

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 USL TNO ha la necessità di reperire spazi ove
collocare la sede di Servizi Sanitari Territoriali nel Comune di
Montignoso per trasferire temporaneamente le attività attualmente
svolte presso l’immobile attualmente occupato oggetto d’intervento
di demolizione e ricostruzione per la realizzazione di una Casa di
Comunità con i fondi del PNRR secondo quanto previsto dalla
vigente normativa;

- che è stato pubblicato, in data 09/01/2023, 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 Mama srl ha messo a disposizione allo scopo l'immobile posto in Montignoso in via Carlo Sforza, 72 località Capanne;

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 Montignoso fg. ____ part. ____ sub ____ e individuato nelle planimetrie allegate al presente atto, che rappresentano lo stato iniziale e lo stato finale una volta effettuati i lavori a cura della proprietà, 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 quota parte a carico dell'Azienda, per un importo di € 70.000 oltre IVA.

I lavori di adeguamento necessari allo svolgimento delle specifiche attività socio-sanitarie, concordati con l'uccicio tecnico aziendale devono essere realizzati entro quattro mesi dalla stipula del presente contratto.

I pagamenti delle opere a carico dell'Azienda Usl Nord Ovest verranno effettuati per 30.000 euro oltre Iva a stato di avanzamento al raggiungimento di tale importo, il saldo pari a 40.000 euro oltre Iva dopo il rilascio del certificato di agibilità e alla consegna dell'immobile.

Articolo 4 - (Canone di locazione e spese)

Il canone di locazione, è pattuito in € 31.303 (trentunomilatrecentotre) annui corrispondenti a € 2.608,65 (duemilaseicentotto e centesimi sessantacinque) mensili, oltre ad Iva di legge, così come da procedure previste nel Bando che si allega al presente atto (**allegato sub B**) ed è fisso per la 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.

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 di Servizi Sanitari Territoriali quale oggetto proprio dell'attività istituzionale della Azienda Sanitaria Locale/Società della Salute. 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 AUSL TNO/Società della Salute 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, 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 presumibilmente dal 1 ottobre 2023 e comunque non oltre quattro mesi dalla sottoscrizione e avrà durata minima di anni sei rinnovabili, con possibilità di recesso da parte di ATNO tramite comunicazione scritta mediante raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi al locatore almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui si ritiene di rilasciare l'immobile (non prima che siano decorsi tre anni dall'inizio del contratto) e con l'opzione per il Locatore di chiedere la restituzione dell'immobile alla scadenza tramite semplice comunicazione con Pec o racc.A/R 12 mesi prima della scadenza 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 USL TNO, 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.

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

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

locatore _____ conduttore _____

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: LUCA MENICHINCHERI

DATA FIRMA: 03/05/2023 11:06:34

IMPRONTA: 30316461383164393938386336653430366235323038353666613865653034626465653036333536