

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO TRA L'ATS
DELL'INSUBRIA E _____ PER L'UTILIZZO DELL'IMMOBILE SITO IN
CUASSO AL MONTE (VA) VIA IMBORGNA N. 7

TRA

L'ATS dell'Insubria con sede legale in Varese - Via O. Rossi n. 9, C.F. e P.
IVA 03510140126, di seguito denominata Locatore, rappresentata dal
Direttore Generale pro-tempore dott. Lucas Maria Gutierrez che agisce in
esecuzione della deliberazione di Giunta della Regione Lombardia n.
XI/1056 del 17/12/2018;

E

_____. con sede in ____ - ____, C.F. e P. IVA _____, di seguito
denominato Conduttore, rappresentato dal _____ che agisce in
qualità di legale rappresentante;

PREMESSO

- Che l'ATS dell'Insubria è proprietaria dell'immobile ubicato all'interno
del complesso ospedaliero di Cuasso al Monte in via al Imborgnana n.
7;
- Che l'ATS dell'Insubria ha indetto una procedura aperta per
l'affidamento in locazione dell'immobile citato quale sede di comunità
socio sanitaria per disabili;
- Che come risulta dal verbale di asta pubblica in data _____ il _____ è
risultato assegnatario della locazione dell'immobile;
- Che l'ATS dell'Insubria e _____ intendono addivenire alla stipula di un
contratto di locazione ad uso non abitativo con decorrenza _____;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO E DURATA DELLA LOCAZIONE

L'ATS dell'Insubria concede in locazione a _____ con sede in _____

l'immobile ubicato all'interno del Presidio ospedaliero di Cuasso al Monte

in via Imborgnana n. 7, costituito da un edificio sviluppato su n. 4 piani

(seminterrato, rialzato, primo e secondo, per una superficie netta

complessiva di mq. 402,70 circa) come da **planimetria allegata**

insistente su un lotto di superficie catastale pari a 3.180 mq.,

completamente recintato e mantenuto a verde con presenza di essenze ad

alto fusto, su cui insiste altresì una tettoia per automezzi, il tutto come

evidenziato nella planimetria allegata e contraddistinto al Catasto come

segue:

Catasto fabbricati: Comune di Cuasso al Monte - foglio: 14 - particella:

9457 - Sub: 501 - Cat. B/2 - Cl. U - Cons.: 1830 mc. - Sup. Catast. 549

mq.

Catasto terreni: Comune di Cuasso al Monte - foglio: 9 e 14 - particella

9457 - ente urbano - sup. 3180 mq.

Il contratto è stipulato per la durata di anni sei, con decorrenza dal _____

e fino al _____, rinnovabile per un ulteriore periodo di anni sei, fatto

salvo quanto disposto dagli artt. 28 e 29 L. 392/78. In tal caso il Locatore,

con comunicazione che dovrà pervenire al Conduttore a mezzo

raccomandata o posta elettronica certificata almeno dodici mesi prima

della scadenza del contratto, potrà dichiarare l'intenzione di diniego del

rinnovo, specificando, a pena di nullità, il motivo tra quelli tassativamente

indicati all'art. 29 L.392/78. In mancanza di detta comunicazione, il

contratto sarà rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

Il Conduttore, in qualsiasi momento, ha facoltà di recedere dal contratto, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata o a mezzo posta elettronica certificata, almeno 6 mesi prima della data indicata per il recesso (art. 27 c.7 L.392/78).

Alla scadenza del contratto i locali dovranno essere riconsegnati al Locatore. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali, il Conduttore dovrà pagare al Locatore un'indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad un'ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale, pari a 1/60 del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo comunque il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto del Locatore di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

ART. 2 - CORRISPETTIVO DEL CONTRATTO

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro _____ (____), oltre IVA, da versarsi in due rate semestrali anticipate scadenti rispettivamente il _____ e il _____ di ogni anno, dietro presentazione di apposita fattura.

A partire dal secondo anno di locazione il canone sarà aggiornato annualmente (automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta) in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni del Conduttore, qualunque ne fosse il titolo, salvo il

successivo e separato esercizio delle sue ragioni. In caso di ritardato

pagamento del canone superiore a 30 giorni dalla scadenza del pagamento, il Locatore avrà diritto agli interessi di mora nella misura dell'interesse legale maggiorato di 3 punti.

Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze pattuite, costituirà automaticamente il Conduttore in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso il Locatore a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

ART. 3 -USO DELL'IMMOBILE

L'immobile viene concesso in locazione esclusivamente per comunità socio sanitaria per disabili.

Qualsiasi mutamento di destinazione dell'unità immobiliare è vietato ai sensi dell'art. 80 del L. 27.07.1978 n. 392 e comporta la risoluzione di diritto del presente contratto: a tal fine il Locatore potrà dichiarare di avvalersi della presente clausola, ai sensi dell'art. 1456 del c.c., entro 3 mesi dal momento in cui ha avuto conoscenza del suddetto mutamento di destinazione.

Il Conduttore dichiara che l'immobile è idoneo all'uso convenuto, in normale stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova.

ART. 4 - SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

E' fatto espresso divieto al Conduttore di sublocare, comodare, in tutto o in parte, l'immobile locato, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente,

ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto stesso ex art. 1453 c.c., fatto salvo quanto previsto dall'art. 36 della L. n. 392/1978.

ART. 5 – MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Tutte le spese di gestione e manutenzione ordinaria dell'immobile e relative pertinenze, inclusi gli impianti, e l'area esterna delimitata da recinzione, sono a carico del Conduttore. In particolare restano a carico del Conduttore la manutenzione ordinaria dell'immobile e della tettoia esterna, inclusa la pulizia periodica dei canali di gronda, pluviali e relativi pozzetti e della fossa biologica e la manutenzione del verde (prati, arbusti e alberature) sull'intera area di pertinenza, inclusa una fascia di rispetto all'esterno della recinzione. Sono altresì integralmente a carico del Conduttore tutte le spese per utenze che il Conduttore medesimo provvede a intestarsi, con la precisazione che per quanto riguarda luce ed acqua, essendo derivati dal Presidio ospedaliero di Cuasso al Monte facente capo all'ASST Sette Laghi, gli importi da rimborsare saranno quelli richiesti di volta in volta dalla predetta Azienda .

La pulizia della strada privata di accesso all'immobile è attualmente eseguita dalla ASST. Qualora ASST Sette Laghi non provvedesse più alla pulizia ed allo sgombero neve, il Conduttore dell'immobile di ATS Insubria vi provvederà in proprio senza avanzare alcuna richiesta di rimborso spese al Locatore.

Con riguardo all'impianto elevatore si precisa che la manutenzione ordinaria e le verifiche periodiche biennali verranno eseguite a cura del locatore ai sensi del D.P.R. n. 162/1999, con addebito dei relativi costi al conduttore.

Restano a carico del Locatore le spese per riparazioni straordinarie.

Il Conduttore potrà proporre l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria/ristrutturazione sull'immobile e le sue pertinenze. I lavori proposti dal Conduttore dovranno essere eseguiti a cura e spese dello stesso previa validazione/autorizzazione del Locatore in ordine al progetto e ai relativi tempi/costi di esecuzione, con riserva di verifica circa il corretto espletamento in loco a fine lavori.

Il Locatore accetta che il Conduttore possa recuperare le somme effettivamente pagate per i lavori di manutenzione straordinaria fino a concorrenza del valore del canone di locazione e ciò per tutta la durata della locazione e sino all'ultimazione di tutti i lavori convenuti. A tal fine saranno esibite tutte le fatture debitamente quietanzate. Al termine di ogni anno di locazione il Locatore effettuerà i conguagli tenuto conto dei costi effettivi sostenuti dal Conduttore per i lavori di cui al cronoprogramma di riferimento e il canone di locazione stabilito. I costi delle opere saranno validati sulla scorta dei prezzi unitari contenuti nei listini ufficiali di riferimento.

Se per qualsivoglia ragione i costi sostenuti dal Conduttore (debitamente autorizzati e quietanzati) dovessero essere superiori al canone dovuto, quest'ultimo maturerà un credito che potrà essere portato in compensazione con le somme dovute dallo stesso a titolo di canone per le annualità successive.

In assenza di lavori, il Conduttore sarà tenuto a versare il canone annuo contrattualmente dovuto con le modalità indicate all'art. 2 che precede.

ART: 6 - DIVIETO DI MODIFICHE

E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto del Locatore fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico del Conduttore e che gli eventuali lavori o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dal Locatore, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese del Conduttore.

Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico del Conduttore tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

ART. 7 - ASSICURAZIONI

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata ed esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da fatto doloso o colposo del proprio personale o di "propri" terzi e si impegna ad usare l'immobile in modo da non recare danno ad altri.

Il Locatore dichiara di avere in atto regolari coperture assicurative per i rischi RCT/O e Incendio (fabbricato ed eventuale contenuto di proprietà).

Il Conduttore si assume, per contro, l'impegno di estendere la propria polizza Incendio all'immobile oggetto del presente contratto ed al contenuto di proprietà ivi presente, per i rischi derivanti dalla conduzione - rischio locativo e ricorso terzi da incendio, nonché a stipulare idonea

copertura per Responsabilità Civile.

Entrambi i contraenti si impegnano a mantenere le suddette coperture assicurative per tutto il periodo di validità contrattuale.

ART. 8 - VISITE DELL'IMMOBILE

Il Locatore si riserva la facoltà di effettuare verifiche periodiche sull'immobile locato tese a constatare che il medesimo venga effettivamente utilizzato per l'uso di cui al precedente art. 3 e sia conservato in buono stato manutentivo.

Il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

ART. 9 - SPESE CONTRATTUALI

Eventuali spese per registrazione del contratto saranno suddivise al 50% tra le parti, ad eccezione della prima annualità che si stabilisce a carico del conduttore per l'intero ammontare. Il locatore provvede direttamente alla corresponsione delle spese di cui al precedente paragrafo e alla richiesta di rimborso della quota di competenza al conduttore.

ART. 10 - ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il locatore consegna al conduttore l'Attestato di Prestazione Energetica Codice Identificativo _____ emesso il xx/xx/2021 e valido fino al xx/xx/2031 rilasciato dal Tecnico Certificatore _____ che viene altresì allegato al presente contratto.

ART 11 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI E CLAUSOLE DI LEGALITA'

Le parti si autorizzano reciprocamente al trattamento dei dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto contrattuale, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 e s.m.i. del Reg.UE n. 679/2016 applicabili al trattamento di dati personali, per ciascun trattamento di propria competenza.

Le parti garantiscono che il trattamento dei dati personali, venga svolto nel rispetto e secondo le finalità previste dalla vigente normativa in materia.

Il conduttore dichiara di conoscere e di accettare il contenuto del Codice di Comportamento, del Codice di Comportamento dei dipendenti pubblici (D.P.R. n. 62/2013) e delle misure di prevenzione contenute nel Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione di cui ha preso visione nel sito aziendale di ATS Insubria nella sezione dedicata "amministrazione trasparente" (www.ats-insubria.it) e di impegnarsi ad adottare, nello svolgimento delle funzioni connesse al contratto in oggetto, comportamenti conformi alle previsioni in essi contenute.

La violazione del Codice di Comportamento comporterà la risoluzione di diritto del rapporto contrattuale.

ART. 12 – FORO COMPETENTE

Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente in via esclusiva il foro del Tribunale di Varese.

ART. 13 – DISPOSIZIONI APPLICABILI

Per quanto non previsto dal presente contratto si applicheranno, in quanto compatibili, le disposizioni del c.c. e le norme in tema di locazione.

Previa lettura il presente contratto approvato dalle parti contraenti viene sottoscritto con firma digitale

IL LOCATORE

(-----)

IL CONDUTTORE

(-----)

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti, previa lettura delle clausole di cui al presente contratto e riletture di quelle di cui agli artt. 1, 2, 3, 6, 8, 11 e 12 dichiarano espressamente di approvarle.

IL LOCATORE

(-----)

IL CONDUTTORE

(-----)