

P

# COMUNE DI PALESTRO

PROVINCIA DI PAVIA

## Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico-Manutentivo

N° 144  
del 28-9-2018

**Oggetto: Concessione in locazione di immobili di proprietà comunale ad uso ambulatori medici.**

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- Richiamato il contratto rep. 91 del 18-12-2013 relativo locazione commerciale di ambulatorio medico sito al piano terra del palazzo municipale al dott. Vecchietti Anton Claudio, giusta deliberazione G.C. 18 del 14-2-2012 e successiva deliberazione G.C. n. 57 del 9-11-2013;
- Dato atto che il dott. Vecchietti Anton Claudio ha recentemente cessato l'attività di medico di medicina generale, giusta nota 12-7-2018 pervenuta al prot. 1396, ed il contratto su citato è scaduto in data 1-9-2018;
- Richiamata altresì la propria determinazione n. 42 del 14-2-2015, qui da intendersi riportata in maniera integrale, avente per oggetto "Modifica della convenzione per la concessione in comodato gratuito di locali di proprietà comunale all'AVIS", con cui venivano assegnati al dott. Vecchietti Marco, medico di medicina generale, i locali (ambulatorio e servizi) di cui alla planimetria allegata al medesimo provvedimento e posti al piano primo dell'asilo infantile comunale;
- Vista la domanda 20-9-2018 pervenuta al prot. 1763, con cui il dott. Vecchietti Marco chiede di lasciare i locali a lui assegnati con il provvedimento su citato e contestualmente subentrare nell'ambulatorio medico sito al piano terra del palazzo municipale resosi disponibile;
- Vista altresì la domanda 19-9-2018 pervenuta al prot. 1748, con cui il dott. Hasan Badri – medico di medicina generale – chiede di poter affittare i locali assegnati al dott. Vecchietti Marco e posti al piano primo dell'asilo infantile comunale;
- Sentita l'amministrazione comunale e ritenuto di dover accogliere entrambe le istanze prodotte;
- Visto il regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- Vista la legge 142/90;
- Visto il D.Lgs. 267-2000.

### determina

- 1) per le ragioni espresse in premessa, di concedere al dott. Vecchietti Marco, medico di medicina generale, l'ambulatorio medico sito al piano terra del palazzo municipale in accoglimento dell'istanza da questi prodotta;
- 2) per le ragioni espresse in premessa, di concedere al dott. Hasan Badri, medico di medicina generale, i locali posti al piano primo dell'asilo infantile comunale in accoglimento dell'istanza da questi prodotta;
- 3) di dare atto che la concessione in comodato gratuito di locali di proprietà comunale all'AVIS, sottoscritta in data 24-04-2004, rimane immutata;
- 4) di approvare gli schemi di contratto di locazione disciplinanti i rapporti intercorrenti tra le parti contraenti ed allegati alla presente per formarne parte integrante e sostanziale;
- 5) di trasmettere copia della presente al responsabile dell'ufficio finanziario per i provvedimenti di competenza.



IL RESPONSABILE  
DEL SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Giovanni Friscia)

La presente determinazione:

- ☐ anche ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza amministrativa sarà pubblicata nell'albo pretorio da oggi e per 15 gg. Consecutivi;
- ☐ esecutiva di precedente atto, non è soggetta a pubblicazione all'albo pretorio ed avrà esecuzione dopo il suo inserimento nella raccolta di cui all'art. 27, comma 9, del D.Lgs. 25 febbraio 1995 n° 77 e successive modificazioni;
- ☐ non comportando impegno di spesa non sarà sottoposta al visto del responsabile del servizio finanziario e diverrà esecutiva dopo il suo inserimento nella raccolta di cui all'art. 27, comma 9, del D.Lgs. 25 febbraio 1995 n° 77 e successive modificazioni;
- ☐ comportando impegno di spesa sarà trasmessa al responsabile del servizio finanziario per la prescritta attestazione di regolarità contabile e copertura finanziaria di cui all'art. 27, comma 9, del D.Lgs. 25 febbraio 1995 n° 77 e diverrà esecutiva con l'apposizione della predetta attestazione.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

---

***Il responsabile del servizio finanziario***

In relazione al disposto dell'art. 55, comma 5, della legge 8/6/1990, n° 142, come sostituito dall'art. 6, comma 11, della legge 15/5/1997 n° 127

***Appone***

Il visto di regolarità contabile e

***Attesta***

La copertura finanziaria della spesa.

L'impegno contabile è stato registrato sull'intervento \_\_\_\_\_, capitolo \_\_\_\_\_, al n° \_\_\_\_\_ in data odierna.

Palestro, 15-11-2018.



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

# COMUNE DI PALESTRO

PROVINCIA DI PAVIA

## CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

### AMBULATORIO MEDICO

(art. 27 della legge n. 392 del 27 luglio 1978)

#### **1) Contraenti:**

- Il sig. Friscia Geom. Giovanni nato a Palermo il 19/12/1961, Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Palestro, domiciliato per la sua carica presso il comune di Palestro, il quale interviene in quest'atto, in nome per conto e in rappresentanza dell'Ente P.I. 00490420189 - C.F. 83001210182 giusta deliberazione di Giunta Comunale di nomina di responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Palestro, (Locatore).

#### **CONCEDE IN LOCAZIONE**

- al Sig. AL HASAN Badri nato a Agraba (Giordania) il 12/6/1956 e residente a Confienza via Roma n. 8 C.F. LHSBDR56H12Z220T, (Conduttore), domiciliato ai fini del presente contratto in Confienza, Via Roma n. 8

#### **2) Oggetto della locazione:**

Immobile urbano a destinazione ufficio - AMBULATORIO MEDICO sito in Palestro piazza Locali da utilizzarsi ad uso AMBULATORIO MEDICO in immobile sito in Palestro piazza G. Marconi n.3 al piano primo dell'edificio denominato Asilo Infantile, costituito da n. 1 vani oltre servizio igienico in utilizzo esclusivo ed oltre (in utilizzo promiscuo con la locale sezione AVIS) di vano scale, locale sala d'attesa, disimpegno ed antibagno;

Censito al N.C.E.U al foglio n. 14, mapp. n. 254;

Niente altro è dato in locazione esclusiva al conduttore e le parti comuni dell'edificio in cui l'immobile locato si trova, potranno essere godute sotto l'osservanza del regolamento interno vigente che il conduttore dichiara di accettare.

#### **3) Durata:**

La durata della locazione è convenuta ed accettata in anni sei e più precisamente dal 1 ottobre 2018 al 30 settembre 2024. Qualora 12 mesi prima della scadenza del presente contratto non verrà data da una delle parti disdetta mediante raccomandata A.R., esso s'intende rinnovato per la stessa durata ed alle stesse condizioni, fermo restando quanto previsto dall'art. 29 della legge n. 392/78. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, settimo comma della legge 392/1978.

#### **4) Corrispettivo:**

Il canone della locazione è convenuto ed accettato in Euro 120,00 (centoventi) mensili da pagarsi in quattro rate trimestrali anticipate, a mani e domicilio del locatore, scadenti il giorno 30 di ogni trimestre, puntualmente e comunque con tolleranza massima di gg. 20 di ritardo. E' esclusa ogni differente modalità di pagamento (trasmissione per posta o deposito presso qualunque terzo) e unica prova dello stesso è riconosciuta essere la ricevuta rilasciata dal percepente. Il conduttore non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Per nessun motivo il canone potrà essere ridotto oppure compensato nemmeno parzialmente.

#### **5) Aggiornamento del canone:**

Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978 le parti convengono che il canone verrà aggiornato annualmente, dietro richiesta scritta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

#### **6) Destinazione dei locali e subaffitto:**

I locali si concedono in locazione per il solo uso di esercizio di Ufficio Ambulatorio Medico con divieto assoluto di sublocazione o cessione, anche se parziale, ed a qualunque titolo, anche se gratuito o per breve tempo, a persone diverse da quella del conduttore. E' fatto assoluto divieto di mutamento di destinazione d'uso. Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35, 37 e seguenti della legge 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

#### **7) Diniego delle autorizzazioni:**

Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, ottavo comma, della legge 392/78, si dichiara che motivo di recesso del conduttore potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento della sua attività.

#### **8) Situazione urbanistica:**

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

#### **9) Stato dell'immobile:**

Il conduttore dichiara che immobile con tutti i suoi componenti è in perfetto stato di manutenzione ed agibilità, adatto al proprio uso ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a restituirlo tale, salvo il normale deperimento connesso con l'uso diligente. Il conduttore non potrà apportare assolutamente modifiche e addizionali, né opere in genere se non dopo aver ottenuto il consenso scritto preventivo del locatore il quale comunque al termine della locazione e a sua discrezione potrà chiedere ed ottenere il ripristino o ritenere, senza alcun indennizzo, quanto realizzato dal conduttore. Restano a carico del conduttore le riparazioni di manutenzione ordinaria, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce, sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore, prelevandone la spesa dal deposito cauzionale. Se il locatore intendesse o dovesse eseguire sull'immobile o sull'edificio riparazioni, modifiche, addizioni o impianti, il conduttore dovrà senza eccezioni consentirglielo con rinuncia sin d'ora ad eventuali indennizzi fra i quali quello previsto dall'art. 1584 Cod. Civ.. A discrezionale richiesta del locatore, al termine della locazione, il conduttore dovrà ridipingere pareti e soffitti con materiali di qualità e colori analoghi a quelli

ora in atto. Il locatore ha facoltà di ispezionare o far ispezionare l'immobile purché dia un preavviso di ore 24.

#### **10) Esonero dalle responsabilità:**

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di terzi anche se resi possibili o facilitati dalla sua assenza. Il conduttore è obbligato a stipulare apposita polizza assicurativa a copertura dei danni eventualmente causabili, oltre che all'immobile locato, anche a cose, persone, animali, dovuti ad incendi, scoppi, esalazioni di gas, tumulti, atti di vandalismo, sommosse verificabili durante lo svolgimento dell'attività occupante i locali concessi in locazione.

#### **11) Interruzione dei servizi:**

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

#### **12) Oneri accessori:**

Le forniture dei servizi pubblici quali ENEL, TELECOM, ritiro immondizie ecc., sono assunte a carico diretto del conduttore, mentre le spese di consumo acqua potabile e le spese di riscaldamento, trattandosi di impianto centralizzato, rimangono a carico del locatore.

#### **13) Deposito cauzionale:**

Il conduttore versa alla firma della presente una cauzione di Euro 360,00 (trecentosessanta/00) che non potrà mai essere imputata in conto canoni e che gli verrà restituita solamente dopo l'avvenuta riconsegna dello immobile e dopo che siano state pagate tutte le pendenze comunque connesse con la locazione. A richiesta del locatore tale deposito potrà essere aumentato proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

#### **14) Risoluzione di contratto :**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 Codice Civile il locatore ha facoltà, ogni eccezione fin da ora abbandonata e rimossa, di risolvere la locazione quando: il conduttore non paghi il canone puntualmente e con le modalità previste; rifiuti o renda inattuabile l'ispezione ai locali ed all'immobile; violi il divieto di cui al punto n. 6 circa il subaffitto e la concessione in godimento ad altri a qualunque altro titolo, oppure adibisca l'immobile all'esercizio di attività contrastante con la destinazione dell'immobile per il quale è stato locato; esegua opere di qualunque genere senza avere ottenuto il permesso scritto del locatore (punto n. 9); cessi dall'attività di medico.

#### **15) Imposte:**

Sono a carico dei contraenti in parti uguali l'imposta di bollo sul contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore.

#### **16) Deroga delle leggi speciali:**

Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate

o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

---

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 Cod. Civ. le parti dichiarano di aver ben ponderato, discusso ed accettato specificatamente tutte le clausole ed in particolare: gli artt. 3 (*durata*) e 4 (*corrispettivo*) nella loro totalità, l'art. 5 (*aggiornamento del canone*), l'art. 6 (*destinazione dei locali e subaffitto*), l'art. 7 (*diniego delle autorizzazioni*), l'art. 9 (*stato dell'immobile*), l'art. 10 (*esonero dalle responsabilità*), l'art. 11 (*regolamento condominiale*), l'art. 12 (*interruzione dei servizi*), l'art. 13 (*oneri accessori*), l'art. 14 (*deposito cauzionale*), l'art. 15 (*risoluzione del ex art. 1456 del Cod.Civ.*), l'art. 16 (*imposte*).

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

# COMUNE DI PALESTRO

PROVINCIA DI PAVIA

## CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

### AMBULATORIO MEDICO

(art. 27 della legge n. 392 del 27 luglio 1978)

#### **1) Contraenti:**

- Il sig. Friscia Geom. Giovanni nato a Palermo il 19/12/1961, Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Palestro, domiciliato per la sua carica presso il comune di Palestro, il quale interviene in quest'atto, in nome per conto e in rappresentanza dell'Ente P.I. 00490420189 - C.F. 83001210182 giusta deliberazione di Giunta Comunale di nomina di responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Palestro, (Locatore).

#### **CONCEDE IN LOCAZIONE**

- al Sig. VECCHIETTI Marco nato a Pavia il 27/8/1959 e residente a Palestro via Fornace n. 1 C.F. VCCMRC59M27G388I, (Conduttore), domiciliato ai fini del presente contratto in Palestro, Via Fornace n.1

#### **2) Oggetto della locazione:**

Immobile urbano a destinazione ufficio - AMBULATORIO MEDICO sito in Palestro via XXIV Aprile n.1 al piano terra, costituito da n. 1 vani, servizi, locale sala d'attesa, ripostiglio;

Censito al N.C.E.U al foglio n. 14, mapp. n. 30;

Niente altro è dato in locazione esclusiva al conduttore e le parti comuni dell'edificio in cui l'immobile locato si trova, potranno essere godute sotto l'osservanza del regolamento interno vigente che il conduttore dichiara di accettare.

#### **3) Durata:**

La durata della locazione è convenuta ed accettata in anni sei e più precisamente dal 1 ottobre 2018 al 30 settembre 2024. Qualora 12 mesi prima della scadenza del presente contratto non verrà data da una delle parti disdetta mediante raccomandata A.R., esso s'intende rinnovato per la stessa durata ed alle stesse condizioni, fermo restando quanto previsto dall'art. 29 della legge n. 392/78. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, settimo comma della legge 392/1978.

#### **4) Corrispettivo:**

Il canone della locazione è convenuto ed accettato in Euro 120,00 (centoventi) mensili da pagarsi in quattro rate trimestrali anticipate, a mani e domicilio del locatore, scadenti il giorno 30 di ogni trimestre, puntualmente e comunque con tolleranza massima di gg. 20 di ritardo. E' esclusa ogni differente modalità di pagamento (trasmissione per posta o deposito presso qualunque terzo) e unica prova dello stesso è riconosciuta essere la ricevuta rilasciata dal percepente. Il conduttore non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Per nessun motivo il canone potrà essere ridotto oppure compensato nemmeno parzialmente.

#### **5) Aggiornamento del canone:**

Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978 le parti convengono che il canone di verrà aggiornato annualmente, dietro richiesta scritta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

#### **6) Destinazione dei locali e subaffitto:**

I locali si concedono in locazione per il solo uso di esercizio di Ufficio Ambulatorio Medico con divieto assoluto di sublocazione o cessione, anche se parziale, ed a qualunque titolo, anche se gratuito o per breve tempo, a persone diverse da quella del conduttore. E' fatto assoluto divieto di mutamento di destinazione d'uso. Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35, 37 e seguenti della legge 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

#### **7) Diniego delle autorizzazioni:**

Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, ottavo comma, della legge 392/78, si dichiara che motivo di recesso del conduttore potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento della sua attività.

#### **8) Situazione urbanistica:**

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

#### **9) Stato dell'immobile:**

Il conduttore dichiara che immobile con tutti i suoi componenti è in perfetto stato di manutenzione ed agibilità, adatto al proprio uso ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a restituirlo tale, salvo il normale deterioramento connesso con l'uso diligente. Il conduttore non potrà apportare assolutamente modifiche e addizionali, né opere in genere se non dopo aver ottenuto il consenso scritto preventivo del locatore il quale comunque al termine della locazione e a sua discrezione potrà chiedere ed ottenere il ripristino o ritenere, senza alcun indennizzo, quanto realizzato dal conduttore. Restano a carico del conduttore le riparazioni di manutenzione ordinaria, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce, sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendo il conduttore, vi provvedere il locatore, prelevandone la spesa dal deposito cauzionale. Se il locatore intendesse o dovesse eseguire sull'immobile o sull'edificio riparazioni, modifiche, addizioni o impianti, il conduttore dovrà senza eccezioni consentirglielo con rinuncia sin d'ora ad eventuali indennizzi fra i quali quello previsto dall'art. 1584 Cod. Civ.. A discrezionale richiesta del locatore, al termine della locazione, il conduttore dovrà ridipingere pareti e soffitti con materiali di qualità e colori analoghi a quelli

ora in atto. Il locatore ha facoltà di ispezionare o far ispezionare l'immobile purché dia un preavviso di ore 24.

#### **10) Esonero dalle responsabilità:**

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di terzi anche se resi possibili o facilitati dalla sua assenza. Il conduttore è obbligato a stipulare apposita polizza assicurativa a copertura dei danni eventualmente causabili, oltre che all'immobile locato, anche a cose, persone, animali, dovuti ad incendi, scoppi, esalazioni di gas, tumulti, atti di vandalismo, sommosse verificabili durante lo svolgimento dell'attività occupante i locali concessi in locazione.

#### **11) Interruzione dei servizi:**

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

#### **12) Oneri accessori:**

Le forniture dei servizi pubblici quali ENEL, TELECOM, ritiro immondizie ecc., sono assunte a carico diretto del conduttore, mentre le spese di consumo acqua potabile e le spese di riscaldamento, trattandosi di impianto centralizzato, rimangono a carico del locatore.

#### **13) Deposito cauzionale:**

Il conduttore versa alla firma della presente una cauzione di Euro 360,00 (trecentosessanta/00) che non potrà mai essere imputata in conto canoni e che gli verrà restituita solamente dopo l'avvenuta riconsegna dello immobile e dopo che siano state pagate tutte le pendenze comunque connesse con la locazione. A richiesta del locatore tale deposito potrà essere aumentato proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

#### **14) Risoluzione di contratto :**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 Codice Civile il locatore ha facoltà, ogni eccezione fin da ora abbandonata e rimossa, di risolvere la locazione quando: il conduttore non paghi il canone puntualmente e con le modalità previste; rifiuti o renda inattuabile l'ispezione ai locali ed all'immobile; violi il divieto di cui al punto n. 6 circa il subaffitto e la concessione in godimento ad altri a qualunque altro titolo, oppure adibisca l'immobile all'esercizio di attività contrastante con la destinazione dell'immobile per il quale è stato locato; esegua opere di qualunque genere senza avere ottenuto il permesso scritto del locatore (punto n. 9); cessi dall'attività di medico.

#### **15) Imposte:**

Sono a carico dei contraenti in parti uguali l'imposta di bollo sul contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore.

#### **16) Deroga delle leggi speciali:**

Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate

o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

\_\_\_\_\_ ,H \_\_\_\_\_

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 Cod. Civ. le parti dichiarano di aver ben ponderato, discusso ed accettato specificatamente tutte le clausole ed in particolare: gli artt.3 (*durata*) e 4 (*corrispettivo*) nella loro totalità, l'art. 5 (*aggiornamento del canone*), l'art. 6 (*destinazione dei locali e subaffitto*), l'art. 7 (*diniego delle autorizzazioni*), l'art. 9 (*stato dell'immobile*), l'art. 10 (*esonero dalle responsabilità*), l'art. 11 (*regolamento condominiale*), l'art. 12 (*interruzione dei servizi*), l'art. 13 (*oneri accessori*), l'art. 14 (*deposito cauzionale*), l'art. 15 (*risoluzione del ex art. 1456 del Cod.Civ.*), l'art. 16 (*imposte*).

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE