

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO
DELL'IMMOBILE SITO IN RIMINI (RN) - VIA MASSIMO D'AZEGLIO N. 15, DA ADIBIRE A
SEDE DELLA AZIENDA USL DELLA ROMAGNA.**

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra le parti:

LOCATORE: ASP VALLONI MARECCHIA (già **ASP CASA VALLONI**) corrente in Rimini - 47923- (RN) alla via Di Mezzo n. 1, C.F. e P. Iva 04265920407 in persona del legale rappresentante *pro-tempore* Arch. Giancarlo Ferri, PEC: infoaspcasavalloni@registerpec.it, autorizzato al presente atto in esecuzione della CDA n. del .../ 12/ 2020

E

CONDUTTRICE: Azienda U.S.L. della Romagna, con sede a Ravenna, Via De Gasperi n. 8 (P.Iva e Cod. Fisc. 02483810392), in persona del Direttore della U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio, Arch. Enrico Sabatini, nato a Pesaro il giorno 8 aprile 1965, PEC: azienda@pec.auslromagna.it, autorizzato al presente atto in esecuzione della determinazione n. del

Premesso che

- A.S.P. Valloni Marecchia è proprietaria del fabbricato sito in Rimini via Massimo D'Azeglio n. 13, già da anni concesso alla Azienda Sanitaria, dapprima in comodato gratuito ed attualmente condotto in locazione da Azienda USL della Romagna, in forza di precedente contratto locativo stipulato nel 2011, che verrà consensualmente risolto alla sottoscrizione del nuovo contratto essendo mutate le esigenze e gli interessi di entrambe le parti;
- A.S.P. Valloni Marecchia si è dichiarata disponibile alla effettuazione a propria cura e spese di interventi di adeguamento e miglioramento dell'immobile, in luogo di Ausl della Romagna come era previsto nel contratto locativo del 2011;
- Ausl della Romagna ha necessità di continuare a condurre in locazione i locali oggetto della presente scrittura, da adibire alle attività istituzionali della Azienda;

- L'A.S.P. Valloni Marecchia si è pertanto resa disponibile a sottoscrivere un nuovo contratto di locazione per un canone che tenga conto degli adeguamenti e miglioramenti strutturali in esecuzione, con decorrenza 01/01/2021.

Tutto ciò premesso, si conviene quanto segue:

Art. 1 - Consenso e oggetto

L'A.S.P. Valloni Marecchia (di seguito denominata "Locatrice") concede in locazione all'Azienda U.S.L. della Romagna (di seguito denominata "Conduttrice"), che accetta, il seguente immobile di sua proprietà, esattamente indicato nell'allegata planimetria: fabbricato sito in Rimini, Via Massimo D'Azeglio n. 15, individuato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 74, Particella 1161, Subalterno 1, Categoria B/1, Classe 3, costituito da un'unica unità immobiliare disposta sui quattro livelli:

- piano seminterrato: superficie mq. 94,36 adibito a centrale termica e ripostiglio;
- piano rialzato: superficie mq. 226,41 munito di sei stanze principali oltre a cucina, corridoi e servizi;
- piano primo: superficie mq. 226,41 composto di otto stanze, corridoi e servizi;
- piano secondo: superficie mq. 193,38 composto di nove stanze, cucina, corridoi e servizi e n. 2 terrazze;

per una superficie totale di mq. 740,56, oltre all'utilizzo di una parte dell'area esterna comune, area esterna già utilizzata, il cui uso verrà regolamentato con accordo fra le parti.

Art. 2 - Destinazione

L'immobile viene concesso in locazione per essere destinato alle attività istituzionali della Condittrice.

La conduttrice non potrà mutare, neppure parzialmente o temporaneamente, la destinazione d'uso dell'immobile, salvo diverso accordo scritto fra le parti.

Art. 3 - Consegna e obblighi della Condittrice

La Condittrice dichiara di trovarsi già nella detenzione dell'immobile e di riconoscerlo idoneo all'uso previsto.

La Condittrice si obbliga ad osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsi dei locali per l'uso stabilito e a riconsegnarli al termine della locazione in buono stato, salvo il normale deperimento d'uso.

La Condittrice esonera espressamente la Locatrice da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti eventualmente cagionati allo stesso a causa di condotte imputabili alla Condittrice medesima ed alle persone che la stessa ammetta all'uso, anche temporaneamente.

Art. 4 - Durata

La locazione avrà durata di anni sei (6), decorrenti dal 1° gennaio 2021. Alla prima scadenza la locazione sarà rinnovata per eguale periodo, salvo disdetta da comunicare all'altra parte a mezzo lettera raccomandata ovvero posta certificata elettronica presso i domicili eletti nel presente contratto, disdetta da far pervenire con almeno 12 (dodici) mesi di preavviso.

Art. 5 – Canone, domiciliazione bancaria e fatturazione

Il canone annuo di locazione viene fissato € 50.000,00 (cinquantamilaeuro/00) al netto della riduzione del 15% prevista dall'art. 3, commi 4 e 6 del D.L. n. 95/2012, convertito nella L. n.135/2012 e s.m.i.

Il canone sarà corrisposto in n. 2 rate semestrali di pari importo anticipate con scadenza entro il 31 dicembre ed entro il 30 giugno, a mezzo bonifico bancario a favore di ASP Valloni Marecchia alle seguenti coordinate bancarie: IT 14 L 03069 13298 100000300117 Intesa San Paolo S.P.A..

Ogni eventuale variazione dei dati indicati dovrà essere comunicata per iscritto al Conduttore. Fino al momento in cui tale comunicazione non sarà pervenuta al Conduttore, i pagamenti da questi effettuati avranno pieno effetto liberatorio. La comunicazione dovrà contenere, a pena di invalidità, l'espressa revoca della precedente domiciliazione di pagamento.

Il canone è liquidato dal Conduttore previa emissione di idoneo documento contabile da parte di A.S.P. Valloni Marecchia.

Su richiesta del Locatore, dal secondo anno dalla data di stipula del contratto, il canone potrà essere annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai, se previsto dalla corrispondente Legge Finanziaria dell'anno di corrispondenza. In questo caso l'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta al Conduttore da inoltrarsi tassativamente tramite raccomandata o PEC.

L'importo del canone di locazione è determinato sin dalla decorrenza contrattuale in ragione degli oneri economici assunti dalla proprietà per l'esecuzione delle opere di cui al successivo punto 7.

Art. 6 - Risoluzione anticipata e recesso

La Parte Condottrice potrà recedere dal contratto a partire dal quarto anno di locazione, dandone comunicazione con PEC fatta pervenire alla Parte Locatrice almeno sei mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere effetto.

In tal caso AUSL dovrà corrispondere a favore di ASP, entro giorni 30 dal recesso, a titolo di penale, la somma di € 25.000,00 (venticinquemila,00) per ogni anno fra il recesso e la prima scadenza del contratto, somma di cui AUSL si dichiara sin da ora debitrice.

Le spese, anche di registrazione, per la risoluzione anticipata del contratto saranno a carico di AUSL.

Viene inoltre ammessa una diversa risoluzione anticipata del presente contratto solamente se preventivamente concordata tra le parti.

Art. 7 - Modifiche e adeguamenti

La Locatrice si impegna ad eseguire nell'immobile di sua proprietà, a propria cura e spese, entro l'anno 2023, le seguenti opere:

- installazione di un impianto elevatore,
- installazione della scala di sicurezza esterna;
- Tinteggiatura esterna dell'immobile;

Di esse ASP fornirà ad AUSL preavviso scritto di almeno 60 (sessanta) giorni.

In tale occasione ASP potrà altresì eseguire ogni altro intervento migliorativo che riterrà opportuno.

La Locatrice si impegna altresì:

- alla predisposizione, entro il primo anno del nuovo contratto di locazione, dell' impianto di condizionamento, propedeutica alla eventuale installazione da parte del conduttore delle unità di raffrescamento esterne ed interne (sulla tipologia di predisposizione dell'impianto, le parti Locatrice e Locatario si accorderanno in merito alle caratteristiche progettuali) ;

Art. 8 – Documentazione Tecnica

La Parte Locatrice garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento di tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, di riscaldamento, di condizionamento e del gas), esistenti presso i locali locati, nonché la loro conformità alle normative vigenti, anche di natura comunitaria, in materia di sicurezza.

Le parti danno atto che la Condittrice, che già occupa i locali oggetto di contratto, si trova in possesso della documentazione sotto elencata:

1. Planimetrie dello stato di fatto dei locali;
2. Certificati di conformità impiantistica;

La proprietà consegna alla conduttrice la seguente documentazione:

3. Planimetrie catastali e accatastamento;
4. Dichiarazione di idoneità statica;
5. Dichiarazione Asp sulla costruzione del fabbricato.

Alla realizzazione della scala di sicurezza e del impianto elevatore/ascensore, come da art. 7, ASP consegnerà ad AUSL l'ulteriore documentazione afferente le opere eseguite, ovvero:

6. La documentazione della messa in esercizio dell'impianto elevatore/ascensore, n. matricola, dichiarazione CE e di conformità dello stesso,
7. L'integrazione della dichiarazione del superamento delle barriere architettoniche;
8. La documentazione per la messa in funzione della scala di sicurezza quale dichiarazione di utilizzo (agibilità), documentazione strutturale e collaudo;
9. La documentazione di prevenzione incendi come prevista dalla normativa vigente;
10. La documentazione per i nuovi impianti, certificazioni di conformità e dichiarazioni di corretto montaggio.

Alla fine dei lavori di cui all'art. 7 ASP consegnerà altresì ad AUSL:

11. Il certificato di agibilità dell'intera struttura a seguito dei lavori edili ed impiantistici svolti;

Il Locatore ha consegnato al Locatario l'Attestato di certificazione energetica (APE) dell'immobile n. _____;

Art. 9 - Manutenzione e oneri accessori

Nel corso della durata del contratto la Condittrice provvederà ad effettuare a propria cura e spese tutti gli interventi di manutenzione ordinaria.

Sono a carico della Locatrice le eventuali opere di manutenzione straordinaria che si rendessero necessarie nel corso della locazione. Sono altresì a carico della Locatrice eventuali lavori di adeguamento conseguenti al mutamento della normativa vigente, al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso convenuto.

Qualora una delle parti non provveda con diligenza ai rispettivi obblighi di manutenzione, l'altra parte, ove lo ritenga necessario e previo formale avviso, avrà facoltà di eseguirli in maniera diretta con diritto di rivalersi nei confronti della parte inadempiente.

Le suddette opere, ove eseguite dalla conduttrice, resteranno comunque a vantaggio della proprietà, senza alcun compenso.

Art. 10 - Oneri e spese accessorie

Consumi e oneri accessori relativi ai locali in locazione sono a carico della Condittrice, che provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'immobile, quali energia elettrica, acqua potabile, ecc., in conformità alle proprie specifiche esigenze, provvederà inoltre ad attivare proprie linee telefoniche e TD, intestandosi le relative utenze e assumerà a proprio carico, dalla data di consegna degli immobili, gli oneri del Tributo Comunale sui Rifiuti – TARI.

Restano altresì a carico della Condittrice anche le spese per le pulizie e ogni altro onere necessario per lo svolgimento delle proprie attività.

Restano a carico della Locatrice gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'immobile sia gravato.

Art. 11 - Sublocazione e cessione del Contratto

E' vietata la cessione del presente contratto.

La Parte Condittrice potrà sub-locare o cedere in uso i locali, anche in parte, nel rispetto della durata contrattuale e previa comunicazione formale alla proprietà, che dovrà autorizzare, a soggetti esercenti l'attività o attività accessorie alla propria attività istituzionale e d'ufficio (associazioni e altri soggetti che cooperano all'attività del servizio) o comunque a soggetti con cui la Condittrice abbia instaurato rapporti di collaborazione, nel rispetto dei propri fini istituzionali.

Art. 12 - Obbligazioni della Locatrice

La Locatrice è tenuta a garantire l'effettivo godimento dell'immobile locato da parte della Condittrice, secondo la destinazione e le finalità indicate al precedente art. 2.

Art. 13 – Obblighi del Conduttore e cessazione del rapporto

La Parte Condittrice ha l'obbligo di custodire l'unità immobiliare locata con la diligenza ordinaria per conservarne l'integrità e di condurre l'immobile in conformità alle regole della buona tecnica ed alle norme di legge, regolamentari e consuetudinarie, vigenti nel proprio settore.

Al termine della locazione, per qualsiasi causa essa intervenga, la Locataria dovrà restituire l'immobile in buono stato di conservazione, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso in conformità al presente contratto, fatti salvi gli effetti dell'art. 1588 c.c. L'immobile sarà restituito alla Parte Locatrice nello stato di fatto risultante dalle modifiche autorizzate di cui all'art 9. Sarà onere della Parte Condittrice provvedere alla tinteggiatura interna, ove lo stato di usura lo renda necessario.

In caso di ritardo nella restituzione la Parte Conduttrice dovrà pagare il canone ultimo vigente per il corrispondente periodo di godimento, come descritto nel precedente art. 5.

Art. 14 – Impossibilità di utilizzo

In caso di impossibilità di utilizzo dell'immobile oggetto di locazione per causa non dovuta a fatto o colpa della Conduttrice, con esclusione di eventuali disservizi durante gli interventi di cui all'articolo 7, quest'ultima comunicherà tale circostanza alla Parte Locatrice e, qualora tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 15 (quindici) giorni, la Conduttrice avrà diritto ad una riduzione del canone in relazione alle porzioni di immobile inutilizzate, a decorrere dal giorno in cui è avvenuta la comunicazione dell'impedimento e fino alla sua risoluzione.

Nel caso in cui tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 6 (sei) mesi, la Conduttrice avrà facoltà di recedere dal presente atto, ovvero di rilasciare la parte di immobile non utilizzabile, ferma restando la riduzione del canone di cui al precedente comma.

Restano inalterate le pattuizioni intercorrenti fra le parti e di cui al precedente articolo 6.

Art. 15 - Restituzione dell'immobile

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza del contratto, la Conduttrice dovrà pagare alla Locatrice un'indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione al momento dovuto.

Art. 16 – Assicurazione ed esonero di responsabilità

La Conduttrice è costituita custode dell'immobile locato e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento, qualora non provi che siano avvenuti per cause ad essa non imputabili.

La Conduttrice esonera la Locatrice da ogni responsabilità per eventuali danni a cose e/o persone in dipendenza dell'utilizzo dell'immobile concesso in locazione e/o delle attività in esso svolte e, più in generale, per danni diretti od indiretti dipendenti da fatto doloso o colposo di utilizzatori o di terzi.

Quanto a rischi e danni di responsabilità civile verso personale dipendente o terzi, o cose di terzi, derivanti sia dall'uso dell'immobile e degli impianti, sia dalle attività ivi svolte, o causati da persone o cose ammessi comunque nei locali, la Conduttrice dichiara di partecipare al "Programma Regionale prevenzione eventi avversi e copertura dei rischi derivanti da responsabilità civile nelle Aziende Sanitarie", con la conseguente presa in carico in gestione diretta dei sinistri (RCT/RCO) prevista dall'art. 7, comma 2, L.R. 13/2012 e ss.mm.ii., che dispone per gli Enti interessati dalla sperimentazione l'esonero dall'obbligo di assicurazione in precedenza previsto dall'art. 32 L.R. 20/12/1994 n. 50.

La conduttrice si obbliga a 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.

La Parte Locataria dichiara inoltre di essere provvista di polizza assicurativa All Risk (a copertura del rischio di incendio e scoppio nell'immobile, allagamento ecc.) e di responsabilità civile verso terzi, idonea a garantire e tenere indenne la locatrice da qualsiasi pregiudizio derivante dall'attività o dalle modalità di utilizzo dell'immobile.

Art. 17 - Spese

Le parti danno atto che il presente contratto è fuori campo IVA ai sensi degli artt. 1 e 4 del D.P.R. n. 633/1972.

Le spese di bollo, imposta di registro e registrazione del presente atto sono a carico di entrambe le parti in eguale misura, al cui pagamento provvederà ASP Valloni Marecchia, con diritto al rimborso entro 30 (trenta) giorni dall'effettivo esborso dietro presentazione del pagamento.

Le spese di redazione e/o integrazione del presente contratto sono a carico delle parti contraenti, ciascuna in relazione ai propri consulenti legali e/o fiscali, così come le spese di mediazione nell'ambito della quale il presente contratto è stato sottoscritto.

Art. 18 – Elezione di domicilio

Per tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio presso le rispettive sedi legali.

Art. 19 - Foro convenzionale esclusivo

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, Foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello di Rimini.

Art. 20 – Norme di rinvio

Per tutto quanto non previsto e disposto nel presente contratto valgono le disposizioni di cui alla L. n. 392/1978 e successive modificazioni e quelle di cui agli artt. 1571 e seguenti del codice civile.

Art. 21 – Tutela della riservatezza

Le parti consentono il trattamento dei propri dati personali, ai sensi e per gli effetti del Regolamento Europeo in materia di Protezione dei Dati Personali – GDPR 679/2016 e si danno reciprocamente atto che i dati forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti

degli obblighi contrattuali, la gestione amministrativa del rapporto locativo, rapporti con pubbliche amministrazioni e autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili.

Rimini,

A.S.P. VALLONI MARECCHIA

AZIENDA U.S.L. ROMAGNA

Ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 Cod. Civ. le parti dichiarano di accettare specificatamente tutte le clausole ed in particolare: gli artt. 3 (Consegna e obblighi della conduttrice), 4 (durata), 5 (canone), Art. 6 - Risoluzione anticipata e recesso 7 (Modifiche e adeguamenti), 11 sublocazione e cessione del contratto), 13 – Obblighi del Conduttore e cessazione del rapporto, . 14 – Impossibilità di utilizzo, 15 (Restituzione dell'immobile), . 16 – Assicurazione ed esonero di responsabilità, 17 (Spese), 19 (Foro convenzionale esclusivo).

A.S.P. VALLONI MARECCHIA

AZIENDA U.S.L. ROMAGNA
