

COMUNE DI TRENTO
SCHEMA DI CONCESSIONE
omissis
stipulato

ART. 1 - OGGETTO

Il Comune di Trento, di seguito denominato Comune, come sopra rappresentato, concede alla parte unica plurisoggettiva di cui al successivo articolo 2), di seguito denominata concessionario, l'ambulatorio medico con relativa sala di attesa, locale segreteria e servizi igienici, identificato con il codice 8.7, per la superficie complessiva di metri quadrati 30,54 posto al secondo piano dell'immobile di proprietà comunale sito in Via Poli n. 4 a Mattarello, identificato dal subalterno 3 e 7 della p.ed. 326/2 in C.C. di Mattarello, appartenente al Patrimonio Indisponibile del Comune di Trento, il tutto come risultante dalla planimetria, allegato "A", che forma parte integrante ed essenziale del presente atto ed alla quale i contraenti fanno per ogni e qualsiasi effetto espresso riferimento, dichiarando di conoscerla perfettamente.-----

Gli spazi vengono consegnati al concessionario, che li accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti.-----

ART. 2 – PARTE UNICA PLURISOGGETTIVA

Il concessionario, allo stato rappresentato dal dott. Djalveh Amir Hadi e dalle dott.sse Franchi Claudia e Bonavida Nadia, considerato a tutti gli effetti quale parte unica plurisoggettiva, potrà subire tanto

novazioni quanto variazioni soggettive sino a un massimo di n. 3 componenti, tutti medici convenzionati con l'Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari.-----

I membri originari della compagine concessionaria sin d'ora acconsentono all'ingresso nella compagine medesima, secondo il principio della "porta aperta", dei colleghi medici convenzionati che ne faranno debita richiesta al Comune nel rispetto delle condizioni tutte di cui alla presente concessione e delle turnazioni d'orario in essere, salvo nuovo accordo tra gli occupanti.-----

ART. 3 - IMPIANTI

Ai sensi del D.M. n. 37/2008 il concessionario dichiara di aver preso visione e ricevuto copia della documentazione attestante la situazione degli impianti che servono l'immobile.-----

Al termine del presente contratto, in sede di riconsegna dell'immobile, il concessionario dovrà produrre al Comune una dichiarazione delle eventuali modifiche apportate agli impianti nel periodo d'uso.-----

La parte unica plurisoggettiva assume tutti gli oneri manutentivi relativi ad eventuali installazioni aggiuntive rispetto agli impianti in dotazione alla struttura, esonerando il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità per danni a cose e persone riconducibili al malfunzionamento delle stesse.

ART. 4 – DURATA

Le parti si danno reciprocamente atto che con la presente concessione si intende regolarizzata l'occupazione degli spazi di cui all'art. 1 del presente atto con decorrenza dal 1° aprile 2024 e fino alla

data di sottoscrizione del presente atto.-----

Le parti stabiliscono altresì che la presente concessione decorre dalla data di sottoscrizione del presente atto con scadenza ultima del 31 dicembre 2027, con possibilità di recesso da parte del Comune o di uno o più medici della parte unica plurisoggettiva, con un preavviso di almeno 30 giorni, da effettuarsi a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata.-----

Il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di revocare anticipatamente la presente concessione per sopravvenute esigenze di pubblico interesse o istituzionali non altrimenti soddisfabili ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, senza che il concessionario possa opporsi.-----

Alla scadenza, se la concessione non verrà rinnovata, l'ambulatorio dovrà essere restituito al Comune nelle medesime condizioni nelle quali è stato consegnato, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso.-----

ART. 5 – DESTINAZIONE D'USO

Gli spazi oggetto del presente contratto sono da destinarsi esclusivamente a studio medico, con divieto di ogni altra diversa destinazione.-----

Gli spazi comuni non possono essere ingombrati per alcuna ragione e devono essere utilizzati in modo da non impedire agli altri utilizzatori di farne parimenti uso secondo il loro diritto.-----

ART. 6 – CANONE E SPESE ACCESSORIE

Il canone annuo per l'utilizzo dell'ambulatorio medico viene stabilito per il primo anno in euro 2.761,72, in conformità alle linee guida approvate con deliberazione della Giunta comunale 11.10.2021 n. 239, oltre all'i.v.a. nella misura di legge e dovrà essere versato in rate trimestrali entro il giorno trenta del terzo mese di ciascun trimestre di riferimento, a seguito di emissione di apposita fattura da parte del Servizio Servizi Demografici e Decentramento che identifica gli importi dovuti singolarmente da ciascun occupante lo studio medico.

Ai sensi dell'art. 10, comma 1, numero 8, del D.P.R. 633/72 il Comune esercita l'opzione per l'imposizione i.v.a. del canone.-----

Il canone di concessione è soggetto a aggiornamento annuale a decorrere dal secondo anno di concessione in base al 100% (cento per cento) della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (F.O.I. al netto di tabacchi), assumendo come mese di riferimento quello di ottobre di ciascuna annata contrattuale.-----

Il canone dovuto dal singolo medico è quantificato sulla base delle percentuali di utilizzo effettive già comunicate dagli occupanti l'ambulatorio in accordo tra gli stessi.-----

La comunicazione di modifica delle percentuali di riparto di cui al precedente comma avrà valore a decorrere dal trimestre successivo di fatturazione.-----

Nel caso di ingresso di un nuovo medico le percentuali dovranno essere rideterminate con nota sottoscritta in accordo anche con gli altri occupanti.-----

Nel caso di rilascio da parte di uno dei soggetti costituenti la parte concessionaria, le percentuali dovranno essere riviste e rideterminate in accordo tra medici che continueranno a occupare lo studio, fino all'eventuale ingresso di nuovi medici.-----

Le spese accessorie vengono determinate in modo forfetario per il primo anno in euro 1.246,53 (di cui euro 427,88 per spese di pulizia) oltre all'i.v.a. nella misura di legge, importo che verrà aggiornato annualmente sulla base della variazione del 100 % (cento per cento) della variazione dell'indice Istat preso a riferimento per l'aggiornamento del canone.-----

Il Comune si riserva di verificare i consumi effettivi al fine di rideterminare, se necessario, il valore delle spese accessorie forfetarie.-----

La comunicazione di avvalersi del servizio di pulizia fornito dall'Amministrazione ovvero della sua rinuncia, avrà effetto con il primo giorno del mese successivo a quello della comunicazione dell'avvio o della interruzione del servizio e comunque non prima di 30 giorni e senza che questo comporti la necessità di stipulare appositi atti aggiuntivi al presente contratto.

La ripartizione percentuale effettuata per il canone rimane valida anche per le spese accessorie.-----

Il canone e le spese accessorie dovranno essere versati a seguito di emissione di apposita fattura a mezzo dei canali PagoPa oppure secondo ulteriori modalità che potranno essere concordate in futuro con il concessionario, senza che questo comporti modifiche al

presente atto. -----

ART. 7 – INADEMPIENZA DEI PAGAMENTI

Il mancato pagamento, anche parziale, entro i termini di legge, del canone e degli acconti rateali delle spese accessorie, costituirà inadempimento contrattuale idoneo, in base al comune diritto delle obbligazioni e dei contratti e segnatamente ai sensi dell'art. 1456 C.C., a provocare la declaratoria di decadenza della concessione restando comunque dovuti tanto gli importi non corrisposti quanto il risarcimento dei danni.-----

In relazione alla parte unica plurisoggettiva l'obbligazione è divisibile e l'inadempimento di un singolo soggetto non si ripercuote sulla posizione degli altri componenti della parte unica concessionaria.-----

ART. 8 – MANUTENZIONE

Le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria sono a carico del concessionario. -----

La gestione dell'impianto termico è a carico del Comune.-----

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico del Comune. La manutenzione straordinaria migliorativa dei locali oggetto del presente contratto è a carico del concessionario, previa autorizzazione del Comune e supervisione dell'Ufficio Tecnico competente. -----

Il Comune potrà eseguire interventi di manutenzione straordinaria, anche se non urgenti, senza corrispondere alcun indennizzo al concessionario anche se questi, per effetto di essi, subisca disagi e fastidi per oltre 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto

dell'art. 1584 del Codice Civile. -----

Restano a carico del concessionario tutti gli interventi dovuti a un non corretto utilizzo degli immobili o loro componenti, indipendentemente dal fatto che essi possano configurarsi come manutenzione ordinaria o straordinaria. -----

Rimangono inoltre a carico del concessionario i danni subiti da soggetti terzi a causa della mancanza di interventi di manutenzione della struttura qualora il concessionario non abbia provveduto ad avvisare il Comune di imperfezioni, rotture e qualsiasi altro evento che possa determinare l'insorgere della necessità di interventi di manutenzione. Spetta a tal fine al concessionario l'onere di inoltrare tempestiva comunicazione alla Struttura comunale competente di qualsiasi evento che possa determinare l'insorgere della necessità di interventi di manutenzione.-----

ART. 9 – INTERVENTI DI MODIFICA

Il concessionario si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali, ove manchi il consenso preventivo scritto del Comune di Trento. Al Comune è riconosciuto comunque il diritto di ottenere l'immediata remissione nell'originario stato dei locali, il tutto a spese del concessionario e con il risarcimento dell'eventuale danno.-----

Resta inteso che le eventuali modificazione e addizioni, anche se autorizzate, non daranno diritto alla corresponsione di indennità alcuna, in deroga a quanto previsto dagli articoli 1592 e 1593 del codice civile.-----

L'acquisto delle attrezzature e dell'arredo per l'esercizio delle attività di ambulatorio medico compete al concessionario.-----

ART. 10 – RESPONSABILITA'

Il concessionario assume la custodia degli spazi oggetto del presente atto ed esonera il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dalle attività ivi svolte e conseguenti alla custodia degli stessi, anche per fatto di propri preposti ex articolo 2049 del codice civile, restandone inoltre responsabile ai sensi dell'articolo 2051 e liberando conseguentemente il Comune.

Il Concessionario esonera il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto o colpa di terzi e di tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nei locali, manlevando il Comune da ogni e qualsiasi pretesa risarcitoria nessuna esclusa.-----

ART. 11 – CONDIZIONI D'USO

I medici costituenti la parte unica plurisoggettiva dovranno usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia restando vincolati all'osservanza delle norme comuni del Codice Civile.-----

Il concessionario si impegna ad adottare tutte le misure di prevenzione e protezione atte ad evitare ogni pericolo o rischio per la sicurezza, obbligandosi al rispetto della vigente normativa in materia

di igiene, salute e sicurezza nei luoghi di lavoro.

Nell'allestimento dei locali il concessionario assicura l'osservanza delle migliori prescrizioni tecniche e l'esecuzione dello stesso a perfetta regola d'arte, nel pieno rispetto di tutte le condizioni e clausole espresse nel presente contratto, delle disposizioni di legge e regolamenti di rango comunitario, relativamente alla qualità e alle caratteristiche tecniche e di sicurezza di tutte le opere facenti parte dell'allestimento medesimo.

Il concessionario è tenuto, su semplice richiesta, a consentire l'accesso agli spazi a incaricati del Comune per accertarne lo stato ed effettuare tutte le indagini e i controlli ritenuti necessari secondo competenza.-----

ART. 12 – SUBCONCESSIONE

E' vietata, alla parte unica plurisoggettiva nonché al singolo medico che occupa l'ambulatorio, di sub concedere o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'unità oggetto della presente concessione, senza il permesso scritto del Comune.---

Non è considerata subconcessione ai sensi del presente articolo la facoltà del medico, appartenente alla parte unica plurisoggettiva concessionaria, di farsi sostituire da altro medico in caso di congedo, malattia o ferie.

ART. 13 – RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO

L'inadempimento degli obblighi e l'inosservanza delle prescrizioni di cui al presente atto comportano, previa contestazione dell'addebito, la decadenza della concessione, oltre al risarcimento del danno.-----

ART. 14 – RICONSEGNA

Alla scadenza, se la concessione non verrà rinnovata, o in caso di revoca, decadenza o al momento dell'esecutività del recesso, il concessionario ha l'obbligo di restituire gli spazi al Comune nelle medesime condizioni nelle quali sono stati consegnati, salvo il normale deperimento d'uso e salvo che il Comune intenda ritenerli così come adattati a seguito dell'esecuzione dei lavori eventualmente assentiti, liberi e sgomberi da beni di sua proprietà o dallo stesso detenuti o posseduti, previa sottoscrizione di verbale di riconsegna.

In caso di inadempimento da parte del concessionario, il Comune provvederà allo sgombero degli spazi con successivo addebito delle spese sostenute.-----

Resta comunque a carico del concessionario ogni responsabilità per qualsiasi danno o molestia arrecati a terzi a causa dell'occupazione senza titolo.-----

ART. 15 - SPESE

Le spese per ed in causa del presente atto sono a carico del concessionario.-----

ART. 16 – RINVIO

Per quanto non previsto dalla presente concessione ed in quanto applicabili si intendono richiamate le disposizioni del Codice Civile. - -

omissis

Ambulatorio Mattarello

codice 8.7

p.ed. 326/2 C.C. Mattarello

sub. 3 e parte sub. 7

SECONDO PIANO

scala 1 : 200 H. 3.20

