annuali, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 6 del vigente "*Regolamento comunale sull'uso temporaneo e occasionale di locali e strutture comunali*";
- di dare atto che il contratto di locazione sarà regolato dalla Legge 27/07/1978 n.392 dall'art.27 e seguenti, recante "*Disciplina delle locazioni di immobili urbani*" in quanto non modificata dalla Legge 431/1998, per quanto compatibile con la normativa vigente e salvo eventuali disposizioni derogatorie previste dalla legge;
- di dare mandato al Dirigente del Settore LL.PP. e Patrimonio di provvedere agli adempimenti conseguenti, ivi compresa l'assunzione dei successivi impegni di spesa;

Acquisiti sulla proposta di deliberazione i prescritti pareri favorevoli di regolarità tecnica e tecnico-contabile previsti dall'art.49, comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000 n.267 e ss.mm.ii., rispettivamente, dal:

- ✓ Responsabile del Settore LL.PP. e Patrimonio;
- ✓ Responsabile del Settore Finanziario, Tributi, Fundraising, Logistica e Contratti;

Acquisito, altresì, sulla proposta di deliberazione il parere favorevole di legittimità del Segretario Generale ai sensi dell'art.6, comma 3, lett. f) del vigente Regolamento di organizzazione e gestione del personale;

a voti unanimi, resi nei modi di legge e in forma palese

DELIBERA

- 1.** in ragione di quanto sopra e considerate le finalità di pubblico interesse sopra evidenziate, **di esprimere** parere favorevole alla stipulazione di un nuovo contratto di locazione riguardante parte dei locali all'interno della proprietà comunale come sopra identificata, adibiti a Studio Medico, a favore del Medico del S.S.N. a seguito della richiesta presentata dallo stesso in data 28/03/2025 Prot.n.23272 per il proseguimento dello svolgimento della propria attività medica e di assistenza a favore della cittadinanza; tale unità immobiliare è identificata catastalmente al NCEU sez. GA foglio 9 particella 4769 sub 503 categoria A/10 rendita € 677,85, per una superficie utile di mq. 49,25 – ed è composta da: *ingresso, salta attesa, sala visita e servizio igienico accessibile ai disabili*;

- 2. di approvare** l'allegato *schema di contratto di locazione*, per una durata di anni 6 (sei)+6 (sei) decorrenti dal 02/12/2025, che costituisce parte integrante alla presente deliberazione sub. A);
- 3. di dare atto** che la quotazione media OMI dell'area di riferimento per destinazione d'uso terziaria è di €/mq 5,10 lordi/mese pari ad €/annui 3.617,00, gestita in ambito IVA, da pagarsi in due rate semestrali anticipate e soggetta a successivi aggiornamenti ISTAT annuali, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 6 del vigente "*Regolamento comunale sull'uso temporaneo e occasionale di locali e strutture comunali*";
- 4. di dare atto** che il contratto di locazione sarà regolato dalla Legge 27/07/1978 n.392 dall'art.27 e seguenti, recante "*Disciplina delle locazioni di immobili urbani*" in quanto non modificata dalla Legge 431/1998, per quanto compatibile con la normativa vigente e salvo eventuali disposizioni derogatorie previste dalla legge;
- 5. di dare mandato** al Dirigente del Settore LL.PP. e Patrimonio di provvedere agli adempimenti conseguenti, ivi compresa l'assunzione dei successivi impegni di spesa;

INDI

con distinta e separata votazione, resa all'unanimità dei presenti, la Giunta Comunale dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs.267/2000 e ss.mm.ii, stante la necessità di provvedere agli adempimenti derivanti dal presente atto, compatibilmente con la tempistica necessaria a dare formale esecuzione al rinnovo del contratto in questione.

Allegato:

A) Schema contratto di locazione con planimetria catastale locali.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL SINDACO
CASSANI ANDREA

IL SEGRETARIO GENERALE
SARNELLI GIACINTO