

## CONTRATTO DI LOCAZIONE DI BENE IMMOBILE

tra:

- \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), CF \_\_\_\_\_, P. Iva \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nella persona del legale rappresentante pro-tempore  
\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, che  
interviene in questo atto non in proprio ma in esclusiva qualità di  
rappresentante del predetto Ente (di seguito “**Locatore**”);

e

- **Azienda USL Toscana Nordovest**, con sede legale in Pisa Via Cocchi  
7/9, Codice Fiscale 02198590503, rappresentata da  
\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il  
\_\_\_\_\_, che interviene in questo atto non in proprio ma in  
esclusiva qualità di \_\_\_\_\_, domiciliato per la  
qualifica presso la sede dell’Azienda, (di seguito indicato anche come  
“*Azienda*” “**Conduttore**”)

di seguito, insieme, anche le “Parti” o ciascuna singolarmente “Parte”;

### **p r e m e s s o:**

- che l’Azienda ATNO ha la necessità di reperire spazi ove trasferire  
in via transitoria la sede ed Uffici Direzione di Zona/Sds Valli  
Etrusche e Uffici Amministrativi Azienda Usl Toscana Nord Ovest  
e Estar;
- che è stato pubblicato in data \_\_\_\_\_ l’avviso per la  
Manifestazione di interesse, che si allega al presente atto come parte

integrante e sostanziale dello stesso, per il reperimento in locazione passiva di spazi ove collocare le attività di cui sopra,

- che \_\_\_\_\_ ha messo a disposizione allo scopo l'immobile posto in \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_;

**tutto ciò premesso, le Parti stipulano e convengono quanto segue**

### **Articolo 1 - (Valore delle premesse e degli allegati)**

Le premesse e gli allegati sono parte integrante e sostanziale del presente contratto (di seguito "Contratto").

### **Articolo 2 – (Oggetto)**

La \_\_\_\_\_ (*proprietà*) concede in locazione all'Azienda USL TNO, che accetta, l'Immobile censito al Catasto del Comune di \_\_\_\_\_ fg. \_\_\_\_\_ part. \_\_\_\_\_ sub \_\_\_\_\_ e individuato nella planimetria allegata al presente atto, come Allegato A, per farne parte integrante e sostanziale.

### **Articolo 3 - (Stato dell'immobile)**

Il Conduttore dichiara di avere l'esatta conoscenza dello stato giuridico e di fatto del bene Immobile concesso in locazione, di aver convenuto con il locatore le modifiche necessarie per renderlo idoneo all'uso pattuito e di accettarlo a seguito dell'esecuzione delle opere concordate e realizzate a totale carico del proprietario.

### **Articolo 4 - (Canone di locazione e spese)**

Il canone di locazione, è pattuito in € \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_) annui corrispondenti a € \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_) mensili, così come da procedure previste nel Bando che si allega al presente atto (**allegato sub B**) ed è fisso per i primi sei (6) anni di durata del presente contratto.

Il Locatore esonera espressamente il Conduttore dal versamento della cauzione a garanzia del pagamento del canone.

Il canone di locazione non è soggetto a rivalutazione Istat ai sensi della normativa vigente.

Tale canone verrà corrisposto dal Conduttore in rate trimestrali posticipate previa emissione di fattura.

Sono a totale carico del proprietario dell'immobile le spese di manutenzione straordinaria in ossequio alla normativa civilistica mentre spettano al Conduttore le spese di manutenzione ordinaria, le spese per utenze che dovranno essere volturate ed intestate all'Azienda ovvero mediante rimborso nel caso non sia possibile procedere alla divisione di contatori comuni con le seguenti modalità: \_\_\_\_\_ (*da definire in sede di contrattualizzazione definitiva*), nonché le spese per pulizie e sanificazioni.

Restano in carico al Locatore altresì le spese connesse alla proprietà dell'immobile.

#### **Articolo 5 - (Uso del bene da parte del Conduttore)**

La presente concessione in locazione è fatta al fine di consentire al Conduttore di detenere il bene Immobile di cui all'art. 2 per adibirlo a sede ed uffici Direzione di Zona/SdS Valli Etrusche e uffici amministrativi Azienda UsI Toscana Nord Ovest e Estar. ogni altra finalità di utilizzo da parte del conduttore è tassativamente esclusa.

Gli spazi oggetto di locazione sono ad uso esclusivo.

In questi spazi non potranno accedere persone terze negli orari in cui non saranno presenti i dipendenti ATNO, SdS ed ESTAR ad eccezione del personale delle pulizie e del ritiro dello sporco.

Il Conduttore si servirà dell'Immobile di cui all'articolo 2 con la dovuta diligenza, per l'uso descritto nel presente atto, impegnandosi a non destinare l'Immobile a scopi differenti.

#### **Art. 6 - (Interventi concordati sull'Immobile locato)**

Il Conduttore, ai sensi della vigente normativa in materia, dà atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla certificazione energetica, il relativo attestato APE è allegato al presente contratto (allegato C) in regime di esenzione del bollo (Risoluzione Ag. Entrate n. 83/E del 22.11.2013).

E' stabilito tra le parti che ogni modifica e/o miglioria debba essere autorizzata per iscritto dal locatore, il quale si riserva il diritto, accettato dal conduttore, di acquisire tali innovazioni senza compenso alcuno per il conduttore o suoi aventi causa.

#### **Articolo 7 – (Durata)**

Il Contratto decorre dalla data di presa in consegna dell'immobile da parte dell'Azienda Usl TNO risultante da apposito verbale redatto dalle parti, da cui risulta lo stato dei luoghi e degli interventi effettuati e avrà durata transitoria non superiore a 6 anni, con possibilità di risoluzione anticipata. Trascorsi i primi 3 anni dalla sottoscrizione il conduttore potrà recedere in ogni momento e per qualsiasi ragione dal contratto, con un preavviso di almeno sei mesi in considerazione della tipologia delle attività svolte mentre il Locatore potrà chiedere la restituzione dell'immobile tramite semplice comunicazione con Pec o raccomandata A/R almeno 12 mesi prima della liberazione dell'immobile da parte all'Azienda Usl TNO .

Alla scadenza del termine il Conduttore è obbligato a restituire l'Immobile senza necessità di alcuna ulteriore comunicazione da parte del Locatore.

Ferma l'osservanza degli obblighi di cui agli artt. 4, 5 da parte della Azienda TNO, alla scadenza del termine ed in ogni altra ipotesi di estinzione del contratto il Conduttore è obbligato a restituire al locatore l'immobile nello stesso stato di fatto in cui gli è stato consegnato, con l'aggiunta degli interventi effettuati, salvo il normale logorio dovuto all'uso,

senza che il Locatore possa pretendere la rimessione in pristino dell'Immobile né possa pretendere risarcimenti o indennità per la modifica dello stato dei luoghi fermo restando che tali modifiche siano state concordate con il Locatore.

#### **Articolo 8 - (Clausola risolutiva espressa)**

Le Parti convengono che il presente Contratto si risolva nelle seguenti ipotesi:

- a) inadempimento, anche parziale, da parte del Conduttore, ad uno o più obblighi previsti agli articoli 3 (Stato dell'immobile) 5 (Uso del bene da parte della Conduttore) e 6 (Interventi concordati sull'Immobile locato) del presente contratto, le cui clausole sono da considerarsi ciascuna essenziale per espressa volontà delle Parti;
- b) concessione a qualsiasi titolo a terzi del godimento dell'Immobile concesso in locazione.

Ciascuna Parte, tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, potrà dichiarare che intende avvalersi della presente clausola risolutiva.

La risoluzione avrà effetti a decorrere dal novantesimo giorno successivo alla sua comunicazione.

È fatto salvo, per ciascuna delle Parti, in ogni caso di risoluzione imputabile, il diritto al risarcimento dei maggiori danni subiti e subendi.

#### **Articolo 9 - (Domicilio delle Parti)**

Ai fini del presente atto le Parti eleggono rispettivamente domicilio come in premessa, impegnandosi fin da adesso a comunicare qualsiasi variazione che possa verificarsi. In mancanza, le Parti faranno comunque riferimento a quello indicato nelle premesse.

#### **Articolo 10 – (Controversie)**

Per qualsivoglia controversia inerente il presente Contratto è competente il Foro di Pisa.

#### **Articolo 11 - (Spese e oneri)**

Le Parti precisano che al presente Contratto viene applicata l'imposta di registro.

La registrazione del Contratto e i successivi eventuali rinnovi verrà effettuata a cura del Locatore con totale assunzione di tutte le spese ed oneri relativi.

#### **Articolo 12 - (Rinvio alla disciplina codicistica)**

Il presente contratto è disciplinato per tutto quanto non previsto nel presente atto, dalla normativa vigente in materia di locazioni.

#### **Articolo 13 - (Redazione congiunta del Contratto)**

Le Parti riconoscono di aver proceduto, di comune accordo, dopo trattative, alla stesura del presente Contratto, che pertanto non deve considerarsi predisposto unilateralmente da una di esse e che sostituisce tutte le precedenti intese scritte e/o verbali intercorse tra le Parti medesime.

Per la stipula del contratto è richiesto di fornire dati e informazioni, anche sotto forma documentale, che rientrano nell'ambito di applicazione del nuovo Regolamento UE 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, relativo "alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati)".

Il Responsabile della Protezione Dati (RPD) designato con Deliberazione del Direttore Generale dell'Azienda USL Toscana Nord Ovest n. 421 del 21.05.2018 è la dott.ssa Manuela Folena.

Redatto in duplice originale oltre l'esemplare per il Registro,

#### **Allegati:**

1. Allegato A – Planimetria Area concessa in locazione
2. Allegato B – Avviso della Manifestazione di interesse

3. Allegato C – Attestato prestazione energetica

4. Verbale di consegna dei locali

Letto, confermato e sottoscritto in data corrispondente all'apposizione della  
firma digitale

locatore \_\_\_\_\_ conduttore \_\_\_\_\_