

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO TRA L'ATS DELL'INSUBRIA E _____ PER L'UTILIZZO DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN VARESE VIA MASPERO N. 10

L'Agenzia di Tutela della Salute dell'Insubria di Varese (*di seguito: "Locatore"*) con sede in Varese, via O. Rossi n. 9, CF e P. IVA 03510140126 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

CONCEDE IN LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO

A _____ (*di seguito: "Conduttore"*) con sede legale in _____ via _____, Partita IVA _____, rappresentata nella sottoscrizione del presente atto da _____, nato/a _____ il _____, domiciliato per la carica presso la sede legale della società, munito dei necessari poteri di rappresentanza in qualità di _____, che accetta, l'unità immobiliare sita in Varese Via Maspero n. civico 10- Fg. 11 Mapp. 5458 Sub. 33 - e composta da vani n. 6,5 della superficie di circa mq. 127 commerciali ed autorimessa sita al medesimo indirizzo Fg. 14 Mapp. 5458 Sub. 62 - della superficie di mq 24. Categoria edificio E.1 classe energetica G (189,46 Kwh/m2.a).

Si allega planimetria dell'unità immobiliare, parte integrante del presente atto.

La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni:

1. 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 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.
2. Il Conduttore, in qualsiasi momento, ha facoltà di recedere dal contratto, previo avviso da recapitarsi al Locatore a mezzo di 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).
3. L'immobile dovrà essere destinato a sede del Conduttore e deve essere utilizzata solamente per lo svolgimento delle sue attività istituzionali o statutarie, per cui il Conduttore dichiara sin d'ora di possedere tutte le licenze e/o autorizzazioni amministrative e sanitarie necessarie per l'espletamento di tale attività, manlevando

il Locatore da ogni responsabilità ed onere al riguardo. Il Conduttore si obbliga a non modificare tale destinazione in difetto di preventivo consenso scritto del Locatore. Il Conduttore dichiara altresì 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.

4. Il Conduttore non può sublocare o dare in comodato o consentire a terzi l'uso sotto qualsiasi forma contrattuale, in tutto o in parte, dell'unità immobiliare locata, pena la risoluzione del contratto.
5. Il canone annuo di locazione è convenuto in € _____. Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, a richiesta del Locatore, con un incremento pari al 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertati dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati, verificatasi nell'anno contrattuale precedente a quello di decorrenza dell'aggiornamento. Fatto salvo quanto indicato al successivo punto 9) e seguenti, il canone di locazione dovrà essere corrisposto in rate trimestrali anticipate.
6. Il pagamento del canone di locazione non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone di locazione, costituisce in mora il Conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55, L. 27 luglio 1978, n. 392.
7. Il Conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al Locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano motivata ragione.
8. Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locata e d'averla trovata adatta all'uso convenuto, dando altresì atto che eventuali interventi di manutenzione straordinaria verranno realizzati secondo le indicazioni descritte nel bando di affidamento che qui si intende integralmente richiamato.
9. 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.
10. 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 dei lavori convenuti. A tal fine dovranno essere esibite le fatture debitamente quietanzate. Al termine di ogni anno di locazione il Locatore effettuerà i conguagli tenuto conto dei costi effettivamente sostenuti dal Conduttore per i lavori eseguiti e il canone di locazione di cui ai punti 9) e 5) che precedono. Per l'effetto, il Locatore,

se dovuto, provvederà a richiedere al Conduttore la differenza contabile tra quanto sostenuto da quest'ultimo per detti interventi ed il canone annuo dovuto.

11. 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.

12. In assenza di lavori, il Conduttore sarà tenuto a versare il canone annuo contrattualmente dovuto con le modalità indicate al punto 5) che precede.

13. Sono a carico del Conduttore:

- tutte le spese che dovessero risultare necessarie all'attività da svolgere nell'unità immobiliare locata;
- i lavori di manutenzione ordinaria;
- le spese per le utenze che il conduttore dovrà volturare a proprio nome;
- le spese condominiali (non compensabili con lavori).

ATS si riserva il diritto di partecipare, a mezzo di proprio rappresentante, alle assemblee di condominio.

14. Il Conduttore si impegna a:

- effettuare gli eventuali interventi concordati con il Locatore a regola d'arte e nei tempi prefissati e a manlevare lo stesso rispetto a eventuali danni provocati a persone e/o cose e anche a terzi;
- produrre, a propria cura e spese, prima dell'inizio dei lavori, le necessarie autorizzazioni degli enti preposti ed alla conclusione dei lavori, o in caso di richiesta del Locatore, la documentazione contabile attestante i costi sostenuti in relazione agli interventi effettuati nonché le eventuali certificazioni / documenti attestanti la conformità dei lavori e/o degli interventi effettuati alle normative vigenti.

Nel caso il Conduttore:

- non concluda i lavori indicati concordati o comunque non li concluda a regola d'arte e secondo le normative vigenti e nel termine stabilito;
- non consegni le autorizzazioni degli enti preposti, prima dell'inizio dei lavori e le dichiarazioni o le certificazioni di legge attestanti la conformità alle vigenti normative;
- non versi il canone alle scadenze contrattualmente stabilite;
- violi il divieto di modifica ed innovazione dei locali, senza preventiva autorizzazione del Locatore;
- dia in sublocazione o in comodato o comunque conceda a terzi, a qualsivoglia titolo, in tutto o in parte l'unità immobiliare;
- utilizzi l'unità immobiliare per attività differenti da quelle autorizzate dal Locatore;

- perda i requisiti di partecipazione alla procedura di cui al paragrafo IV del bando di affidamento con riferimento all'art. 80, D.lgs. n. 50/2016
- il contratto di locazione dovrà considerarsi risolto di diritto, come da art. 1456 del Codice Civile e il Locatore sarà esonerato dal riconoscere indennizzo o risarcimento alcuno al Conduttore, in relazione ai lavori da questi comunque effettuati.
- In caso di recesso anticipato del Conduttore, anche per giustificati motivi, il Locatore non riconoscerà alcun indennizzo o rimborso per i lavori effettuati dal Conduttore.
15. A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto il Conduttore versa al Locatore (che con la firma del contratto rilascia quietanza) deposito cauzionale pari a € _____, corrispondente a tre mensilità del canone di locazione non imputabile in conto pigioni. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
 16. È onere del Conduttore provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. Il Conduttore si impegna ad assumere le relative spese economiche.
 17. 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.
 18. Il Conduttore s'impegna, a pena di risarcimento, a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato in cui si troverà all'esito delle lavorazioni di seguito specificate, salvo il deperimento d'uso ed eventuali altri lavori autorizzati dal Locatore.
 19. Nel caso in cui il Locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata, il Conduttore dovrà consentirne la visita almeno una volta alla settimana per due ore, con l'esclusione dei giorni festivi.
 20. Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del Conduttore. Il Locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al Conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà.

21. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio in (*specificare*) e, ove Egli più non lo occupi o comunque non lo detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.
22. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.
23. 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.
24. Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente in via esclusiva il foro del Tribunale di Varese.
25. Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio al codice civile, alla legge 392/78 nonché alle norme vigenti ed agli usi locali.

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

_____, li _____
Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 5), 9), 10) 11), 13), 14; 15), 16) 19), 20), 21), 22).

Il Locatore

Il Conduttore
