

## 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 in programma la realizzazione di opere di adeguamento sismico, antincendio e riqualificazione dei padiglioni, così come analiticamente previsto nel MP della Cittadella della Salute deguamento sismico, antincendio e riqualificazione dei padiglioni, così come analiticamente previsto nel MP della Cittadella della Salute (MP-CDS) nel più ampio programma di realizzazione del Nuovo Ospedale di Livorno;

- che nel periodo di realizzazione dei lavori vi è la necessità di reperire uno o più immobili nel Comune di Livorno quale spazio volano per liberare le aree al fine di garantire la continuità di erogazione delle prestazioni sanitarie;
- 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 tutta la durata del presente contratto.

Detto importo è determinato in base all'offerta presentata in sede di gara (*e già soggetto alla riduzione del 15% ai sensi della normativa vigente*).

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

Il canone di locazione 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 (energia elettrica, acqua, gas, rifiuti ecc,) 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 ad ambulatori con possibilità di convertire detti spazi ad uso ufficio 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 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 UsI TNO risultante da apposito verbale redatto dalle parti, da cui risulta lo stato dei luoghi e degli interventi effettuati.

La durata della locazione è legata alle tempistiche connesse alla realizzazione degli interventi di riqualificazione dei padiglioni ospedalieri e della costruzione del Nuovo Ospedale di Livorno ed è fissata in 8 (otto) anni (4+4 rinnovabili tacitamente) con possibilità di ulteriore estensione temporale mediante tacito rinnovo salvo disdetta da comunicarsi, con preavviso di almeno sei mesi, a mezzo raccomandata a/r o pec.

Sono fatte salve le ipotesi e le tempistiche di recesso previste dalla normativa.

Alla cessazione del contratto 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 Livorno.

#### **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)”.

**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 \_\_\_\_\_