



**Oggetto: Approvazione contratto di sublocazione tra l'Azienda Speciale Concorezzese - A.SPE.CON e la ASST Brianza, per il trasferimento del Servizio di Ambulatorio Medico Temporaneo presso la sede di via Manzoni, 10 a Concorezzo.**

|   |   |
|---|---|
| Ufficio Proponente:                           | <b>S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale</b> |
| Istruttore della pratica:                     | <b>Fabio Urban</b>                        |
| Responsabile del procedimento:                | <b>Sara De Trane</b>                      |
| Dirigente dell'Ufficio Proponente:            | <b>Sara De Trane</b>                      |
| <b>La delibera comporta impegno di spesa:</b> | <b>Si</b>                                 |
| <b>Modalità di Pubblicazione:</b>             | <b>INTEGRALE</b>                          |

**Proposta N° 1253 del 28-11-2024**

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: Approvazione contratto di sublocazione tra l'Azienda Speciale Concorezzese - A.SPE.CON e la ASST Brianza, per il trasferimento del Servizio di Ambulatorio Medico Temporaneo presso la sede di via Manzoni, 10 a Concorezzo.**

## **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:

- la L.R. 14 dicembre 2021, n. 22, intitolata “*Modifiche al Titolo I e al Titolo VII della legge regionale 30 dicembre 2009, n.33 (Testo unico delle leggi regionali in materia di sanità)*”, ha previsto un forte potenziamento del Polo Territoriale delle ASST, anche attraverso il passaggio graduale delle funzioni del Dipartimento di Cure Primarie da ATS alla ASST;
- nell’ambito di questo passaggio, le cui fasi sono state cadenziate nella DGR n. XI/7758 del 28 dicembre 2022, dal 1 giugno questa Azienda ha gradualmente preso in carico, tra le altre, le competenze amministrative inerenti il servizio da rendersi a favore dai cittadini dai Medici di Medicina Generale;
- tali competenze prevedono l’individuazione delle sedi destinate ad ospitare gli Ambulatori Medici Temporanei (AMT) che rispondono alle esigenze di cura dei pazienti residenti in ambiti territoriali carenti di Medici di Medicina Generale;
- nel Comune di Concorezzo il servizio attualmente è svolto presso la sede di via De Giorgi, 42, con un contratto di comodato con rimborso spese, stipulato dall’ATS Brianza (a cui la ASST Brianza è subentrata dal 01.06.2023) con il Comune di Concorezzo, avente scadenza 30.06.2026;
- l’Azienda Speciale Concorezzese - A.SPE.CON., ha proposto alla ASST Brianza lo spostamento del Servizio presso la sede di via Manzoni, 10, in cui detta Società è soggetto passivo di un contratto di locazione con la Società Immobiliare Sistema e in cui cederebbe in sublocazione alla ASST Brianza un locale ad uso ambulatorio ed altri locali accessori, come evidenziato nella planimetria allegata (All.1);



**VISTA** l'autorizzazione alla sublocazione, rilasciata dal locatore - Società Immobiliare Sistema – al locatario A.SPE.CON.(All.2) ;

**RITENUTO** conveniente alla ASST Brianza lo spostamento del Servizio AMT presso la nuova sede di Via Manzoni, 10 a Concorezzo per i seguenti motivi:

- aspetto economico: il canone passerebbe da circa € 6.000 a € 2.500 oltre IVA 22%, onnicomprensive;
- sarebbe collocato in uno spazio dove si trovano già altri medici di medicina generale, in questo modo favorendo una migliore integrazione tra professionisti;
- la A.SPE.CON si è resa disponibile a che il contatto si concluda anticipatamente, senza penali, allorché venga meno l'esigenza di mantenere attivo l'AMT di Concorezzo;

**RITENUTO** di dover sottoscrivere tra la A.SPE.CON e la ASST Brianza un contratto di sublocazione, allegato al presente provvedimento (All.3), avente la durata di sei anni a partire dal 09.12.2024, per un importo di € 2.500 oltre IVA 22% annue onnicomprensive, oltre a quota parte delle spese di registrazione del contratto, a carico della ASST Brianza;

**DATO ATTO** che dall'adozione del presente provvedimento discendono oneri a carico dell'Azienda pari a € 18.375,00 IVA 22% compresa, come di seguito ripartito:

| Bil. | Ser. | Conto        | Descrizione         | 2024  | 2025    | 2026    | 2027    | 2028    | 2029    | 2030    |
|------|------|--------------|---------------------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| TER  | TEC  | 37.10.100001 | FITTI PASSIVI       | € 192 | € 3.050 | € 3.050 | € 3.050 | € 3.050 | € 3.050 | € 2.858 |
| TER  | TEC  | 49.10.100002 | IMPOSTA DI REGISTRO | -     | € 75    | -       | -       | -       | -       | -       |

**TENUTO CONTO** che il Decreto della Presidenza n. 15492 del 16/10/2024 testualmente recita: "Le assegnazioni per beni e servizi saranno oggetto di puntuale valutazione in sede di Consuntivo 2024. Pertanto, non sono da ritenersi storicizzate, tenuto conto dell'incidenza delle spese "una tantum" e delle valutazioni definitive circa l'andamento della produzione e dei correlati costi";

**ATTESO** che sarà monitorato nel prossimo periodo, l'andamento della spesa affinché possano essere garantiti sia lo svolgimento dell'attività che i vincoli di Bilancio richiesti da Regione Lombardia;

**POSTO** quanto sopra si attesta la regolarità economico-patrimoniale;

**VISTA** la proposta n. 1253/2024 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, del Direttore Sanitario, del Direttore Socio Sanitario resi per quanto di competenza, ai sensi dell'art.3 del D.Lgs. n. 502/1992 e s.m.i.;

### D E L I B E R A

Per le motivazioni in premessa indicate:

- 1) di approvare lo spostamento del Servizio AMT presso la nuova sede di Via Manzoni, 10 a Concorezzo;
- 2) di approvare la bozza di contratto di sublocazione, da sottoscrivere con l'Azienda Speciale Concorrezese - A.SPE.CON., allegato al presente provvedimento (All.3);
- 3) di delegare il Direttore f.f. della S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale arch. Sara De Trane per procedere alla sottoscrizione del presente contratto di sublocazione;
- 4) di dare atto che dall'adozione del presente provvedimento discendono oneri a carico dell'Azienda pari a € 18.375,00 IVA 22% compresa, come di seguito ripartito:

| Bil. | Ser. | Conto        | Descrizione         | 2024  | 2025    | 2026    | 2027    | 2028    | 2029    | 2030    |
|------|------|--------------|---------------------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| TER  | TEC  | 37.10.100001 | FITTI PASSIVI       | € 192 | € 3.050 | € 3.050 | € 3.050 | € 3.050 | € 3.050 | € 2.858 |
| TER  | TEC  | 49.10.100002 | IMPOSTA DI REGISTRO | -     | € 75    | -       | -       | -       | -       | -       |

- 5) di disporre l'invio, da parte della Struttura Complessa proponente, della presente deliberazione alle SS.CC. interessate;
- 6) 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;
- 7) 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, Responsabile dell'Istruttoria e dell'esecuzione contestuale del presente provvedimento è il geom. Fabio Urban – Collaboratore Tecnico Geometra presso la medesima struttura.

I seguenti Allegati sono parte integrante dell'Atto

|  |  |  |
|--|--|--|
| planimetria locali via manzoni 10.pdf                      | All.1 - Planimetria                      | 48d0dfea6007b87515d4455460f9decbf0b6eca56419130007112299c1da81b7 |
| 43-2024 immobiliare sistema autorizzazione a sub-locazione | All.2 - Autorizzazione alla sublocazione | 8002f629694b95849c1f07544586184a913a64f3921cbdbe1c691686ad5aa9fd |



spazi via Manzoni 10.pdf

Contratto di sublocazione.pdf

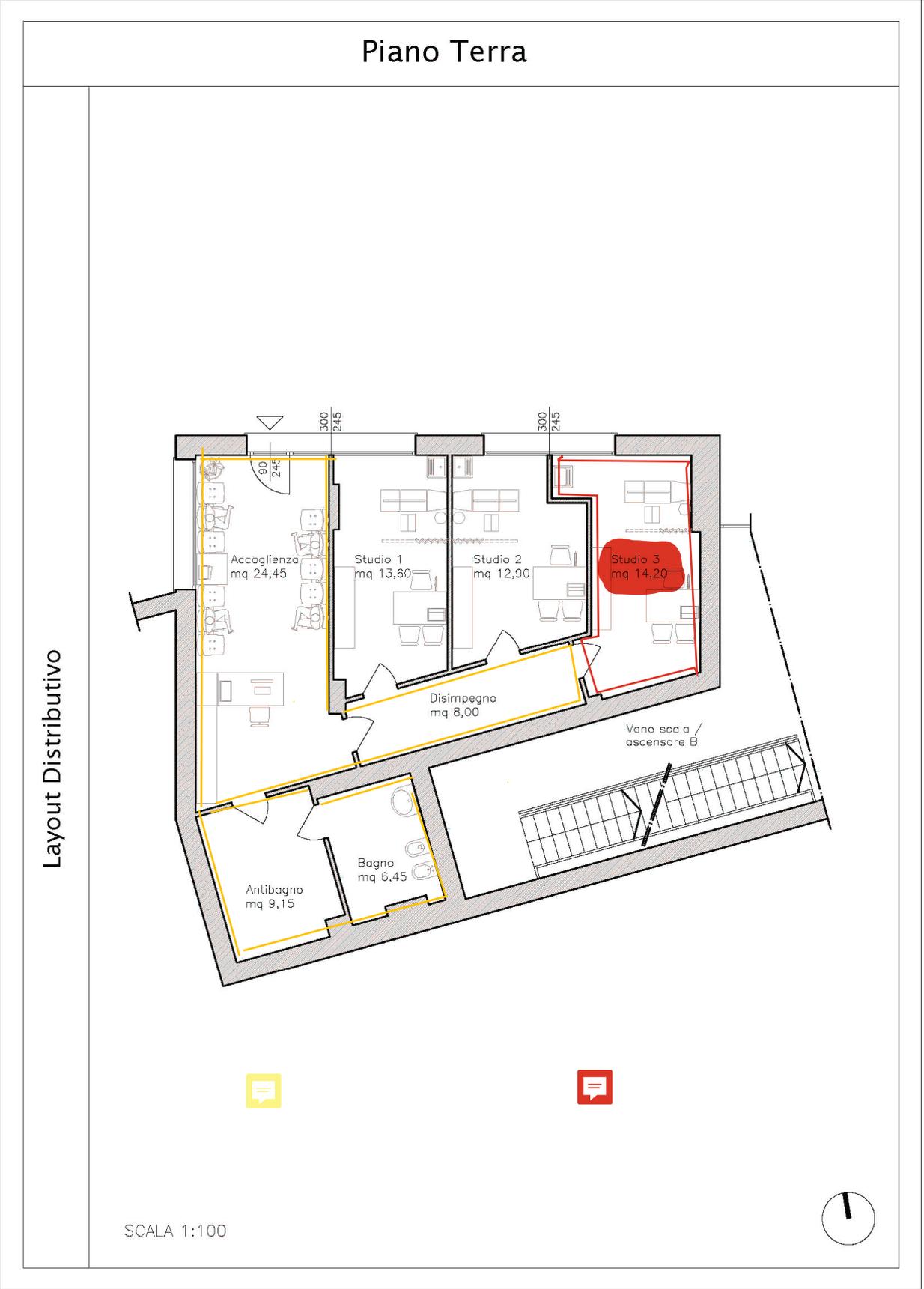
All.3 - Bozza contratto di  
sublocazione

26b00d324bbd6f42ed80cf5705a38e6c76c1fbd3c801d6cfae3fee41c90f4de8

Il Direttore Generale  
**Dr. Carlo Alberto Tersalvi**

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

all. 3 – planimetria con suddivisione interna



|  |
|--|
| <b>AZIENDA SPECIALE<br/>CONCOREZZESE - A.SPE.CON</b><br>Prot. N..... <i>43</i> .....<br>Ricevuto il..... <i>16-10-2024</i> ..... |
|--|

Spett.le  
A.SPE.CON  
Via De Giorgi, 2/4  
20863 CONCOREZZO (MB)

Concorezzo, 16.10.2024

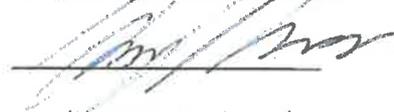
La scrivente società IMMOBILIARE SISTEMA SRL, con sede a Concorezzo (MB) in Via F. Magellano n. 2, C.F. 059066601153 e P. IVA 00809100969, nella persona del suo Legale Rappresentante Sig. MARIANI NORBERTO – C.F. MRN NBR 57H28 C952U

**A U T O R I Z Z A**

A.SPE.CON a sub-locare gli spazi situati a Concorezzo (MB) in Via Manzoni n. 10 ed a Voi locati in virtù del contratto di locazione n. 12/3T/2018 registrato presso l' Agenzia delle Entrate di Vimercate.

In fede

IMMOBILIARE SISTEMA SRL



(Mariani Norberto)

**CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE TRA L'AZIENDA SPECIALE  
CONCOREZZESE ASPECON DI CONCOREZZO E L'AZIENDA  
SOCIO SANITARIA (ASST) DELLA BRIANZA CON OPZIONE  
REGIME IVA.**

TRA

l' AZIENDA SPECIALE CONCOREZZESE - ASPECON, Via de Giorgi, 2  
Concorezzo c.f. 02385940966 rappresentata dal Presidente pro-tempore  
dott. Cravini Massimiliano nato a Milano il 11.04.1973 C.f.  
CRVMSM73D11F205P domiciliato per la sua carica presso l'azienda

E

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;

Premesso

- che in data 28 dicembre 2017 è stato sottoscritto tra la  
Società IMMOBILIARE SISTEMA srl di Concorezzo (locatore) e  
ASPECON (conduttore) un contratto di locazione ad uso  
commerciale della durata di anni sei, rinnovabili di sei anni  
in sei anni, avente ad oggetto l'immobile sito in Concorezzo  
Via Manzoni 10 iscritto al catasto al foglio 23 mappale 486  
subalterno 6 R.C. complessiva € 1.963,16, in cui insistono gli  
spazi oggetto del presente contratto;

- che ASST Brianza è interessata al godimento dei seguenti locali posti all'interno del suddetto immobile da destinare a sede di un Ambulatorio Medico Temporaneo: un locale ambulatorio medico evidenziato in rosso per la parte riservata ad uso esclusivo e in giallo per la parte comune sulla planimetria allegata.
- che ASPECON è stata autorizzata in data 16 ottobre 2024 dal legale Rappresentante della Società IMMOBILIARE SISTEMA srl a concedere in sub-locazione i suddetti locali, come da nota agli atti dell'Ufficio Tecnico;

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue:

1) ASPECON (d'ora in poi sublocatore,) autorizzato alla sublocazione dal locatore - Società Immobiliare Sistema srl-, concede in sublocazione ad ASST Brianza (d'ora in poi subconduttore), che accetta, il locale indicato in premessa contrassegnato nella planimetria allegata che, previa verifica e sottoscrizione delle parti, forma parte integrante e sostanziale del presente contratto (**all. A**):

La sublocazione avrà la durata di anni sei con inizio dal 09.12.2024 e termine il 08.12.2030. È consentito al subconduttore di recedere dal contratto in qualsiasi momento con preavviso di almeno 60 giorni dalla scadenza annuale da comunicare con raccomandata A/R ai sensi dell'articolo 27 comma 7 della L. 27/07/1978 n. 392.

2) Il prezzo della sublocazione è stabilito in € 2.500,00= annui oltre IVA da pagarsi in due rate semestrali anticipate di € 1.250,00 oltre ad IVA, presso il domicilio del sublocatore, scadenti la prima

il 09/12 e la seconda il 09/06 di ciascun anno.

3) Il subconduttore da atto di aver ricevuto copia dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile oggetto della locazione.

4) Le spese di conduzione (energia elettrica, riscaldamento, acqua potabile, pulizie, ecc.), nessuna esclusa, saranno a carico del sublocatore.

5) Il subconduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli eventuali oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

6) Il subconduttore non ha la facoltà di concedere a terzi i locali a qualsiasi titolo ne può adibire gli stessi ad uso diverso da quello di ambulatorio.

7) Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, comma 8 della L. 392/78, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del subconduttore.

8) Il sublocatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche, avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di agibilità.

9) Il subconduttore dichiara di essere edotto che l'immobile nel periodo precedente alla locazione in corso non era adibito ad uso abitazione.

10) Il subconduttore dichiara di avere esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal subconduttore, senza il preventivo consenso scritto del sublocatore. Gli oneri relativi saranno comunque a carico del subconduttore.

11) Il sublocatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

12) Il sublocatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

13) L'inadempienza da parte del subconduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso iure, la sua risoluzione.

14) Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

15) Il presente atto è soggetto a registrazione a cura del sublocatore; l'ASST Brianza rimborserà il 50% dell'imposta di bollo e di registro.

17) Ogni controversia tra le parti inerenti al presente contratto verrà risolta esclusivamente avanti il foro di Monza.

18) Il presente contratto è soggetto ad IVA.

IL SUBLOCATORE

IL SUBCONDUTTORE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

A norma degli articoli 1341-1342 C.C. le parti previa lettura delle norme contenute nel presente contratto con particolare riferimento agli articoli 2.3.4.5.6.7.8.9.10.11.12.13.14.15.16.17 lo sottoscrivono ed accettano espressamente.

Concorezzo, \_\_\_\_\_

IL SUBLOCATORE

IL SUBCONDUTTORE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_