

Sistema Socio Sanitario



ATS Bergamo

Agenzia di Tutela della Salute di Bergamo
Via F. Galliccioli 4 - 24121 BERGAMO

DELIBERA N. 57 DEL 09/02/2026

Il Direttore Generale - **Dott. Massimo Giovanni Giupponi**
nominato con DGR n. XII/1646 del 21/12/2023

ha adottato la seguente Deliberazione:

ASSISTITO DA:

Il Direttore Amministrativo: Dott. Alessandro Petillo

Il Direttore Sanitario: Dott.ssa Nicoletta Castelli

Il Direttore Sociosanitario: Dott.ssa Barbara Caimi

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA BOZZA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO PER L'UTILIZZO DEI LOCALI ADIBITI A SEDE DEL DIPARTIMENTO DI IGIENE E PREVENZIONE SANITARIA SEDE DI TREVIGLIO AVENTE DURATA N. 6 ANNI, RINNOVABILE PER ALTRI 6 ANNI SALVO DISDETTA ENTRO I TERMINI, PER IL PERIODO DAL 01.01.2026 AL 31.12.2031.

Articolazione Organizzativa proponente: SC GESTIONE TECNICO PATRIMONIALE

Il Responsabile del Procedimento: Bussolino Andrea
L'Incaricato dell'Istruttoria: LOCATELLI CHIARA

IL DIRETTORE GENERALE

RICHIAMATO il D.lgs. 30.12.1992, n. 502, avente a oggetto "Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'articolo 1 della legge 23.10.1992, n. 421" e s.m.i.;

VISTA la Legge Regionale 30.12.2009, n. 33 avente a oggetto "Testo unico delle leggi regionali in materia di sanità" e s.m. e i., con particolare riferimento alle Leggi Regionali n. 23/2015 e n. 22/2021;

RICHIAMATA la D.G.R. X/4467 del 10/12/2015 con la quale, in attuazione della L.R. n. 23/2015, viene costituita l'Agenzia di Tutela della Salute (ATS) di Bergamo e definito l'assetto organizzativo della stessa;

ATTESO che:

- con deliberazione del Direttore Generale di ASL di Bergamo n. 736 del 14.06.2013, è stato approvato il contratto di locazione, decorrente dal 01.01.2014, per la durata di anni 6 (sei), rinnovabili, riferito all'utilizzo di porzione di immobile ubicato a Treviglio in via Rossini n. 1, di proprietà della Saturno S.r.l.;
 - con deliberazione del Direttore Generale di ASL di Bergamo n. 1480 del 24.12.2013, è stato stipulato ex-novo il contratto di locazione in esenzione IVA, decorrente dal 01.01.2014, per la durata di anni 6 (sei), rinnovabili, riferito all'utilizzo di porzione di immobile ubicato a Treviglio in via Rossini n. 1, di proprietà della Saturno S.r.l., in applicazione all'art. 10, comma 1, n. 8, del D.P.R. 633/1972, come novellato dal D.L. n. 83/2012, convertito con modificazioni nella L. n. 134/2012, in tema di esenzione IVA in caso di locazione fabbricati;
 - il contratto di cui sopra è stato stipulato in data 31.12.2013 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo in data 28/01/2014 serie 3T – 166;
 - con deliberazione del Direttore Generale di ASL di Bergamo n. 805 del 24.09.2015, si è preso atto della modifica della ragione sociale della ditta Saturno Srl in Rossiniuno Srl e conseguente variazione della sua sede legale – Bergamo via S. Orsola n. 9;
 - con deliberazione del Direttore Generale di ATS Bergamo n. 940 del 11.12.2019 è stato approvato il rinnovo del contratto di locazione in esenzione IVA, decorrente dal 01.01.2020 al 31.12.2025, relativo alla porzione di immobile di proprietà della Rossiniuno S.r.l. sito nel Comune di Treviglio, via San Giovanni Bosco n. 3 - ex Via Rossini n. 1.
- **PRECISATO che**, a seguito dell'applicazione delle Leggi Regionali n. 23 del 11.08.2015 e n. 41 del 22.12.2015, che hanno apportato notevoli modifiche all'assetto del servizio sanitario e sociosanitario lombardo, modificando il titolo I ed il titolo II della L.R. n. 33/2009 (Testo unico delle leggi regionali in materia di sanità), dal 01.01.2016 ATS Bergamo è subentrata ad ASL della Provincia di Bergamo modificandone parzialmente le funzioni;

PREMESSO che il Responsabile del Procedimento riferisce quanto segue:

- con nota ATS Bergamo prot. n. 15737 del 15.02.2024 veniva avviata una indagine esplorativa presso il patrimonio immobiliare di proprietà di Regione Lombardia, per il reperimento di locali ad uso non abitativo nei comuni di Treviglio o Caravaggio estendendo la richiesta a tutta la Bassa Bergamasca Occidentale;
- con nota ATS Bergamo n. 18901 del 26.02.2024 Regione Lombardia comunicava che oltre agli stabili gestiti direttamente, non risultavano all'interno del loro patrimonio immobiliare stabili o locali disponibili ed idonei per essere adibiti a sedi di ATS Bergamo nei comuni di Treviglio o Caravaggio;
- in data 24.04.2024 ATS Bergamo pubblicava sul sito istituzionale un bando di manifestazione di interesse finalizzato alla ricerca di immobili o locali disponibili e idonei ad essere adibiti a sedi di ATS Bergamo nei comuni di Treviglio o Caravaggio con scadenza fissata per il 09.05.2024;
- alla scadenza del suddetto bando di manifestazione di interesse finalizzato alla ricerca di immobili o locali disponibili e idonei ad essere adibiti a sedi di ATS Bergamo nei comuni di Treviglio o Caravaggio, ATS Bergamo prendeva atto che non erano pervenute offerte o comunicazioni di disponibilità alcuna;
- Con nota trasmessa mezzo email del 29.12.2025 la proprietà Soc. ROSSINIUNO SRL con sede legale in Passaggio Canonici Lateranensi 12, 24122 Bergamo, codice fiscale e partita IVA n.03233420169 trasmetteva la bozza del nuovo contratto di locazione ad uso non abitativo per l'utilizzo dei locali adibiti a sede del Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria avente durata n. 6 anni, rinnovabile per altri 6 anni salvo disdetta entro i termini descritti, per il periodo dal 01.01.2026 al 31.12.2031, parte integrante del presente atto;
- La suddetta locazione avrà durata di anni 6 (sei) decorrenti dal 01.01.2026 al 31.12.2031, prorogabile per un ulteriore periodo di anni 6 salvo disdetta da comunicare da una delle parti almeno 6 mesi prima della scadenza;
- Il canone annuo di locazione è convenuto in € 54.199,08 (cinquantaquattromila centonovantanove/08) al netto della rivalutazione ISTAT da pagarsi in due eguali rate SEMESTRALI anticipate da € 27.099,54 (ventisettemila novantanove/54) l'una, entro e non oltre 10 giorni dall'emissione della fattura semestrale di ogni anno con aggiornamento annuale in misura pari al 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertata dall'ISTAT;
- Sono a carico di ATS Bergamo la manutenzione ordinaria dei locali e dei relativi impianti tecnologici, la fornitura di attrezzature e strumentari di proprietà, le spese condominiali ordinarie (relative ai servizi di manutenzione, pulizia e assicurazione sulle parti comuni, consumo di acqua e ogni altra spesa comunque relativa alle parti comuni);
- Sono inoltre a carico di ATS Bergamo le spese relative al consumo di energia elettrica e la scelta del relativo fornitore, la polizza assicurativa per il rischio locativo con primaria Compagnia di Assicurazione a copertura di incendio - garanzia accessoria e complementare - eventi speciali, rischi catastrofici, responsabilità civile, furto o altre azioni delittuose commesse all'interno dei locali concessi in locazione;

- Si rende necessario sottoscrivere, successivamente all'approvazione del presente atto, formale contratto di locazione in esenzione IVA, ad uso non abitativo per l'utilizzo dei locali adibiti a sede del Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria sede di Treviglio, avente durata n. 6 anni (rinnovabile per altri 6 anni salvo disdetta entro i termini descritti) per il periodo dal 01.01.2026 al 31.12.2031 avente canone annuo pari a € 54.199,08 (canone soggetto ad aggiornamento annuale pari al 75% della variazione ISTAT);

RICHIAMATA la DGR n° XII / 1686 del 28.12.2023 recante la definizione delle modalità di impiego e delle caratteristiche delle tessere di riconoscimento, dei segni distintivi, dei veicoli di servizio e dei capi di abbigliamento in uso al personale di vigilanza e ispezione dei servizi di prevenzione e sicurezza negli ambienti di lavoro (PSAL) dei dipartimenti di igiene e prevenzione sanitaria delle ATS di REGIONE LOMBARDIA;

ATTESO che, nelle more di una possibile rivalutazione generale della dislocazione territoriale delle sedi del Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitarie e del Dipartimento Veterinario della Bassa Bergamasca, dovuta alle indicazioni contenute nella suddetta DGR n° XII / 1686 del 28.12.2023, è necessario procedere alla formalizzazione dell'attuale utilizzo dei suddetti locali in soluzione di continuità;

DATO ATTO che il canone di locazione a norma del punto 3) del contratto è soggetto alla rivalutazione annuale nella misura del 75% della variazione ISTAT (indice costo della vita impiegati-operai) dell'anno precedente, fatte salve diverse disposizioni normative;

DATO ATTO che l'importo annuo di € 54.199,08, al netto della rivalutazione ISTAT, per gli anni 2026-2027-2028-2029-2030-2031, troverà copertura mediante imputazione al raggruppamento di budget F51010 – Fitti passivi /STP -Bilancio Sanitario- conto economico 651010 centro di costo 0714000092;

ATTESO che il Responsabile del procedimento, Arch. Bussolino Andrea, propone, in continuità alla situazione attuale e nelle more della possibile rivalutazione della dislocazione delle sedi territoriali, l'approvazione della bozza di contratto di locazione ad uso non abitativo per l'utilizzo dei locali adibiti a sede del Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria, avente durata n. 6 anni (rinnovabile per altri 6 anni salvo disdetta entro i termini descritti) per il periodo dal 01.01.2026 al 31.12.2031 avente canone annuo pari a € 54.199,08 (canone soggetto ad aggiornamento annuale pari al 75% della variazione ISTAT);

PRESO ATTO che il Direttore della SC Gestione Tecnico Patrimoniale Arch. Andrea Bussolino, in qualità di Responsabile del procedimento, con la sottoscrizione della proposta di deliberazione di che trattasi ne attesta la legittimità, la regolarità tecnica, formale e sostanziale;

RITENUTO di far proprie le proposte del Responsabile del procedimento in relazione a quanto sopra riferito;

VISTO il parere di regolarità contabile rilasciato dal Direttore della SC Bilancio Programmazione Finanziaria e Contabilità;

VISTA la nota comunicata dall'ufficio privacy relativa al trattamento dati personali agli atti della SC Gestione Tecnico Patrimoniale;

ACQUISITO il parere favorevole dei Direttori, Amministrativo, Sanitario e Sociosanitario, per quanto di propria competenza, ai sensi dell'art. 3 comma 1 quinquies del D.lgs. n. 502/92 e s.m. e i. e della L. R. n. 33/2009 e s. m. e i.;

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente riportate:

- 1. di procedere** con l'approvazione della bozza di contratto di locazione di proprietà della Soc. ROSSINIUNO SRL con sede legale in Passaggio Canonici Lateranensi 12, 24122 Bergamo, codice fiscale e partita IVA n.03233420169 ad uso non abitativo per l'utilizzo dei locali adibiti a sede del Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria avente durata n. 6 anni rinnovabile per altri 6 anni salvo disdetta entro i termini descritti per il periodo dal 01.01.2026 al 31.12.2031 avente canone annuo pari a € 54.199,08 , canone soggetto ad aggiornamento annuale pari al 75% della variazione ISTAT, da pagarsi in due eguali rate SEMESTRALI anticipate da € 27.099,54 (ventisettemila novantanove/54) l'una, entro e non oltre 10 giorni dall'emissione della fattura semestrale;
- 2. di procedere successivamente** all'approvazione del presente atto, alla sottoscrizione di formale contratto di locazione ad uso non abitativo per l'utilizzo dei locali adibiti a sede del Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria avete durata n. 6 anni (rinnovabile per altri 6 anni salvo disdetta entro i termini descritti) per il periodo dal 01.01.2026 al 31.12.2031 avente canone annuo pari a € 54.199,08 (canone soggetto ad aggiornamento annuale pari al 75% della variazione ISTAT);
- 3. di contabilizzare** l'onere totale stimato derivante dal presente provvedimento pari a € 325.194,48 al netto della rivalutazione ISTAT come di seguito specificato:

- sul Conto Economico n. 651010 del Bilancio Sanitario esercizi 2026-2031, raggruppamento di budget F51010, entità acquirente STP/ fitti passivi centro di costo 0714000092 così suddiviso:

ANNO	IMPORTO rivalutazione ISTAT esclusa
2026	54.199,08 €
2027	54.199,08 €
2028	54.199,08 €
2029	54.199,08 €
2030	54.199,08 €
2031	54.199,08 €

- 4. di dare mandato** al Responsabile del procedimento per tutti i necessari successivi adempimenti di attuazione del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 6 della L. n. 241/1990 e s.m. e i;

5. di dare atto che il presente provvedimento è immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 17, comma 6 della L.R. n. 33/2009 e s.m. e i;
6. di dare comunicazione del presente atto al Collegio Sindacale per i controlli di competenza, ai sensi dell'art. 3-ter del D.Lgs. n. 502/1992 e s.m.i. e dell'art. 12, comma 14, della L.R. n. 33/2009;
7. di trasmettere il presente provvedimento alla S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale e al Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria.

IL DIRETTORE GENERALE
dott. Massimo Giovanni Giupponi

ATTESTAZIONE DI REGOLARITA' TECNICA E LEGITTIMITA'

STRUTTURA PROPONENTE: SC GESTIONE TECNICO PATRIMONIALE

Si attesta la regolarità tecnica e la legittimità del provvedimento essendo state osservate le norme e le procedure previste per la specifica materia.

Il Responsabile del procedimento
Bussolino Andrea

ATTESTAZIONE DI REGOLARITA' CONTABILE

SC BILANCIO, PROGRAMMAZIONE FINANZIARIA E CONTABILITA' - Direttore Dott. Sergio Rocca

Si attesta la copertura economica e la regolarità contabile del presente provvedimento:

Bilancio – Costi (Bilancio/Esercizio/Codice Progetto/Codice Finanziamento): DEL BILANCIO SANITARIO ESERCIZI 2026-2031

Dati contabili – Costi (Raggruppamento di Budget/Entità Acquirente/Conto Economico/Conto Patrimoniale/Centro di Costo): CONTO ECONOMICO N. 651010 RAGGRUPPAMENTO DI BUDGET F51010, ENTITÀ ACQUIRENTE STP/ FITTI PASSIVI CENTRO DI COSTO 0714000092

Importo – Costi (importo): € 325.194,48

Bilancio – Ricavi (Bilancio/ Esercizio/Codice Progetto): 0

Dati contabili – Ricavi (Entità Acquirente/Conto Economico/Conto Patrimoniale/Centro di Costo): 0

Importo – Ricavi (importo): 0

Note: SB PLURIENNALE 2026000274

Autorizzante
Rocca Sergio

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice copia, la **Soc. ROSSINIUNO SRL** con sede legale in Passaggio Canonici Lateranensi 12, 24122 Bergamo, codice fiscale e partita IVA n.03233420169, in persona del legale rappresentante Sig. Enrico Zanardi, nato a Bergamo il 07/09/1974, domiciliato presso la sede della società, Amministratore Unico, di seguito **locatore**

CONCEDE IN LOCAZIONE

Alla soc. **AGENZIA DI TUTELA DELLA SALUTE DI BERGAMO**, con sede legale in via Galliccioli 4, 24100 Bergamo, codice fiscale e partita IVA n. 04114400163, in persona del legale rappresentante Sig. _____, nato a _____ il ___/___/19___, domiciliato presso la sede della società, Amministratore Unico, di seguito **conduttore**;

l'immobile sito in TREVIGLIO (BG) alla via San Giovanni Bosco n.3, angolo via Rossini n.1, e così meglio descritto:

- ufficio posto al primo piano, rif. Catastali: foglio 28 particella 4822 Cat. A/10, sub 719 **mq. 177,60** e e 4822 Cat. A/10, sub 720 **mq. 202,86** (come da allegato A1);
- nr. 1 Cantina posta al Piano Interrato, rif. Catastali: **foglio 48, particella 4822, Cat. C/2 sub 738 mq. 82,29** delimitata dalla zona gialla (come da allegato A2)
- nr. 2 posto auto **mq. 14,50** (come da allegato A3).

Alle suddette unità immobiliari spetta la quota di competenza per le parti comuni pari a mq. 35,02.

Il tutto così come descritto nelle planimetrie contraddistinte con le lettere A) allegare al presente contratto.

I locali concessi in locazione risultano **arredati** come da planimetrie e **documentazione fotografica** da allegare al verbale di consegna dell'immobile.

L'unità immobiliare è munita di attestato di certificazione energetica

Il bene viene concesso in locazione alle seguenti condizioni.

1) La locazione avrà durata di anni **SEI**, con decorrenza dalla data del **01.01.2026** e fino al **31.12.2031**, rinnovabile per il successivo periodo di sei anni.

Il conduttore potrà recedere dal presente contratto di locazione, non prima di 6 mesi dalla sua sottoscrizione, previa comunicazione a mezzo di lettera raccomandata A.R., o posta elettronica certificata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Al presente contratto di locazione non si applicano le disposizioni degli artt. 38 – 39 e 40 della legge 392/78 in materia di diritto di prelazione, diritto di riscatto e diritto di prelazione in caso di nuova locazione.

2) Il prezzo della locazione viene stabilito in **EURO 54.199,08** (cinquantaquattromilacentonovantanove/08) annuali, da pagarsi in due eguali rate **SEMESTRALI anticipate** da **EURO 27.099,54= (ventisette milanovantanove/54) l'una**, entro e non oltre 10 giorni dall'emissione della fattura semestrale.

Il conduttore si obbliga a corrispondere il canone a mezzo bonifico bancario sulle seguenti coordinate: BPER – Filiale di Treviglio (BG) IBAN **IT15U0538753640000042660077**.

3) Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978, le parti convengono che il canone di

locazione verrà aggiornato annualmente a partire dall'inizio del rapporto di locazione, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dell'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, tenuto conto di quanto previsto al riguardo per le Pubbliche Amministrazioni dall'art. 3, comma 1, del D.L. n. 95/2012, convertito in L. n. 135/2012.

4) Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dal presente contratto. Qualora il pagamento del canone dovesse avvenire con valuta successiva a quella concordata, cio' comportera' l'obbligo della Conduttrice di corrispondere un interesse di mora di cui al D.Lgs 231 /2002. Tali interessi di ritardo dovranno essere corrisposti cumulativamente ed unitamente al versamento del canone relativo al semestre successivo.

5) Il compendio immobiliare si concede per il solo uso di ufficio, con divieto di mutamento di destinazione d'uso. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della legge 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà destinato all'esercizio di attività professionali.

6) È fatto espresso divieto di sublocare e comodare tutto il compendio immobiliare oggetto di contratto, mentre è consentita la sublocazione, o il comodato, di parte del bene (quali ad es. uffici, sale riunioni, postazioni di lavoro).

L'inosservanza del presente patto determina ipso jure la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C.

7) Il locatore dichiara che il compendio immobiliare è in regola con le norme edilizie e urbanistiche, avendo ottenute concessioni di edificazione e licenza di

agibilità.

8) Il conduttore dichiara di aver 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. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare il compendio immobiliare, ed ogni altra innovazione, non potrà essere fatta dal conduttore senza preventivo consenso scritto del locatore.

La parte conduttrice si impegna a provvedere alla manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto, non appena questa si renderà necessaria, assumendosi a proprio carico le riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 del Codice civile.

Le manutenzioni ordinarie e le manutenzioni annuali sugli impianti (a titolo di esempio pompe di calore, guf, fancoil) verranno effettuate dal conduttore a sue spese.

9) Il conduttore potrà installare, mantenere o sostituire, per tutto il periodo della durata della locazione, insegne coerenti con l'attività svolta, con il decoro e lo standing del compendio immobiliare e del contesto in cui lo stesso si trova inserito, previa condivisione e autorizzazione scritta del locatore.

Tutte le insegne saranno installate e mantenute a spese del conduttore, che dovrà ottenere, a proprie cura e spese, tutti i necessari permessi, licenze od approvazioni da parte delle autorità competenti.

Sarà inoltre onere del conduttore corrispondere alle amministrazioni competenti ogni imposta, tassa o contributo derivante dall'installazione e dal mantenimento delle suddette insegne. Il conduttore, pertanto, solleva sin d'ora il locatore da ogni responsabilità di carattere amministrativo in merito all'installazione e al

mantenimento di tali insegne, anche se autorizzate da quest'ultimo. Alla cessazione della locazione il conduttore si impegnerà a rimuovere a propria cura e spese le insegne eventualmente installate e farsi carico di saldare ogni imposta, tassa o contributo ancora eventualmente non corrisposta derivanti dall'installazione e dal mantenimento delle medesime insegne.

10) Alla cessazione del contratto di locazione il conduttore rilascerà e consegnerà il compendio immobiliare al locatore in buon ordine e condizioni, in conformità allo stato in cui è stato consegnato alla data di sottoscrizione del presente contratto. L'immobile è stato consegnato tinteggiato durante la prima sottoscrizione del contratto e come tale dovrà essere restituito. Prima del rilascio le parti procederanno in contraddittorio fra loro all'ispezione del compendio immobiliare ed a redigere il relativo verbale di consegna.

Il conduttore dovrà, entro e non oltre la data di cessazione del contratto di locazione, rimuovere i suoi mobili, arredamenti, macchinari od equipaggiamenti, fermo restando l'obbligo di riparare tutti gli eventuali danni arrecati da tale rimozione.

Decorsi 30 (trenta) giorni dalla restituzione del bene, qualsiasi bene lasciato dal conduttore sarà ritenuto abbandonato e il locatore potrà disporne in qualsiasi modo ritenga senza obbligo alcuno nei confronti del conduttore, impegnandosi quest'ultimo a farsi carico delle spese sopportate dal locatore per gli eventuali interventi di rimozione.

Nel caso in cui il conduttore dovesse mantenere in modo illegittimo la detenzione in tutto o in parte del compendio immobiliare locato, oltre il termine dei 30 (trenta) giorni concessi per il rilascio, dovrà corrispondere al locatore, a titolo di penale, oltre l'indennità di occupazione che è pari al canone di locazione in atto,

un'ulteriore somma di uguale importo. Tutto ciò per il solo fatto della materiale illegittima detenzione del compendio immobiliare, senza bisogno di specifica prova del danno risentito dal locatore, impregiudicato il diritto del locatore di richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno che dimostri di aver subito.

11) Sono a carico del conduttore le spese condominiali ordinarie che dovranno essere pagate al locatore, previa presentazione al conduttore di apposito prospetto analitico da cui in base ai millesimi, risultano le spese addebitate al conduttore e le relative modalità di calcolo. Decorso 20 giorni dal ricevimento di tale prospetto senza che il conduttore abbia effettuato contestazioni, il locatore potrà emettere relativa fattura. Tale costo comprenderà, tra le altre cose, i servizi di manutenzione, pulizia e assicurazione sulle parti comuni, consumo di acqua e ogni altra spesa comunque relativa alle parti comuni.

Le spese relative al consumo di energia elettrica sono interamente a carico del conduttore, che stipulerà con il relativo fornitore l'apposito contratto di utenza.

12) Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi dipendenti il regolamento condominiale dello stabile, che verrà fornito in copia all'inizio del rapporto di locazione, e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

13) Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause a lui non imputabili.

14) Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare il compendio immobiliare locato.

15) Il conduttore dovrà stipulare una polizza assicurativa per il rischio locativo con primaria Compagnia di Assicurazione gradita al locatore a copertura di:

incendio - garanzia accessoria e complementare - eventi speciali, rischi catastrofici;

- responsabilità civile;
- furto o altre azioni delittuose commesse all'interno dei locali concessi in locazione.

Alla firma del presente contratto, o comunque entro e non oltre 20 (venti) giorni dalla firma del verbale di consegna, il conduttore dovrà rilasciare copia della polizza assicurativa che dovrà aver durata per tutto il periodo di locazione, più 120 (centoventi) giorni.

16) Ai fini fiscali

- il locatore, ai sensi e per gli effetti dell'art 10, n.8, del DPR 633/72 così come modificato dall'art.35, commi da 8 a 10-sexies, del DL 223/2006 convertito con Legge 248/2006, opta per l'esenzione IVA ex art. 10 comma 1 n. 8 DPR 633/72;
- la locazione, pertanto, è in regime di imponibilità IVA e comunque soggetta ad imposta proporzionale di registro pari all'**1%**;
- il contratto di locazione, pur in regime IVA, è soggetto a registrazione entro il termine di **30 giorni**.

Le spese di registrazione e le spese riferite all'annuale imposta di registro dell'1%, liquidate in anticipo dal locatore, sono da ripartirsi in misura uguale fra le parti; il locatore, pertanto, provvederà alla rivalsa di tali spese mediante richiesta scritta e/o emissione di fattura.

17) Qualsiasi comunicazione, richiesta o consentita dalle disposizioni del presente contratto dovrà essere effettuata per iscritto e s'intenderà efficacemente e validamente eseguita al ricevimento della stessa, se effettuata per lettera, telegramma, fax, e-mail o PEC; ovvero presso il diverso indirizzo o recapito che ciascuna delle parti potrà comunicare all'altra successivamente alla data di

sottoscrizione del contratto.

18) Qualunque modifica al presente contratto potrà essere apportata solo mediante atto scritto e sottoscritto da entrambe le parti.

19) Le Parti si danno atto reciprocamente di aver ricevuto l'informativa in merito al trattamento dei propri dati personali (dati anagrafici, codice fiscale, contatti, IBAN) ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 (GDPR).

I dati forniti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente per le finalità connesse alla gestione, esecuzione e registrazione del presente contratto di locazione, nonché per obblighi di legge (es. registrazione presso Agenzia delle Entrate, adempimenti fiscali).

Le Parti si impegnano a trattare i dati ricevuti nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza e riservatezza, adottando misure tecniche e organizzative adeguate a garantire la protezione dei dati.

I dati potranno essere comunicati a soggetti terzi (es. amministratore di condominio, utenze, agenzie immobiliari) solo per necessità tecniche o adempimenti normativi.

Ciascuna parte (Interessato) ha il diritto di chiedere al Titolare del trattamento l'accesso, la rettifica, la cancellazione, la limitazione e la portabilità dei propri dati.

20) Le parti convengono di stabilire come Foro competente, per le controversie che dovessero sorgere a qualsiasi titolo, quello di Bergamo.

Il presente atto si compone di **n. 9 (nove) fogli**, oltre gli allegati contraddistinti dalle lettere A1 – A2 – A3.

Bergamo, 29.12.2025

IL LOCATORE

ROSSINIUNO SRL

IL CONDUTTORE

AGENZIA DI TUTELA

DELLA SALUTE DI BERGAMO

Le parti accettano il contratto ed espressamente per iscritto gli artt. 1, 2, 3, 9,
10, 12, 14, 15, 19, 20.

IL LOCATORE

ROSSINIUNO SRL

IL CONDUTTORE

AGENZIA DI TUTELA

DELLA SALUTE DI BERGAMO

PRIMO PIANO

ALLEGATO A1

Data: 10/12/2021 - n. T340786 - Richiedente: BZZMLM67P15L400G

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n° BG0230494 del 09/07/2007 Planimetria di s.i.u. in Comune di Treviglio Via Gioacchino Rossini civ. SMC	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 28 Particella: 4822 Subalterno: 719	Compilata da: Tura Alvaro Iscritto all'albo: Architetti Prov. Bergamo N. 562

Scheda n. 1 Scala 1:200



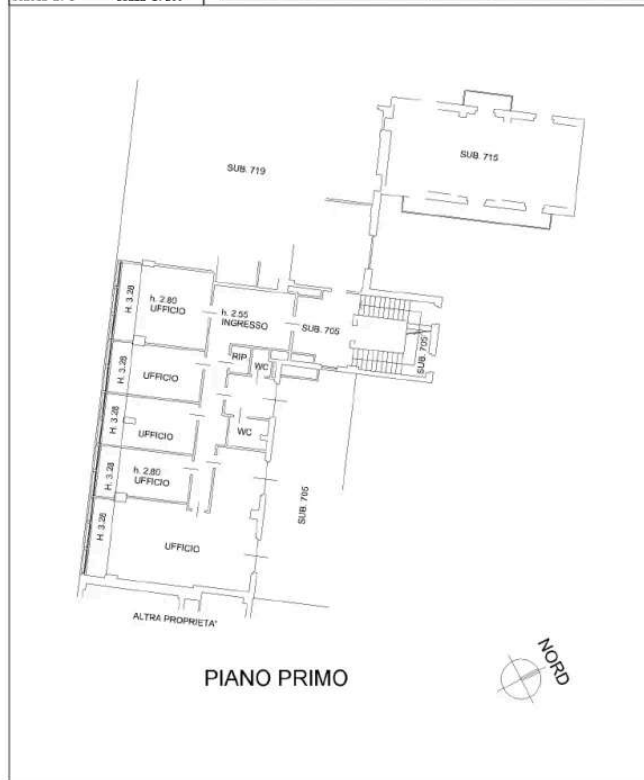
Data: 10/12/2021 - n. T340786 - Richiedente: BZZMLM67P15L400G
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Citano planimetria in atti.

Catasto del Fabbricati - Schede al 10/12/2021 - Comune di TREVIGLIO (L.400) - < Foglio: 28 - Particella: 4822 - Subalterno: 719 -
VIA GIOACCHINO ROSSINI SMC piano 1.

**Agenzia del Territorio
CATASO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0230494 del 09/07/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Treviglio	
Via Gioacchino Rossini civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Tura Alvaro
Foglio: 28	Iscritto all'albo:
Particella: 4822	Architetti
Subalterno: 720	Prov. Bergamo N. 562

Scheda n. 1 Scala 1: 200



PIANO INTERRATO: CANTINA

ALLEGATO A2

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0046605 del 12/06/2020	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Treviglio	
Via Gioacchino Rossini civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Borellini Giorgio
Foglio: 48	Iscritto all'albo:
Particella: 4822	Geometri
Subalterno: 734	Prov. Bergamo N. 02889

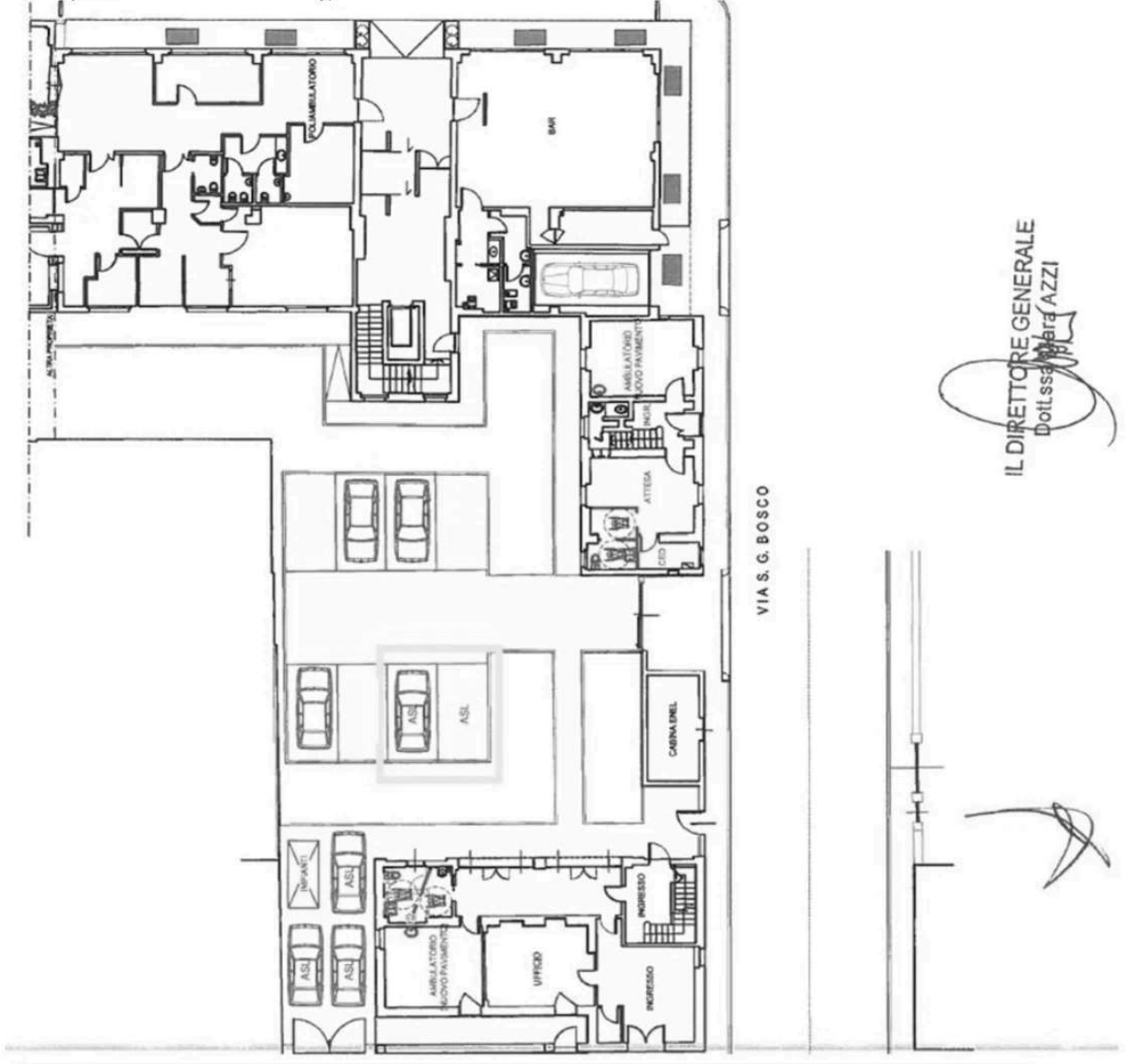
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA: GIARDINO INTERNO

ALLEGATO A3

Nr. 2 posti auto evidenziati in giallo



IL DIRETTORE GENERALE
Dott. ssa Maria AZZI