



COMUNE DI TERDOBBIATE

Provincia di Novara

Via Roma 9 – 28070 Terdobbiate - Tel. (+39) 0321.84710 – Fax (+39) 0321.84715

Email: info@comune.terdobbiate.no.it; PEC: terdobbiate@cert.ruparpiemonte.it;

Codice fiscale 00545720039 - Partita Iva 02268620032

SERVIZIO SEGRETERIA

Determina n. 172 del 27.11.2024

OGGETTO: Locazione ad uso commerciale del locale proprietà comunale adibito ad ambulatorio medico situato in Via Roma n. 11 - Individuazione del conduttore e approvazione schema di contratto.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO SEGRETERIA

VISTI:

- lo Statuto e il Regolamento di organizzazione dell'Ente;
- la legge 7 agosto 1990, n. 241, "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai procedimenti amministrativi";
- il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici;
- il regolamento di contabilità dell'Ente;
- l'art. 107 commi da 1 a 6 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
- l'art.147-bis del D. Lgs. n. 267/2000 che dispone in materia di controlli di regolarità amministrativa e contabile negli enti locali;
- l'art. 183 del D. Lgs. n. 267/2000 che dispone in materia di impegni di spesa da parte degli enti locali;
- l'art. 191 del D. Lgs. n. 267/2000 che dispone in materia di regole per l'assunzione di impegni di spesa e per l'effettuazione di spese da parte degli enti locali;

RICHIAMATI:

- la deliberazione di Consiglio comunale di approvazione del bilancio di previsione triennale di competenza e ss.mm.ii.;
- il Decreto n. 5/2024 del 01.08.2024, con cui è stato affidato al sottoscritto l'incarico di Responsabile del Servizio Segreteria, per lo svolgimento delle funzioni di cui all'art. 107, commi 2 e 3 del D.Lgs. n. 267/2000;

PREMESSO

- Con deliberazione n. 35 del 05.09.2024, la Giunta comunale, al fine di garantire un adeguato presidio territoriale per la tutela e la promozione della salute della comunità locale tramite la presenza stabile e duratura di uno o più medici di medicina generale operanti sul territorio, ha Avviso pubblico per la selezione di uno o più conduttori

dell'ambulatorio medico di base, sito in Via Roma n. 11, identificato catastalmente al Fg. 7, mapp. 68, con i quali stipulare il relativo contratto di locazione commerciale.

- che in data 09.09.2024 è stata indetta, con Avviso Pubblico affisso all'albo online del Comune per n. 20 giorni, dal 09.09.2024 al 29.09.2024, procedura per la locazione dell'immobile suddetto;

DATO ATTO che alla data del 29.04.2024 risulta pervenuta una sola domanda, ns. prot.n. 3820 del 27.09.2024 da parte della Dott.ssa Ruffinengo Stefania;

ACCERTATO il possesso dei requisiti richiesti e la completezza dell'istruttoria;

RITENUTO di dover procedere all'individuazione del conduttore e di procedere alla stipula del contratto di locazione alle condizioni contrattuali stabilite nel predetto Avviso;

VALUTATO positivamente il presente provvedimento, sotto il profilo della regolarità e della correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147-bis, c. 1 del TUEL e del vigente Regolamento sui controlli;

DATO ATTO che il Responsabile del procedimento è il Responsabile dei Servizi Demografici Sig. Paolo Pampuri, il quale dichiara che ai fini dell'adozione del presente atto non sussistono conflitti di interesse, anche potenziali, cui consegue l'obbligo di astensione e che sono state rispettate tutte le prescrizioni contenute nel vigente PIAO (sezione anticorruzione e trasparenza) e nel Codice di comportamento del Comune di Terdobbiato;

VISTI il codice civile, la Legge 392/78 e le norme vigenti in materia di locazione commerciale e di immobili pubblici;

D E T E R M I N A

Di individuare come conduttore del contratto di locazione commerciale relativo all'immobile ad uso ambulatorio medico ubicato in Terdobbiato alla Via Roma n.11, identificato catastalmente al fg. 7, mapp.68 la Dott.ssa Ruffinengo Stefania, così come generalizzata in atti;

- Di approvare lo schema di contratto di locazione allegato alla presente determinazione per farne parte integrante e sostanziale;

Di procedere alla richiesta di cauzione di euro 200,00 ai fini della successiva stipula del predetto contratto.

DI DARE ATTO che presente Determinazione è stata adottata ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000.

Il Responsabile dei Servizi Demografici
F.to Paolo Pampuri

Il Responsabile del Servizio Finanziario

RILASCIA

Il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria ai sensi dell'art.151, comma

4, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n.267/2000.

Il visto di compatibilità monetaria attestante la compatibilità del pagamento della suddetta spesa con il programma dei pagamenti con gli attuali stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica vigenti.

Terdobbiate, 27.11.2024

Il Responsabile del Servizio Finanziario

IL SINDACO

F.to Savoini Alessandro

COMUNE DI TERDOBBIATE

PROVINCIA DI NOVARA

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DELL'AMBULATORIO DI MEDICINA GENERALE DEL COMUNE DI TERDOBBIATE SITO IN VIA ROMA N.11, IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FG. 7 MAPP. 68.

REP. n. 01/2024

L'anno duemilaventiquattro addì ____ del mese di ____ presso, la sede municipale del Comune di Terdobbiate viene redatta la presente scrittura privata

tra

COMUNE DI TERDOBBIATE, con sede in Terdobbiate, via Roma n. 9, C.F. 00545720039 e P.IVA 02268620032, rappresentato da PAMPURI Paolo, nato a Novara (NO) il XXXX (C.F. XXXX), nella sua qualità di Responsabile del Servizio Segreteria, di seguito denominato **"Locatore"**;

e

RUFFINENGO Stefania nata in XXX il XXXX, residente XXX in XXXX n. XXX, C.F. XXXXX, di seguito denominata **"Conduttore"**.

denominate "Parti"

PREMESSO

- Con deliberazione n. 35 del 05.09.2024, la Giunta comunale, al fine di garantire un adeguato presidio territoriale per la tutela e la promozione della salute della comunità locale tramite la presenza stabile e duratura di uno o più medici di medicina generale operanti sul territorio, ha Avviso pubblico per la selezione di uno o più conduttori dell'ambulatorio medico di base, sito in Via Roma n. 11, identificato catastalmente al fg. 7, mapp. 68, con i quali stipulare il relativo contratto di locazione commerciale.
- che in data 09.09.2024 è stata indetta, con Avviso Pubblico affisso all'albo online del Comune per n. 20 giorni, dal 09.09.2024 al 29.09.2024, procedura per la locazione dell'immobile suddetto;
- che con atto di determinazione del Responsabile del Servizio Segreteria n. 172 del 27.11.2024, esaminate le domande pervenute, si assegnava in locazione l'immobile di proprietà comunale in parola al conduttore/conduttori individuati secondo i criteri stabiliti nel richiamato Avviso, stabilendo altresì di procedere alla stipula del contratto di locazione alle condizioni contrattuali stabilite nel predetto Avviso e con rinvio al quelle indicate nel presente contratto,

TUTTO CIO' PREMESSO

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti come sopra intervenute e costituite, dichiarano di voler stipulare quanto segue.

Art. 1 Oggetto

Il Locatore concede a favore del Conduttore, che accetta, la locazione dell'immobile ad uso ambulatorio medico ubicato in Terdobbiate alla Via Roma n.11, identificato catastalmente al fg. 7, mapp.68, meglio evidenziato nella planimetria Allegata.

Art. 2 Consegna

L'immobile è consegnato al Conduttore, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti. Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato e tiene sollevato il Locatore da qualsiasi responsabilità per danni a cose e/o persone derivanti dal suo utilizzo, da incuria o cattiva sorveglianza. Il Locatore non è tenuto ad alcun risarcimento qualora l'immobile presenti vizi o vincoli tali da pregiudicare, in tutto o in parte, l'utilizzo, restando, quindi, esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del c.c.

Art. 3 Durata

La locazione ha la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di stipula del contratto di locazione e sarà rinnovabile per ulteriori n. 6 (sei) anni, fatta salva la disdetta da parte del Conduttore o del Locatore da comunicarsi con lettera raccomandata o PEC entro tre mesi dalla scadenza dello stesso.

art. 4 Canone e Spese

Il canone mensile di locazione è stabilito in euro 100,00 (cento/00) da versarsi in rate trimestrali anticipate.

Secondo la vigente legislazione il canone di locazione non è soggetto ad IVA trattandosi di attività esclusa dal campo di attribuzione del tributo per carenza, in campo all'Amministrazione locataria, del requisito soggettivo di impresa come definito dall'articolo 4 del D.P.R. n. 633/1972 (circolari n. 36 del 21 luglio 1989 e n. 8 del 14 giugno 1993 del Ministero delle Finanze).

I conduttori, secondo le modalità di cui al primo comma, dovranno versare il canone al Tesoriere comunale, sul c/c bancario che gli è stato comunicato dal locatore, e saranno responsabili in solido al versamento dello stesso.

Il mancato pagamento degli importi dovuti determinerà l'applicazione degli interessi di mora previsti per legge, salvo le ulteriori conseguenze di legge e di contratto.

Nel suddetto canone sono compresi gli oneri accessori (utenze per acqua, energia, riscaldamento, spurgo, internet, fornitura di servizi comunque denominati).

Art. 5 Riconsegna dell'immobile

Alla scadenza, ovvero in caso di risoluzione o di recesso dei Conduttori, l'immobile dovrà essere riconsegnato dal Conduttore al Locatore, quest'ultimo anche per il tramite di un incaricato, pulito e

sgombero da persone e cose, nello stesso stato in cui l'ha ricevuto, salvo il naturale degrado conseguente all'uso fattone.

Il Locatore si riserva la facoltà di mantenere le opere eventualmente realizzate dal Conduttore, ancorché autorizzate, senza che il Locatore stesso sia tenuto a versare alcun compenso, e ciò in deroga agli artt. 1592 e 1593 del c.c.

Al termine del contratto, il Conduttore dovrà garantire l'immediato sgombero e pristino dello stato originario dei locali e rimuovere a propria cura e spese attrezzature ed arredi. Tale obbligo, nel caso di riconsegna dell'immobile a seguito di risoluzione, dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla cessazione anticipata del contratto.

Il Conduttore non può cambiare la destinazione dell'immobile, adibito ad ambulatorio medico, e non può effettuare alcuna modifica ai locali locati, se non dietro autorizzazione scritta del Locatore.

6 – Attrezzature

Gli arredi e le attrezzature presenti nello stabile di proprietà del Comune vengono messi a disposizione del conduttore e dovranno essere riconsegnate nello stato in cui sono state ricevute, salvo il naturale degrado conseguente all'uso fattone;

7 – Manutenzione e obblighi del Conduttore

È a carico del Locatore l'obbligo di pulizia dei locali e di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché l'apertura e la chiusura dei locali nei giorni di visita.

Il Conduttore è tenuto all'apertura e chiusura dei locali nei giorni di visita.

Gli oneri di manutenzione straordinaria sono a carico del Comune di Terdobbiato.

Il Conduttore si obbliga, altresì,

- a) a rispettare tutte le prescrizioni specifiche dell'attività di medicina generale e a mantenerle per tutta la durata del contratto
- b) a rispettare la normativa sulla sicurezza sul lavoro nonché i contratti di lavoro di categoria applicabili ai propri dipendenti, ove presenti;
- c) a garantire l'apertura dell'ambulatorio almeno 1 giorno a settimana.

art. 8 Trasferimento di contratto a terzi

Non è ammessa la sublocazione o il trasferimento del contratto a terzi.

art 9. Cause di risoluzione del contratto

Ai sensi e per gli effetti del art. 1456 c.c., il presente contratto s'intenderà senz'altro risolto per fatto o colpa del Conduttore nel caso di:

- violazione della destinazione d'uso del presente contratto;
- violazione del divieto di sublocazione anche parziale prescritto del presente contratto;

art 10. Diritto di recesso del conduttore

Le parti pattuiscono il diritto di recesso del Conduttore, che potrà legittimamente esercitarlo, in qualsiasi momento della durata contrattuale prevista all'articolo 3, dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata A/R o Pec, con un preavviso di tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, fermo restando il pagamento del canone di locazione per l'intero trimestre di preavviso, ancorché il recesso abbia esecuzione in anticipo rispetto alla data di scadenza del trimestre stesso.

Art. 9 Cauzioni

Il Conduttore ha prestato, a garanzia degli obblighi assunti, una cauzione definitiva pari a due mensilità, per complessivi euro 200,00 (Euro duecento/00) mediante costituzione di deposito cauzionale mediante bonifico bancario presso la tesoreria comunale POSTE ITALIANE S.P.A.-BANCOPOSTA filiale di Terdobbiate. con la seguente causale (cauzione definitiva locazione immobile sito in Via Roma n. 11 in Terdobbiate).

Il deposito cauzionale potrà essere incamerato dal Locatore nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del Conduttore, con l'obbligo di reintegro dello stesso, senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante al Locatore.

Art. 10 Spese di contratto

Le spese per la stipula del contratto sono a carico di Locatore e Conduttore, in parti uguali. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del LOCATORE.

Art. 11 Modificazioni al contratto

Ogni modifica al presente contratto, all'infuori di quelle imposte per legge ad una o a entrambe le Parti, dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta.

Art. 12 Elezione di domicilio

Per gli effetti del presente contratto di locazione il Conduttore elegge il proprio domicilio presso la sede municipale sita in Terdobbiate – Via Roma n. 9.

Art. 13 Foro competente

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente contratto è competente il Foro di Novara.

Art. 14 Rinvio

Per quanto non disciplinato dal presente contratto, si rimanda:

- a quanto previsto dal codice civile, dalla Legge 392/78 ed alle norme vigenti in materia di locazione commerciale e di immobili pubblici;
- a quanto previsto dall'Avviso approvato con deliberazione di G.C. n. 35 del 05.09.2024, che si intende qui integralmente richiamato.

art. 15 Disposizioni Finali

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.

Il Locatore, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, informa il Conduttore che tratterà i dati, contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia.

Il Conduttore dichiara espressamente che non sussistono divieti e/o incompatibilità a contrarre con la P.A.

La certificazione energetica rilasciata dalla Geom. Manno Sabina Fatima, in data 22.11.2024, viene allegata al contratto e il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni in ordine all'efficienza energetica dell'immobile, ed in particolare le informazioni relative alla classe di prestazione energetica di appartenenza, e agli interventi da eseguire per migliorare le prestazioni, ritenendo senza riserve adempiuti gli obblighi di cui all'art. 6, terzo comma, D.Lgs. n. 192/2005.

Fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto i seguenti atti, seppur non materialmente allegati:

- Determina di individuazione del Conduttore n. 172 del 27.11.2024;
- Planimetria catastale dell'immobile;
- Avviso approvato con deliberazione di G.C.n. 35 del 05.09.2024

La presente scrittura è redatta in doppio originale.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Locatore

I Conduttori

Il Conduttore dichiara, ai sensi dell'art. 1341 del c.c., di avere letto e di accettare tutte le singole condizioni riportate nel presente contratto di locazione ed in particolare quanto stabilito dagli artt. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13.

Il Locatore

Il Conduttore
