



Decreto nr. 23 del 20/01/2026

OGGETTO: PROROGA AL 31.03.2027 DELLA LOCAZIONE PASSIVA DELLA STRUTTURA DI PREVALLE PER IL TRASFERIMENTO DELLE VARIE ATTIVITA' SANITARIE E SOCIO-SANITARIE DELL'OSPEDALE DI LONATO

PREMESSO quanto segue:

- con decreto n. 648 del 16.09.2020, si è aggiudicata alla R.S.A. Antonio Bosio Srl la procedura finalizzata alla ricerca di immobile da acquisire in locazione passiva da destinare a varie attività sanitarie e socio-sanitarie dell'ASST del Garda, per il tempo necessario alla riedificazione della struttura di Lonato al tempo individuato in tre anni, prorogabili fino al permanere dell'esigenza, ad un canone annuo pari da € 443.700,00 (non soggetto ad IVA), approvando contestualmente lo schema di contratto di locazione;
- con decreto n. 899 del 15.12.2020 si è preso atto della relativa autorizzazione all'esercizio e accreditamento rilasciata da ATS Brescia e che Regione Lombardia - DGW Polo Ospedaliero ha provveduto all'aggiornamento del registro regionale delle Strutture Accreditate, in ottemperanza a quanto previsto dalla L.R. 23/2015 determinando conseguentemente il periodo contrattuale dall'01.12.2020 al 30.11.2023, termine prorogabile al permanere dell'esigenza;

CONSIDERATA la necessità della rivalutazione economica del progetto per la riedificazione della struttura di Lonato principalmente a causa dell'applicazione dei prezzi aggiornati in linea con il D.L. 50/2022 che ha conseguentemente dilatato i tempi per la riapprovazione del progetto e la successiva indizione di gara per l'esecuzione della riedificazione in questione;

PRESO ATTO che con decreto n. 171 del 20.07.2023 si è aggiudicato l'appalto integrato relativo ai servizi di ingegneria ed architettura per progettazione esecutiva, CSE ed esecuzione dei lavori per la riedificazione dell'ex Presidio Operativo Territoriale (P.O.T.) di Lonato;

ATTESO che con nota del 30.05.2023 (prot. 22967/23) questa Amministrazione ha comunicato al locatore, nei tempi stabiliti dal contratto, l'intenzione di esercitare la facoltà di proroga prevista dall'art. 4 "Durata del Contratto" prevista nel contratto di locazione congiuntamente sottoscritto, individuando quale data possibile il 31.12.2025;

CONSIDERATO che con Decreto nr. 504 del 16.11.2023, è stata approvata la proroga della locazione passiva della struttura di Prevalle R.S.A. Antonio Bosio S.r.l. fino al 31.12.2025 senza variazione del canone, per consentire lo svolgimento del progetto esecutivo, l'esecuzione lavori ed il successivo collaudo tecnico amministrativo;

DATO ATTO che la locazione dell'immobile, per cause impreviste ed imprevedibili, è ancora necessaria in quanto si è proceduto con risoluzione in danno con l'appaltatore incaricato della riedificazione dell'ex Presidio Operativo Territoriale (P.O.T.) di Lonato con successiva aggiudicazione ad altro operatore economico;



CONSIDERATO che:

- ASST del Garda, con nota protocollo n. 26033 del 06.06.2025 ha quindi formulato la richiesta di rinnovo del contratto in essere fino al 31.03.2027 e che R.S.A. Antonio Bosio S.r.l. si è dichiarata disponibile a concedere all'ASST del Garda la possibilità di mantenere l'utilizzo dell'immobile di sua proprietà sino alla data richiesta con alcune modifiche al testo originario, al fine di adeguare le disposizioni contrattuali alle modifiche legislative nel mentre intervenute, come meglio dettagliato nel contratto, tra cui l'adeguamento ISTAT e la disapplicazione della riduzione del 15% sul valore congruo indicato dall'Agenzia del Demanio in presenza di determinati requisiti;
- è stato raggiunto entro il mese di dicembre l'accordo secondo quanto sopra indicato, con contestuale richiesta da parte della R.S.A. Bosio di minime modifiche formali al testo, inserite nella bozza allegata al presente provvedimento, pervenute in data 08/01/26;

DATO ATTO che si procederà pertanto alla sottoscrizione del rinnovo del contratto con i contenuti di cui sopra e per una durata sino al 31.03.2027

PRESO ATTO che, ai sensi dell'articolo 31 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. e del vigente "Regolamento Aziendale per la disciplina delle competenze del R.U.P. e del D.E.C. in relazione ai contratti di fornitura di beni e servizi" approvato con Decreto D.G. n. 520 del 05.12.2019, le funzioni di R.U.P. del presente procedimento sono assunte dal Direttore S.C. Ufficio Tecnico, Ing. Paolo Carta;

DATO ATTO che il R.U.P. propone come proprio collaboratore quale supporto amministrativo la matricola n. 2483, ai sensi dell'art. 113 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.;

VISTA l'istruttoria compiuta dal Responsabile del procedimento Ing. Paolo Carta, che ai sensi del Capo II della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modificazioni e integrazioni, ne attesta la completezza;

VISTA la proposta del Direttore S.C. Ufficio Tecnico, Ing. Paolo Carta, che attesta la regolarità tecnica e la legittimità del presente provvedimento;

VISTA l'attestazione del Direttore S.C. Bilancio e Rendicontazione in ordine alla regolarità contabile;

ACQUISITI i pareri favorevoli in merito espressi dal Direttore Sanitario, dal Direttore Socio Sanitario e dal Direttore Amministrativo, il Direttore Generale

DECRETA

Per i motivi in premessa indicati:

1. di prendere atto dell'accordo intervenuto nel mese di dicembre con la R.S.A. Bosio per il rinnovo del contratto al 31.03.2027 di locazione immobiliare ad uso istituzionale per attività sanitaria e socio sanitaria conseguente al trasferimento delle diverse attività sanitarie e socio-sanitarie dell'Ospedale di Lonato con la R.S.A. Antonio Bosio S.r.l. per la struttura di Prevalle valevole sino al 31.03.2027 (Allegato 1 composto da n. 5 pagine) che verrà sottoscritto dalle parti;
2. di dare atto che il costo complessivo derivante dal presente provvedimento, quantificato in € 655.000,00, verrà registrato nella contabilità aziendale degli anni dal 2026 al 31.03.2027 al conto



1325001001 “Fitti Passivi” ed ai budget ospedalieri seguenti, denominati “Locazione Prevalle proroga 2026-2027”:

periodo 01.01.2026 – 31.12.2026	€ 520.000,00	1325001001/TE3 /P2600332
periodo 01.01.2027 – 31.03.2027	€ 135.000,00	1325001001/TE3 /P2700190

3. di dare mandato alla S.C. Ufficio Tecnico, per la comunicazione del presente provvedimento alla S.C. Bilancio e Rendicontazione, per i successivi adempimenti di competenza;
4. di dare atto che il presente provvedimento è sottoposto al controllo del Collegio Sindacale, in conformità ai contenuti dell'art. 3-ter del D.Lgs. n. 502/1992 e ss.mm.ii. e dell'art. 12, comma 14, della L.R. 33/2009;
5. di disporre, a cura della S.C. Affari Generali e Legali, la pubblicazione all'Albo pretorio on-line dell'ASST del Garda– ai sensi dell'art. 17, comma 6, della L.R. n. 33/2009, e dell'art. 32 della L. n. 69/2009, ed in conformità alle disposizioni ed ai provvedimenti nazionali e comunitari in materia di protezione dei dati personali.

Firmato digitalmente dal
DIRETTORE GENERALE
(Dr.ssa Roberta Chiesa)

Nominata con D.G.R. n. XII/1635 del 21/12/2023

Esprimono parere favorevole:

Direttore Amministrativo – Dott. Piero Canino
Direttore Sanitario – Dr. Pietro Imbrogno
Direttore Socio Sanitario – Dott. Paolo Schiavini

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE
AD USO ISTITUZIONALE PER ATTIVITÀ SANITARIA E
SOCIOSANITARIA

immobile sito in Prevalle (BS), via San Carlo

PARTE LOCATRICE - RSA ANTONIO BOSIO SRL, codice fiscale e Partita IVA 03496730981 con sede legale in Prevalle (BS) in via Mazzini, n.20, che interviene nel presente contratto rappresentata da Spatti Giovanni, nato a Pisogne (Bs) il 13 febbraio 1958, domiciliato per la carica Prevalle (BS) in via Mazzini, n.20, codice fiscale SPTGNN58B13G710E, in qualità di Consigliere Delegato all'uopo autorizzato giusta delibera del 15.12.2025, di seguito per brevità "RSA ANTONIO BOSIO"

PARTE CONDUTTRICE- AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE DEL GARDA, con sede in Desenzano del Garda –località Montecroce, Codice Fiscale e Partita Iva n. 03775660982 di cui è rappresentante legale il Direttore Generale Dr.ssa Roberta Chiesa, nata a Bergamo il 30.05.1962, domiciliato per la carica in Località Montecroce a Desenzano del Garda - C.F. CHSRRT62E70A794H - nominata con Deliberazione della Giunta Regionale di Lombardia D.G.R. XII/1365 del 21.12.2023 di seguito per brevità "ASST del Garda"

Ciascuna singolarmente "Parte" e congiuntamente "Parti"

Premesso che:

A. con Decreto n. 648 del 16.09.2020 del Direttore Generale, l'ASST del Garda ha disposto l'attivazione di un contratto di locazione passiva, con durata dal 1.12.2020 al 1.12.2023, avente ad oggetto l'immobile sito in Prevalle (BS), via San Carlo, di proprietà della società RSA ANTONIO BOSIO SRL (C.F./P.IVA 03496730981), catastalmente identificato come segue: Foglio 3, particella 2973, Sub. 7-6-2 (Locale tecnico esterno, Edificio, Ambulatori); Foglio 3, Particella 2973, Sub. 4-5 beni comuni (ai subalterni 6 e 2) non censibili; Foglio 3, Particella 3071, Sub. 1 (cabina elettrica nella porzione meglio individuata nella planimetria allegata) e registrato in data 23 ottobre 2020 presso l'Ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Salò (Bs) al numero 002387-serie 3T con codice identificativo TN520T002387000VD.

B. il suddetto rapporto di locazione è stato prorogato una prima volta con pec del 30/05/2023 sino al 31.12.2025.

C. in vista della prossima imminente scadenza del 31.12.2025 è comune intenzione delle Parti procedere al rinnovo contrattuale apportando alcune modifiche al testo originario – che verranno di seguito dettagliate – al fine di adeguare le disposizioni contrattuali alle modifiche legislative nel mentre intervenute, quali la mancata proroga, dall'anno 2024, della previsione dell'art. 3 comma 1 del D.L. 6 luglio 2012 n. 95, convertito con la L. 7 agosto 2012 n. 135, con conseguente abrogazione del divieto di aggiornamento alla variazione degli indici ISTAT dei canoni per l'utilizzo in locazione passiva di immobili per finalità istituzionali da parte delle pubbliche amministrazioni; nonché la possibilità di disapplicazione della riduzione del 15% del canone di locazione, previsto dai commi 4, 6 e 10 dell'art. 3 del D.L. 6 luglio 2012 n. 95, in applicazione di quanto disposto dall'art. 16 sexies del D.L. 21 ottobre 2021 n. 146 (convertito in Legge pubblicata in G.U. n. 301 del 20 dicembre 2021), in presenza di almeno uno dei requisiti ivi previsti. Di tali

requisiti, l'immobile oggetto del presente contratto rispetta quello previsto al punto a) “*classe di efficienza energetica dell'immobile oggetto di locazione non inferiore a B (...)*”.

Le modifiche riguardano, in particolare, una rideterminazione del canone e della durata della locazione.

D. le Parti danno atto che la stipulazione del presente ~~nuovo~~ contratto avviene nel rispetto dei provvedimenti autorizzativi dell'Ente, nonché in coerenza con la valutazione di congruità del nuovo importo pattuito a fronte dell'esigenza di locazione transitoria dell'ASST del Garda per il tempo necessario alla riedificazione della struttura ospedaliera ubicata in Lonato del Garda.

E. la RSA ANTONIO BOSIO si impegna a mettere a disposizione dell'ASST del Garda, l'Immobile di cui al punto A a fronte del pagamento di un canone annuo di Euro 520.000,00 (cinquecentoventimila/00) , con decorrenza dal 01.01.2026 sino al 31.03.2027, prorogabile fino al 31.12.2027 alle condizioni di seguito indicate;

F. ASST del Garda con il presente contratto intende dare esecuzione al decreto del Direttore Generale n. del e fornire la disciplina regolante i rapporti tra le Parti in merito (“Contratto”).

Tutto ciò premesso, fra le Parti

Si conviene e si stipula quanto segue

Articolo 1 – OGGETTO: RSA ANTONIO BOSIO, come sopra rappresentata, dà e concede in locazione ad ASST del Garda, che accetta ed assume a tale titolo, l'Immobile di cui dichiara di essere proprietaria e avere disponibilità, così composto:

descrizione immobile: immobile costituito da un unico edificio composto da un piano terra, un piano primo e un piano secondo, con area pertinenziale adibita a giardino in uso esclusivo.

dati catastali: NCT Foglio 3 particella 2973 Sub. 7-6-2 (Locale tecnico esterno, Edificio, Ambulatori); Foglio 3 Particella 2973 Sub. 4-5 beni comuni (ai subalterni 6 e 2) non censibili e Foglio 3 Particella 3071 Sub. 1 cabina elettrica come da allegate planimetrie – allegato 1.

situazione di fatto e di diritto: immobile ubicato in Prevalle (Brescia) via San Carlo, per una superficie lorda complessiva di mq. 5.864,44.

Articolo 2 – DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE: Parte Conduttrice si impegna ad utilizzare l'immobile per l'espletamento delle attività sanitarie e socio- sanitarie identificate nel precedente contratto di locazione. L'immobile è locato libero da cose. L'ASST del Garda ha già provveduto in forza del precedente contratto all'allestimento dei locali utilizzati con mobili, arredi e attrezzature di proprietà.

Articolo 3– EFFICACIA DEL CONTRATTO: L'immobile ha ottenuto, con decorrenza dal 01.12.2020, l'autorizzazione ed accreditamento da parte della Agenzia di Tutela della Salute (ATS) competente, secondo la vigente normativa statale e regionale, abilitante l'esercizio delle attività sanitarie e socio-sanitarie che ASST del Garda ivi esercita. L' ASST permane quindi nel possesso dell'immobile, consegnato come da verbale redatto in forza dell'originario contratto di locazione, che descriva lo stato di fatto dell'edificio e degli impianti. La parte conduttrice ne assume ogni onere e responsabilità per l'uso e la custodia.

Al momento della riconsegna dell'immobile dovrà essere redatto apposito verbale sottoscritto da entrambe le parti con indicazione dello stato dell'immobile e di eventuali danneggiamenti all'edificio ed agli impianti che

dovranno essere rimessi in pristino a spese della parte conduttrice nello stato di fatto in cui sono stati ricevuti.

Articolo 4 – DURATA DEL CONTRATTO: La durata della locazione è stabilita dal 1.01.2026 al 31.03.2027, essa è determinata in funzione dell'esercizio transitorio delle attività sanitarie e socio-sanitarie per il periodo necessario alla esecuzione della ristrutturazione di altra sede di proprietà dell'ASST del Garda.

Qualora permangano le necessità locative, il contratto potrà essere prorogato fino al 31.12.2027. A tal fine, l'ASST del Garda dovrà trasmettere al locatore apposita comunicazione via PEC entro il termine perentorio del 31.05.2026. In assenza di tale comunicazione, il rapporto di locazione si intenderà risolto alla data del 31.03.2027.

Parte Condittrice si obbliga ad utilizzare l'Immobile nel rispetto delle norme in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro.

Alla scadenza l'Immobile dovrà essere riconsegnato alla Parte Proprietaria, libero da persone e cose (anche di terzi) nel medesimo stato di fatto e di diritto in cui è stato consegnato, salvo il normale deterioramento d'uso e ritenggiato. La riconsegna dell'Immobile a Parte Locatrice dovrà risultare da apposito verbale di riconsegna sottoscritto dalle Parti ove saranno indicate le modifiche apportate all'immobile e gli eventuali danni che dovranno essere oggetto di ripristino.

In caso di modificazione giuridica o territoriale dell'Azienda ASST del Garda l'eventuale nuovo Ente subentrerà integralmente nei rapporti giuridici attivi e passivi risultanti dal presente Contratto, salvo diversa disposizione di legge nazionale o regionale.

Articolo 5 – MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE: Sono ad esclusivo carico di Parte Condittrice le spese di gestione ordinaria, le spese inerenti i soli materiali consumabili relativi alle manutenzioni ordinarie programmate eseguite dal Locatore debitamente documentate e le spese inerenti le utenze. Sono a carico di Parte Locatrice le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria (involucro, impianti, centrale termica, ecc.);

E' fatto divieto a Parte Condittrice di apportare qualsivoglia modifica strutturale all'immobile locato, ivi inclusi gli interventi di manutenzione straordinaria, per la cui realizzazione si rende necessaria l'acquisizione in forma scritta del preventivo consenso di parte Locatrice.

Resta peraltro inteso che la parte Condittrice dovrà sottoporre all'approvazione preventiva della parte Locatrice il progetto relativo agli interventi sopra indicati qualora suscettibili di alterare in misura significativa l'immobile.

Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso e a mezzo PEC. Sia in caso di concessione che di diniego, il locatore dovrà inviare a sua volta risposta alla parte conduttrice entro 30 giorni dalla ricezione della richiesta a mezzo PEC.

In caso di opere o lavori resi necessari da sopravvenute norme inerenti l'attività svolta da parte conduttrice, parte locatrice non potrà negarne l'esecuzione senza giustificato motivo.

Articolo 6 – CANONE DI LOCAZIONE: Il canone annuo di locazione è determinato in Euro 520.000,00 (cinquecentoventimila/00) ed è esente I.V.A. ex art. 10, c. 1, numero 8) del DPR 633/1972. Il canone di locazione sopra convenuto dalle parti rientra nei limiti di congruità stabiliti dall'Agenzia del Demanio, giusto parere rilasciato in data 2.3.2020 con prot. 4182.

Le parti di comune accordo e in considerazione del mutato quadro normativo rispetto al precedente rapporto locatizio, in virtù delle disposizioni più recenti introdotte dall'art. 16-sexies del D.L. 146/2021 (convertito nella L. 215/2021), non applicheranno la riduzione del 15% di cui all'art. 3 del D.L. 95/2012, convertito nella Legge 135/2012.

Il Canone verrà corrisposto mensilmente, entro il giorno 15 del mese di competenza.

I Canoni saranno pagati a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato da parte Locatrice.

Il canone sarà soggetto ad annuale rivalutazione in misura pari al 100% della variazione ISTAT dell'anno precedente.

Articolo 7 –RESPONSABILITA'- Parte Conduttrice è responsabile verso Parte Locatrice per qualsiasi danno causato dalla stessa, dal proprio personale o dai propri utenti all'Immobile, alle sue parti e pertinenze.

A tal fine Parte Conduttrice si impegna a stipulare e a mantenere per tutta la durata del Contratto idonea polizza assicurativa, anche con estensione di contratti già in essere.

La copertura "All risk" dell'immobile, fatta eccezione per il contenuto, è a carico di Parte Locatrice.

Articolo 8 – RECESSO:

L'ASST del Garda si riserva, nel caso lo ritenesse nel proprio interesse, la possibilità di recedere anticipatamente dal contratto, dandone comunicazione con anticipo di sei mesi della data di rilascio dell'immobile mediante Posta Elettronica Certificata.

L'ASST dovrà in ogni caso corrispondere a titolo risarcitorio i canoni pattuiti sino alla scadenza del contratto come disciplinato dall'art.4, quindi sino al 31.03.2027 (o sino al 31.12.2027 in caso di richiesta di proroga entro il 31.05.2026).

Articolo 9 – CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE: L'immobile oggetto della locazione è concesso dalla proprietà nello stato di conservazione e manutenzione di fatto in cui è avvenuta la prima immissione in possesso. Parte Locatrice ha già consegnato alla Parte Conduttrice, in forza dell'originario rapporto locatizio, copia della certificazione energetica relativa all'Immobile nonché copia delle dichiarazioni di conformità degli impianti e delle strutture.

Il conduttore si impegna a servirsene per l'uso convenuto con la diligenza ordinaria e si obbliga a mantenerla in stato da servire all'uso convenuto.

Articolo 10 – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI SUBLOCAZIONE:

E' fatto divieto a Parte Conduttrice di cedere a terzi o sub locare l'immobile locato. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione del presente contratto.

Articolo 11 - SPESE DEL CONTRATTO: Ogni spesa inerente il Contratto (registrazione, bolli, ecc.) sarà posta a carico delle parti contraenti, in egual misura.

Parte Locatrice provvederà alla registrazione del contratto con modalità telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Salò, dandone notizia al conduttore il quale corrisponderà la quota spese di sua spettanza, pari alla metà.

Articolo 12 - COMUNICAZIONI: Qualsiasi comunicazione tra le Parti richiesta o consentita dalle disposizioni del presente Contratto dovrà essere effettuata per iscritto, a mezzo PEC, ai seguenti indirizzi:

Per Parte Locatrice: rsaantoniobosiosrl@pec.it

Per Parte Conduttrice: protocollo@pec.asst-garda.it

Eventuali modifiche dei predetti indirizzi dovranno essere tempestivamente comunicate per iscritto all'altra Parte in conformità a quanto precede.

Articolo 13 – FORO COMPETENTE: Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le Parti sulla interpretazione, esecuzione, validità e risoluzione del presente Contratto, o comunque con essa connessa o collegata, sarà competente in via esclusiva il foro di Brescia.

Articolo 14 – MODIFICA CONTRATTUALE: Ogni eventuale integrazione e/o modifica al presente Contratto dovrà essere formulata per iscritto e sottoscritta dalle Parti.

Tutte le pattuizioni di cui al presente Contratto sono state oggetto di specifica negoziazione tra le Parti, sicché esse riconoscono non ricorrere la necessità dell'approvazione specifica ex Articoli 1341 e 1342 del Codice Civile.

La nullità totale o parziale di una o più delle clausole del presente Contratto non comporta la nullità delle restanti clausole del Contratto stesso; resta inoltre inteso che in caso di nullità le Parti si impegnano a concordare nuove clausole che verranno interpretate in buona fede e realizzeranno lo scopo, anche economico, perseguito originariamente dalle clausole invalide.

La tolleranza di una delle Parti rispetto a comportamenti posti in essere dall'altra Parte in violazione delle disposizioni contenute nel presente Contratto non costituirà rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini, le condizioni e le obbligazioni qui disciplinate.

Letto, confermato e sottoscritto digitalmente con l'approvazione di ogni clausola.

Desenzano,.....

Il Conduttore:

Azienda Socio Sanitaria Territoriale del Garda

Il Direttore Generale

(Dr.ssa Roberta Chiesa)

Il Locatore:

RSA ANTONIO BOSIO SRL

(Il legale rappresentante Ing. Giovanni Spatti)