

COMUNE DI NERVIANO
(Città Metropolitana di Milano)

**CONTRATTO DI CONCESSIONE D'USO DEI LOCALI DA ADIBIRE ALLA
COSTITUZIONE DI PRESID SANITARI**

Il **Comune di Nerviano** (C. F. e P. IVA 00864790159), con sede in Nerviano, Piazza Manzoni, n. 14, in persona della Responsabile dei Servizi alla Persona (C.F. ____), nata a ____ il ____ la quale interviene, agisce e stipula in nome e per conto del Comune di Nerviano (di seguito, anche solo il “**Concedente**”)

e

il Sig. _____ (C.F. ____) nato a ____ il ____ e residente in _____

oppure

l'Associazione/la Società _____, con sede in _____, C.F. _____
in persona del legale rappresentante pro tempore, Sig. _____

(di seguito, anche solo il “**Concessionario**”);

PREMESSO CHE

- Il Comune di Nerviano è proprietario del bene immobile sito in Nerviano, Via Vittorio Veneto, n. 12, distinto catastalmente al foglio 5, mapp. 365, ex sede del Palazzo Comunale e facente parte del patrimonio indisponibile (di seguito, anche solo, l’“Immobile”);
- in un’ottica sociale di prevenzione e promozione della salute, il Comune di Nerviano ha proceduto alla ristrutturazione di una porzione dell’Immobile (di seguito denominata “Porzione Immobiliare”) al fine di realizzare più studi medici che consentano l’insediamento e la permanenza sul territorio comunale di Medici di Medicina Generale (MMG) e/o Pediatri di Libera Scelta (PLS), favorendo i propri cittadini nell’accesso alle cure primarie;
- la Porzione Immobiliare – come meglio identificata nell’allegata planimetria –, consta, in particolare, di:
 - n. 4 locali ad uso studio medico;
 - n. 1 locale ad uso comune;
 - n. 1 locale ad uso segreteria;
 - n. 1 corridoio destinato a sala d’attesa;
 - n. 2 bagni annessi (di cui uno a servizio esclusivo dei MMG e uno di uso pubblico, con servizi igienici attrezzati per disabili);
 - n. 1 locale ad uso deposito;
 - n. 1 terrazzo;
- in esecuzione di quanto stabilito dalla Giunta Comunale con delibera n. ____, la Responsabile dei Servizi alla Persona ha, quindi, emesso “*Avviso Pubblico per l’assegnazione in concessione d’uso di spazi di proprietà comunali per la costituzione di*

presidi sanitari di medicina generale e/o pediatria di libera scelta”, come da determina n. ___ del ___;

- con determina n. ___ del ___, è stata quindi disposta l’assegnazione di n. ___ lotti/fasce di utilizzo, rispettivamente in favore di ___;
- si rende, quindi, necessario procedere alla stipula del/i relativo/i contratto/i di concessione d’uso, al fine di normare l’utilizzo degli spazi assegnati;

Tanto premesso, le Parti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Art. 1 - PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e i documenti allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2 - OGGETTO

Il Comune di Nerviano, in qualità di proprietario, concede al Concessionario, che accetta:

- i. l’uso esclusivo del/i locale/i ad uso studio medico contraddistinto al/i n. ___ nella allegata planimetria in relazione alla/e seguente/i fascia/e giornaliera/e di utilizzo: *da lunedì a sabato, ore 8:00/14.00 (o in alternativa, 14:00/20:00)*;
- ii. l’uso condiviso con gli altri eventuali concessionari degli spazi comuni della Porzione Immobiliare, come meglio evidenziati nell’allegata planimetria;
- iii. l’uso comune degli spazi in libero accesso dell’Immobile sito in Via Vittorio Veneto, n. 12.

In caso di assegnazione in forma associata: nel caso in cui in corso di rapporto vi siano variazioni in aumento o in diminuzione del numero di medici costituiti in forma associata anche ai sensi del successivo art. 5 bis, l’individuazione del/i lotto/i in uso e della/e fascia/e giornaliera/e di utilizzo verrà conseguentemente ridefinita in aumento o in diminuzione.

Il Concessionario dichiara di aver preso visione dei locali e di averli trovati in perfetto stato di conservazione nonché idonei, dal punto di vista normativo e strutturale, alle attività da espletare.

Gli arredi (scrivanie, sedie ed armadi contenitori) sono a carico dell’Amministrazione Comunale e, ove mancanti e motivatamente richiesti, saranno resi disponibili nei tempi tecnici necessari ad evadere eventuali richieste. Nelle more della fornitura, ogni medico potrà in ogni caso dotarsi di arredi provvisori.

Restano invece integralmente a carico del Concessionario le attrezzature mediche, la componentistica di completamento e quant’altro prescritto dalle autorità competenti.

Art. 3 - DESTINAZIONE

I locali oggetto del presente contratto sono destinati esclusivamente a presidio sanitario di medicina generale e/o pediatria di libera scelta.

Negli stessi è quindi fatto divieto di ogni attività che non sia inerente a servizi di presidio sanitario e prestazioni sanitarie, pena la risoluzione di diritto del contratto ai sensi del successivo art. 16.

Art. 4 – DURATA

La concessione d'uso ha durata di 3 anni, con decorrenza dalla sottoscrizione del presente contratto.

Alla scadenza della concessione d'uso è riconosciuta in capo all'Amministrazione Comunale la facoltà di prorogare il contratto per ulteriori 3 anni.

Art. 5 – RECESSO DEL CONCESSIONARIO

Al concessionario è riconosciuto il diritto di recedere dal contratto in qualsiasi momento, mediante invio di comunicazione a mezzo raccomandata a.r. o PEC, con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi.

Art. 5 bis – MODIFICHE SOGGETTIVE IN CASO DI CONCESSIONARIO IN FORMA ASSOCIATA

Articolo valido solo in caso di assegnazione in forma associata:

È fatto obbligo al Concessionario di comunicare al Concedente ogni variazione in merito ai medici che partecipano alla forma associata e che accedono ai locali oggetto di concessione.

Ove in corso di rapporto residuino lotti e/o fasce di utilizzo non assegnate e il Concessionario reperisca ulteriori medici associati in possesso dei requisiti richiesti, potrà richiedere al Comune l'assegnazione di spazi ulteriori con adeguamento del canone concessorio e degli altri termini contrattuali. Il Comune resta libero di autorizzare la richiesta ove verifichi il possesso dei requisiti in capo al/i nuovo/i medico/i richiedente/i e non intenda coprire altrimenti i lotti e/o fasce di utilizzo residue o destinarle ad altre finalità.

Art. 6 – CANONE CONCESSORIO

Il canone mensile concessorio per i locali assegnati e le relative pertinenze è pari ad Euro 186,00 **per ciascuna fascia giornaliera di utilizzo**, per un totale annuo pari ad Euro ____.

In caso di assegnazione in forma associata: *nel caso in cui in corso di rapporto vi siano variazioni in aumento o in diminuzione del numero di medici costituiti in forma associata anche ai sensi dell'art. 5 bis che precede, il canone mensile concessorio verrà rideterminato in aumento o in diminuzione in funzione delle effettive fasce giornaliere di utilizzo.*

Il canone concessorio non è soggetto a IVA, ai sensi degli artt. 1 e 4 DPR n. 633/72 ed ai sensi della Circolare del Ministero delle Finanze n. 8 del 14.6.1993.

Il Concessionario si obbliga a corrispondere il canone sopra stabilito in n. 4 rate anticipate di Euro ____ ciascuna.

Dall'inizio del secondo anno, il canone di concessione annuo sarà, automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in misura pari al 100% (cento per cento) delle variazioni accertate dell'indice ISTAT, riferito all'aumento del costo della vita.

Il Concessionario non potrà per alcun motivo ritardare o sospendere il pagamento del canone concessorio e degli oneri di gestione di cui al successivo art. 7 e non potrà sollevare alcuna eccezione o azione nei confronti del Concedente se non dopo il pagamento delle rate scadute.

In caso di mancata corresponsione del canone di concessione alle scadenze sopra indicate, trovano applicazione le disposizioni di cui al successivo art. 16, fermo il diritto del Concedente di procedere al recupero coattivo del dovuto ed esigere il pagamento degli interessi ai sensi del vigente Regolamento di Contabilità.

Art. 7 – SPESE DI GESTIONE

Le spese di gestione dei locali adibiti a studi medici sono interamente a carico del Concessionario.

Le spese di riscaldamento e di energia elettrica della Porzione Immobiliare saranno calcolate dall'Amministrazione Comunale in proporzione agli effettivi consumi registrati per il tramite dei conta-scatti/contacalorie installati presso la Porzione Immobiliare (la proporzione verrà effettuata in rapporto ai consumi complessivi periodicamente fatturati al Comune di Nerviano da parte dei diversi gestori). La spesa complessiva di pertinenza della Porzione Immobiliare, come sopra determinata, verrà quindi suddivisa in parti uguali in base al numero complessivo dei medici assegnatari (anche ove costituiti in forma associata), ai fini del rimborso al Concedente. La quota di competenza del Concessionario potrebbe, dunque, subire variazioni (in aumento o in diminuzione) in corso di rapporto ove si verificassero variazioni nel numero complessivo dei medici assegnatari.

Ogni qualvolta non sia possibile applicare il criterio sopraindicato così come per le ulteriori utenze non scorponabili ed intestate al Comune di Nerviano (acqua, spese di pulizia ed elettricità delle parti comuni dell'Immobile ecc.) saranno calcolate dall'Amministrazione Comunale in proporzione alla superficie netta di pertinenza della Porzione Immobiliare, pari - secondo quanto comunicato dall'Ufficio Patrimonio Comunale con nota agli atti dell'Ente - al 21,32% della superficie netta complessiva occupata dell'Immobile (la proporzione verrà effettuata in rapporto ai consumi complessivi periodicamente fatturati al Comune di Nerviano da parte dei diversi gestori e, per le spese di pulizia, in rapporto ai costi complessivi addebitati/sostenuti dal Comune di Nerviano per il servizio). La spesa complessiva di pertinenza della Porzione Immobiliare, come sopra determinata, verrà quindi suddivisa in parti uguali in base al numero complessivo dei medici assegnatari (anche ove costituiti in forma associata), ai fini del rimborso all'Amministrazione Comunale. La quota di competenza del Concessionario potrebbe, dunque, subire variazioni (in aumento o in diminuzione) in corso di rapporto ove si verificassero variazioni nel numero complessivo dei medici assegnatari.

Il rimborso delle spese di gestione sarà periodicamente richiesto dal Comune di Nerviano sulla base delle fatturazioni ricevute dai gestori dei diversi contratti intestati all'Amministrazione Comunale.

Restano inoltre integralmente a carico del Concessionario, che si interesserà i relativi contratti, gli oneri derivanti da: - utenze (linea telefonica e linea dati/internet); - tassa dei rifiuti (TARI); - quant'altro necessario o strumentale allo svolgimento delle attività autorizzate.

Il Concessionario è tenuto a comunicare al gestore della riscossione della TARI il presente contratto ai fini dell'emissione degli avvisi di pagamento della tassa rifiuti.

Art. 8 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Sono a carico del Concessionario la pulizia di tutti gli spazi (interni ed esterni) della Porzione Immobiliare, nonché la manutenzione ordinaria dei locali e dei relativi impianti, restando a carico dell'Amministrazione Comunale i soli interventi di manutenzione straordinaria nonché la gestione e manutenzione, anche ordinaria, dell'impianto di riscaldamento centralizzato.

Ai fini di cui al presente articolo, per manutenzione ordinaria s'intendono le opere che hanno una finalità conservatrice dei locali concessi in uso e che non comportino alterazioni delle superfici, dei volumi e della destinazione d'uso, in particolare le opere che riguardano la riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dell'immobile assegnato e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti. Per manutenzione ordinaria s'intendono anche gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dell'immobile concesso ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utilizzatori. Rientrano in ogni caso, nella manutenzione ordinaria, gli interventi che rispondono a specifiche esigenze del Concessionario in relazione all'uso che egli deve fare dei locali assegnati.

Art. 9 – MODIFICHE ED INNOVAZIONI

Il Concessionario non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali e/o agli impianti. Eventuali migliorie e/o addizioni, effettuate previa autorizzazione comunale, non daranno alcun diritto di rivalsa e/o di indennizzo alla parte concessionaria e si intenderanno acquisite al termine della concessione, salvo il diritto del Concedente di chiederne la rimozione e la riduzione in pristino al termine del contratto, senza alcun onere e/o costo a proprio carico.

Art. 10 – CONCESSIONE A TERZI E CESSIONE DEL CONTRATTO

È fatto espresso divieto al Concessionario di concedere a terzi il godimento (totale o parziale) degli spazi, fatto salvo per

- le prestazioni direttamente strumentali e funzionali alla propria attività di assistenza primaria (ivi incluse sostituzioni per assenze temporanee, malattia, maternità nonché prestazioni di carattere infermieristico e/o di segreteria);
- le prestazioni necessarie all'assolvimento degli obblighi di cui al presente contratto (a titolo esemplificativo, prestazioni da parte di personale addetto alla pulizia e/o alla manutenzione degli spazi).

È altresì vietato cedere il contratto di concessione a parti terze.

La violazione del presente articolo è causa di risoluzione di diritto del contratto ai sensi del successivo art. 16.

Art. 11 – REVOCA DELLA CONCESSIONE

Il Comune di Nerviano ha la facoltà di revocare, a proprio insindacabile giudizio, la presente concessione per esigenze di pubblico interesse, pubblica utilità e/o di carattere istituzionale,

senza obbligo di risarcimenti o indennizzi di sorta, fatta salva la sola restituzione dei canoni di concessione eventualmente già versati dal Concessionario limitatamente al periodo non goduto.

Il Concessionario dovrà procedere alla restituzione dei locali entro 6 (sei) mesi dalla comunicazione formale del provvedimento di revoca.

Art. 12 – DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia del puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte, il Concessionario, alla data di sottoscrizione del contratto, versa in favore del Comune di Nerviano un importo pari a n. 3 (tre) mensilità del canone concessorio di cui all'art. 6, comma 1.

In caso di escussione parziale della cauzione, il Concessionario si impegna al reintegro della stessa a semplice richiesta del Concedente.

La cauzione verrà restituita dal Concedente, in tutto o in parte, senza interessi, dopo la riconsegna dei locali, accertato che non vi siano pendenze di alcun tipo e previa verifica dello stato di conservazione dei locali.

Art. 13 – CONSEGNA E RICONSEGNA DEI LOCALI

La consegna dei locali è effettuata contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto tramite la redazione in contraddittorio di apposito verbale sullo stato dei luoghi.

Altrettanto verrà eseguito al venir meno, per qualunque causa, del presente contratto.

Il Concessionario è fatto custode di quanto consegnato e lo utilizzerà osservando tutte le norme di sicurezza ed igiene, i regolamenti comunali e le disposizioni di legge in materia.

A) Consegna dei locali

I locali sono dati in concessione a corpo e non a misura; pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione né ad aumento né a diminuzione del canone di concessione per qualunque errore nella descrizione del bene e nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come espressamente conosciute ed accettate nel loro complesso dal Concessionario.

I locali sono concessi nello stato di fatto in cui si trovano, rimanendo a carico del Concessionario la richiesta e l'ottenimento di eventuali permessi, licenze, autorizzazioni amministrative, sanitarie e/o di pubblica sicurezza o quant'altro occorrente per l'esercizio delle attività autorizzate.

B) Riconsegna dell'immobile

Al venir meno, per qualunque causa, del presente contratto, i locali dovranno essere riconsegnati nel pieno possesso del Concedente, in perfetto stato di manutenzione, salvo il normale deperimento derivante dall'uso.

In caso di mancata o ritardata consegna del bene alla scadenza, il Concessionario dovrà pagare all'Amministrazione comunale un'indennità per abusiva occupazione pari al canone di concessione a quel momento dovuto, in virtù del rapporto negoziale scaduto.

Art. 14- CONTROLLI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Il Comune di Nerviano si riserva la facoltà di effettuare controlli per verificare il rispetto delle condizioni di cui al presente contratto.

Il Comune si riserva, pertanto, la facoltà di visitare i locali oggetto di concessione in qualunque momento senza necessità di preavvisare il Concessionario.

Art. 15 – RESPONSABILITA'

Il Concessionario solleva da ogni responsabilità il Concedente per ogni eventuale danno diretto e/o indiretto che possa derivare a persone o cose, ai propri operatori e/o agli utenti.

Allo scopo, il Concessionario dovrà stipulare, entro la sottoscrizione del presente contratto, idonea polizza assicurativa per danni alla Porzione Immobiliare e/o all'Immobile nonché idonea polizza assicurativa a garanzia della responsabilità civile nei confronti di terzi e prestatori di lavoro.

Nessuna responsabilità potrà derivare al Concedente per inosservanza da parte del Concessionario degli impegni assicurativi di cui sopra.

Resta invece a carico dell'Amministrazione comunale la copertura assicurativa per la responsabilità civile connessa alla proprietà dell'Immobile.

Art. 16 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Le parti convengono che è facoltà del Comune di Nerviano dichiarare la risoluzione di diritto del presente contratto *ex art. 1456 c.c.* ove si verifichi anche una sola delle seguenti inadempienze da parte del Concessionario:

- mancato pagamento di 6 (sei) mensilità del canone concessorio;
- mancato pagamento degli oneri di gestione di cui all'art. 7 decorsi 6 (sei) mesi dalla richiesta scritta di rimborso dell'Amministrazione Comunale;
- accertata violazione degli obblighi inerenti alla destinazione d'uso dei locali di cui al precedente art. 3, con utilizzo dei locali per lo svolgimento di attività non consentite;
- violazione dei divieti di concessione a terzi e cessione del contratto di cui al precedente art. 10;
- esecuzione di modifiche, innovazioni, addizioni ai locali e/o agli impianti che non siano state autorizzate dal Concedente ai sensi del precedente art. 9;
- mancato reintegro del deposito cauzionale di cui al precedente art. 12 a seguito di reiterata richiesta;
- gravi carenze da parte del Concessionario agli obblighi di pulizia e manutenzione di cui al precedente art. 8;
- reiterate inosservanze degli obblighi di cui al presente contratto;
- venir meno anche di uno solo dei requisiti di partecipazione in capo al Concessionario (in caso di partecipazione in forma associata la risoluzione opera in rapporto al singolo medico partecipante che dovrà essere escluso dal godimento dell'immobile).

A fronte della dichiarazione scritta di risoluzione del contratto da parte del Concedente, quest'ultimo potrà esigere il rilascio dei locali nel termine assegnato dall'Amministrazione Comunale, oltre al risarcimento del danno.

Art. 17 – FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le parti in relazione all'interpretazione, all'esecuzione e/o alla validità del presente contratto, è competente il Foro di Milano.

Art. 18 – SPESE DI STIPULAZIONE

Eventuali spese di stipulazione del presente contratto sono a carico del Concessionario.

La registrazione del contratto è a cura del Concessionario che ne sosterrà i relativi oneri di spesa.

Art. 19 – NORME FINALI

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, si rinvia alle specifiche disposizioni di legge vigenti in materia e alle norme del Codice Civile in quanto applicabili.

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere effettuato con atto scritto e firmato da ambedue le parti.

Art. 20 – PRIVACY

Il Concessionario prende atto della normativa sulla Privacy di cui al Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, di seguito "GDPR".

Lo stesso dichiara di essere a conoscenza, ai sensi dell'art. 13 del GDPR, che i dati personali dallo stesso comunicati per la conclusione ed esecuzione del contratto sono raccolti e trattati dal Comune di Nerviano, quale Titolare, esclusivamente per tali finalità e per i correlati adempimenti normativi, amministrativi e contabili, mediante idonee modalità e procedure (anche informatizzate), attraverso il personale interno appositamente incaricato e tramite collaboratori esterni designati quali responsabili o incaricati del trattamento.

Il Concessionario prende atto che, relativamente ai dati personali trattati per la conclusione ed esecuzione del presente contratto, la persona fisica cui si riferiscono i dati ("interessato") gode del diritto di accesso, rettifica, limitazione, cancellazione, portabilità ed opposizione (artt.15-22 del GDPR), nonché del diritto di reclamo al Garante Privacy.

E' onere del Concessionario garantire la lecita utilizzabilità dei dati personali riguardanti, in via esemplificativa e non esaustiva, eventuali suoi rappresentanti, esponenti, dipendenti e collaboratori, che vengano comunicati al Comune di Nerviano ai fini della conclusione ed esecuzione del contratto e, in particolare, il corretto adempimento degli obblighi di informativa nei confronti degli interessati oltre che, ove necessario, di raccolta del loro Consenso, per quanto concerne il trattamento dei loro dati personali per i fini suddetti nei termini sopra evidenziati.

Si produce in allegato:

A. Planimetria.

Il Concedente

Il Concessionario
