

Cl.: 1.1.02

DECRETO n. 59

del 02/02/2023

OGGETTO: PRESA D'ATTO DELLA STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE TRA ATS VAL PADANA E FONDAZIONE "S. CHIARA" DI CASALMAGGIORE PER L'UTILIZZO DI LOCALI DA ADIBIRE A SEDE ISTITUZIONALE DI ATS VAL PADANA NEL COMUNE DI CASALMAGGIORE – PERIODO 01/01/2023 – 31/12/2028

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 stipulato con il Comune di Casalmaggiore in data 28.12.2011 per l'utilizzo di locali nell'immobile denominato "Ex Convento Santa Chiara" sito in via Formis, 3 Casalmaggiore come sede territoriale nel comune di Casalmaggiore scaduto in data 31.12.2022;
- la nota prot n.2018/0029067 del Comune di Casalmaggiore relativa alla concessione in uso dell'intero compendio immobiliare sito in via Formis, 3 Casalmaggiore alla Fondazione Santa Chiara, ivi compresa la porzione oggetto del contratto di locazione sopra richiamato;

Dato atto che:

- in data 19.05.2022 ATS Val Padana ha inviato nota di richiesta di verifica di disponibilità di locali nel comune di Casalmaggiore all'Agenzia del Demanio prot. 44182/22, alla Provincia di Cremona prot. 44190/22 e al Comune di Casalmaggiore prot. 44134/22;
- in data 21.07.22 con nota prot. 45145 del 23.05.2022 il Comune di Casalmaggiore ha comunicato la disponibilità dei locali ubicati in via Formis, 3, sede del precedente contratto di locazione;
- ATS Val Padana non ha ricevuto altre disponibilità di spazi dagli altri Enti coinvolti nella richiesta;
- in data 01.09.2022 è stato pubblicato l'avviso di manifestazione d'interesse prot. 71187/22 per la ricerca di unità immobiliare da adibire ad attività istituzionale mediante stipula di contratto di locazione nel Comune di Casalmaggiore;
- alla scadenza della manifestazione di interesse in data 19.09.2022 non sono arrivate manifestazioni di interesse per la stipula di un contratto di locazione nel Comune di Casalmaggiore.

Dato altresì atto che:

- ATS Val Padana ha chiesto alla Fondazione S. Chiara la disponibilità di stipulare un contratto di locazione e la stessa Fondazione ha espresso parere positivo per la stipula di un nuovo contratto di locazione, come da documentazione agli atti presso la S.S. Gestione Tecnico Patrimoniale;
- gli spazi oggetto della locazione sono costituiti da una porzione della palazzina sita nell'immobile denominato "Ex Convento Santa Chiara" sito in via Formis, 3 individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Casalmaggiore al foglio 29 particelle 42 sub 501, 43 sub 501 e 45 sub 502, contraddistinte con retinatura nella planimetria di cui al contratto allegato al presente atto;
- il contratto di locazione è stato stipulato con decorrenza 01.01.2023 e avrà una durata iniziale di anni 6 (sei);

Esaminato il testo del contratto di locazione a tal fine predisposto che prevede la locazione per il periodo 01.01.2023-31.12.2028 nella versione allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso, per un canone annuo di locazione pari a euro 20.500,00 da corrispondere in due rate semestrali anticipate entro il 31 marzo e il 30 settembre di ogni anno;

Ricordato che ai sensi dell'art. 4 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;

Ritenuto di procedere alla stipula del nuovo contratto di locazione con la Fondazione S. Chiara per l'utilizzo di locali presso l'immobile sito in via Formis 3 Casalmaggiore (CR) per il periodo 01.01.2023-31.12.2028, nella versione allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso;

Vista l'attestazione dell'ing. Andrea Gallio in qualità di responsabile del procedimento amministrativo e della dott.ssa Pierina Ghilardi Direttore della S.C. Gestione Acquisti (Provveditorato – Economato) in ordine alla regolarità tecnica ed alla legittimità del presente atto;

Vista l'attestazione della S.C. Bilancio Programmazione Finanziaria e Contabilità in ordine alla regolarità contabile;

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

D E C R E T A

- 1) di prendere atto della stipula con la Fondazione S. Chiara del contratto di locazione per l'utilizzo di locali siti in Casalmaggiore via Formis, 3 identificati catastalmente al foglio 29, mappale 42 sub 501, 43 sub 501 e 45 sub 502, come evidenziato nella planimetria del contratto, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 30.12.2022 n. Rep. 002430-serie 3T, allegato al presente decreto quale parte integrante e sostanziale;
- 2) di dare atto che il contratto di locazione avrà durata di 6 anni dal 01.01.2023 al 31.12.2028 per un importo di € 20.500,00 annui e viene registrato al conto di costo 707110010 del bilancio sanitario di questa Agenzia per gli anni 2023/2028;
- 3) di dare atto che l'onere annuo relativo alle spese per le utenze (acqua, energia elettrica e calore) viene stimato in € 30.000,00, IVA inclusa e registrato al conto di costo 707110020 del bilancio sanitario di questa Agenzia per gli anni 2023/2028;
- 4) di dare atto che:
 - i canoni verranno corrisposti al locatore in 2 rate semestrali anticipate di euro 10.250,00 scadenti il 31 marzo e 30 settembre;
 - l'ATS rimborserà al locatore le spese relative ai consumi di energia elettrica, gas, metano, acqua potabile, ed in genere tutte le spese per i servizi comuni dell'immobile, secondo la percentuale minima stabilita e concordata del 19,30%; il rimborso verrà effettuato in forma trimestrale;
 - a titolo di deposito cauzionale verrà corrisposto un importo pari a € 5.125,00 (cinquemila centoventicinque/00) equivalenti a tre mensilità di canone;
 - 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;
- 5) di dare atto che sono a carico di ATS Val Padana le spese di ordinaria manutenzione ed esercizio dei locali;
- 6) di dare atto che l'imposta di registro è a carico del locatore e del conduttore in egual misura;
- 7) di disporre, a cura della SC Affari Generali e Legali, 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 AD USO NON ABITATIVO DI PARTE
DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX CONVENTO SANTA CHIARA"
POSTO IN CASALMAGGIORE (CR) VIA FORMIS N.3

SCRITTURA PRIVATA

La Fondazione Santa Chiara Istituto di Istruzione Professionale e di Formazione Professionale, con sede in Casalmaggiore (CR) via Formis 3, P.I. 01569060195, Cod.Fisc.: 90008760192 (locatore) la quale interviene a mezzo del legale rappresentante dott. Mauro Acquaroni, nato a Sabbioneta (MN) il 12 marzo 1961

e

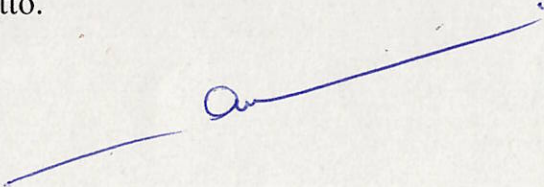
L'Agenzia di Tutela della Salute della Val Padana, con sede in Mantova via dei Toscani n. 1, Cod. Fisc.: 02481970206 (conduttore), la quale interviene a mezzo del legale rappresentante Direttore Generale, dott. Salvatore Mannino, nato a Catania il 4 marzo 1959

richiamato

l'atto di concessione d'uso del Comune di Casalmaggiore del 22.12.2018 rep.n.11915 alla Fondazione Santa Chiara

convengono e stipulano quanto segue:

1. La Fondazione Santa Chiara concede in locazione ad uso non abitativo all'ATS della Val Padana, per le attività istituzionali, le porzioni di edificio posto in via Formis 3, contraddistinte con retinatura nell'allegata planimetria con superfici colorate in giallo e individuate nel Catasto Fabbricati del Comune di Casalmaggiore al foglio 29 particelle 42 sub 501, 43 sub 501 e 45 sub 502;
2. Il conduttore dovrà valersi dei vani locati soltanto per uso ufficio ed attività accessorie e gli è fatto divieto cedere, a qualsiasi titolo, il contratto di locazione o sublocazione, anche in parte i locali affittati. Il cambiamento dell'uso convenuto, la cessione del contratto e la sublocazione dei locali comporteranno la risoluzione del contratto.

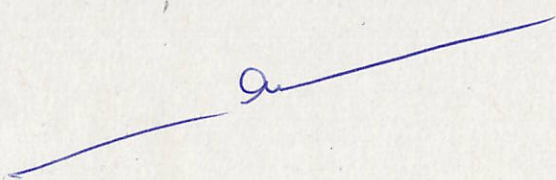


3. Il conduttore avrà diritto di utilizzare nelle aree del primo cortile della Fondazione n.8 (otto) stalli – parcheggio solo per le autovetture aziendali.
4. La durata della locazione, a norma dell'art. 27 della Legge 392/1978 è di anni 6 (sei) a decorrere dal 1° gennaio 2023 e terminanti il 31 dicembre 2028 e si rinnoverà tacitamente se nessuna delle parti comuni che all'altra la sua volontà di disdetta con lettera raccomandata almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza, a norma dell'art. 28 della medesima L.392/1978.
5. È facoltà del locatore, alla prima scadenza, di esercitare il diniego della rinnovazione del contratto sulla base dei motivi di cui all'art. 29 della Legge 392/1978, mediante un preavviso da comunicarsi con lettera raccomandata almeno sei mesi prima.
6. Il canone annuo di locazione viene fissato in Euro 20.500,00 (ventimilacinquecento,00) che il conduttore si obbliga a corrispondere come segue: in due rate semestrali anticipate entro il 31 marzo e entro il 30 settembre di ogni anno, mediante accredito sul conto corrente della Fondazione codice IBAN IT95X0503456746000000000800.

In caso di ritardato pagamento del canone, il locatore avrà facoltà di costituire in mora il conduttore e richiedere la risoluzione del contratto per inadempimento. Le parti concordano che il canone di locazione venga aggiornato automaticamente ogni anno nella misura del 75% (settantacinque per cento) delle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, maturato nel mese di dicembre di ogni anno, salvo diverse disposizioni di legge.

7. Il conduttore non potrà apportare innovazioni, addizioni o migliorie di rilievo, senza il preventivo consenso scritto del locatore. In ogni caso resta convenuto:

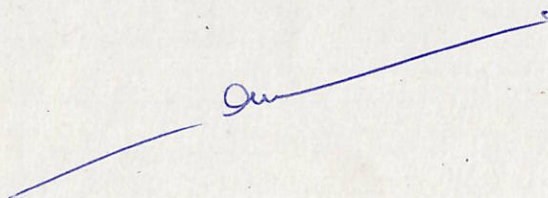
- Che il conduttore rinuncia fin d'ora ad ogni presa e rivalsa per opere eseguite nel caso che il locatore decida di ritenerle;



- Che il conduttore si obbliga alla riduzione in pristino, prima della fine della locazione d a sue spese, ove ne venga richiesto da locatore
8. Fanno carico al conduttore le riparazioni cagionate da cattivo uso o negligenza, nonché quelle inerenti alla piccola manutenzione, a norma dell'art.1.609 del codice civile; fanno carico al locatore le spese di manutenzione straordinaria necessaria per ottenere che l'immobile locato mantenga la funzionalità attuale; fa pure carico al locatore l'assicurazione del fabbricato (incendio e responsabilità civile), ferma restando la sua responsabilità per ogni insufficienza di capitale assicurato.
9. Il conduttore si impegna a rimborsare al locatore le spese relative ai consumi di energia elettrica, gas, metano, acqua potabile, ed in genere tutte le spese per i servizi comuni dell'immobile, secondo la percentuale minima stabilita e concordata del 19,30% (diciannove virgola trenta per cento) di quanto documentato e ogni altra spesa relativa alla conduzione dell'immobile che non faccia direttamente capo al conduttore. Tale percentuale potrà essere aggiornata in aumento in funzione di eventuali variazioni concernenti l'uso dell'interno immobile. Il rimborso verrà effettuato in forma trimestrale.

La tassa rifiuti farà direttamente carico al conduttore per la superficie occupata.

10. Il locatore consegna all'atto della sottoscrizione del presente contratto, che ne è anche quietanza, copia conforme dell'originale dell'attestato di certificazione energetica, nonché la dichiarazione di rispondenza degli impianti alle normative vigenti in materia.
11. Il conduttore, al termine della locazione, dovrà riconsegnare le unità immobiliari, i servizi e gli impianti in buono stato di conservazione e di manutenzione.

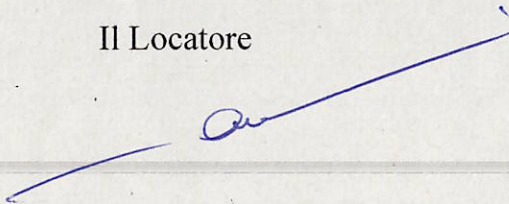


12. A titolo di deposito il conduttore verserà la somma fruttifera di € 5.125,00 (cinquemilacentocinque/00) equivalenti a circa tre mensilità di canone, essa sarà restituita alla scadenza del contratto previo riscontro di assenza di danni all'immobile.
13. Per qualsiasi controversia è stabilita la competenza territoriale dell'Autorità Giudiziaria di Cremona.
14. La registrazione del presente contratto è a carico del locatore. Le spese di bollo e di registrazione, nonché le successive imposte annuali di registro, versate a cura del locatore, sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.
15. Per quanto non previsto si rinvia al Codice Civile e alla legislazione speciale.

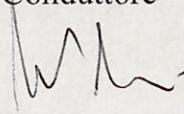
Letto, approvato e sottoscritto.

Casalmaggiore, li 23 DICEMBRE 2022

Il Locatore

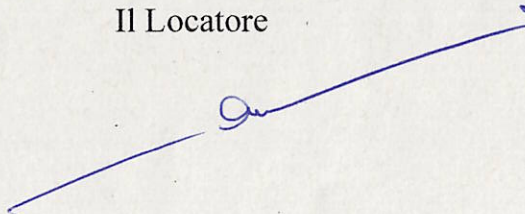


Il Conduttore

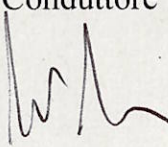


Le parti consensualmente, e di comune accordo approvano il contenuto degli artt. nn. 2,4,5,6,7,8,12 ai sensi e per gli effetti dell'art.1342, 2° comma, del Codice Civile

Il Locatore



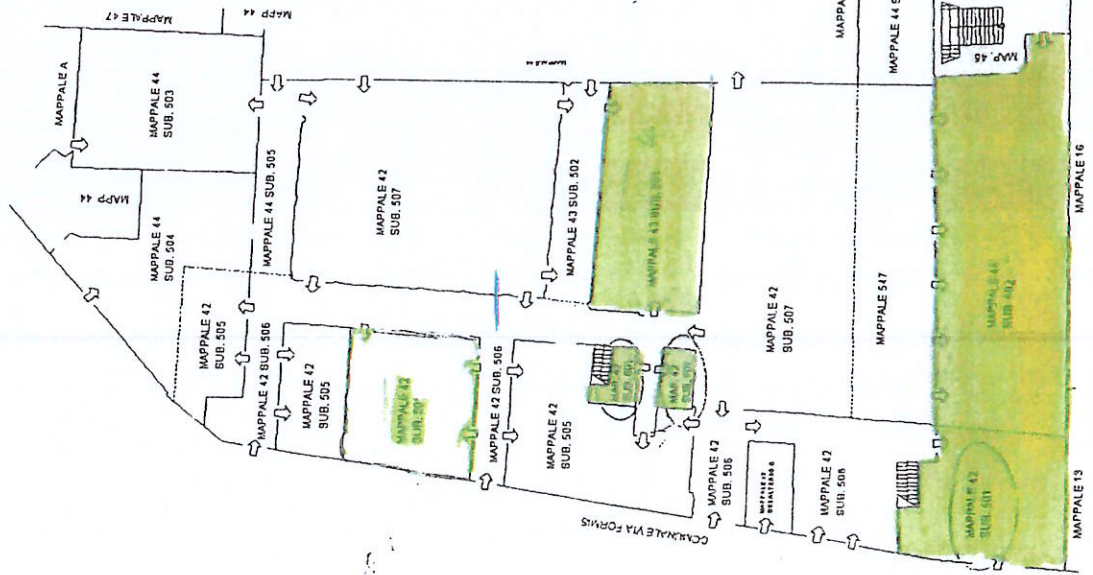
Il Conduttore





Il Responsabile del Settore
OPERE PUBBLICHE
 e Programmazione OO. PP.
don. ing. Enrico Rossi

PIANO TERRA



ASL
MAPP 42 SUB 501
43 SUB 501
45 SUB 502
PIANO PRIMO

