



DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 828 DEL 02/12/2025

SETTORE: LL.PP. E PATRIMONIO

OGGETTO: DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 189 DEL 04/11/2025 AD OGGETTO: "CONTRATTO DI LOCAZIONE RELATIVO A PARTE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE ADIBITO A STUDIO MEDICO SITO IN VIA MADONNA IN CAMPAGNA N.10". PERIODO DAL 02/12/2025 AL 01/12/2031 - ADEMPIMENTI CONSEGUENTI.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DI SETTORE

Visti:

- gli artt.107, comma 3, lett. c) e 109 comma 1, del d.lgs. 18/08/2000, n. 267;
- gli art. 183 e 191 del d.lgs. 18/08/2000, n. 267;
- la legge sulla locazione legge n.392 del 27/07/1978 dall'art.27 e segg.;
- 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;
- l'art. 1 comma 9, lett. e) della legge 06/11/2012, n.190 e art. 10 comma 2, lett. a) del P.T.P.C.;
- l'art. 38 dello Statuto del Comune di Gallarate;
- l'art. 8 del Regolamento per la disciplina degli Uffici e dei servizi, approvato con deliberazione di Giunta Comunale 20/12/2016, n.169, esecutiva;

Richiamati:

- la deliberazione del Consiglio Comunale 19/12/2024, n. 53, efficace ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) e il Bilancio di Previsione degli esercizi 2025 - 2027;
- la deliberazione della Giunta Comunale del 08/01/2025 n. 2, efficace ai sensi di legge. 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, efficace ai sensi di legge, ad oggetto: "*Approvazione del Piano Integrato attività e organizzazione (P.I.A.O.) 2025/2026/2027*";
- la deliberazione della Giunta Comunale n.189 del 04/11/2025, efficace ai sensi di legge, ad 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";
- lo schema di "*Contratto di locazione*" allegato alla presente determinazione a formarne parte integrante e sostanziale sub. A);
- la proposta di determinazione dirigenziale in data 25/11/2025 recante il numero 5613, predisposta dal sottoscritto Dirigente e Responsabile del Procedimento cui essa afferisce e dallo stesso inserita nel flusso documentale dell'Ente, la qual cosa ne sancisce la provenienza, la titolarità, la sottoscrizione e la regolarità tecnica nei termini indicati dall'art. 147-bis, comma 1 del d.lgs. 18/08/2000, n. 267, introdotto dal D.L. 10/10/2012, n. 174,

convertito nella legge 07/12/2012, n. 213, i cui contenuti si intendono a tutti gli effetti trasfusi nel presente provvedimento;

Premesso che:

- con atto di Giunta Comunale n.189 del 04/11/2025, ad oggetto: "*Schema contratto di locazione relativo a parte dell'immobile di proprietà comunale adibito a studio medico sito in via Madonna in Campagna n.10. Approvazione.*" è stato espresso 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;
- con il medesimo atto deliberativo è stato approvato lo schema di contratto di locazione da stipularsi tra il Comune di Gallarate e il locatario (Medico del S.S.N.) per le finalità di pubblico interesse e di continuità del servizio sanitario territoriale di cui sopra, dando mandato al Dirigente del Settore LL.PP. e Patrimonio di provvedere agli adempimenti conseguenti, ivi compresa l'assunzione dei successivi impegni di spesa;

Considerato che:

- in ragione di quanto sopra descritto l'Amministrazione Comunale intende mantenere il servizio di cui sopra, addivenendo alla stipula di un nuovo contratto di locazione;
- è stato predisposto, firmato e conservato nel fascicolo di ufficio, l'atto interno a corredo dell'attività di assegnazione contratti ai sensi dell'art. 1, comma 9 lettera e) della legge 06/11/2012, n. 190 e dell'art. 10 comma 2 lettera a) del P.T.P.C.;
- non sussistono situazioni, neppure potenziali, di conflitto d'interesse ai sensi degli artt.6 bis della Legge 241/1990 e 7 del Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Gallarate;
- la proposta di determinazione di cui è caso, predisposta dal Responsabile del procedimento cui essa afferisce, e dallo stesso inserita nel flusso documentale dell'Ente, la qual cosa ne sancisce la provenienza, la titolarità e la sottoscrizione, è tecnicamente regolare nei termini indicati dall'art. 147-bis, comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, introdotto dal D.L. 10/10/2012, n. 174, convertito nella legge 7/12/2012, n. 213;
- il presente atto è conforme al principio di segmentazione procedimentale stabilito dall'art. 20, comma 1 del nuovo Regolamento per la disciplina degli uffici e di servizi approvato con deliberazione della Giunta Comunale 20/12/2016, n. 169, e ss.mm.ii., in attuazione della delibera di Consiglio Comunale 12/12/2016, n.72 di approvazione delle linee guida per il Piano di prevenzione della corruzione e, da ultima, con la deliberazione di Giunta Comunale 31/01/2025, n.15, ad oggetto: "Approvazione piano integrato attività e organizzazione (P.I.A.O) 2025/2026/2027", tutte efficaci ai sensi di legge;

Ritenuto di fare propria attribuendole efficacia esterna e dunque di approvare ad ogni fine di legge la proposta di determinazione predisposta dal Responsabile del procedimento meglio evidenziata in preambolo, che stabilisce:

- di approvare il nuovo schema di contratto di locazione, parte integrante alla presente, corredato dai suoi allegati sub A1) (scheda catastale) e sub A2) (Certificazione Energetica), relativo a parte dell'immobile di proprietà comunale sito in via Madonna in Campagna n.10, in rione di Madonna in Campagna, identificato al Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione di Gallarate – Foglio 9 - particella 4769 - sub.503, come individuato nell'allegata scheda catastale A1) e di concederlo, per le motivazioni espresse in premessa, ed alle condizioni indicate in tale schema, al locatario individuato nella richiesta di locazione, agli atti d'ufficio (Medico Del S.S.N.);
- di procedere pertanto alla stipula con il locatario (Medico del S.S.N.) di un nuovo contratto di locazione relativo a quanto previsto al punto precedente, secondo lo schema allegato parte integrante alla presente determinazione, da sottoscrivere tra le parti, con inizio della locazione a decorrere dal 02/12/2025 per la durata di sei anni più altri sei con prima scadenza al 01/12/2031;

- di dare atto che il suddetto contratto di locazione prevede l'entrata annua di €3.617,00, gestita in ambito IVA, da pagarsi in due rate semestrali anticipate di € 1.808,50, ciascuna in gestione IVA, soggetta a successivi aggiornamenti ISTAT annuali, nella percentuale delle variazioni in aumento come consentito dalla legge, e ai sensi di quanto disposto dall'art.6 del vigente "Regolamento comunale sull'uso temporaneo occasionale di locali e strutture comunali" ed accertato negli appositi capitoli dei relativi bilanci di competenza;
- di provvedere direttamente al versamento all'Agenzia delle Entrate dell'intero valore delle spese di registrazione del contratto per l'intera durata del contratto ai sensi del DPR 131 del 26/04/1986 e succ.mod. con applicazione dell'imposta all'1%, versando l'intera quota presunta di € 500,00 per tutta la durata della locazione, anticipando la quota del conduttore e chiedendone successivamente il rimborso al locatario per l'importo che sarà effettivamente versato nella quota del 50% delle spese;
- di procedere al conseguente accertamento del canone locativo relativo alle future annualità decorrenti dal 02/12/2025, che avverrà a seguito di comunicazione scritta da parte del Settore LL.PP. e Patrimonio, con l'importo della locazione da introitare con il relativo aggiornamento ISTAT per ogni singolo anno;
- di demandare all'Ufficio Contratti e Settore Finanziario gli adempimenti conseguenti al presente atto, e di prevedere la sottoscrizione da parte del conduttore del contratto di locazione;
- di assumere ai sensi dell'art. 183, comma 6 del d.lgs 18/08/2000, n. 267 l'impegno di spesa per l'importo complessivo di € 500,00, relativo alle spese di registrazione e marche da bollo per la sottoscrizione del suindicato contratto di locazione per l'intero periodo contrattuale, richiedendo successivamente al locatario il rimborso della metà della spesa sostenuta, con imputazione agli strumenti contabili nei termini sottoindicati in ragione dell'esigibilità delle relative obbligazioni passive a carico dell'amministrazione comunale:
 - ✓ Bilancio di previsione 2025;
 - ✓ P.E.G.: capitolo 4750;

DETERMINA

di fare propria attribuendole efficacia esterna e dunque di approvare ad ogni fine di legge la proposta di determinazione predisposta dal Responsabile del procedimento meglio evidenziata in preambolo, che stabilisce:

- 1. di approvare** il nuovo schema di contratto di locazione, parte integrante alla presente, corredato dai suoi allegati sub A1) (scheda catastale) e sub A2) (Certificazione Energetica), relativo a parte dell'immobile di proprietà comunale sito in via Madonna in Campagna n.10 in rione di Madonna in Campagna identificato al Catasto Fabbricati di Gallarate, sezione di Gallarate – Foglio 9 - particella 4769 - sub.503, come individuato nell'allegata scheda catastale A1) e di locarlo, per le motivazioni espresse in premessa, ed alle condizioni indicate in tale schema, al locatario individuato nella richiesta di locazione, agli atti d'ufficio (Medico Del S.S.N.);
- 2. di procedere** pertanto alla stipula con il locatario (Medico del S.S.N.) di un nuovo contratto di locazione relativo a quanto previsto al punto precedente, secondo lo schema allegato parte integrante alla presente determinazione, da sottoscrivere tra le parti, con inizio della locazione a decorrere dal 02/12/2025 per la durata di sei anni più altri sei con prima scadenza al 01/12/2031;
- 3. di dare atto** che il suddetto contratto di locazione prevede l'entrata annua di €3.617,00, gestita in ambito IVA, da pagarsi in due rate semestrali anticipate di € 1.808,50 ciascuna in gestione IVA, soggetta a successivi aggiornamenti ISTAT annuali, nella percentuale delle variazioni in aumento come consentito dalla legge, e ai sensi di quanto disposto dall'art.6 del vigente "Regolamento comunale sull'uso temporaneo occasionale di locali e strutture comunali" ed accertato negli appositi capitoli dei relativi bilanci di competenza ;
- 4. di provvedere** direttamente al versamento all'Agenzia delle Entrate dell'intero valore delle spese di registrazione del contratto per l'intera durata del contratto ai sensi del

DPR 131 del 26/04/1986 e succ.mod. con applicazione dell'imposta all'1%, versando l'intera quota presunta di € 500,00 per tutta la durata della locazione, anticipando la quota del conduttore e chiedendone successivamente il rimborso al locatario per l'importo che sarà effettivamente versato nella quota del 50% delle spese;

- 5. di procedere** al conseguente accertamento del canone locativo relativo alle future annualità decorrenti dal 02/12/2025, che avverrà a seguito di comunicazione scritta da parte del Settore LL.PP. e Patrimonio, con l'importo della locazione da introitare con il relativo aggiornamento ISTAT per ogni singolo anno;
- 6. di demandare** all'Ufficio Contratti e Settore Finanziario gli adempimenti conseguenti al presente atto, e di prevedere la sottoscrizione da parte del conduttore del contratto di locazione;
- 7. di assumere** ai sensi dell'art. 183, comma 6 del d.lgs 18/08/2000, n. 267 l'impegno di spesa per l'importo complessivo di € 500,00, relativo alle spese di registrazione e marche da bollo per la sottoscrizione del suindicato contratto di locazione per l'intero periodo contrattuale, richiedendo successivamente al locatario il rimborso della metà della spesa sostenuta, con imputazione agli strumenti contabili nei termini sottoindicati in ragione dell'esigibilità delle relative obbligazioni passive a carico dell'amministrazione comunale:
 - ✓ Bilancio di previsione 2025:
 - ✓ P.E.G.: capitolo 4750.

Allegati:

- A) - schema di contratto di locazione corredato da Scheda catastale (A1) e Certificazione energetica (A2).

CT/LP/GB_immobile comunale adibito a studio medico

Gallarate, 02/12/2025

Il Dirigente

TENTI CRISTIANO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



Città di
GALLARATE

SETTORE LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
UFFICIO SEGRETERIA



ATTO INTERNO A CORREDO DELL'ATTIVITA' DI ASSEGNAZIONE DI CONTRATTI, ADOZIONE DI PROVVEDIMENTI DI AUTORIZZAZIONE, CONCESSIONE ED EROGAZIONE DI VANTAGGI ECONOMICI DI QUALUNQUE GENERE (art. 1, comma 9, lett. e) della legge 06/11/2012, n. 190 e dell'art. 10, comma 2, lettera a) del PTP

OGGETTO: DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 189 DEL 04/11/2025 AD OGGETTO: "CONTRATTO DI LOCAZIONE RELATIVO A PARTE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE ADIBITO A STUDIO MEDICO SITO IN VIA MADONNA IN CAMPAGNA N.10". PERIODO DAL 02/12/2025 AL 01/12/2031 – ADEMPIMENTI CONSEGUENTI.

All'esito dei riscontri effettuati in relazione alla pratica in oggetto, si dichiara:

- ☒ non sussiste
☐ sussiste

situazione di parentela o affinità entro il secondo grado fra i dipendenti di quest'Amministrazione comunale, che hanno preso parte nei termini con poteri decisori nei termini sottoindicati al procedimento/attività in oggetto, ed i titolari, soci, amministratori e dipendenti del contraente/destinatario/beneficiario che hanno agito in analogo modo

- ☐ Autorizzazione
☐ Concessione
☒ Contratto
☐ Vantaggio economico comunque denominato

I dati del contraente/destinatario/beneficiario sono stati desunti da atti comunque formati da pubbliche amministrazioni, da atti dotati di pubblica fede (es: statuti, atti costitutivi formati per notaio,), dalla sottoscrizione di atti con poteri decisori rivolti a quest'Amministrazione, o da altra fonte di conoscenza diretta.

I soggetti del Comune di Gallarate che hanno preso parte al procedimento/attività in oggetto **con poteri decisori finali** o di **proposta di decisione formalizzata** sono i seguenti:

1 Ing. Cristiano Tenti
(Dirigente di Settore)

2 F.to Arch. Luca Picco
(Responsabile di Servizio)

3. F.to Arch. Luca Picco
(Responsabile unico del progetto)

4 F.to Dott. Giovanni Bernasconi
(Incaricato dell'istruttoria senza poteri decisionali)

Gallarate, 25/11/2025

Il Dirigente

Ing. Cristiano Tenti

(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs n. 82/2005 e s.m.i.)



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 xxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxx residente a xxxxxxxxxxxxxxxx (xx) via xxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, 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. xxxxxxxxxxxxxxxxx

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. xxxxxxxxxxxxxxxxx

ALLEGATO:

A) - Planimetria locali

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Gallarate
Via Madonna In Campagna

civ. 10

Identificativi Catastali:

Sezione: GA
Foglio: 9
Particella: 4769
Subalterno: 503

Compilata da:
Busa Roberto

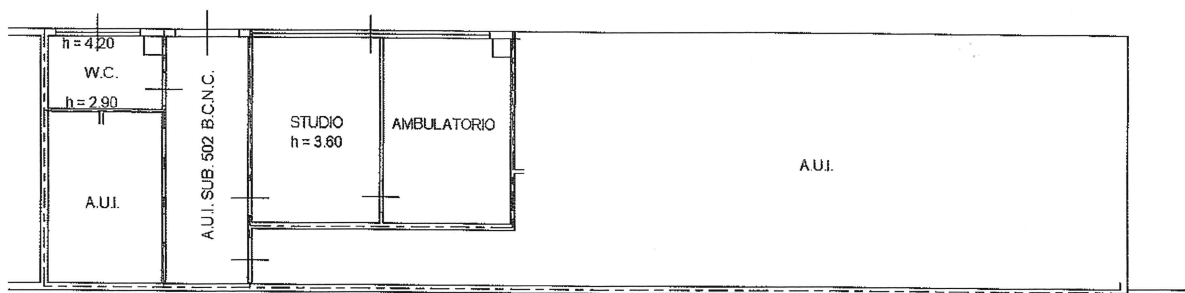
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Varese

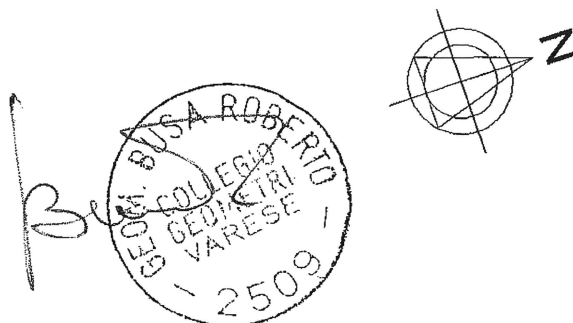
N. 02509

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	1763,71 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 389.26
☒	Gas naturale	1057,88 m ³	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 22.28
☐	Biomasse solide		
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 77.02
☐	Solare termico		
☐	Eolico		
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}	Intervento sulle strutture opache	NO	6.90	C (287.73)	B 251.72 kWh/m ² anno
R _{EN2}	Intervento sui serramenti	NO	20.50	D (352.17)	
R _{EN3}					
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: _____
-------------------	---------------	---------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	250.86	m ³
S – Superficie disperdente	203.17	m ²
Rapporto S/V	0.81	
EP _{H,nd}	245.68	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.1800	-
Y _{IE}	0.36	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	2008		Gas naturale	25.00	0.81	η _H	1.25	301.99
Climatizzazione estiva							η _C		
Prod. acqua calda sanitaria							η _w		
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione					0.74			21.03	87.27
Trasporto di persone o cose									

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

DATA DEL SOPRALLUOGO E DEL VERBALE SOTTOSCRITTO DAL PROPRIETARIO: 13/10/2025

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Matteo Bernardi	
Indirizzo	via volta 120, Oggiona con Santo Stefano (VA)	
E-mail		
Telefono	3497833013	
Titolo	Diploma di geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio dei geometri	
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i..	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
--	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 28/10/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP_{gl}, nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
---	----------------------	---	-----------------------	--	-----------------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 828 DEL 02/12/2025

SETTORE FINANZIARIO

Parere/visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria
(art. 49, comma 1 - art. 153, comma 5, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267)

Atto di Accertamento dell'entrata
(art. 179 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267)

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

Visto l'atto di riferimento

- esprime visto favorevole in ordine alla regolarità contabile in relazione all'attestazione di copertura finanziaria come segue:

Movimenti Contabili

E/S	Tipologia	Codifica e Capitolo	Denominazione capitolo	Descrizione	Soggetto	Importo
S	Impegno 205/2026	4750/0	SPESE CONDOMINIALI	SPESE REGISTRAZIONE CONTRATTO LOCAZIONE IMMOBILE VIA MADONNA IN CAMPAGNA 10	COD. 1289-DIVERSI	500,00

Note:

Gallarate, 10/12/2025

IL DIRIGENTE

COLOMBO MICHELE ANTONIO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)