



# COMUNE DI TERNO D'ISOLA

## PROVINCIA DI BERGAMO

COPIA

VERBALE N. 157 DEL 13.09.2011

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO:** PRESA D'ATTO DELL'ISTANZA DI ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UN LOCALE ALL'INTERNO DELLA CASA BRAVI N. 16 ED APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONTRATTO.

L'anno duemilaundici il giorno tredici del mese di settembre alle ore 19.00 nella sala delle adunanze, previa l'osservanza delle formalità prescritte dalla vigente normativa e dallo Statuto, sono stati convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale. All'appello risultano:

1	CENTURELLI CORRADO	SINDACO	P
2	BUTTI ANTONIO	ASSESSORE	A
3	CARLI GIANNI ANDREA	ASSESSORE	P
4	MAFFEIS PARIDE	ASSESSORE	P
5	QUADRI ALBERTO	ASSESSORE	P
6	SALA GIANLUCA	ASSESSORE	P
7	VILLA GIAMBATTISTA	ASSESSORE	P
Totale Presenti			6
Totale Assenti			1
Totale Generale			7

Partecipa il Segretario Generale DOTT.SSA MARIA G. FAZIO, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. CORRADO CENTURELLI - assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

**VISTA** la proposta di deliberazione formulata dall'Assessore Villa ed allegata alla presente;

**RITENUTA** la stessa meritevole d'approvazione;

**VISTO** il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Gestione del Territorio, Geom. Pierangelo Previtali, sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnica dell'atto, ai sensi dell'articolo 49 del T.U.E.L. - D. Lgs 267/2000 - ed allegato alla presente;

**DATO ATTO** che non necessita l'acquisizione del parere in ordine alla regolarità contabile di cui all'articolo 49 del T.U.E.L. - D. Lgs 267/2000, non comportando la presente deliberazione impegno di spesa;

**VISTO** lo Statuto Comunale;

**VISTO** il D. Lgs n. 267/2000, con specifico riguardo all' art. 48;

**CON VOTI** favorevoli unanimi;

### DELIBERA

**DI APPROVARE** la proposta di deliberazione citata in premessa che, allegata, costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

**DI TRASMETTERE** copia del presente atto in elenco ai Capigruppo Consiliari, ai sensi dell' art. 125 del D. Lgs 18.08.2000 n. 267.

Successivamente,

## LA GIUNTA COMUNALE

**RAVVISATA** l'urgenza di dare immediata attuazione al presente provvedimento;

**VISTO** l'art. 134, comma 4, del D.Lgs n. 267/2000 ( T.U.E.L.);

**ALL'UNANIMITA'**

### DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

COPIA

ORGANO: **Giunta Comunale**  
SERVIZIO: SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO  
UFFICIO: LAVORI PUBBLICI  
PROPONENTE: Assessore Villa  
Proposta N. 120/2011

**OGGETTO: PRESA D'ATTO DELL'ISTANZA DI ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UN LOCALE ALL'INTERNO DELLA CASA BRAVI N. 16 ED APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONTRATTO.**

### **PREMESSO CHE:**

- il Comune di Terno d'Isola ha la disponibilità di un appartamento presso la Casa Bravi;
- l'appartamento è in buono stato di conservazione, i servizi igienici interni sono adeguati alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, l'intero fabbricato è servito da ascensore a norma;
- per il fabbricato denominato Casa Bravi è stato rilasciato in data 10.12.2009 il certificato di agibilità prot. 16561;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 238 del 29.12.2009 è stato definito con atto di indirizzo l'uso dell'appartamento sito al piano primo della Casa Bravi come poliambulatorio;
- l'Amministrazione Comunale di Terno d'Isola intende, in tal modo, ampliare il servizio reso ai cittadini mediante la realizzazione di un poliambulatorio a servizio della collettività e ritiene idonea nell'ottica intrapresa un servizio di logopedia;

**PRESO ATTO** della richiesta pervenuta dalla Dottoressa Maria Secundo al prot. Gen. n. 7585 in data 07.06.2011 con la quale chiede di poter avere in affitto un locale, da adibire ad ambulatorio medico per svolgere l'attività di logopedista, all'interno dell'appartamento sito al piano primo del fabbricato di proprietà comunale denominato "Casa Bravi" ;

**PRESO ATTO** che la Dottoressa Maria Secundo esercente l'attività di logopedista si è resa disponibile a garantire circa n. 20 consulenze logopediche gratuite per i residenti di Terno d'Isola con modalità da concordare con l'Assessorato ai Servizi Sociali;

**PRESO ATTO** dello schema di contratto di locazione predisposto dal Responsabile del Servizio Gestione del Territorio;

**VISTO** il D.Lgs n. 267/2000;

### **SI PROPONE**

**DI APPROVARE** le premesse, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

**DI ASSEGNARE** in locazione alla Dott.ssa Maria Secundo un locale all'interno dell'unità abitativa sita al piano primo del fabbricato di Via Bravi 16 presso la Casa Bravi (particella n. 114 sub. 710), da adibire ad ambulatorio medico per svolgere l'attività di logopedista.

**DI APPROVARE** l'allegato schema di contratto di locazione predisposto dal Servizio Gestione del Territorio, che decorrerà dalla data di sottoscrizione del contratto;

**DI DARE ATTO** che il Responsabile del Procedimento è il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio, il quale, previo adeguata copertura finanziaria, curerà tutti gli adempimenti conseguenti derivanti dalla presente.

### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Il sottoscritto Geom. Pierangelo Previtali, nella sua qualità di Responsabile del Servizio Gestione del territorio esprime sulla presente proposta di deliberazione, in ordine alla sola regolarità tecnica e per quanto di propria competenza, il proprio parere favorevole ai sensi dell'art. 49 – 1° comma del D. Lgs 267/00.

Terno d'Isola, il 13.09.2011

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO**

**F.to Geom. Pierangelo Previtali**

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

### TRA

Il Comune di Terno d'Isola Partita. I.V.A. n. 82005730161 in persona del Sig. Previtali Pierangelo nato a Calusco d'Adda (BG) il 18/06/1956, domiciliato per la carica in Terno d'Isola Via Casolini n° 7, di seguito più brevemente denominata **“LOCATORE”**

### E

la **Sig.ra Secundo Maria**, residente a Capriate San Gervasio (BG), C.F. SCNMGS70B54H096M, più brevemente denominata **“CONDUTTORE”** congiuntamente denominate anche le **“PARTI”**

**SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE:**

#### **Art. 1 –Allegati al contratto**

Formano parte integrante e sostanziale del presente contratto gli allegati di seguito indicati: All. 1 (planimetria dei locali).

#### **Art. 2 -Oggetto della locazione**

Il Locatore, con il presente contratto, cede in locazione al Conduttore un locale all'interno dell'immobile sito in Terno d'Isola al piano primo del fabbricato comunale di Via Bravi 16, ad uso poliambulatorio, come meglio risultante dall'unita planimetria/e (All. 1), con una superficie complessiva utile di circa mq 30, con l'uso del bagno e della sala d'aspetto in comune con gli altri ambulatori, servito da ascensore, di cui al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 5 mappale 114 sub 710. Il Locatore si obbliga a garantire per tutta la durata del contratto il libero uso della porzione immobiliare oggetto del presente contratto.

#### **Art. 3 -Stato dell'immobile concesso in locazione**

La porzione immobiliare viene concessa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Il Conduttore assume a proprio carico l'onere e la spesa di adeguare l'immobile in base alle proprie esigenze ed alle norme di Legge che dovessero essere emanate, anche in materia di sicurezza sul lavoro, durante il periodo di durata del presente contratto.

#### **Art. 4 -Durata della locazione e disdetta del contratto da parte del Locatore**

La locazione avrà la durata di 6 (sei) anni dal \_\_.\_\_.2011 al \_\_.\_\_.2017 e si intenderà tacitamente rinnovata di sessennio in sessennio, ai sensi dell'art. 28 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

Il Locatore dichiara di rinunciare, come in effetti rinuncia, ad avvalersi della facoltà, alla prima scadenza contrattuale, di diniego di rinnovazione del contratto, derogando a quanto previsto dagli art. 28 e 29 della legge 27 luglio 1978 n. 392, sicché il presente contratto, fermo restando la facoltà di recesso del Conduttore di cui al successivo art.14 si rinnoverà per altri 6 (sei) anni.

#### **Art. 5 -Corrispettivo della locazione -Decorrenza economica**

Le parti espressamente convengono il canone annuo di locazione per un solo locale ad uso ambulatorio, con l'uso in comune di bagno e sala d'attesa, nella somma di € 2.400,00 (diconsi Euro duemilaquattrocento00), comprensive della somma complessiva di € 333,00 per le utenze Enel, acqua e Gas che rimarranno intestate al Comune di Terno d'Isola. E eventuali maggiori spese, per le utenze di cui sopra, verranno corrisposte dal Conduttore al Locatore previo richiesta scritta a consuntivo della gestione. Il Locatore espressamente accetta che la corresponsione del canone di locazione da parte del Conduttore decorra dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

#### **Art. 6 -Aggiornamento ISTAT del canone di locazione –**

Ai sensi dell'art. 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392, così come sostituito dall'art. 1, c. 9 sexies, della legge 5 aprile 1985, n. 118, il canone e la somma forfettizzata per le utenze saranno aggiornate annualmente, su richiesta del Locatore, a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione. Le variazioni in aumento del canone di locazione saranno pari al 100% di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati pubblicato mensilmente sulla Gazzetta Ufficiale.

#### **Art. 7 Modalità di pagamento**

Il canone verrà pagato in rate quadrimestrali anticipate di € 800,00 (diconsi Euro ottocento/00) con bonifico intestato alla tesoreria comunale di Terno d'Isola.

### **Art. 8 -Destinazione del bene e garanzia di libero uso**

La locazione del locale ad uso ambulatorio, all'interno dell'unità immobiliare sita al piano primo del fabbricato comunale di Via Bravi 16, è ad uso esclusivo del conduttore con divieto di subaffitto. Il Conduttore dichiara che la porzione immobiliare, oggetto del presente contratto, verrà utilizzata per lo svolgimento di attività ambulatoriale che comporta contatti diretti con gli utenti. La presente dichiarazione richiama e rinvia al contenuto ed alle conseguenze degli artt. 34, 35, 38, 39 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Il Locatore si obbliga a garantire per tutta la durata del contratto il libero uso della porzione immobiliare oggetto del presente contratto.

### **Art. 9 -Oneri accessori**

Rimangono in capo al Conduttore le imposte per lo smaltimento dei rifiuti in quota proporzionale all'interno dell'unità immobiliare e gli eventuali servizi telefonici.

### **Art. 10 Modifiche, addizioni, innovazioni e migliorie del bene locato**

Nel corso della locazione, il Conduttore potrà apportare all'immobile/la porzione immobiliare locata e agli impianti ivi esistenti modifiche, addizioni, migliorie o innovazioni previo il preventivo consenso scritto del Locatore.

### **Art. 11 Manutenzione ordinaria, straordinaria e riconduzione in pristino stato**

A norma degli articoli 1576 e 1609 del codice civile, sono a carico del Conduttore, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e tutte le riparazioni di piccola manutenzione. Il Locatore, dal canto suo, dichiara e prende atto della particolare natura delle attività esercitate dal Conduttore nell'oggetto del presente atto ed, in particolare dell'apertura della porzione immobiliare al pubblico degli utenti, ciò anche per ogni valutazione all'atto della riconsegna del bene in merito al particolare deterioramento e consumo del bene, risultante dall'uso. Pertanto, anche in espressa deroga al disposto ex art. 1590 codice civile, l'immobile/porzione immobiliare verrà restituito/a nello stato in cui si trova al momento della consegna, fatta salva ovviamente la constatazione di specifici danni deliberatamente provocati ed oggettivamente accertati fermo restando il solo ripristino delle parti del bene interessate dalla presenza di impianti e/o attrezzature la cui asportazione sia causa di gravi, evidenti danneggiamenti. Impianti, attrezzature, migliorie ed innovazioni non asportate dal Conduttore, d'intesa con il Locatore, al momento del rilascio dell'immobile, si intenderanno ritenuti dal Locatore, senza obbligo da parte di questi di corrispondere compenso alcuno. In conformità di quanto previsto dall'art 1576 codice civile, sono a carico del Locatore le spese di manutenzione straordinaria e gli interventi di trasformazione, modifica, innovazione prescritti dalla legge. Qualora il Locatore, in difformità del disposto di cui alla citata norma, non esegua i necessari interventi di manutenzione straordinaria, esclusi quelli relativi agli impianti tecnologici, il Conduttore, previa diffida ad adempiere entro quindici giorni, potrà provvedervi a sua cura e spesa, fermo restando lo scomputo dai canoni di locazione fino alla concorrenza dell'importo complessivo dei costi sostenuti, salvo il diritto del Conduttore medesimo al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

### **Art. 12 Alienazione del bene locato e diritto di prelazione**

Ai sensi dell'art. 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392 e secondo le modalità ivi previste, in caso di alienazione, il Locatore riconosce al Conduttore il diritto di prelazione, obbligandosi a preferirlo ad altri nel trasferimento a titolo oneroso della proprietà della porzione immobiliare locata, nel rispetto della vigente normativa in materia di alienazione.

### **Art. 13 Obblighi/responsabilità del Conduttore ed esoneri del Locatore**

Il Conduttore è costituito custode dell'immobile/la porzione immobiliare ed è responsabile. Il Conduttore si obbliga ad osservare le disposizioni ed i regolamenti interni per l'uso dello stabile in cui si trova il bene locato, che siano stati portati a sua conoscenza. Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. Il Locatore non assume, inoltre, alcuna responsabilità:

-per quanto concerne il possesso, da parte del Conduttore, di tutti i requisiti di legge eventualmente previsti, per l'esercizio della propria attività, anche sotto l'aspetto sanitario, di igiene sul lavoro, fiscale e previdenziale; -per danni che possano derivare da qualsivoglia persona nell'accedere all'interno della porzione dell'immobile locato e/o nel permanere all'interno dello stesso. Il Conduttore provvederà a stipulare apposita polizza per assicurare il bene relativa alla propria porzione di immobile.

#### **Art. 14 Recesso del Conduttore**

Il Conduttore può recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, dandone preavviso al Locatore mediante lettera raccomandata A/R da inviare almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, secondo quanto previsto dall'art. 27, c. 7, della legge 27 luglio 1978, n. 392, senza possibilità alcuna di rivalsa da parte del Locatore e/o di obbligo di indennizzo alcuno nei suoi confronti da parte del Conduttore, ma fermo restando il pagamento del canone per l'intero semestre di preavviso, ancorché il recesso abbia esecuzione in anticipo rispetto alla data di scadenza del semestre stesso.

#### **Art. 15 Pubblicità**

Il Locatore non autorizza l'apposizione di alcuna insegna o cartello pubblicitario all'esterno dell'edificio, fatto salvo quanto previsto dall'impianto citofonico.

#### **Art. 16 Sublocazione e cessione di contratto**

Il conduttore non potrà né cedere il contratto né sublocare i locali di cui al presente contratto. (Salvo la possibilità del conduttore di svolgere nei locali, oggetto del presente contratto, l'attività professionale in forma associata avvalendosi della collaborazione di altri specialisti)

#### **Art. 17 Osservanza di leggi e regolamenti**

Il Conduttore si obbliga ad osservare tutte le leggi ed i regolamenti disciplinanti l'esercizio delle attività per le quali è stata locato/a l'immobile/la porzione immobiliare. Per quanto non previsto nel presente contratto, le Parti contraenti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed alle norme speciali vigenti in materia di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo.

#### **Art. 18 Spese legali ed oneri fiscali**

Il presente contratto è soggetto a registrazione in termine fisso e sconta l'imposta proporzionale di registro nella misura pro-tempore vigente. La registrazione verrà effettuata a cura del Locatore e la relativa spesa posta a carico delle Parti in misura uguale secondo quanto previsto dall'art. 8 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Restano a carico del Conduttore e del Locatore in misura uguale le spese di stipula e di bollo se dovuto del presente atto.

#### **Art. 19 Foro competente**

Resta convenuto tra le Parti che le eventuali vertenze giudiziarie, comunque derivanti dal presente contratto, saranno deferite in via esclusiva alla competenza del Foro di Bergamo.

Il presente contratto viene redatto in tre originali ciascuno dei quali costituito da n°02 fogli più l'allegato 1

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo e data

IL LOCATORE

CONDUTTORE

IL COMUNE DI TERNO D'ISOLA, IL \_\_\_\_\_ A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., le Parti, di comune accordo e previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvarle, reietta ogni reciproca eccezione.

IL LOCATORE IL CONDUTTORE

IL COMUNE DI TERNO D'ISOLA

---

Letto, confermato e sottoscritto.

**IL SINDACO**  
F.to **Avv. CORRADO CENTURELLI**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to **DOTT.SSA MARIA G. FAZIO**

---

**ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE**

Si attesta che copia della presente deliberazione viene oggi pubblicata all'Albo pretorio del Comune ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Terno d'Isola, il 19.09.2011

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to **DOTT.SSA MARIA G. FAZIO**

---

**ESTREMI DI ESECUTIVITA'**

Si attesta che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del T.U. – D. Lgs. 267/2000.

Terno d'Isola, il

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**DOTT.SSA MARIA G. FAZIO**

---

Copia conforme all'originale, in carta libera, ad uso amministrativo.

Addì, il 19.09.2011

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**DOTT.SSA MARIA G. FAZIO**