

Cl.: 1.1.02

DECRETO n. 672

del 22/12/2021

OGGETTO: STIPULA CONTRATTO DI LOCAZIONE PER UNITA' IMMOBILIARE SITA IN
CREMA VIA CAPERGNANICA 8/H DA ADIBIRE A SEDE DEL DISTRETTO
VETERINARIO – 01/12/2021 – 30/11/2027

II DIRETTORE GENERALE – Dott. Salvatore Mannino

Acquisito il parere favorevole del
DIRETTORE AMMINISTRATIVO

Dott. Alessandro Cominelli

Acquisito il parere favorevole del
DIRETTORE SANITARIO

Dott.ssa Silvana Cirincione

Acquisito il parere favorevole del
DIRETTORE SOCIOSANITARIO

Dott.ssa Carolina Maffezzoni

Responsabile del procedimento: ANDREA GALLIO

IL DIRETTORE GENERALE

Richiamati:

- il contratto di locazione per uso non abitativo stipulato tra l'ASL di Cremona e la Società Immobiliare La Vignola per i locali sede del Distretto Veterinario di Crema in scadenza il 30/11/2021;
- la nota prot. n. 38719 del 18/05/2021 dell'Agenzia del Demanio con la quale la stessa comunicava che non risultavano immobili demaniali disponibili presso il Comune di Crema atti a ospitare la sede del Distretto Veterinario, conservata agli atti;
- la nota prot. 75779 del 03/09/2021 con cui si chiedeva al Sindaco del Comune di Crema, la disponibilità di locali da adibire a sede del Distretto Veterinario;
- la nota prot. 75785 del 03/09/2021 con cui si chiedeva al Presidente della Provincia di Cremona, la disponibilità di locali da adibire a sede del Distretto Veterinario;
- la nota prot. 88644/21 del 13/10/2021 del Comune di Crema con la quale lo stesso comunicava di non avere disponibilità di locali da adibire a sede del Distretto Veterinario, conservata agli atti;
- la circolare n. 16155 del 11/06/2014 dell'Agenzia del Demanio in cui si dichiara che non è obbligatorio il parere di congruità del canone per i nuovi contratti di locazione;

Dato atto che:

- in data 03.09.2021 è stato pubblicato l'avviso di manifestazione di interesse per "Ricerca di una unità immobiliare da adibire a attività istituzionale nel Comune di Crema mediante stipula di contratto di locazione";
- alla scadenza della manifestazione di interesse in data 17.09.2021 sono pervenute n. 2 manifestazioni di interesse dalle ditte:
 - a) Immobiliare La Vignola s.r.l.;
 - b) TecnoCrema s.r.l.;conservate agli atti dell'UOS Tecnico Patrimoniale;
- entrambe le ditte sono state invitate a presentare offerta entro le ore 12:00 del 15.10.2021;
- entro il termine è pervenuta offerta solo dall'Immobiliare La Vignola s.r.l. così riassunta: immobile sito in Crema, Via Capergnanica 8H, superficie mq. 470, canone annuo di € 72,34/mq pari a € 34.000,00 oltre IVA di legge;
- è stata verificata l'idoneità dei locali offerti dall'Immobiliare La Vignola s.r.l., dell'unità immobiliare da adibire a sede Distretto Veterinario nel Comune di Crema;

Esaminato il testo del contratto di locazione a tal fine predisposto che prevede la locazione per il periodo 01/12/2021 – 30/11/2027, nella versione allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso per un importo di 72,34 €/mq annuo corrispondenti a 34.000,00 annui oltre Iva ai sensi di legge, da corrispondere al locatore in 4 rate trimestrali anticipate di euro 8.500,00 oltre Iva ai sensi di legge;

Ricordato che ai sensi dell'art. 2 il contratto di locazione potrà essere rinnovato per ulteriori sei anni qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata A/R o Pec da spedire almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza o dei successivi rinnovi. Il contratto potrà essere rinnovato di 6 anni in 6 anni, fino al raggiungimento della durata massima di 30 anni, ai sensi dell'art. 1573 del Codice Civile;

Vista l'attestazione dell'UOC Servizio Economico Finanziario in ordine alla regolarità contabile;

Vista l'attestazione dell'ing. Andrea Gallio in qualità di responsabile del procedimento amministrativo e della dott.ssa Pierina Ghilardi Direttore dell'UOC Approvvigionamenti e Tecnico Patrimoniale in ordine alla regolarità tecnica ed alla legittimità del presente atto;

Acquisiti i pareri favorevoli del Direttore Amministrativo, Sanitario e Sociosanitario;

D E C R E T A

- 1) di stipulare con l'Immobiliare La Vignola s.r.l. il contratto di locazione per l'unità immobiliare sita in Crema (CR), via Capergnanica n. 8/h, censita al Catasto Fabbricati al foglio n. 45 Mappale n.106, Sub. 529,707 e 708, di 470 mq, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

- 2) di dare atto che il contratto di locazione avrà durata di anni 6 dal 01/12/2021 al 30/11/2027 per un importo di 72,34 €/mq annuo corrispondenti a € 34.000,00 annui, oltre Iva ai sensi di legge, pari a 41.480,00 Iva inclusa e viene registrato al conto di costo 707110010 del bilancio sanitario di questa Agenzia per gli anni 2021/2027;
- 3) di dare atto che:
 - i canoni verranno corrisposti al locatore in 4 rate trimestrali anticipate di euro 10.370,00, entro il 15 del primo mese di ogni trimestre;
 - il deposito cauzionale di € 5.666,67, pari a due mensilità, su cui matureranno gli interessi legali, verrà corrisposto entro il 15/12/2021;
 - il contratto di locazione potrà essere rinnovato per ulteriori sei anni qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata A/R o Pec da spedire almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza o dei successivi rinnovi. Il contratto potrà essere rinnovato di 6 anni in 6 anni, fino al raggiungimento della durata massima di 30 anni, ai sensi dell'art. 1573 del Codice Civile;
- 4) di dare atto che sono a carico dell'ATS anche le spese condominiali cui si stima un onere annuo pari a € 1.500,00 e viene registrato al conto di costo 707110020 del bilancio sanitario di questa Agenzia per gli anni 2021/2027;
- 5) di dare atto che l'imposta di registro è a carico del locatore e del conduttore in egual misura;
- 6) di disporre cura dell'UOC Affari Generali, Legali e Istituzionali la pubblicazione all'Albo on-line ai sensi dell'art. 32 della L. n. 69/2009 e nel rispetto del Regolamento UE 679/2016.

Firmato digitalmente
Dott. Salvatore Mannino

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO NON ABITATIVO

TRA

La Società Immobiliare La Vignola S.r.l. P.IVA 01276870191 con sede in Credera Rubbiano via Moscazzano n. 24, rappresentata dal Sig. Vigani Massimo Matteo amministratore unico, di seguito indicata come Locatore

E

L'Agenzia di Tutela della Salute della Val Padana, C.F. 02481970206, con sede in Mantova via dei Toscani n. 1, rappresentata dal Direttore Generale Dr. Salvatore Mannino, di seguito indicata come Conduttore.

SI CONVIENE STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – Oggetto della locazione

Il Locatore concede in locazione al Conduttore i locali siti in Crema (CR) via Capergnanica 8/h censiti al foglio 45, mappale 106, sub 529 rendita 4729,45, composti da tre unità immobiliari denominate A-D-C- e porzione di area esterna ad uso parcheggio privato foglio 45, mappale 106 sub 707 e 708, come risulta dalle allegate planimetrie che costituiscono parte integrante del presente contratto (all. n. 1), muniti di Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'arch. Massimiliano Chirico in data 03/11/2021 con scadenza 03/11/2031, di cui copia viene consegnata al conduttore .

Art. 2 – Durata e diritto di recesso

Il presente contratto di locazione avrà una durata di 6 anni a decorrere dal 01/12/2021 fino al 30/11/2027, con tacito rinnovo a tale scadenza di ulteriori 6 (sei) anni, qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata A/R o Pec da spedire almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza o dei successivi rinnovi. Il contratto potrà essere rinnovato di 6 anni in 6 anni, fino al raggiungimento della durata massima di 30 anni, ai sensi dell'art. 1573 del Codice Civile.

I locali vengono consegnati in data 1/12/2021.

Art. 3 – Canone

Il Conduttore dovrà corrispondere al Locatore il canone di locazione annuo pari a 72,34 €/mq annuo oltre Iva ai sensi di legge, stabilito a misura come da offerta presentata prot. 0088790/21 del 15/10/2021, corrispondenti ad € 34.000,00 (trentaquattromila/00) annui oltre Iva ai sensi di legge (mq 470,00), da corrispondere in quattro rate trimestrali anticipate, dell'importo di Euro 8.500,00 (ottomila cinquecento/00) oltre IVA ciascuna, da corrispondersi entro e non oltre il 15 del primo mese di ogni trimestre, di ogni anno a mezzo bonifico. La prima rata viene versata contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto a mezzo bonifico.

All'aggiornamento del canone si provvederà a norma di legge. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura del locatore.

Art. 4 – Destinazione d'uso e divieto di cessione o sublocazione

Il Conduttore dovrà valersi dell'immobile locato esclusivamente per il seguente uso: uffici per attività istituzionale dell'ATS; dichiara all'uopo di aver preso visione dei locali, di averli trovati idonei all'uso e di accettarli nello stato in cui si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto.

È fatto divieto al Conduttore di cedere, a qualsiasi titolo, il contratto di locazione e di sublocare, anche in parte, i locali affittati. Il cambiamento dell'uso convenuto, la cessione del contratto e la sublocazione comporteranno la risoluzione del contratto, a semplice richiesta del Locatore.

Art. 5 – Addizioni e migliorie

Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del

rapporto locativo. Salvo patto contrario, le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore. In caso di opere o lavori resi necessari da imposizioni normative sopravvenute inerenti l'attività di cui all'art. 4, il locatore non potrà negarne, senza giustificato motivo, l'esecuzione. Il Conduttore assume a suo carico ogni eventuale onere o sanzione di natura amministrativa per eventuali violazioni urbanistiche ed edilizie dipendenti da fatto proprio, garantendo e manlevando espressamente il Locatore con riferimento a qualsivoglia conseguenza pregiudizievole che potesse derivare sul punto.

Art. 6 – Spese durante la locazione

Sono a carico del Conduttore dalla data di stipulazione del presente contratto le spese di manutenzione ordinaria, quelle relative al consumo di energia elettrica, riscaldamento, gas, acqua, ai diritti di fognatura a depuratore, alla tassa di smaltimento rifiuti ed in genere tutte le spese per la gestione dell'immobile, comprese le spese condominiali che saranno pagate direttamente dal conduttore in ragione della quota di millesimi corrispondenti all'unità immobiliare oggetto del contratto e come da rendiconto condominiale

Sono a carico del Locatore le spese di assicurazione dell'immobile (incendio e responsabilità civile fabbricati). Sarà cura del Locatore produrre copia della polizza al Conduttore.

Sono a carico del Conduttore l'assicurazione relativa al contenuto, l'assicurazione RCT/O e l'assicurazione per rischio locativo. Sarà cura del Conduttore produrre copia della polizza al Locatore.

Il conduttore resta comunque responsabile di ogni conseguenza derivante dalla attività svolta nei locali locati, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore. Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a condomini e vicini.

Art. 7 – Interventi manutentivi

Gli interventi di manutenzione straordinaria necessari al ripristino della corretta funzionalità, dalla data di decorrenza del contratto di locazione e per tutta la sua durata, alla regola dell'arte degli impianti di climatizzazione (centrale termica e gruppo frigo condizionamento) sono a carico del Locatore.

La manutenzione ordinaria relativa agli impianti di climatizzazione é a cura del locatore, che incaricherà all'uopo tecnico di sua fiducia, ed a spese del conduttore, che provvederà a rimborsare il locatore, previa esibizione di documentazione comprovante gli interventi eseguiti.

Per ogni altra attività di manutenzione le parti fanno riferimento alla disciplina di legge.

Art. 8 – Deposito cauzionale

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il Conduttore versa al locatore, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto a mezzo bonifico la somma di € 5.666,67 (euro cinquemila seicentosessantasei/67) pari a due mensilità, a titolo di deposito cauzionale. Tale somma sarà restituita entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

Su tale somma, che non potrà essere imputata in conto canoni, matureranno gli interessi legali che il Locatore si impegna a corrispondere al Conduttore alla fine di ogni anno di locazione come disposto dall'art. 11 della L. 392/78.

Art. 9 – Spese relative al contratto

La registrazione del presente contratto dovrà essere eseguita a cura del Locatore.

È a carico del conduttore l'imposta di bollo per il presente contratto, nonché l'imposta di bollo per le quietanze, se dovuta. L'imposta di registro è a carico del locatore e del conduttore in parti uguali. Per gli anni successivi, il locatore provvederà al pagamento dell'imposta di registro richiedendo il 50% dell'imposta pagata al conduttore, il quale si impegna ad effettuare il rimborso entro 30 giorni dalla richiesta.

Art. 10 – Contenzioso

Ai sensi dell'art. 447 bis del Codice di Procedura Civile in caso di controversia tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale di Cremona.

Art. 11 – Elezione di domicilio

Per le finalità di cui al presente contratto e per qualsiasi incombenza di legge, ivi comprese le notificazioni, le parti eleggono domicilio rispettivamente:

il locatore, presso la sua sede legale in Credera Rubbiano via Moscazzano n. 24, indirizzo Pec immobiliare.lavignola@pec-legal.it;

il conduttore presso la sua sede legale in Mantova via dei Toscani n. 1, indirizzo Pec protocollo@pec.ats-valpadana.it.

Art. 12 – Rinvio

Per quanto non previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla vigente legislazione in materia di locazione di immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo.

Letto, confermato e sottoscritto

Crema, 14.12.2021

Il Locatore

Società La Vignola s.r.l.

L'Amministratore

Massimo Matteo Vigani

Il Conduttore

ATS della Val Padana

Il Direttore Generale

Dott. Salvatore Mannino

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cc le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare espressamente la n. 4 (Destinazione d'uso e divieto di cessione o sublocazione), 5 (Addizioni e migliorie), 6 (Spese durante la locazione), 7 (Interventi manutentivi), 8 (Deposito cauzionale), 9 (Spese relative al contratto) e 11 (Elezione di domicilio).

Crema, 14.12.2021

Il Locatore

Società La Vignola s.r.l.

L'Amministratore

Massimo Matteo Vigani

Il Conduttore

ATS della Val Padana

Il Direttore Generale

Dott. Salvatore Mannino