

(SCHEMA) CONTRATTO DI LOCAZIONE DI BENE IMMOBILE

tra:

- Il proprietario direttamente o a mezzo del suo legale rappresentante in qualità di ,
domiciliato per la carica presso , (di seguito “Locatore”);

e

- **Azienda USL Toscana Nordovest**, con sede legale in Pisa Via Cocchi 7/9, Codice Fiscale
02198590503, in persona del dirigente a ciò delegato, Dott.Ing. Nicola Ceragioli nato a
Pietrasanta il 9 luglio 1966 (di seguito il “Conduttore”)

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

p r e m e s s o:

- che l’**Azienda USL Toscana Nordovest** ha la necessità di reperire un immobile o
una porzione di immobile da adibire a Presidio Distrettuale nel Comune di
Pisa nella zona nord-ovest della città dove trasferire le attività attualmente
svolte presso l’attuale presidio distrettuale Quartiere CEP, secondo quanto
previsto dalla vigente normativa;
- che è stato pubblicato in data 12/12/2019 l’avviso per la Manifestazione di interesse,
per il reperimento in locazione passiva di spazi ove collocare le attività sopra indicate,
che si allega al presente atto come parte integrante e sostanziale dello stesso;

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 Toscana Nordovest**, che accetta, l'Immobile individuato nella planimetria allegata al presente atto, come Allegato A, per farne parte integrante e sostanziale. L'Immobile concesso in locazione, è situato nel Comune di Pisa Via Gentile da Fabriano, 1 ed è di seguito identificato nella planimetria **allegata sub A.**

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.

Articolo 4 - (Canone di locazione)

Il canone di locazione, è pattuito in euro **4.150,00 (quattromilacentocinquanta) mensili (49.800,00 annui)**, 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.

Tale canone verrà corrisposto dal Conduttore in rate trimestrali posticipate entro il 10 del mese successivo, previa emissione di fattura .

Nell'ipotesi in cui il presente contratto venga rinnovato, ai sensi dell'art.7 primo comma che segue, per ulteriori sei (6) anni successivi alla sua prima naturale scadenza, il canone di locazione, **laddove previsto**, sarà automaticamente aggiornato annualmente in misura di legge.

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 allo svolgimento di attività di Distretto Socio Sanitario quale oggetto proprio dell'attività istituzionale della Azienda Sanitaria Locale. 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 dell'**'Azienda USL Toscana Nordovest** 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.

Le pulizie dei locali in locazione dovranno essere effettuate giornalmente a locali chiusi.

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 che si allega (allegato sub C).

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 dal e avrà durata di 6 (sei) anni, con l'opzione a favore del Conduttore di richiedere al Locatore il rinnovo per ulteriori sei anni, tramite comunicazione scritta mediante raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi al locatore almeno 6 (sei) mesi prima della naturale scadenza e con l'opzione per il Locatore di chiedere la restituzione dell'immobile tramite semplice comunicazione con Pec o raccomandata A/R almeno 12 mesi prima della scadenza.

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 dell'**Azienda USL Toscana Nordovest**, 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 mentre spese ed oneri del presente atto, compreso il costo della registrazione, sono poste a carico del Conduttore nella misura del 50%.

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.

Articolo 14 - (Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679)

Per la stipula del contratto con il locatore, è richiesto al conduttore 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.

Titolare del trattamento dei dati è l'Azienda USL Toscana Nord Ovest. Il responsabile interno del trattamento dei dati è la Dott.ssa Silvia Bruno.

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

Letto, confermato e sottoscritto in data corrispondente a quella di apposizione della firma digitale

Il Locatore

AZIENDA TOSCANA NORDOVEST

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: PORRA' CINZIA

DATA FIRMA: 29/06/2020 10:33:54

IMPRONTA: 38373464636138666464663636613530376464306265663766393735313038373431653838333630