

COMUNE DI DENNO
PROVINCIA DI TRENTO

Verbale di Deliberazione N. 007
della Giunta comunale

OGGETTO: Locazione ambulatorio medico pediatrico contraddistinto da parte dalla p.ed. 80, p.m. 2 in C.C. Denno I alla dott.ssa Laura Pilati. Approvazione schema di contratto.

L'anno **DUEMILAVENTITRE** addì **DICIASSETTE**
del mese di **GENNAIO** alle ore **18:20**

in seguito a convocazione disposta con avviso agli Assessori, si è riunita in videoconferenza, la Giunta comunale.

Presenti i signori:

Assente Giust. Assente Ingiust.

VIELMETTI PAOLO	- Sindaco
CONFORTI FABRIZIO	- Vice Sindaco
GERVASI BARBARA	- Assessore
GERVASI GIOVANNA	- Assessore
TONIATTI GABRIELE	- Assessore

Assiste l'assessore Giovanna Gervasi

Il Sindaco e il Segretario attestano che la presente deliberazione è stata adottata nel rispetto delle linee guida per lo svolgimento in videoconferenza delle sedute della Giunta comunale come da Regolamento approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 dd. 21.09.2022 e che il collegamento in videoconferenza ha rispettato i requisiti fissati dal regolamento stesso.

Riconosciuto il numero degli intervenuti, il Signor **Vielmetti Paolo** nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO: Locazione ambulatorio medico pediatrico contraddistinto da parte dalla p.ed. 80, p.m. 2 in C.C. Denno I alla dott.ssa Laura Pilati. Approvazione schema di contratto.

Prima della trattazione del presente argomento la dott.ssa Loiotila Giovanna si assenta, uscendo dalla sala, ai sensi ex articolo 65 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e ss. mm.. Le funzioni di segretario vengono temporaneamente assunte dall'Assessore Gervasi Giovanna.

PREMESSO E RILEVATO CHE:

con determinazione del segretario comunale n. 43 di data 23.11.2017 si assegnava il locale contrassegnato da parte dalla p.ed. 80, p.m. 2 in C.C. Denno I, adibito ad ambulatorio pediatrico, alla dott.ssa Silvia Valandro, al fine dello svolgimento delle attività di medicina generale -pediatria rese in regime di convenzione con l'Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari, per il periodo 01.12.2017 – 30.11.2023;

il contratto è stato sottoscritto in data 30.11.2017 agli atti rep. privati n. 17/2017;

con nota acclarata al protocollo comunale n. 22 di data 03.01.2023 la dott.ssa Silvia Valandro, trasferita in altro distretto, ha disdettato il contratto di locazione dell'ambulatorio medico in oggetto con decorrenza dal 01.02.2023;

Al fine di garantire la continuità dell'assistenza agli assistiti, la dott.ssa Laura Pilati, che ha richiesto di poter esercitare l'attività di medicina generale-pediatria rese in regime di convenzione con l'Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari sul territorio comunale l'attività di pediatra subentrare nel locale contrassegnato dalla p.ed. 80, p.m. 2 in C.C. Denno I.

Si ritiene di dar seguito favorevolmente alla richiesta, anche in considerazione dell'importanza del servizio di assistenza pediatrica sul territorio comunale garantito dalla dott.ssa Pilati, praticando alla stessa le medesime condizioni applicate in precedenza alla dott.ssa Valandro, meno onerose di quelle di mercato in funzione del particolare servizio reso, e precisamente:

- Canone di locazione: mensili Euro 350,00, importo non soggetto ad aggiornamento annuale e da versare in rate mensili anticipate;
- Durata: dal 01.02.2023 al 31.01.2029, con eventuale rinnovo per ulteriori anni sei;
- Spese di ordinaria amministrazione ed utenze varie: a carico del conduttore.

Si autorizza la stipula di un contratto di locazione con la suddetta, per 1 anno, in quanto l'attività svolta dalla dott.ssa Pilati ha carattere transitorio, in ragione della natura provvisoria del Suo incarico conferito dall'A.P.S.S.;

L'immobile messo a disposizione consiste in un locale di mq. 60 mq situato al primo piano della p.ed. 80, P.M. 2 (sub 7) in C.C. Denno I.

PREMESSO E RILEVATO quanto sopra,

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la deliberazione giuntale n. 01 dd. 09.01.2023, immediatamente esecutiva avente ad oggetto *Gestione provvisoria esercizio finanziario 2023. Proroga dell'atto programmatico di indirizzo dell'esercizio finanziario 2022 ed autorizzazione ai Responsabili dei servizi all'adozione di atti gestionali di ordinaria amministrazione.*

VISTA la deliberazione consiliare n. 4 dd. 10.03.2022, immediatamente eseguibile, con la quale sono stati approvati il bilancio di previsione finanziario ed il D.U.P., per gli esercizi 2022-2024;

VISTA la deliberazione giunta n. 28 dd. 16.03.2022 con la quale è stato approvato il P.E.G. relativo agli esercizi 2022-2024 – parte finanziaria;

VISTA la deliberazione giunta n. 95 dd. 28.06.2022 con la quale è stato approvato il P.E.G. relativo agli esercizi 2022-2024 – obiettivi gestionali;

VISTO lo Statuto comunale, approvato con deliberazione consiliare n. 9 dd. 30.03.2016;

VISTO il Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018, n. 2;

VISTO il Regolamento organico del personale dipendente, approvato con deliberazione consiliare n. 22 dd. 30.11.2021;

DATO ATTO che:

- ai sensi dell'art. 185, comma 1, del Codice degli Enti locali della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 sulla presente proposta di deliberazione il Segretario comunale, ha espresso parere di regolarità tecnico-amministrativa;
- ai sensi dell'art. 185, comma 2, del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino - Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 sulla medesima proposta di deliberazione il Responsabile del Servizio Finanziario, ha espresso parere di regolarità contabile.

AD unanimità di voti favorevoli, espressi per alzata di mano, resi separatamente con riguardo all'immediata eseguibilità da conferire alla presente, al fine di consentire la stipulazione del contratto di affitto con la dott.ssa Pilati

DELIBERA

1. di autorizzare la locazione del locale, indicato nella planimetria agli atti, contrassegnato da parte della p.ed. 80, p.m. 2 in C.C. Denno I, da utilizzare quale ambulatorio pediatrico, alla dott.ssa Laura Pilati, per la durata di anni sei a decorrere dal 01.02.2023;
2. di dare atto che l'ambulatorio p.ed. 80, p.m. 2 in C.C. Denno I viene identificato con apposita planimetria allegata al contratto di locazione;
3. di approvare lo schema contrattuale di locazione che costituisce allegato A) parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
4. di autorizzare il Sindaco pro tempore alla stipula del contratto di locazione in forma di atto privato;
5. di dare atto che il canone annuale dovuto dalla dott.ssa Pilati è pari ad Euro 350,00 mensili, come in premessa motivato, pari ad annui Euro 4.200,00 oltre alle spese di ordinaria amministrazione ed utenze varie in capo al conduttore;
6. di dare atto che si procederà ad accertare l'importo di Euro 300,00 quale rimborso (50 %) delle spese di registrazione del contratto. Seguirà emissione di PagoPa;
7. di accertare l'entrata derivante dall'adozione del presente provvedimento secondo il seguente cronoprogramma delle entrate:

CAPITOLO	IMPORTO	ESERCIZIO ESIGIBILITA'
490	3.850,00	2023
736	300,00	2023
490	4.200,00	2024
490	4.200,00	2025

8. di impegnare le spese per la registrazione del contratto pari a presunti Euro 600,00 secondo il seguente cronoprogramma:

CAPITOLO	IMPORTO	ESERCIZIO ESIGIBILITA'
177	600,00	2023

9. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 183 comma 4 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018, n. 2;
10. di inviare la presente ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 183, comma 2, del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018, n. 2;
11. di dare evidenza, ai sensi dell'articolo 4 della L.P. 30.11.1992, n. 23, che avverso il presente provvedimento è ammessa:
- opposizione alla Giunta Comunale, durante il periodo di pubblicazione, da parte di ogni cittadino ai sensi dell'articolo 183, comma 5, del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018, n. 2;
 - ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni ex articolo 8 del D.P.R. 24.11.1971, n. 1199;
 - ricorso giurisdizionale avanti al T.R.G.A. di Trento entro 60 giorni ex articoli 13 e 29 del D.Lgs. 02.07.2010, n. 104, da parte di chi abbia un interesse concreto ed attuale.

Ai sensi dell'articolo 183, comma 4, del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018, n. 2, la presente deliberazione, dichiarata immediatamente eseguibile, è pubblicata all'albo comunale, pena decadenza, entro cinque giorni dalla sua adozione per dieci giorni consecutivi.

LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO A STUDIO MEDICO

TRA

- il signor Paolo Vielmetti nato a _____, Sindaco pro tempore del Comune di Denno (codice fiscale 80014520227) con sede in Via G. Ossanna nr. 1 che rappresenta, autorizzato giusta deliberazione della giunta comunale n. 07 di data 17/01/2023 di seguito denominato **parte locatrice**----

E

- la signora Pilati dott.ssa Laura nata a _____ il _____, di professione medico-pediatra, attività svolta in regime di convenzione con il S.S.N, c.f. _____ e P.Iva _____, residente _____, di seguito denominata **parte conduttrice**, -----

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà in Via Cesare Battisti nr. 2 di cui alla planimetria che viene separatamente sottoscritta dalle parti. L'immobile è così descritto e individuato: -----

- *porzione a piano I[^] della p.ed. 80 p.m. 2 in C.C. Denno I (sub. 7 foglio 4 rendita 991,60) , dell'estensione di utili mq. 60 circa.*-----

L'immobile locato è destinato ad ambulatorio di medicina generale in regime di convenzione con il servizio S.S.N. Ogni diversa destinazione è vietata pena la risoluzione del contratto. -----

2. La locazione avrà durata di anni 6 (sei) con decorrenza 1 febbraio 2023 e termine 31/01/2029. E' consentito alla parte conduttrice di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso alla parte locatrice,

mediante lettera raccomandata, almeno un mese prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Ai sensi dell'art. 28 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, è consentita la rinnovazione tacita per ugual periodo se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta, almeno dodici mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata. Alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della legge n. 392/78. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della Legge n. 392/78. -----

3. Il canone di locazione annuale viene pattuito nella misura di Euro 4.200,00 (quattromiladuecento=), non soggetto ad aggiornamento annuo.-----

4. Il canone deve essere pagato mediante versamento sul conto corrente della parte locatrice, intrattenuto presso il Tesoriere comunale, di rate mensili anticipate, ciascuna di Euro 350,00 (trecentocinquanta) entro e non oltre il giorno 10 di ciascun mese mediante SEPA. In caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potrà valersi del disposto dell'art. 1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora. -----

5. Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio. -----

6. La parte conduttrice dichiara che l'immobile avuto in consegna è adatto all'uso convenuto, pulito, in perfetto stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso. -----

7. Le eventuali migliorie ed addizioni che la parte conduttrice apportasse

all'immobile resteranno a vantaggio della parte locatrice. -----

8. E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare in tutto od in parte la cosa locata, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C. fatto salvo quanto previsto dall'art. 36 della citata Legge 392/78. -----

9. Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 C.C. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle superfici pavimentate e rivestite. -----

10. Le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 legge n. 392/78 -pro quota - e ogni altro onere inerente l'immobile locato sono a carico della parte conduttrice (tariffa asporto rifiuti, servizio di pulizia, telefono, energia elettrica e riscaldamento). Le spese di riscaldamento e fornitura energia elettrica, quantificate mediante rilevatore dei consumi, di illuminazione e pulizia parti comuni, di funzionamento ascensore, non imputabili in via esclusiva e diretta alla parte conduttrice saranno oggetto di riparto e dovranno essere rimborsate su richiesta della parte locatrice, a cadenza annua.-----

11. E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione,

sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione. -----

12. La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. -----

13. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di terzi. La parte conduttrice si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte. -----

14. Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto. -----

15. Le clausole di cui ai precedenti artt. 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicché per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi art. 1453 CC e senza necessità di costituzione in mora. -----

16. L'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, e l'imposta di registro sono a carico delle parti in ragione del 50% ciascuna. In caso di recesso

anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La parte conduttrice consente sin da ora che la registrazione del contratto venga eseguita a cura della parte locatrice, che provvederà poi a chiedere il rimborso nella quota spettante. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività da esso esercitata nell'immobile locato. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile. -----

17. Ai sensi dell'art. 6 comma 3 del D.lgs. 192/2005 il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato in ordine alla prestazione energetica degli edifici (nr. AA00270-121 dd. 25/06/2014 a firma ing. Bertagnolli Giuseppe); l'obbligo di allegazione dell'attestato non sussiste avendo la presente locazione per oggetto, una porzione del sub. 7 a piano 1[^] dell'edificio in Via Battisti nr. 2, p.ed. 80 p.m.2.-----

18. La presente operazione è esclusa dal campo di applicazione dell'Iva non essendo posta in essere da parte del Comune proprietario nell'esercizio d'impresa come inteso dall'art. 4 del D.P.R. n. 633/1972. -----

19. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (D.lgs. 196/2003). -----

Letto, approvato e sottoscritto.

La parte conduttrice

Dott.ssa Laura Pilati

La parte locatrice

IL SINDACO

Paolo Vielmetti

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, in particolare delle clausole di cui agli artt. 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10 del presente contratto, che approvano espressamente e specificatamente.

La parte conduttrice

Dott.ssa Laura Pilati

La parte locatrice

IL SINDACO

Paolo Vielmetti Denno, 19 gennaio 2023