



COMUNE DI BUSTO GAROLFO
CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

ORIGINALE

AGGIORNAMENTO CONTRATTO DI LOCAZIONE TRA LA CONDUTTORE GST SCPA E IL COMUNE DI BUSTO GAROLFO PER L'USO DEI LOCALI DESTINATI AI MEDICI DI MEDICINA GENERALE SITI PRESSO IL CENTRO SOCIO SANITARIO - CASA DI COMUNITA' - IN VIA XXIV MAGGIO	Nr. Progr.	69
	Data	21/05/2024
	Seduta NR.	21

L'anno DUEMILAVENTIQUATTRO questo giorno VENTUNO del mese di MAGGIO alle ore 17:30 convocata con le prescritte modalità, NELLA SOLITA SALA DELLE ADUNANZE si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
BIONDI SUSANNA	PRESIDENTE	S
MILAN ANDREA	ASSESSORE	S
CAMPETTI PATRIZIA	ASSESSORE	S
RIGIROLI GIOVANNI	ASSESSORE	S
CARNEVALI STEFANO	ASSESSORE	S
SELMO RAFFAELA	ASSESSORE	S
TOTALE Presenti: 6		TOTALE Assenti: 0

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE del Comune, il dott.ssa TERESA LA SCALA.

In qualità di SINDACO, il Sig. BIONDI SUSANNA assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

OGGETTO:

AGGIORNAMENTO CONTRATTO DI LOCAZIONE TRA LA CONDUTTORE GST SCPA E IL COMUNE DI BUSTO GAROLFO PER L'USO DEI LOCALI DESTINATI AI MEDICI DI MEDICINA GENERALE SITI PRESSO IL CENTRO SOCIO SANITARIO - CASA DI COMUNITA' - IN VIA XXIV MAGGIO

LA GIUNTA COMUNALE

Considerato che il Comune di Busto Garolfo è proprietario della palazzina sita in via XXIV Maggio, e che tale struttura adibita ora a Casa di Comunità è stata concessa in comodato gratuito di durata trentennale alla ASST OVEST MILANO, con Delibera n. 99 del 26/07/2022;

Richiamate:

- la D.G.R. n. XI/5195 dell'06/09/2021 avente come oggetto: "Approvazione delle linee di progetto per l'attuazione di Case e Ospedali di Comunità nella Città di Milano"
- la D.G.R. n. XI/5373 dell'11/10/2021 avente come oggetto: "Attuazione del PNRR - Missione 6C1: reti di prossimità, strutture e telemedicina per l'assistenza sanitaria"

Preso atto che del risultato, frutto di un lavoro congiunto di lungo corso da parte dei Sindaci e delle autorità del territorio, è stato deliberato da Regione Lombardia che ha definito ed indicato le nuove strutture di sanità territoriale. Per ATS Milano saranno 71 Case di comunità e 23 Ospedali di comunità, oltre a 36 Centrali operative territoriali.

Infatti la DGR n. XI/5723 del 15/12/2021 avente per oggetto: "ulteriori determinazioni in merito all'attuazione del piano nazionale di ripresa e resilienza - missione 6c1: reti di prossimità, strutture e telemedicina per l'assistenza sanitaria territoriale – localizzazione dei terreni e degli immobili destinati alla realizzazione di case di comunità, ospedali di comunità e centrali operative territoriali" indica tra le altre le seguenti strutture:

- | | |
|------------------|--|
| • OVEST MILANESE | Abbiategrosso piazza Lodovici, 5 Ente Locale |
| • OVEST MILANESE | Gaggiano Via Marconi Ente Locale |
| • OVEST MILANESE | Castano Primo via Moroni Ente Locale |
| • OVEST MILANESE | Cuggiono via Badi 2/4 e via Rossetti SSR |
| • OVEST MILANESE | Legnano via Candiani, 2 SSR |
| • OVEST MILANESE | Busto Garolfo via XXIV Maggio, 19 Ente Locale |
| • OVEST MILANESE | Parabiago via F.lli Rosselli 12 Ente Locale |
| • OVEST MILANESE | Magenta via Donatore di Sangue, 50 SSR |
| • OVEST MILANESE | Vittuone via Isonzo Ente Locale |
| • OVEST MILANESE | Motta Visconti via Alda Negri 13/15 Ente Locale |

Considerato che Le Case e gli ospedali di Comunità sono le nuove strutture previste dalla riforma sanitaria recentemente approvata dal Governo, che serviranno a garantire migliori e più rapidi servizi sanitari ai cittadini e saranno intermedie tra i medici di base e gli ospedali. L'individuazione

di queste strutture si pone l'obiettivo, da un lato, di rafforzare la rete territoriale e dall'altro di ammodernare le dotazioni tecnologiche del Servizio Sanitario Nazionale (SSN), con il miglioramento organizzativo generale. La Giunta regionale, partendo dalla normativa nazionale e dai fondi europei stanziati dal PNRR per la medicina territoriale, ha stabilito che, in Lombardia, ci sarà una Casa di comunità ogni 50 mila abitanti e un Ospedale di comunità ogni 150 mila abitanti. Nelle Case della comunità opereranno team medici e infermieristici multidisciplinari: saranno il punto di riferimento continuativo per i cittadini e costituiranno il punto unico di accesso alle prestazioni sanitarie.

Dato atto che Busto Garolfo è stato individuato come sede di una Casa di Comunità, come indicato nella delibera di Giunta regionale citata e considerato che lo spirito delle Case e degli Ospedali di Comunità è quello di rafforzare la rete delle prestazioni sanitarie di prossimità grazie al potenziamento e alla creazione di strutture e presidi intermedi rispetto all'ospedale.

Considerato che è sempre stato fondamentale per questa Amministrazione, la valorizzazione di questa struttura e la decisione della Giunta regionale diventa la garanzia di poter offrire ai nostri cittadini un presidio socio sanitario vicino e prezioso dove troveranno servizi di cure primarie attraverso equipe multi professionali quali per esempio: PUA (punto unico di accesso), CUP (centro unico prenotazioni), infermieri territoriali, servizi di assistenza domiciliare ecc.

Preso atto che nella stessa struttura, temporaneamente, alcuni spazi verranno condivisi con gestori di attività socio sanitarie; infatti è previsto un ampliamento che sarà in seguito oggetto di delibera consigliare e che prevede l'utilizzo dei fondi del PNRR all'uopo destinati.

Considerato che presso la casa di Comunità, inaugurata il primo novembre 2023, sono attivi e dove non ancora attivi si avvieranno i seguenti servizi:

- Consultorio familiare
- PUA (punto unico di accesso)
- CUP (centro unico prenotazioni)
- Servizio di assistenza infermieristica anche domiciliare;
- Ambulatori specialistici;

Richiamati gli intenti programmatici dell'Amministrazione Comunale che valuta di primaria importanza per la cittadinanza il pieno utilizzo e la valorizzazione del centro sanitario dando continuità agli ambulatori associati dei medici di base gestiti dalla cooperativa GTS con cui era stato stipulato un contratto d'uso della durata di 12 anni con scadenza nel 2029;

Preso atto altresì che da un ricalco effettuato dal nostro ufficio tecnico, conclusosi ora, in merito alla superficie utilizzata dai vari servizi attivi presso la stessa struttura si è evidenziato una riduzione della superficie destinata ai medici di base a favore dei nuovi servizi elencati;

Ritenuto di assicurare l'utilizzo dell'edificio in via XXIV Maggio in continuità con le attività sociosanitarie sinora erogate alla cittadinanza, valorizzando al meglio gli spazi ;

Considerato quanto sopra esposto e la modifica della superficie utilizzata dai medici di base si stipula di un nuovo contratto di locazione a canone agevolato agli stessi, già operanti sul territorio di Busto Garolfo, strutturati in forma associata secondo normativa vigente, perché s'impegnino a garantire modalità organizzative integrate, con apertura continuativa dalle 8 alle 20 dal lunedì al venerdì, e finalizzate alla continuità assistenziale e alla presa in carico attiva con particolare riferimento alla popolazione cronica e fragile, assicurando tra l'altro in loco e alla Casa di Comunità Asst – ovest – Mi-, evitando accessi ai servizi ospedalieri e sperimentando proposte innovative di presa in carico diretta dei pazienti cronici;

Vista la planimetria del Servizio Manutenzione Patrimonio, allegata alla presente deliberazione, in cui si individuano gli spazi disponibili della palazzina sita in via XXIV Maggio, si valorizza l'ammontare dell'affitto pari ad € 7.500,00 annui, e che verrà concessa alla cooperativa GTS che rappresenta il gruppo dei medici di medicina generale già operanti presso l'edificio;

Richiamato il "Regolamento per la disciplina dell'uso dei beni immobili comunali" in cui all'art. 7 si disciplina la concessione in comodato dei beni comunali, prevedendo tale istituto, ai sensi del comma 3, solo laddove la legge deroghi al principio di onerosità;

Visto l'articolo 48 del D. Lgs.vo n. 267/2000 – Testo Unico degli Enti Locali;

Vista la L241/90;

Visto il parere favorevole, dal punto di vista tecnico, espresso dalla Responsabile dell'Area Promozione della Persona Dott.ssa Marinella Zambrano;

Visto il parere favorevole, dal punto di vista contabile, espresso dalla Responsabile dell'Area Economico – Finanziaria;

Con votazione unanime favorevole, espressa in forma palese,

DELIBERA

1. Di dare continuità alle funzioni socio sanitarie della palazzina sita in via XXIV Maggio denominata Centro Socio sanitario – casa di Comunità -, per i motivi e nei modi indicati in premessa e così come evidenziato nelle allegate planimetrie;
2. Di approvare la bozza di contratto con i Medici di Medicina Generale di Busto Garolfo e per essi con la cooperativa GTS che li rappresenta per dare continuità al servizio, alle seguenti condizioni:
 - a. decorrenza: a partire dal 1.06.2023 ;

- b. canone: € 7.500,00 annui, già abbattuti nella misura del 50% ai sensi del “Regolamento per la disciplina dell’uso dei beni immobili comunali” in quanto soggetto operante in forma associativa nel settore sanitario, a favore di tutta la cittadinanza bustese con particolare riferimento a soggetti fragili, con patologie gravi;
 - c. destinazione d’uso: centro medico di medicina di base con possibilità di ambulatori specialistici
 - d. durata: 6 anni, rinnovabili
 - e. spese di gestione dei locali: a carico dei MMG in proporzione ai millesimi
3. Di Demandare il Responsabile dell’area Promozione della persona alla sottoscrizione del contratto

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Attesa la necessità di dare immediata attuazione a quanto precedentemente deliberato;

Visto il 4° comma dell’art. 134 del D. Lgs.N. 267/2000;

Con votazione unanime favorevole, espressa in forma palese,

D E L I B E R A

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 69 DEL 21/05/2024

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
SUSANNA BIONDI

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA TERESA LA SCALA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

COMUNE DI BUSTO GAROLFO

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE

Numero Delibera **69** del **21/05/2024**

OGGETTO

AGGIORNAMENTO CONTRATTO DI LOCAZIONE TRA LA CONDUTTORE GST SCPA E IL COMUNE DI BUSTO GAROLFO PER L'USO DEI LOCALI DESTINATI AI MEDICI DI MEDICINA GENERALE SITI PRESSO IL CENTRO SOCIO SANITARIO - CASA DI COMUNITA' - IN VIA XXIV MAGGIO

PARERI DI CUI ALL' ART. 49 DEL TUEL - D. LGS. 267/2000

Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere:

FAVOREVOLE

Data 17/05/2024

IL RESPONSABILE DI AREA
MARINELLA ZAMBRANO

Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere:

FAVOREVOLE

Data 17/05/2024

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI
LILIANA BENEDETTO

OGGETTO:

AGGIORNAMENTO CONTRATTO DI LOCAZIONE TRA LA
CONDUTTORE GST SCPA E IL COMUNE DI BUSTO
GAROLFO PER L'USO DEI LOCALI DESTINATI AI MEDICI
DI MEDICINA GENERALE SITI PRESSO IL CENTRO SOCIO
SANITARIO - CASA DI COMUNITA' - IN VIA XXIV
MAGGIO

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI BUSTO GAROLFO

Provincia di Milano

**CONTRATTO DI LOCAZIONE TRA LA CONDUTTORE GST E IL COMUNE DI BUSTO
GAROLFO PER L'USO DEI LOCALI SITI PRESSO IL CENTRO SOCIO SANITARIO DI
VIA XXIV MAGGIO**

Nel rispetto delle singole autonomie, nell'anno duemila ventiquattro addì
, nel mese di -----

----- **TRA** -----

Il **Comune di Busto Garolfo**, rappresentato dalla Responsabile dell'Area
Promozione alla Persona e Politiche Giovanili dott.ssa Marinella
Zambrano, nata a Milano il 09.03.1965 e domiciliata per la carica presso il
Comune di Busto Garolfo, la quale agisce esclusivamente in nome, per
conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, -----

----- E -----

GST-Scpa (Gestione Servizi Territoriale Socio-Sanitari Scpa) con sede in
Legnano (MI) Via Ronchi 12, codice fiscale 12925740156 rappresentata
dal dott. nato a il C.F., in qualità di Professionista
incaricato dalla Società GST Scpa alla firma del presente contratto di
locazione, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e
nell'interesse di GST-Scpa, di seguito denominato "conduttore" -----

----- **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE** -----

Art. 1- oggetto e durata del contratto -----

Il Comune di Busto Garolfo (locatore) concede in locazione alla
Conduttore GST (conduttore) i locali siti al primo piano del centro socio
sanitario di via XXIV Maggio, distinti al Fg. 25 Mapp. 121 ed evidenziati
nelle planimetrie allegate, per **6 (sei) anni**, decorrenti **dal 01/06/2024 al**
31/05/2030 per lo svolgimento di attività di studi medici. -----

Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il
contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo
disdetta espressa da parte del conduttore con preavviso di almeno sei
mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata.-----

Il contratto si risolve anticipatamente in caso di cessazione dell'attività o
nel caso di mancato pagamento di 2 (due) rate consecutive.

Art. 2- Impegni del locatore -----

Il Comune di Busto Garolfo si impegna a consegnare i locali in buono stato di manutenzione. Gli stessi beni dovranno essere riconsegnati alla scadenza del contratto, nelle stesse condizioni, salvo il normale deperimento d'uso. -----

Art. 3- Canone di locazione e spese -----

Il canone complessivo annuo è determinato in € 7.500,00 da adeguare annualmente all'indice ISTAT. Tale canone è da corrispondersi in rate semestrali, con scadenza al 31 gennaio e al 31 luglio di ogni anno. Il Conduttore si impegna a rimborsare al Comune di Busto Garolfo le spese per le utenze di energia elettrica, acqua e gas, calcolate secondo le tabelle millesimali, allegate al presente contratto, a seguito di nota spese inviata periodicamente a cura dell'Ufficio Tecnico.

A carico del Conduttore saranno inoltre il pagamento della TARI secondo le modalità previste dal Comune di Busto Garolfo, e le spese di manutenzione ordinaria del giardino e dell'ascensore, sempre su base millesimale.-----

Art.4- Aggiornamento periodico del canone di locazione -----

Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dal Conduttore sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata o PEC a cura del Locatore. -----

Art. 5- Destinazione dei locali oggetto del contratto -----

Sottoscrivendo il presente contratto il Conduttore si impegna a non

destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del locatore. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.-----

Art. 6- Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione -----

E' onere del Conduttore provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo, impegnandosi ad assumersi le relative spese economiche. -----

art. 7- Sublocazione dei locali oggetto del contratto -----

Ai sensi dell'articolo 36 della legge 392/1978 è consentita la sublocazione di uno o più vani, facenti parte degli spazi dati in locazione a GST Scpa, a medici generici e specialisti operanti in ambito sociosanitario, purché il Conduttore ne dia espressa notizia al Comune di Busto Garolfo a mezzo comunicazione ufficiale con congruo preavviso. -----

art. 8 - Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore ----

Il Conduttore si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al Comune di Busto Garolfo con congruo preavviso. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso dell'Ente, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta comunicazione ufficiale in risposta entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta.

Eventuali migliorie saranno comunque a carico del Conduttore. -----

art. 9- Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa -----

Il Conduttore ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 legge 392/1978, debba essere esplicitata. -----

art. 10- Deposito cauzionale -----

All'atto di sottoscrizione del presente contratto il Conduttore ha già versato la somma di € 2.689,98 a titolo di deposito cauzionale. Tale somma sarà restituita all'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni. ----

art. 11- Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali -----

Il Conduttore dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito. Il Conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire ai funzionari del Comune di Busto Garolfo, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività. -----

Art. 12 – Attestazione energetica dell'immobile -----

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile. -----

art. 13- Spese di registrazione del contratto -----

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%.

art. 14- Modifiche alla clausole contrattuali -----

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta.

art. 15- Elezione di domicilio per comunicazioni -----

Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente: -----

il locatore, Comune di Busto Garolfo in Piazza Diaz, 1 Busto Garolfo ;-----

Il Conduttore presso la sua sede legale sita in Via Ronchi al n. 12, Legnano.-----

art. 16- Foro competente -----

Ai sensi dell'articolo 447 bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Milano. -----

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti articoli: 3) Durata del contratto; 5) Aggiornamento del canone di locazione; 7) Riparazioni ed interventi di ordinaria amministrazione; 10) Deposito cauzionale; 11) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali; 12) Spese di registrazione del contratto; 13) Modifiche alle clausole contrattuali; 15) Foro competente.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il Comune di Busto Garolfo

La Responsabile Area Promozione della Persona e Politiche Giovanili -----

Marinella Zambrano

Per il Conduttore GST

Il Professionista incaricato alla firma del presente contratto -----