

N. 302

Seduta del 28/09/2004

Oggetto: Approvazione bozza di comodato immobiliare ASL 3/Comune di Sesto San Giovanni per l'immobile di Via Oslavia 1 e contratto di locazione commerciale di Via Marx, 110.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista l'allegata relazione del Settore Impianti Opere Pubbliche –Servizio Edilizia Pubblica, in data 15/09/04, prot. sez. n. 171 ;

Visti i pareri espressi a norma dell'art. 49 – comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, come da foglio allegato;

Richiamato l'art. 134-4° comma del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

Con voti unanimi, espressi nelle forme di legge, anche per quanto riguarda l'immediata eseguibilità della presente deliberazione;

DELIBERA

1) di approvare la bozza di contratto di comodato l'uso dell'immobile in Sesto San Giovanni alla Via Oslavia, 1 con l'ASL 3 della Provincia di Milano e il contratto di locazione commerciale con l'ASL 3 per l'unità immobiliare in Via C.Marx, 110.

RELAZIONE

Prot. sett. n° 171

A seguito dell'incontro del 17 Giugno c. a., presso gli uffici dell'ASL 3 a Monza, per definire le problematiche inerenti l'uso degli immobili di proprietà comunale utilizzati dall'ASL 3 e la successiva comunicazione a codesta Spettabile Giunta Comunale del 13 Luglio c. a. è necessario approvare il testo definitivo del contratto di comodato per lo stabile di Via Oslavia, 1 e di locazione per la porzione immobiliare di Via C.Marx.

Si propone pertanto di approvare la bozza di contratto di comodato l'uso dell'immobile in Sesto San Giovanni alla Via Oslavia, 1 con l'ASL 3 della Provincia di Milano e il contratto di locazione commerciale con l'ASL 3 per l'unità immobiliare in Via C.Marx, 110.

Distinti saluti.

Il Direttore di Settore
(Dott. Ing. Andrea Alfredo Zuccoli)

Sesto S. Giovanni, lì 15.09.04

Registro delle Scritture Private n:

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE CON L'ASL 3 PER UNITA' IMMOBILIARE IN VIA C.MARX.

Con il presente atto tra i sottoscritti:

Zuccoli ing. Andrea Alfredo nato a Milano il 09 settembre 1961, domiciliato per la carica in Sesto San Giovanni, Piazza della Resistenza n. 20, dirigente, che interviene al presente nella sua qualità di Dirigente del Settore Impianti OO.PP. e in rappresentanza del : COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI, con sede in Sesto San Giovanni, Piazza della Resistenza n. 20, codice fiscale 02253930156 (in seguito denominato “Comune” o “Locatore”, autorizzato alla stipulazione dei contratti in forza di legge in relazione alla qualifica rivestita e in esecuzione della determinazione dirigenziale n. 13 del 2 febbraio 2004;

ASL 3 con sede in Via Elvezia, 2 Monza -codice fiscale 02734330968, Conduuttore, nella persona del

premessi che:

-il Comune di Sesto San Giovanni è proprietario dell'unità immobiliare in Sesto San Giovanni, Via Marx, meglio descritta in seguito;

-la ASL 3 a mezzo del suo legale rappresentante, ha preso visione dell'immobile di cui sopra, che intende adibire ad uso Servizio di Veterinaria , dichiarandosi altresì, ogni eccezione sin da ora rimossa, di ritenerlo idoneo allo svolgimento dell'attività, sollevando pertanto il Comune da ogni qualsivoglia responsabilità nella denegata ipotesi di diniego o revoca delle autorizzazioni necessarie per l'attività da svolgersi;

si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1) OGGETTO

Il COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI, in persona del Dirigente autorizzato, concede in locazione alla ASL 3, che accetta, il seguente immobile:

-in Sesto San Giovanni, nello stabile in Via Marx, la porzione immobiliare al piano terra, individuata con contorno giallo nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A" (sup. netta dei locali pari a mq

ART.2) DURATA

1. La locazione avrà durata di anni 6 (sei) con inizio dal _____ fino al _____

2. Il contratto si intenderà rinnovato per altri 6 (sei) anni qualora nessuna delle parti comuni all'altra a mezzo di raccomandata a. r. disdetta da spedirsi almeno 6 mesi prima della scadenza.

ART. 3) CANONE DI LOCAZIONE

1. Il canone della locazione è stabilito in € _____ all'anno, oltre I.V.A. , e spese di gestione da pagarsi in rate trimestrali posticipate tutte di uguale importo.
2. Il canone di locazione sarà aggiornato ogni due anni nella misura del 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi con riferimento al mese di settembre dell'anno precedente.

ART. 4) PAGAMENTO DEL CANONE

1. Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre il termine di tolleranza di giorni venti dalle scadenze pattuite e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.
1. Il mancato pagamento, totale o parziale, anche di una sola rata oltre il termine i cui sopra comporterà la risoluzione del contratto per fatto o colpa del conduttore ai sensi dell'art. 1456 c. c.
2. Si conviene l'essenzialità del termine ai sensi dell'art. 1457 c.c.

ART. 5) DESTINAZIONE DEI LOCALI

1. I locali si concedono per il solo uso di esercizio dell'attività di Servizio di veterinaria, con divieto di sublocazione e cessazione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione.
2. Ai fini di quanto previsto negli articoli 34, 35,37 e seguenti della Legge n. 392/1978, il Conduttore dichiara che l'immobile locato verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

ART. 6) RECESSO DEL CONDUTTORE

Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma, della Legge n. 392/1978, si _____ dichiara che motivo di recesso del Conduttore potrà essere il diniego delle _____ autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento _____ dell' attività del Conduttore stesso, il quale esonera fin d'ora il Locatore da o _____ responsabilità per il caso in cui l'immobile possa essere ritenuto, ora o in futuro, giuridicamente o fisicamente inidoneo all'uso dichiarato, impegnandosi altresì a svolgere a sua cura spese e ad eseguire eventuali opere di adeguamento per renderlo idoneo all'uso dichiarato.

ART. 7) STATO E RESTITUZIONE DEI LOCALI – RIPARAZIONI.

1. Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in ottimo stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.
2. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario.
3. Restano a carico del conduttore gli oneri per la manutenzione ordinaria dello stabile concesso in uso, restando a carico del locatore, tutte le riparazioni necessarie straordinarie, come previsto dagli artt.1609 e 1576 del Codice Civile.

ART. 8) RESPONSABILITA' PER DANNI .

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero ad esso derivare dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi , anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del portiere.

ART. 9) REGOLAMENTO CONDOMINIALE.

Il Conduttore si obbliga a far osservare dai suoi dipendenti il regolamento interno dello stabile, che dichiara di conoscere e di accettare, e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

ART. 10) EVENTUALI INTERRUZIONI DEI SERVIZI.

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

ART. 11) SPESE DI GESTIONE.

Il Conduttore si obbliga a sostenere le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'energia elettrica, dell'acqua, del riscaldamento, al funzionamento e alla fornitura di eventuali altri servizi comuni, e gli oneri accessori in generale, in relazione ai millesimi di conduzione.

ART. 12) CONTROLLI .

Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali concessi in locazione.

ART. 13) CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA.

L'inadempimento da parte del Conduttore di anche uno solo dei patti contenuti in questo contratto produrrà, *ipso jure*, la risoluzione del contratto stesso, senza necessità di messa in mora.

ART. 14) RILASCIO DEI LOCALI.

Alla scadenza del contratto i locali dovranno essere lasciati liberi e in perfetto stato.

ART. 15) IMPOSTE E SPESE.

1. Tutte le spese del presente contratto sono poste a carico del Conduttore, salvo quanto precisato al secondo comma.
2. Le parti danno atto che il presente contratto è soggetto a registrazione a cura e spese del conduttore.

ART. 16) ELEZIONE DI DOMICILIO.

A tutti gli effetti del presente atto il Conduttore elegge domicilio presso la sede legale dell'ASL 3 in Monza, Via Elvezia, 2.

ART. 17) FORMAZIONE COMUNE DEL TESTO.

Le parti dichiarano di aver redatto il presente contratto in collaborazione tra le stesse.

Sesto San Giovanni,

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Registro delle Scritture Private n.

COMODATO DI IMMOBILE IN VIA OSLAVIA N. 1
CON LA "A.S.L. DELLA PROVINCIA DI MILANO 3"

Con il presente i sottoscritti:

Zuccoli ing. Andrea Alfredo nato a Milano il 09 settembre 1961, domiciliato per la carica in Sesto San Giovanni, Piazza della Resistenza n. 20, direttore, che interviene al presente atto in rappresentanza del:

COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI con sede in Sesto San Giovanni, Piazza della Resistenza n. 20, codice fiscale 02253930156

(in seguito denominato o "Comune" o "Ente Comodante"),

nella sua qualità di Dirigente del Settore Edilizia Pubblica-Demanio, autorizzato alla stipulazione dei contratti in forza di legge in relazione alla qualifica rivestita e in esecuzione della determinazione dirigenziale n.13 del 12/02/2004;

, domiciliato per la carica in Monza, Viale

Elvezia n. 2, dirigente,

che interviene al presente atto nella sua qualità di Direttore Generale e in rappresentanza della:

"AZIENDA SANITARIA LOCALE (A.S.L.) DELLA PROVINCIA DI MILANO 3", ente dotato di personalità giuridica pubblica in forza dell'art. 7 della Legge Regionale della Lombardia 11 luglio 1997 n. 31, con sede in Monza, Viale Elvezia n. 2, codice fiscale 02734330968,

(in seguito denominata "A.S.L. 3" o "Parte Comodataria"),

tale nominato con deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia , munito degli occorrenti poteri in forza di legge in relazione alla carica rivestita, in esecuzione della deliberazione del Direttore Generale.

premettono quanto segue:

- il Comune di Sesto San Giovanni è proprietario dell'immobile sito nel proprio territorio in Via Oslavia n. 1, distinto in catasto con il mappale del foglio , meglio descritto in seguito, destinato a presidio sanitario.

- Il D.P.G.R. n. 319 del 30 aprile 1981, in esecuzione della Legge 23 dicembre 1978 n. 833, ha previsto, all'art. 8, che "i beni immobili, o parte degli stessi, di proprietà dei Comuni ricompresi nell'ambito territoriale dell'Ente Responsabile e destinati ad attività igienico-sanitarie sono assegnati in comodato all'Ente Responsabile stesso, con vincolo di destinazione alla U.S.S.L. fino all'emanazione dei provvedimenti adottati in materia dalla Regione".
- L'art. 3 del D. Lgs. 30 dicembre 1992 n. 502 ha previsto che le unità sanitarie locali si costituiscono in aziende con personalità giuridica pubblica.
- Con D.P.G.R. n. 70636 del 22 dicembre 1997 è stata costituita, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. 11 luglio 1997 n. 31, l'Azienda Sanitaria Locale della Provincia di Milano 3, avente l'ambito territoriale definito dall'art. 2 della citata legge regionale.
- Con deliberazione n. 536 del 3 ottobre 2000 la Giunta Comunale ha disposto di concedere in comodato alla "A.S.L. 3" il predetto immobile, e ha approvato lo schema di contratto di comodato.
- Con deliberazione del Direttore Generale n. del la "A.S.L. 3" ha approvato l'operazione di cui si tratta e il testo del relativo contratto.

Ciò premesso,

le parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO

1. Il COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI, come sopra rappresentato, concede a titolo di comodato alla "A.S.L. 3", che come sopra rappresentata accetta, la seguente unità immobiliare:

- nello stabile in Sesto San Giovanni, Via Oslavia n. 1, distinto nella mappa catastale di detto Comune al foglio con il mappale , le parti dei piani cantinato, terreno primo e secondo aventi una superficie complessiva di circa mq. , nonché l'area di cortilizia di circa mq. , che risultano contornati in giallo nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A".

ART. 2 - DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

1. L'immobile oggetto del comodato dovrà essere destinato esclusivamente a struttura

sanitaria.

2. Ogni altra diversa utilizzazione, purchè di interesse pubblico o collettivo, dovrà essere previamente concordata tra le parti mediante apposito contratto concluso in forma scritta.

3. In mancanza, il Comune, qualora constati l'utilizzo dell'immobile per scopi diversi da quelli sopra indicati, può chiedere la restituzione dell'immobile previa diffida a rimettere in pristino la destinazione d'uso convenuta con assegnazione di un termine non inferiore a trenta giorni.

ART.3 - DURATA

Il contratto avrà durata fino al mantenimento della destinazione dell'immobile a struttura sanitaria.

ART. 4 - CONSEGNA

La Parte Comodataria si trova già nella detenzione dell'immobile e lo accetta nello stato di fatto e nella consistenza in cui si trova attualmente, senza riserva alcuna.

ART. 5 - MANUTENZIONE – RIPARTIZIONE DELLE SPESE

1. Sono a carico della Parte Comodataria tutte le spese e gli oneri per la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile.

2. In caso di mancanze manutentive che pregiudichino la conservazione dell'immobile il Comune può eseguire d'ufficio i lavori opportuni a spese della "A.S.L. 3", previa diffida all'Azienda di effettuare direttamente i lavori stessi.

3. La "A.S.L. 3" solleva il Comune da ogni responsabilità verso terzi relativamente alla gestione e manutenzione dell'immobile.

ART. 6 - MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI

1. La Parte Comodataria può eseguire nell'immobile, previa autorizzazione del Comune, ogni intervento di innovazione e miglioria che non ne pregiudichi il decoro e la stabilità.

2. Salvo diverso accordo tra le parti, tutte le relative spese sono a carico della Parte Comodataria, la quale assume comunque l'intera responsabilità degli interventi.

3. In caso di perimento totale o parziale dell'edificio per causa imputabile alla Parte Comodataria, questa ha l'obbligo di ricostruirlo a propria cura e spese.

ART. 7 - RESPONSABILITA' PER DANNI

1. E' a carico della Parte Comodataria la responsabilità civile derivante dall'uso dell'immobile oggetto del comodato. A tal fine essa ha provveduto a costituire a sue spese una apposita polizza di assicurazione per la responsabilità civile e contro gli incendi.
2. La "A.S.L. 3" svolge la propria attività nell'immobile sotto la sua esclusiva responsabilità, sollevando il Comune da ogni eventuale relativa pretesa di terzi.

ART. 8 - RESTITUZIONE

1. La Parte Comodataria si obbliga a restituire l'immobile al Comune nello stesso stato di manutenzione in cui lo ha ricevuto, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso del bene in conformità del contratto.
2. La restituzione verrà fatta risultare da apposito verbale di constatazione dello stato dell'immobile e di riconsegna dello stesso.
3. All'atto della restituzione nulla sarà dovuto dal Comune alla "A.S.L. 3", a qualsiasi titolo, neanche per migliorie, avviamento o rimborso spese.

ART. 9 - NORMATIVA APPLICABILE

Per quanto non previsto nel presente atto, si applicano le norme di cui agli articoli 1803 e seguenti del Codice Civile.

ART. 10 - IMPOSTE E SPESE

1. Tutte le spese e imposte del presente atto e delle conseguenti formalità sono a carico della Parte Comodataria.
2. Il presente atto è soggetto a imposta di registro in misura fissa ai sensi dell'art. 5 della Tariffa – Parte Prima - allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

ART. 11 - ALLEGATI

Viene allegato al presente atto il seguente documento:

A) Planimetria (Dis. 154c/2524).

Data

IL COMUNE

f.to Andrea Alfredo Zuccoli

Data:

LA PARTE COMODATARIA

f.to