



Oggetto: Contratto di locazione fra ASST Brianza e l'Azienda territoriale per i servizi alla persona "Offerta Sociale asc" per la sede del Centro Diurno Disabili presso il Centro Polivalente di via Roma, 85 a Usmate Velate

Ufficio Proponente:	S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale
Istruttore della pratica:	Fabio Urban
Responsabile del procedimento:	Sara De Trane (sostituto)
Dirigente dell'Ufficio Proponente:	Sara De Trane (sostituto)
La delibera comporta impegno di spesa:	Si
Modalità di Pubblicazione:	INTEGRALE

Proposta N° 653 del 03-06-2024

con valore di attestazione di regolarità amministrativa ai sensi del D.Lgs. n.123/2011, conservata agli atti del presente procedimento.

Attestazione di regolarità economico-contabile

Dirigente della S.C. Bilancio, Programmazione
Finanziaria e Contabilità: **Silvia Trezzi**

Attestazione di regolarità dell'iter istruttorio

Dirigente della S.C. Affari Generali e Legali: **Mattia Longoni**

Il presente atto è stato firmato dal Direttore Generale, acquisiti i seguenti pareri:

Direttore Amministrativo **Ivan Alessandro Mazzoleni**

Direttore Sanitario **Michele Sofia**

Direttore Sociosanitario **Antonino Zagari**



Oggetto: Contratto di locazione fra ASST Brianza e l'Azienda territoriale per i servizi alla persona "Offerta Sociale asc" per la sede del Centro Diurno Disabili presso il Centro Polivalente di via Roma, 85 a Usmate Velate

IL DIRETTORE GENERALE

Su proposta del DIRETTORE della S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale

RICHIAMATA la deliberazione aziendale n. 1 del 14 gennaio 2021, di presa d'atto della D.G.R. n. XI/3952 del 30 novembre 2020 avente ad oggetto "Determinazioni in ordine all'attuazione dell'art. 19 della Legge Regionale 30 dicembre 2019 n. 23, di costituzione dall'1 gennaio 2021 dell'Azienda Socio Sanitaria Territoriale (ASST) della Brianza, nonchè di presa d'atto dei Decreti della D.G. Welfare nn. 16667 e 16668 del 31 dicembre 2020, di assegnazione all'ASST della Brianza del personale, dei beni immobili e mobili registrati;

PREMESSO che:

- l'ASL della Provincia di Monza e Brianza, proprietaria della struttura fino al 31/12/2015, gestiva per conto e delega dei Comuni ricadenti nel distretto di Vimercate, due Centri Diurni per persone disabili denominati "Nucleo 1" e "Nucleo 2", collocati nella struttura denominata Centro Polivalente e situata a Usmate Velate (MB) in via Roma, 85;
- l'Assemblea dei Sindaci del Distretto di Vimercate, nella seduta del 01/07/2009, decideva di non rinnovare la Delega Gestionale del Centro Diurno Disabili alla ASL della Provincia di Monza e Brianza per l'anno 2010 per procedere dal 01/01/2010 alla gestione diretta dei due Centri Diurni tramite Offertasociale, Azienda speciale consortile (Asc) costituita ai sensi dell'art.114 del d.lgs.267/2000 (TUEL);
- l'Azienda speciale è ente strumentale (qualificato come ente pubblico economico) dell'ente locale, dotata di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale e di un proprio statuto, legata agli enti locali costituenti da stretti vincoli relativi alla formazione degli organi, all'indirizzo, al controllo ed alla vigilanza; attraverso l'Azienda speciale, infatti, l'ente costituente (o, come nel caso, gli enti costituenti) persegue i propri fini istituzionali insiti nell'erogazione di un servizio pubblico, secondo principi di economicità, efficacia ed efficienza gestionale;
- con delibera del Direttore Generale della ASL Provincia di Monza e Brianza n. 696 del 29/12/2009 veniva approvato, il Protocollo d'Intesa per il passaggio gestionale dei due nuclei di CDD di Usmate e veniva stipulato un contratto di locazione con Offertasociale asc, per l'utilizzo di una porzione d'immobile sita in Usmate Velate, via Roma 85, da adibire a sede del Centro Diurno Disabili, con decorrenza 01/01/2010 e scadenza 31/12/2015, rinnovato alla scadenza per un periodo analogo, fino al 31/12/2021;
- con D.G.R. n. X/4486 del 10 dicembre 2015, è stata costituita a decorrere dal 1° gennaio 2016



l'“Azienda Socio Sanitaria Territoriale (ASST) di Vimercate” (ora ASST Brianza) che, come previsto dalla Legge Regionale n. 23 del 11 agosto 2015, comprendeva le strutture sanitarie e socio sanitarie degli ex distretti ASL di Carate Brianza, Seregno e Vimercate;

- la Legge Regionale 30 dicembre 2009, n. 33 “*Testo unico delle leggi regionali in materia di Sanità*”, così come da ultimo modificata dalla Legge Regionale 14 dicembre 2021 n. 22, con cui è stato ridefinito l’assetto del sistema sociosanitario lombardo, intervenendo sugli aspetti organizzativi e funzionali delle ATS e delle ASST, attribuisce a queste ultime l’erogazione delle prestazioni sanitarie e sociosanitarie sul territorio con l’obiettivo della loro integrazione con quelle più propriamente sociali di competenza dei Comuni, per una presa in carico della persona e della sua famiglia in una logica di prossimità, personalizzazione e tempestività dell’assistenza (DGR XII/1827 del 31 gennaio 2024);
- pertanto, risulta di interesse di entrambi gli enti pubblici assicurare la continuità dell’attività del Centro Diurno di Usmate nella sede attuale che ospita anche attività di ASST Brianza e ATS Brianza nell’ottica dell’integrazione delle attività sanitarie, socio sanitarie e sociali, nel caso agevolata anche dalla contiguità fisica delle strutture erogative;
- dall’1 gennaio 2022 a tutt’oggi, “Offerta Sociale” ha continuato ad utilizzare i locali oggetto del contratto di locazione, corrispondendo alla ASST Brianza un’indennità di occupazione, che sarà riconosciuta fino alla data di stipula del contratto;

CONSIDERATA la necessità di stipulare un nuovo Contratto di Locazione, la cui bozza è allegata al presente provvedimento (All.1), per la porzione di immobile ubicato in via Roma n.85 a Usmate Velate, adibito a Centro Diurno Disabili, i cui spazi sono identificati dalla planimetria allegata (All.2) e che prevede:

- periodo contrattuale dall’ 1 luglio 2024, per una durata di sei anni, rinnovabile tacitamente alla scadenza del 30 giugno 2030, per la stessa durata;
- canone anno € 47.000,00, aggiornato annualmente in base al 100% delle variazioni accertate dall’ISTAT;
- oneri a carico del comodatario: le spese per la manutenzione ordinaria delle superfici occupate; le utenze, la manutenzione ordinaria delle parti comuni e le imposte locali (TARI) saranno corrisposte al locatore in misura proporzionale alle superfici occupate, pari a 182,23 millesimi (art.5). Il dettaglio delle spese a carico del Locatore e del Comodatario sono dettagliatamente specificate nell’Allegato 3;
- risultano altresì a carico del comodatario le spese per imposta di bollo e il 50% dell’imposta di registrazione del contratto.

DATO ATTO che dall’adozione del presente provvedimento discendono ricavi in capo a questa Amministrazione pari a €. 281.530,00, secondo il seguente dettaglio:

Bil.	Ser.	Conto	Descrizione	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
TERR.	TEC	70.10.200001	FITTI ATTIVI	€ 23.030	€ 47.000	€ 47.000	€ 47.000	€ 47.000	€ 47.000	€ 23.500



A partire dal secondo anno gli importi subiranno delle variazioni dovute all'aggiornamento del canone in base all'indice ISTAT e al rimborso al Conduttore della quota dell'imposta di registrazione di competenza della ASST Brianza.

VISTA l'attestazione di regolarità economico-contabile;

VISTA la proposta n. 653/2024 del Direttore f.f. della S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale con valore di attestazione di regolarità amministrativa ai sensi del D. Lgs. n. 123/2011, conservata agli atti del presente procedimento;

ACQUISITI i pareri del Direttore Amministrativo, Sanitario e Socio Sanitario resi per quanto di propria competenza ai sensi dell'art.3 del D.lgs 502/92 s.m.i.;

DELIBERA

Per le motivazioni in premessa indicate:

- 1) di approvare il Contratto di Locazione indicato in premessa, la cui bozza è allegata al presente provvedimento (All.1), per la porzione di immobile ubicato in via Roma n.85 a Usmate Velate, adibito a Centro Diurno Disabili, i cui spazi sono identificati dalla planimetria allegata (All.2) e la cui ripartizione degli oneri è indicata nel dettaglio dall'Allegato 3;
 - 2) di dare atto che dall'adozione del presente provvedimento discenderanno ricavi in capo a questa Amministrazione di un importo pari a €. 281.530,00, suscettibile di variazione a partire dal secondo anno in base all'aggiornamento dell'indice ISTAT e al rimborso della quota dell'imposta di registrazione di competenza della ASST Brianza, secondo il seguente dettaglio:
- | Bil. | Ser. | Conto | Descrizione | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|-------|------|--------------|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| TERR. | TEC | 70.10.200001 | FITTI ATTIVI | € 23.030 | € 47.000 | € 47.000 | € 47.000 | € 47.000 | € 47.000 | € 23.500 |
- 3) di delegare l'arch. Sara De Trane, Direttore f.f. della S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale, alla sottoscrizione del Contratto di Locazione;
 - 4) di dare atto che, la presente deliberazione, non soggetta a controllo, è immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 17 - comma 6 - della Legge Regionale 30 dicembre 2009, n. 33, come modificato dall'art. 1 comma 1 – lettera w) della Legge Regionale 11 agosto 2015, n. 23, e verrà pubblicata mediante affissione all'Albo dell'Azienda nei modi di legge;
 - 5) di dare atto infine che, ai sensi della Legge n. 241/1990, Responsabile del Procedimento è l'arch. Sara De Trane, Direttore f.f. della S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale e che il Responsabile dell'istruttoria è il geom. Fabio Urban, Collaboratore Tecnico Professionale Geometra, in servizio presso la medesima struttura.

I seguenti Allegati sono parte integrante dell'Atto



CONTRATTO DI LOCAZIONE 2024.pdf	Allegato 1 - Bozza di contratto	c4991f788f33608b8ff62e70e1d6c2343186914f4c8d19d9a85934996bfd30bf
Planimetria.pdf	Allegato 2 - Planimetria	4e8b596552dddad3d1146b3b2d89ab3ab178ffdc639307b6d834cbfce812b5be
documento manutenzione ordinaria e straordinaria CDD Usmate.pdf	Allegato 3 - Ripartizione oneri	08adbe9196ac9a8ca59ee18e0e27812e70ef4fbec465ff8aa24e00affa8a5a52

Il Direttore Generale

Dr. Carlo Alberto Tersalvi

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate

CONTRATTO DI LOCAZIONE TRA L'AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE (ASST) DELLA BRIANZA E L'AZIENDA TERRITORIALE PER I SERVIZI ALLA PERSONA OFFERTASOCIALE ASC PER LA SEDE DEL CENTRO DIURNO DISABILI – VIA ROMA, 85 – USMATE VELATE

TRA

L'Azienda Socio Sanitaria Territoriale (ASST) della Brianza, con sede in Vimercate, via Santi Cosma e Damiano, 10 – P.IVA n.09314320962 – rappresentata dal Direttore f.f. della S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale, arch. Sara De Trane, domiciliato per la carica rivestita in Vimercate, via Santi Cosma e Damiano n. 10 (di seguito anche “ASST Brianza” o “locatore”);

E

L'Azienda Territoriale per i servizi alla persona “OFFERTASOCIALE asc” – C.F. e P.IVA n.03743620969, conduttore con sede in Vimercate (MB), piazza Marconi 7/d, rappresentata da Daniela Mazzuconi, in qualità di Rappresentante Legale, domiciliata per la carica rivestita presso la sede sociale della struttura (di seguito anche “Offertasociale” o “conduttore”);

Premesso che:

- l'ASL della Provincia di Monza e Brianza, proprietaria della struttura fino al 31/12/2015, gestiva per conto e delega dei Comuni ricadenti nel distretto di Vimercate, due Centri Diurni per persone disabili denominati “Nucleo 1” e “Nucleo 2”, collocati nella struttura denominata Centro Polivalente e situata a Usmate Velate (MB) in via Roma, 85;
- l'Assemblea dei Sindaci del Distretto di Vimercate, nella seduta del 01/07/2009, decideva di non rinnovare la Delega Gestionale del Centro Diurno Disabili alla ASL della Provincia di Monza e Brianza per l'anno 2010 per procedere dal 01/01/2010 alla gestione diretta dei due Centri Diurni tramite Offertasociale, Azienda speciale consortile (Asc) costituita ai sensi dell'art.114 del d.lgs.267/2000 (TUEL);
- l'Azienda speciale è ente strumentale (qualificato come ente pubblico economico) dell'ente locale, dotata di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale e di un proprio statuto, legata agli enti locali costituenti da stretti vincoli relativi alla formazione degli organi, all'indirizzo, al controllo ed alla vigilanza; attraverso l'Azienda speciale, infatti, l'ente costituente (o, come nel caso, gli enti costituenti) persegue i propri fini istituzionali insiti nell'erogazione di un servizio pubblico, secondo principi di economicità, efficacia ed efficienza gestionale;
- con delibera del Direttore Generale della ASL Provincia di Monza e Brianza n. 696 del 29/12/2009 veniva approvato, il Protocollo d'Intesa per il passaggio gestionale dei due nuclei di CDD di Usmate e veniva stipulato un contratto di locazione con Offertasociale asc, per l'utilizzo di una porzione d'immobile sita in Usmate Velate, via Roma 85, da adibire a sede del Centro Diurno Disabili, con decorrenza 01/01/2010 e scadenza 31/12/2015, rinnovato alla scadenza per un periodo analogo, fino al 31/12/2021;
- con D.G.R. n. X/4486 del 10 dicembre 2015, è stata costituita a decorrere dal 1° gennaio 2016 l'“Azienda Socio Sanitaria Territoriale (ASST) di Vimercate” che, come previsto dalla Legge Regionale n. 23 del 11 agosto 2015, comprendeva le strutture sanitarie e socio sanitarie degli ex distretti ASL di Carate Brianza, Seregno e Vimercate;

- con successiva D.G.R. n. XI/3952 del 30.11.2020 avente ad oggetto "Determinazioni in ordine all'attuazione dell'art. 19 della Legge Regionale n. 23/2019", è stata costituita, l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale (ASST) della Brianza, che succede alla ASST di Vimercate, a far data dal 1 gennaio 2021;
- la Legge Regionale 30 dicembre 2009, n. 33 “*Testo unico delle leggi regionali in materia di Sanità*”, così come da ultimo modificata dalla Legge Regionale 14 dicembre 2021 n. 22, con cui è stato ridefinito l’assetto del sistema sociosanitario lombardo, intervenendo sugli aspetti organizzativi e funzionali delle ATS e delle ASST, attribuisce a queste ultime l’erogazione delle prestazioni sanitarie e sociosanitarie sul territorio con l’obiettivo della loro integrazione con quelle più propriamente sociali di competenza dei Comuni, per una presa in carico della persona e della sua famiglia in una logica di prossimità, personalizzazione e tempestività dell’assistenza (DGR XII/1827 del 31 gennaio 2024);
- pertanto, risulta di interesse di entrambi gli enti pubblici assicurare la continuità dell’attività del Centro Diurno di Usmate nella sede attuale che ospita anche attività di ASST Brianza e ATS Brianza, nell’ottica dell’integrazione delle attività sanitarie, socio sanitarie e sociali, nel caso agevolata anche dalla contiguità fisica delle strutture erogative;
- la porzione d’immobile locata (d’ora in poi anche “Unità immobiliare”), sarà oggetto di una serie di interventi di riqualificazione, a carico del Locatore, riguardanti la climatizzazione, il rifacimento di alcuni bagni e la sostituzione dei serramenti. I lavori saranno eseguiti in modo da ridurre al minimo i disagi per il Conduttore e si concluderanno entro l’anno corrente;

Tutto ciò premesso:

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1- Oggetto del contratto

Il Locatore concede in locazione nello stato di fatto in cui si trova, al Conduttore, che accetta, la porzione dell’immobile indicato in premessa, individuato catastalmente al fg. 22 mapp. 28 e contrassegnato nella planimetria allegata che, previa verifica e sottoscrizione delle parti, forma parte integrante e sostanziale del presente contratto (**all. A**), per una superficie lorda stimata in complessivi mq. 1.141, per una quota pari a millesimi 182,23.

Costituiscono parte comune tra il Locatore e il Conduttore le scale, gli ascensori, i corridoi di accesso al piano seminterrato, i locali destinati agli impianti e, per quanto riguarda le pertinenze nell’area esterna, le strade, i parcheggi e le aree a verde.

ART. 2 - Canone

Il canone di locazione è stabilito in € 47.700,00= (diconsi euro quarantasettemilasettecento/00) annui, da pagarsi in rate trimestrali anticipate al 01/01 – 01/04 – 01/07 – 01/10.

Le parti convengono che il canone di locazione sia aggiornato all’inizio del secondo anno di locazione, su richiesta del Locatore, nella misura del 100% (dicesi cento percento) delle variazioni dell’indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati, ultimo disponibile, ai sensi dell’articolo 32 della legge 27 luglio 1978 n. 392, come sostituito dall’articolo 1 comma sexies, D.L. 7 febbraio 1985 n. 12, convertito nella legge 5 aprile 1985, n. 118 e ss.mm.ii.

Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone di locazione.

Un eventuale ritardo superiore a 15 giorni nel pagamento comporterà l’addebito degli interessi di mora nella misura del tasso legale di riferimento vigente pro tempore stabilito ai sensi dell’articolo 1284, comma 1, del codice civile, maggiorato di quattro punti, dalla data di ricezione della lettera di

messa in mora inviata tramite Posta Elettronica Certificata o raccomandata A/R e salva ed irrinunciata la facoltà per il Locatore di avvalersi della clausola risolutiva espressa ai sensi del successivo articolo 8.

ART. 3 – Destinazione d'uso.

I locali sono concessi in locazione al Conduttore con vincolo di destinazione a Centro Diurno per Disabili in conformità alla delega gestionale conferita dai Comuni costituenti la Azienda speciale consortile.

L'uso di cui al precedente comma non potrà in alcun caso essere variato.

Il Conduttore prende atto che l'Unità immobiliare, concessa in locazione con il presente contratto, è conforme alla legislazione urbanistica per quanto attiene alla sua destinazione d'uso.

E' fatto altresì divieto al Conduttore di sublocazione, sia totale che parziale, di comodato e di cessione ad altri a qualunque titolo, anche gratuito, del contratto o comunque di concessione a terzi dell'uso e del godimento, anche parziale, pena la risoluzione ipso iure del contratto.

ART. 4 - Durata

La locazione avrà la durata di anni 6 (diconsi sei), con decorrenza dal 1/07/2024 e sino al 30/06/2030, e sarà rinnovabile di altri anni 6 (diconsi sei) ai sensi dell'articolo 28, della legge 27 luglio 1978 n. 392, salva la facoltà di diniego della rinnovazione prevista dall'articolo 29 della medesima legge. Il Conduttore potrà esercitare il diritto di recesso anticipato ai sensi dell'articolo 27, comma 7, della legge 392/78, con preavviso di almeno 6 (diconsi sei) mesi da comunicarsi al Locatore a mezzo pec all'indirizzo: protocollo@pec.asst-brianza.it

Al termine del contratto, il Conduttore dovrà rilasciare l'Unità immobiliare libera da persone e cose e riconsegnato al Locatore nello stato di fatto in cui gli è stato locato, fermo il risarcimento dei danni accertati oltre la normale usura.

Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigeranno un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti.

Resta inteso, e da ambo le parti accettato che, alla scadenza del presente contratto, nel caso di occupazione dell'Unità immobiliare da parte del Conduttore senza alcun titolo, il Locatore applicherà una penale di € 6.000,00 (diconsi Euro quattromila/00) per ogni mese a titolo di indennizzo per abusiva occupazione, salvo in ogni caso il maggior danno.

ART. 5 – Manutenzione dell'Unità immobiliare e oneri di gestione.

Sono a carico del Conduttore tutti gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria, nonché tutti gli oneri di adeguamento funzionale (presenti e futuri) all'uso convenuto degli spazi concessi in locazione.

Le Parti danno atto che l'Unità immobiliare locata sarà oggetto di una serie di interventi di riqualificazione, a carico del Locatore, riguardanti la climatizzazione, il rifacimento di alcuni bagni e la sostituzione dei serramenti. I lavori saranno eseguiti in modo da ridurre al minimo i disagi per il Conduttore, il quale rinuncia sin d'ora a qualsivoglia indennità o riconoscimento di sorta per eventuali compromissione del godimento dell'immobile durante la loro esecuzione.

Le spese di manutenzione ordinaria dei locali concessi in godimento, e tutte quelle di gestione quali a titolo esemplificativo e non esaustivo quelle relative al riscaldamento e climatizzazione, energia elettrica, acqua potabile, utenze telefoniche, tributi locali (TARI), saranno a carico del Conduttore.

Attesa l'impossibilità di volturare le utenze, i costi saranno anticipati dal Locatore e successivamente rimborsati dal Conduttore in misura proporzionale alle superfici occupate come da Tabella riepilogativa allegata al presente contratto che, previa verifica e sottoscrizione delle parti, ne forma parte integrante e sostanziale (**all. B**).

Detti oneri saranno rimborsati dal Conduttore entro 30 giorni dalla richiesta del Locatore.

Le spese di gestione e manutenzione ordinaria delle parti comuni (pulizie, impianto ascensore, servoscala esterno, piattaforma elevatrice, aree verdi) saranno ripartite in misura proporzionale ai millesimi di competenza (come da Tabella riepilogativa allegata al presente contratto che, previa verifica e sottoscrizione delle parti, ne forma parte integrante e sostanziale (**all. B**).

Gli oneri relativi alle parti comuni saranno rimborsati dal Conduttore entro 30 giorni dalla richiesta del Locatore.

Un eventuale ritardo superiore a 15 giorni nel pagamento degli oneri suddetti comporterà l'addebito degli interessi di mora nella misura del tasso legale di riferimento vigente pro tempore stabilito ai sensi dell'articolo 1284, comma 1, del codice civile, maggiorato di quattro punti, dalla data di ricezione della lettera di messa in mora inviata tramite Posta Elettronica Certificata o raccomandata A/R

Art. 6 - Obblighi del Conduttore

Il Conduttore dichiara di conoscere l'Unità immobiliare oggetto del presente contratto, avendolo avuto in godimento sino alla data di sottoscrizione del presente contratto e di accettarlo nell'attuale stato di fatto; il Locatore dichiara che lo stesso è in regola con tutta la documentazione afferente l'agibilità, la certificazione energetica e quant'altro fosse richiesto dalla vigente legislazione.

L'Unità immobiliare di cui trattasi viene consegnata nello stato di fatto in cui si trova; eventuali interventi ed opere di qualunque genere sono sottoposti al consenso scritto del Locatore.

Qualora il Conduttore non provveda direttamente alle opere di manutenzione a suo carico, potrà provvedervi il Locatore con totale addebito dei costi sostenuti al Conduttore.

Il Conduttore è custode della porzione di immobile locato, oltre che dei beni propri presenti nei locali, e degli eventuali beni di proprietà del Locatore.

Il Conduttore si obbliga a: a) non apportare, senza il preventivo consenso scritto del Locatore, alcuna addizione che non possa essere facilmente rimossa senza arrecare danni all'Unità immobiliare alcuna modifica e/o miglioria alle parti strutturali dell'Unità immobiliare, fermo comunque quanto sopra previsto in relazione ai lavori già autorizzati dalla locatrice; b) non richiedere, alla scadenza della locazione, alcun indennizzo per eventuali migliorie e/o addizioni apportate, anche se preventivamente autorizzate dal Locatore; c) sollevare il Locatore da ogni responsabilità conseguente l'uso dell'Unità immobiliare locata e pertinenze comuni nei confronti dei propri utenti, dipendenti e terzi in genere come pure a rifondere gli eventuali danni provocati ai locali oggetto della locazione da parte degli utenti, dei propri dipendenti, e terzi; d) consentire, previo avviso, la visita dell'Unità immobiliare locata alle persone indicate dal Locatore, ogni qualvolta richiesto per la verifica dello stato di manutenzione e buon utilizzo dei beni locati, nonché ove necessario per la verifica e l'effettuazione di eventuali interventi sugli impianti a servizio dell'edificio collocati nell'Unità immobiliare locata; e) utilizzare le aree comuni di proprietà del Locatore esclusivamente per le attività inerenti la funzionalità dell'attività svolta; f) osservare e far osservare dai propri collaboratori, dipendenti, utenti le norme di diligenza del buon padre di famiglia nell'uso dell'Unità immobiliare.

Resta inteso che l'uso della struttura è concesso secondo l'agibilità accertata e riconosciuta dagli organi preposti. Pertanto, il Conduttore deve attenersi alle condizioni di agibilità, controllando i limiti d'uso e di capienza.

ART. 7- Assicurazioni

La ASST Brianza si impegna a stipulare apposita polizza assicurativa contro l'incendio relativa al bene immobile oggetto della locazione.

Il Conduttore procederà, entro 15 (diconsi quindici) giorni naturali e consecutivi di calendario dalla stipula del presente contratto, a consegnare al Locatore certificato assicurativo RC e All Risks per

rischio locativo, di copertura non inferiore ad € 1.000.0000,00 (diconsi Euro unmilione/00), pena la risoluzione ipso iure del presente contratto.

Art. 8 - Clausola risolutiva espressa.

Le parti, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del codice civile espressamente convengono che il presente contratto di locazione si risolva di diritto nei seguenti casi: - mancato pagamento di due o più mensilità del canone di locazione;
- mutamento della destinazione d'uso dei locali;
- cessione, sublocazione del contratto o concessione in comodato dell'Unità immobiliare, anche a titolo gratuito, senza previa autorizzazione del Locatore;

Art. 9 - Imposta di bollo e registrazione

Sono a carico del Conduttore le spese per l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, mentre l'imposta di registro, dovuta ai sensi di legge, è a carico per metà di ciascuna delle parti contraenti. La parte Conduttrice procederà ad effettuare la registrazione.

ART. 10

Le Parti indicano quale Foro elettivo competente ed esclusivo per tutte le controversie derivanti dal presente contratto il foro di Monza.

ART. 11 - Norma finale

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente contratto si applicano le disposizioni del Codice Civile – Libro quarto, capo VI, sezione I, con voce “della locazione” nonchè le disposizioni di cui alla l.27 luglio 1978, n.392 e smi.

Letto, confermato e sottoscritto.

Data _____

Per l'Azienda Territoriale per i Servizi alla
persona
OFFERTASOCIALE asc
Il Rappresentante legale
Dott.ssa Daniela Mazzuconi

Per l'ASST Brianza
Il Dirigente S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale
Arch. Sara De Trane

All. A1 Planimetria

All. B Tabella ripartizione oneri gestione

Il presente documento regola gli impegni delle parti riguardo agli interventi di manutenzione delle strutture in uso all'azienda speciale consortile Offertasociale.

1 – INTERVENTI MANUTENTIVI CHE COMPETONO AL CONDUTTORE PER L'IMPEGNO DI SPESA E L'ESECUZIONE DEI LAVORI

1b. FORNITURE E MANUTENZIONI DELLA STRUTTURA

- Tinteggiatura di pareti e plafoni di tutte le parti in uso;
- Tinteggiatura delle opere interne in legno e ferro;
- Riparazione e sostituzione di serrature e chiudi porte;
- Sostituzione dei vetri danneggiati;
- Riparazione di attrezzature e di parti mobili di arredo;
- Riparazione di infissi esterni e relativi vetri per danni causati dall'inquilino; riparazione e sostituzione di cinghie, ecc. delle persiane avvolgibili;
- riparazione delle serrande avvolgibili;
- Riparazione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese corrente, deviatori, ecc.);
- Manutenzione dell'impianto TV;
- Riparazione di pavimenti e rivestimenti;
- Tutte le riparazioni e sostituzioni e ripristini conseguenti a lavori di modifica effettuati da OFFERTASOCIALE A.S.C. anche se autorizzati da ASST BRIANZA;
- Qualunque modifica o innovazione non strutturale anche se concordata;
- Ripristino delle manomissioni per negligenza o colpa degli impianti, dei manufatti ecc.;
- Riparazione e/o sostituzione accessori dei sanitari (assi WC, maniglioni, miscelatori, bocchette...);

2 – INTERVENTI MANUTENTIVI CHE COMPETONO AL LOCATORE PER L'IMPEGNO DI SPESA E L'ESECUZIONE DEI LAVORI.

2a. SISTEMA DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA.

- Tutto quanto inerente sicurezza e controlli;

2b. IMPIANTO ASCENSORE

- Tutto quanto inerente sicurezza e controlli;

2c. IMPIANTO ACQUA POTABILE

- Tutto quanto inerente sicurezza e controlli

2d. IMPIANTO DI SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE E NERE

- se esistente;

2e. IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA

- Sostituzione delle parti danneggiate, per cause di forza maggiore, e rifacimento linee;

-

2f. IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

- se esistente;

2g. IMPIANTO CENTRALIZZATO TV

- se esistente;

2i. DISINFESTAZIONE

- Derattizzazione;
- Deblattizzazione, disinfezione e disinfestazione in genere;

21. IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA PARTI ESTERNE

- Manutenzione o sostituzione impianto luci, citofoni o video citofoni;

22m. FORNITURE E MANUTENZIONI DELLA STRUTTURA

- Riparazione di infissi esterni e relativi vetri danneggiati per cause di forze maggiori (calamità, furti...);
- Sostituzione straordinaria delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese corrente, deviatori...) per corto circuito;
- Ripristino dei danneggiamenti per calamità e delle manomissioni per furto;
- Pulizia delle canne fumarie di esalazione e/o UTA se esistenti;
- Tinteggiatura esterna di muri perimetrali e infissi;

23n. IMPIANTI DI SICUREZZA (estintori, porte anti panico, porte rei)

- Tutto quanto inerente sicurezza e controlli;