

# ATTO DI CONCESSIONE AMMINISTRATIVA DI BENE PATRIMONIALE INDISPONIBILE PER L'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ CONVENZIONATA DI MEDICO DI MEDICINA GENERALE (MMG)

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_, in \_\_\_\_\_, presso la sede comunale, tra i sottoscritti:

il Comune di \_\_\_\_\_ (di seguito "Ente"), Codice Fiscale \_\_\_\_\_, rappresentato da \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_, legittimato ai sensi di \_\_\_\_\_;

e

\_\_\_\_\_ (di seguito "Concessionario"), Codice Fiscale/Partita IVA \_\_\_\_\_, in persona del legale rappresentante pro tempore \_\_\_\_\_;

## PREMESSO CHE

L'Ente è proprietario dell'immobile sito in Brugherio, Viale Lombardia n. 270, denominato "Poliambulatorio", identificato catastalmente al foglio 20, mappale 4, subalterno 702 il quale è qualificato quale bene patrimoniale indisponibile in quanto stabilmente destinato all'erogazione di servizi sanitari di interesse pubblico.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 47 del 16/03/2026, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, è stato impartito l'indirizzo politico-amministrativo per l'avvio di procedura ad evidenza pubblica finalizzata alla concessione in uso dei locali ambulatoriali. A tale deliberazione ha fatto seguito la Determinazione Dirigenziale n. 383 del 13/05/2026, con la quale sono stati approvati gli atti dell'asta pubblica ai sensi degli artt. 73 e ss. del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, nonché, con successiva Determina n. \_\_\_ del \_\_\_, la graduatoria finale e i relativi verbali di gara.

L'operazione è stata preceduta da una puntuale istruttoria tecnico-amministrativa comprensiva di analisi comparativa delle diverse modalità gestionali ipotizzabili e verifica di sostenibilità economico-finanziaria dell'assetto concessorio prescelto. La struttura giuridica dell'operazione recepisce i principi elaborati dalla Sezione Regionale di Controllo per la Lombardia della Corte dei Conti in materia di valorizzazione e gestione del patrimonio pubblico.

Tutto quanto sopra richiamato costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto di concessione, ancorché non materialmente allegato.

Tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue.

## ART. 1 – OGGETTO

L'Ente concede al Concessionario, che accetta, l'uso esclusivo dell'immobile sopra descritto, affinché sia destinato unicamente all'esercizio di attività sanitaria di medicina generale di interesse pubblico, nel rispetto delle condizioni e degli obblighi di cui al presente atto e dei relativi allegati, che ne formano parte integrante.

## **ART. 2 – NATURA GIURIDICA**

Il presente atto costituisce concessione amministrativa di bene patrimoniale indisponibile, disciplinata dalle norme pubblicistiche applicabili in materia. È esclusa in radice ogni qualificazione del rapporto quale locazione commerciale o contratto di diritto privato, con conseguente inapplicabilità delle relative disposizioni normative e processuali.

L'Ente mantiene pieni poteri di vigilanza, controllo e intervento, esercitabili in ogni momento e senza necessità di giustificazione contrattuale, in funzione della tutela dell'interesse pubblico sotteso alla destinazione sanitaria dell'immobile.

## **ART. 3 – FINALITÀ PUBBLICA E VINCOLO DI DESTINAZIONE**

L'immobile resta permanentemente assoggettato al vincolo di destinazione sanitaria per tutta la durata della concessione. Il mutamento, anche parziale, della destinazione d'uso ovvero il venir meno della finalità pubblica originaria costituiscono causa di revoca della concessione o di risoluzione del presente atto, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 11.

## **ART. 4 – DURATA**

La concessione ha durata di 10 (dieci) anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto, e precisamente dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_. La durata decennale è giustificata dalla necessità di garantire stabilità organizzativa al Concessionario nell'erogazione di un servizio sanitario di prossimità continuativo, nonché dall'esigenza di assicurare una pianificazione di lungo periodo coerente con i modelli organizzativi delle cure primarie previsti dalla normativa regionale lombarda.

L'efficacia del presente atto è subordinata al completamento e all'avvenuto collaudo dei lavori di rifunzionalizzazione dei locali realizzati dall'Ente. La data di decorrenza della concessione coincide con la data di sottoscrizione del presente atto, che avverrà successivamente al collaudo dei lavori.

Alla scadenza del termine, il rapporto cessa di diritto, senza necessità di disdetta o di comunicazione alcuna. Il rinnovo della concessione è subordinato alla stipula di un nuovo e distinto atto scritto, da avviarsi su iniziativa di una delle parti almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza, previo espletamento delle procedure di legge applicabili e previa approvazione dell'organo competente dell'Ente. In assenza di tale atto formale di rinnovo, nessun comportamento concludente delle parti — nessun factum concludens — potrà essere interpretato come proroga tacita del rapporto.

## **ART. 5 – CANONE**

Il canone annuo di concessione è stabilito in euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/00), come risultante dall'offerta presentata dal Concessionario in sede di asta pubblica, risultata aggiudicataria con Determinazione Dirigenziale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_. Il canone offerto è pari o superiore al valore di mercato dell'immobile determinato applicando le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI – Anno 2025, Semestre 1, Comune di Brugherio,

fascia Periferica/PERIFERIA, valore minimo € 6,80/mq/mese) alla superficie degli ambulatori medici. Le parti danno atto che, essendo il canone emerso da procedura competitiva ad asta pubblica con offerte in rialzo sul valore OMI di mercato, la sua congruità economica è strutturalmente garantita dalla procedura stessa, con conseguente assenza di qualsiasi pregiudizio per il patrimonio pubblico.

Il canone è dovuto in un'unica soluzione annuale, dietro emissione di formale richiesta di pagamento da parte dell'Ente concedente. A decorrere dalla seconda annualità, il canone è aggiornato automaticamente nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (indice FOI), rilevata con riferimento al mese di \_\_\_\_\_ di ciascun anno.

L'IVA, nella misura del 22%, è applicata separatamente al canone e non è compresa nell'importo indicato al primo comma.

Le spese per utenze (energia elettrica, acqua, gas) sono anticipate dall'Ente concedente. Il Concessionario è tenuto a rimborsare all'Ente la quota di propria spettanza, calcolata in misura millesimale sulla base delle tabelle allegate al presente atto, con cadenza semestrale dietro presentazione di rendiconto analitico. Le spese di pulizia, guardiania e di manutenzione ordinaria dei locali concessi sono integralmente a carico del Concessionario.

## **ART. 6 – EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO**

L'operazione è strutturata in modo da garantire proporzionalità tra l'utilità economica ritraibile dal Concessionario e gli obblighi dallo stesso assunti. Il canone di concessione, emerso da procedura competitiva ad asta pubblica, assicura la piena congruità economica dell'operazione rispetto al valore di mercato dell'immobile. È esclusa in ogni caso qualsiasi forma di attribuzione patrimoniale gratuita o di vantaggio privo di adeguata controprestazione.

In caso di alterazione significativa e documentata dell'equilibrio economico-finanziario originariamente pattuito, imputabile a cause sopravvenute di carattere straordinario e non prevedibile, l'Ente si riserva la facoltà di rideterminare motivatamente le condizioni concessorie, previa formale interlocuzione con il Concessionario.

## **ART. 7 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Il Concessionario si obbliga, per tutta la durata della concessione, a:

- esercitare in modo continuativo l'attività sanitaria di medicina generale per cui è rilasciata la concessione, garantendo l'apertura dello studio medico secondo gli orari previsti dagli accordi collettivi regionali vigenti;
- mantenere l'immobile e gli impianti in buono stato di conservazione, provvedendo a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria dei locali e di tutti gli impianti ivi presenti. A titolo esemplificativo e non esaustivo, rientrano nella manutenzione ordinaria a carico del Concessionario anche: la pulizia e la disostruzione di scarichi e fognature, ivi compresi gli eventuali spurghi periodici; la verifica e manutenzione della centrale termica e degli impianti di riscaldamento e condizionamento; gli adempimenti periodici in materia di prevenzione incendi (manutenzione estintori, verifica idranti, registri antincendio); la manutenzione degli impianti elettrici nei limiti dell'ordinaria conservazione; la tinteggiatura e il ripristino di intonaci e finiture interne; la sostituzione

di vetri, serrature, maniglie e altri elementi di finitura; ogni altro intervento che non comporti modifiche strutturali o impianti ex novo;

- mantenere i locali in condizioni di igiene e sicurezza conformi alle norme sanitarie, di settore e di sicurezza sui luoghi di lavoro vigenti, ivi incluse quelle di cui al D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e successive modificazioni, assumendo ogni responsabilità in ordine alle attrezzature, ai materiali sanitari e alla sicurezza del personale e dei pazienti;
- non mutare, nemmeno parzialmente, la destinazione d'uso dei locali;
- non sub-concedere o comunque cedere a terzi, nemmeno in via temporanea, il godimento dei locali, senza previa autorizzazione scritta dell'Ente;
- non apportare modifiche strutturali all'immobile senza preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione;
- consentire l'accesso ai locali per ispezioni e verifiche da parte dell'Ente;
- rimborsare all'Ente le quote di utenze di propria spettanza secondo le modalità di cui all'articolo 5;
- manlevare e tenere indenne l'Ente da ogni responsabilità per danni a persone o cose derivanti dall'uso dei locali o dall'attività del personale impiegato.

## **ART. 8 – ANALISI COMPARATIVA**

Le parti danno atto che la concessione amministrativa costituisce, nel caso di specie, l'unica forma giuridica compatibile con la natura di bene patrimoniale indisponibile dell'immobile, il quale non può essere sottratto alla propria destinazione pubblica né alienato, e non si presta pertanto a forme di gestione diverse dalla concessione. La valutazione comparativa svolta in sede istruttoria ha confermato tale impostazione, evidenziando come la concessione ad asta pubblica garantisca contestualmente la massima trasparenza nella selezione del concessionario, la valorizzazione economica del bene mediante procedura competitiva e la continuità del servizio sanitario di prossimità per la cittadinanza.

## **ART. 9 – COMPATIBILITÀ CON LA DISCIPLINA SUGLI AIUTI DI STATO**

Le parti danno atto che la presente concessione non integra un aiuto di Stato ai sensi dell'articolo 107 del Trattato sul Funzionamento dell'Unione Europea. Il canone è stato determinato all'esito di una procedura competitiva ad asta pubblica con offerte in rialzo sul valore minimo OMI di mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza e par condicio. L'assetto complessivo dell'operazione è coerente con i principi elaborati dalla Corte di Giustizia dell'Unione Europea e dalla Commissione Europea in materia di concessioni di beni pubblici.

## **ART. 10 – MONITORAGGIO E CONTROLLO**

Al fine di assicurare la corretta esecuzione degli obblighi assunti e la permanenza della finalità pubblica, il Concessionario trasmette annualmente all'Ente, entro il 31 marzo di ciascun anno, una relazione sull'attività sanitaria svolta nel corso dell'anno precedente. L'Ente effettua verifiche ispettive periodiche, con cadenza almeno biennale, potendo disporre sopralluoghi anche in via straordinaria qualora emergano elementi di criticità.

## **ART. 11 – REVOCA E RISOLUZIONE**

L'Ente può revocare la concessione per sopravvenuto interesse pubblico, con provvedimento motivato, ai sensi e nei limiti di cui all'articolo 21-quinquies della Legge 7 agosto 1990, n. 241. In tal caso, il Concessionario ha diritto al solo indennizzo del pregiudizio effettivamente subito, nei limiti di legge.

Costituiscono cause di risoluzione espressa del presente atto, con effetto immediato previa diffida scritta rimasta senza esito nel termine di 30 giorni: il mutamento della destinazione d'uso dei locali; il mancato pagamento del canone entro 60 giorni dalla scadenza; il mancato rimborso delle utenze entro 60 giorni dalla richiesta; la perdita dei requisiti sanitari abilitanti all'esercizio dell'attività.

## **ART. 12 – CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA CONTABILE**

L'assetto concessorio è strutturato in modo da garantire la tutela del patrimonio pubblico, l'equilibrio finanziario dell'operazione e la prevenzione di qualsiasi ipotesi di danno erariale. La congruità del canone è assicurata strutturalmente dalla procedura competitiva ad asta pubblica ai sensi degli artt. 73 e ss. del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, che ne ha determinato la misura mediante offerte in rialzo sul valore OMI di mercato. L'Ente si riserva di adottare ogni misura correttiva utile a ripristinare la conformità dell'assetto alle prescrizioni della magistratura contabile, ove ne ricorressero i presupposti.

## **ART. 13 – RINVIO NORMATIVO**

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente atto, si applicano le norme in materia di concessioni amministrative di beni pubblici, le disposizioni del Codice Civile in quanto compatibili con la natura pubblicistica del rapporto, i principi di cui all'articolo 97 della Costituzione, l'articolo 1 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché gli orientamenti della magistratura contabile, con particolare riferimento alla Sezione Regionale di Controllo per la Lombardia della Corte dei Conti.

## **ART. 14 – INTERPRETAZIONE E PREVALENZA DELL'INTERESSE PUBBLICO**

Le clausole del presente atto devono essere interpretate in coerenza con la natura pubblicistica della concessione e con la finalità di tutela dell'interesse pubblico che ne è alla base. In caso di dubbio interpretativo, prevale la soluzione maggiormente conforme alla salvaguardia del patrimonio comunale e all'interesse pubblico sotteso alla destinazione sanitaria dell'immobile. Non possono trovare applicazione automatica, nemmeno per analogia, le disposizioni proprie dei contratti di locazione commerciale.

## **ART. 15 – MODIFICHE**

Ogni modifica, integrazione o deroga al presente atto deve risultare da atto scritto, approvato dall'organo competente dell'Ente nelle forme di legge. È esclusa qualsiasi modifica tacita o per comportamenti concludenti delle parti — per facta concludentia.

## **ART. 16 – SPESE, IMPOSTE E REGISTRAZIONE**

Tutte le spese del presente atto, comprese le imposte, le tasse e gli oneri di registrazione, sono a carico del Concessionario, che ne curerà l'adempimento entro i termini di Legge. Il presente atto è soggetto a registrazione secondo la normativa vigente.

## **ART. 17 – CONTROVERSIE**

Le controversie relative alla fase esecutiva del presente rapporto, ivi incluse quelle concernenti la legittimità dei provvedimenti di revoca, risoluzione o modifica delle condizioni concessorie, sono devolute alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo, trattandosi di concessione amministrativa di bene pubblico ai sensi dell'articolo 133 del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104. Resta ferma la giurisdizione del giudice ordinario per le controversie meramente patrimoniali eventualmente scindibili dal rapporto concessorio.

## **ART. 18 – CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA ERARIALE**

Le parti danno atto che la presente concessione non comporta alienazione del bene né determina depauperamento del patrimonio pubblico comunale, non integra alcuna forma di attribuzione patrimoniale gratuita a favore del Concessionario ed è strutturata in modo da garantire l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione e la prevenzione di qualsiasi ipotesi di danno erariale. Il canone di concessione, determinato all'esito di procedura competitiva ad asta pubblica con offerte in rialzo sul valore OMI di mercato, costituisce per definizione un corrispettivo congruo e non lesivo del patrimonio pubblico, in conformità con gli orientamenti della Corte dei Conti.

## **ART. 19 – PRIVACY**

I dati forniti saranno trattati ai sensi della normativa vigente in tema di protezione dei dati personali, per stipula e l'esecuzione del presente accordo nonché per la realizzazione dei relativi adempimenti amministrativi e contabili connessi.

Le basi giuridiche che legittimano il trattamento sono l'esecuzione di un contratto di cui l'interessato è parte o la previsione di misure precontrattuali adottate su richiesta dello stesso e l'adempimento di obblighi previsti dalla legge, ai sensi dell'art. 6 par. 1 lett. b) e c) del Regolamento UE 679/2016. Il trattamento dei dati è obbligatorio e il mancato conferimento comporterà l'impossibilità di sottoscrivere e dare esecuzione all'accordo.

I dati personali trattati sono di tipo anagrafico, di contatto e tutte le informazioni richieste dalla normativa in tema di contratti pubblici di legali rappresentanti e altri soggetti fisici legati agli appaltatori che partecipano al procedimento.

I dati saranno comunicati al personale coinvolto nel procedimento per gli adempimenti di competenza. Potranno essere trattati da soggetti pubblici e privati per attività strumentali alle finalità indicate dei quali l'ente potrà avvalersi in qualità di responsabile del trattamento. Saranno inoltre comunicati a soggetti pubblici per l'osservanza di obblighi di legge, sempre nel rispetto della normativa vigente in tema di protezione dei dati personali. Non è previsto il trasferimento di dati in un paese terzo.

Il presente trattamento non contempla alcun processo decisionale automatizzato, compresa la profilazione, di cui all'articolo 22, paragrafi 1 e 4, del Regolamento UE n. 679/2016. I dati saranno conservati per il tempo necessario a perseguire le finalità indicate e nel rispetto degli obblighi di legge correlati.

L'interessato potrà far valere, in qualsiasi momento e ove possibile, i Suoi diritti, in particolare con riferimento al diritto di accesso ai Suoi dati personali, nonché al diritto di ottenerne la rettifica o la limitazione, l'aggiornamento e la cancellazione, nonché con riferimento al diritto di portabilità dei dati e al diritto di opposizione al trattamento, salvo vi sia un motivo legittimo del Titolare del trattamento che prevalga sugli interessi dell'interessato, ovvero per l'accertamento, l'esercizio o la difesa di un diritto in sede giudiziaria.

Il Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Brugherio (Mb), a cui l'interessato potrà rivolgersi per far valere i propri diritti al seguente indirizzo pec: protocollo.brugherio@legalmail.it. Potrà altresì contattare il Responsabile della protezione dei dati al seguente indirizzo di posta elettronica: mail: dpo@comune.brugherio.mb.it – pec: responsabileprotezionedati@legalmail.it. Le parti hanno diritto di proporre reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali qualora ne ravvisi la necessità.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per l'Ente: \_\_\_\_\_ Per il Concessionario: \_\_\_\_\_