

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI BENE IMMOBILE

tra

_____ con sede legale in _____ (____)
Via _____ n. ___, nella persona del legale rappresentante pro
tempore _____ nat_ a _____ il
_____, C.F. _____ (di seguito
“Locatore” o “Proprietà”);

e

Azienda USL Toscana Nordovest, con sede legale in Pisa Via Cocchi 7/9, Codice
Fiscale 02198590503, rappresentata da _____ nato a
_____ (____) il _____ domiciliato per
la qualifica presso la sede dell’Azienda (di seguito il “Conduttore” o “ATNO”)

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 uffici e servizi amministrativi per le attività attualmente svolte presso un immobile interessato da lavori finalizzati alla realizzazione della Casa di Comunità di Portoferraio – progetto PNRR secondo quanto previsto dalla vigente normativa;
- che, con delibera n. 262 del 22/03/2023, è stata indetta Manifestazione di interesse per reperire in locazione passiva spazi ove collocare le attività di cui sopra;
- che, non essendo pervenuta alcuna offerta entro il termine di scadenza previsto (23/03/2023 ore 12:00), con Delibera n. _____ del _____ è stata indetta trattativa privata e pubblicato il relativo avviso sul sito aziendale in data _____;
- che, in risposta al predetto avviso, la proprietà ha proposto la locazione dell’immobile posto in _____ Via _____;

tutto ciò premesso, le Parti stipulano e convengono quanto segue

Articolo 1 - (Valore delle premesse e degli allegati)

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

Articolo 2 - (Oggetto)

1. La proprietà concede in locazione all'Azienda TNO, che accetta, l'Immobile posto in _____ Via _____, censito al Catasto del Comune di _____ fg __ part ____ sub ____ ed individuato nella planimetria allegata al presente atto, come “**Allegato A**”, per farne parte integrante e sostanziale.

Articolo 3 - (Stato dell'immobile)

1. 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 ripartizione delle spese)

- 1, Il canone di locazione, è pattuito in euro € _____ (_____) mensili oltre Iva al 22%, già comprensivo della riduzione del 15% ex art. 3, commi 6 e 7 D.L. n. 95/2012, convertito con L. n. 135/2012, e s.m.i., ed è fisso per tutta la durata del presente contratto.
2. Il Locatore esonera espressamente il Conduttore dal versamento della cauzione a garanzia del pagamento del canone.
3. Il canone di locazione non è soggetto a rivalutazione Istat ai sensi della normativa vigente.
4. Tale canone verrà corrisposto dal Conduttore in rate trimestrali posticipate previa emissione di fattura.
5. 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 pulizie e sanificazioni nonché le spese per utenze rilevate da contatori volturati a nome dell'Azienda UsI TNO.
6. Restano in carico al Locatore altresì le spese connesse alla proprietà dell'immobile.

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

1. 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 degli uffici amministrativi quale oggetto proprio dell'attività istituzionale della Azienda Sanitaria Locale. Ogni altra finalità di utilizzo da parte del Conduttore è tassativamente esclusa.
2. 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.
3. 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)

1. 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 sub B**) in regime di esenzione del bollo (Risoluzione Ag. Entrate n. 83/E del 22.11.2013).
2. 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)

1. La durata del presente contratto è transitoria.
2. Il Contratto decorre dal _____ e avrà durata di anni 3 (tre) eventualmente prorogabili di un (1) ulteriore anno, ovvero per il periodo corrispondente alla durata dei lavori di realizzazione ed attivazione della nuova Casa di Comunità nel Comune di Portoferraio – progetto PNRR tramite comunicazione scritta mediante raccomandata A/R o pec 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
3. Della consegna dell'immobile verrà redatto apposito verbale tra le parti.
4. Ferma l'osservanza degli obblighi di cui agli artt. 4, 5 da parte della Azienda TNO, alla scadenza e in ogni altra ipotesi di estinzione del contratto, il Conduttore è obbligato,

senza necessità di alcuna ulteriore comunicazione da parte del Locatore, a restituire 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)

1. 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- Fideiussione), 4 (Canone di locazione e ripartizione delle spese) 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.
2. Ciascuna Parte, tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, potrà dichiarare che intende avvalersi della presente clausola risolutiva.
3. La risoluzione avrà effetti a decorrere dal novantesimo giorno successivo alla sua comunicazione.
4. 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)

1. 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)

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

Articolo 11 - (Spese e oneri)

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

2. 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)

1. 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)

1. 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)

1. Per la stipula del contratto, è richiesto alle parti 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)".

2. 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 – Attestato Prestazione Energetica

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

Il Locatore _____

sottoscritto digitalmente

Il conduttore **AZIENDA TOSCANA NORDOVEST**

sottoscritto digitalmente