

**CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE AD USO DIVERSO
DALL'ABITATIVO, SITO IN PESARO, VIA NITTI N.30**

L'anno 2015, il giorno del mese di in Pesaro,

TRA

La Società "La Margherita S.r.l." con sede in Pesaro (PU) via Nitti n.28 C.F. e P.IVA 00092890557, in persona del legale rappresentante pro-tempore Dott. Bertuccioli Michele, quale amministratore unico, nel prosieguo denominati "locatore",

E

L'Azienda Sanitaria Unica Regionale con sede legale in Ancona via Caduti del Lavoro n. 40, rappresentata nel presente atto dall'Ing. Rodolfo Cascioli, nato a Fano il 29/07/1953, residente a Fano (PU), in Via Bruno Barilli n.8, C.F. CSLRLF53L29D488G, Dirigente dell'U.O. Patrimonio, Nuove Opere, Attività Tecniche, dell'Area Vasta n.1, giusta delega espressamente conferita dal Direttore Generale e legale rappresentate pro tempore con determina n. del nel prosieguo denominato "conduttore"

PREMESSO CHE

- la Società "La Margherita" con contratto stipulato in data 19/05/2010 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pesaro in data 27/05/2010 al n.1917, hanno concesso in locazione all'ASUR ex Zona Territoriale n.1 di Pesaro, l'immobile sito in via Nitti n.30, censito a Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n.40, mappale2030 sub.1, da destinare a sede di diversi servizi sanitari ed uffici;
- che con nota prot.n.42855 del 20/12/2012 e successiva nota prot.n.13124 del 17/02/2015, l'ASUR provvedeva ad inviare regolare disdetta;

- *che è intenzione delle parti addivenire alla stipula di un nuovo contratto che vada a ridefinire gli accordi precedentemente sottoscritti, relativamente ai termini di disdetta contrattuale e alla misura del canone di locazione annualmente dovuto.*

TUTTO CIO' PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

- 1 - OGGETTO - 1. Il locatore, AI SENSI DELLA Legge 27 luglio 1978 n.392, concedono in locazione all'ASUR - Area Vasta n.1, alle seguenti condizioni, l'immobile sito in Pesaro in via Nitti n.30, della superficie netta complessiva di mq.1000 circa, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pesaro al foglio n.40, mappale 2030 sub.1, così come da allegata planimetria (All.1).*
- 2 - DURATA - 1. La presente locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla data del 01/01/2016.*
- 3 - CANONE - 1. Il canone mensile di locazione è stabilito in Euro 8.553,93 (Euro ottomilacinquecentocinquante/93), giusta stima di congruità effettuata dai competenti Uffici, corrispondente ad un canone annuo di Euro 102.647,16 (Euro centoduemilaseicentoquarantasette/16) da pagarsi in rate mensili anticipate ciascuna entro i primi cinque giorni del mese. Il canone di competenza della società La Margherita è esente Iva ex art 10 comma 1 n. 8 D.P.R. 633/72 e s.m.i..2.*
- 3. Il pagamento verrà effettuato mediante accredito nei c/c bancari che il locatore indicherà con apposita comunicazione formale al conduttore.*
- 4 - AGGIORNAMENTO ANNUALE DEL CANONE - 1. Se previsto dalle disposizioni di legge, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle*

variazioni accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

5 - RECESSO - 1. E' in facoltà del conduttore, ai sensi dell'art.27 della Legge 392/78, di recedere dal contratto in qualunque epoca in caso di trasferimento degli uffici in altra sede, ovvero in caso di costruzione, di acquisto o di ristrutturazione di edificio da parte del conduttore medesimo per l'uso specifico, ovvero in ogni caso per motivi istituzionali di interesse pubblico, dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso avrà efficacia.

6 - ONERI ACCESSORI - 1. Sono interamente a carico del conduttore gli oneri accessori di cui all'art. 9 della L. 392/1978, tutte le utenze (acqua, gas, energia elettrica, combustibile, telefono, ecc.) nessuna esclusa ed eccettuata, relative all'immobile locato e le tasse in vigore derivanti dall'utilizzo del bene (tari, tasi, ecc.).

7 - DESTINAZIONE DEI LOCALI - 1. Il conduttore dichiara di voler destinare a sede Servizi Territoriali ed eventuale altro uso istituzionale del conduttore, uso strettamente funzionale all'attività istituzionale propria del conduttore (che ha natura di Ente pubblico - Azienda Sanitaria di cui al D.Lgs. n. 502/1992 e successive modifiche ed integrazioni).

8 - STATO DEI LOCALI - PROVA - ESONERO DI RESPONSABILITA' - I locali si consegnano in normale e buono stato di manutenzione, salvo prova contraria da fornirsi entro otto giorni dall'inizio della locazione. Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti. Il Conduttore, a fine locazione, è comunque obbligato alla rimessa in pristino dei locali.

9 - CONSEGNA E IMMISSIONE NEL POSSESSO - INSEGNE - Il conduttore è già in possesso dell'immobile in forza di un precedente contratto in scadenza il 31/12/2015. Il locatore, che dichiara l'immobile in regola con le vigenti norme, risponde per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative dipendenti dalla cosa locata. Il Locatore sin d'ora consente che il Conduttore, nel rispetto delle norme di legge, applichi all'esterno dell'immobile insegne (anche pubblicitarie), cartelli o altri segnali inerenti la propria attività.

Il locatore si impegna a consegnare al conduttore attestato di prestazione energetica (A.P.E. - D.L. 63/13) inerente i locali qui affittati.

10 - RESPONSABILITA' DEL CONDUTTORE - Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore ed i terzi dei danni causati da perdite d'acqua, fughe di gas, ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata, ivi comprese molestie e/o turbative agli altri condomini. Il Conduttore esonera altresì il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti, nonché molestie e/o turbative, che potessero derivargli da fatto e/o omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi. Parimenti il conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità per interruzione dei pubblici servizi per causa ad esso non imputabile.

11 - MANUTENZIONI E RIPARAZIONI - 1. Le spese relative all'ordinaria manutenzione, di cui agli artt. 1576 e 1609 del codice civile sono a carico del conduttore, mentre quelle relative ad interventi di straordinaria manutenzione saranno a carico del locatore. 2. Qualora il locatore fosse inadempiente all'obbligazione di far fronte a tali interventi di manutenzione, il conduttore potrà

esercitare la facoltà di farli eseguire anticipandone la spesa e rivalendosi sul locatore medesimo.

12 - VICENDE CONTRATTUALI - 1. Il conduttore non potrà sublocare la porzione ricevuta in locazione con il presente contratto, ovvero cedere il contratto di locazione a terzi, anche parzialmente, senza il preventivo consenso del locatore.

13 - SPESE - 1. L'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, nonché la imposta di registro nella misura stabilita dalla legge sono a carico delle parti in ragione del cinquanta per cento ciascuna, secondo quanto previsto dall'art. 8 L. 392/1978.

2. Il locatore ha l'onere di provvedere alle formalità di registrazione del contratto.

14 - ELEZIONE DI DOMICILIO - 1. Per tutti gli effetti, anche esecutivi, del contratto il conduttore elegge domicilio presso l'ASUR Area Vasta n.1, via Ceccarini n. 38 - 61032 Fano (PU).

15 - RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE - 1. Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le disposizioni del codice civile, nonché della legge del 27.7.1978 n. 392 e successive modifiche ed integrazioni.

LA MARGHERITA s.r.l.

Il Locatore
società unipersonale
Capitale Sociale Euro 50.960,00 int. vers.
iscr. alla C.C.I.A.A. di Pesaro n. REA 169368
Via Nititi n° 28 - 61100 PESARO (PU)
Cod. Fis. e Part. IVA 00092890557

Il Conduttore

342 del cod. civ. le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo agli artt. 2,3,4,5,6,7,8,9,11,12,13,14,15, dichiarano di approvarle rinunciando fin d'ora ad ogni reciproca eccezione.

Il Locatore

LA MARGHERITA s.r.l.

società unipersonale
Capitale Sociale Euro 50.960,00 int. vers.
iscr. alla C.C.I.A.A. di Pesaro n. REA 169368
Via Nititi n° 28 - 61100 PESARO (PU)
Cod. Fis. e Part. IVA 00092890557

Il Conduttore

Allegato n. ²

Provincia
di Pesaro e Urbino

SERVIZIO 6
PROTEZIONE CIVILE - SICUREZZA SUL LAVORO - EDILIZIA PUBBLICA -
ENERGIA - SUOLO - ATTIVITÀ ESTRATTIVE - ACQUE PUBBLICHE -
SERVIZI PUBBLICI LOCALI - TUTELA E GESTIONE DELLA FAUNA SELVATICA -
SUPPORTO AI SERVIZI TECNICI

PROT. N. _____ ALLEGATI _____

RISPOSTA AL FOGLIO N. _____

DEL _____

PESARO, _____

PROVINCIA DI
PESARO E URBINO

30 OTT. 2015

UFFICIO SPEDIZIONI

AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI PESARO E URBINO	
P R O T.	29 OTT. 2015 N° 68978 TH. 010 Cat. 15 Fasc. 4/2015
	GEN

All' Azienda Sanitaria Unica Regionale
Area Vasta n°1 di Pesaro
U.O.C. Patrimonio, Nuove Opere,
Attività Tecniche
Via Ceccarini, 38
61032 FANO

OGGETTO: Congruità del canone di locazione, relativo ai locali siti in Comune di Pesaro Via Nitti n.30, di proprietà della Soc. "La Margherita s.r.l.", già in uso e destinati a sede dei Servizi Territoriali.

In esito alla richiesta del visto di congruità, riguardo al canone di locazione dei locali, di proprietà della Soc. "La Margherita s.r.l.", siti in Comune di Pesaro, Via Nitti n. 30, già in uso da parte di codesta Azienda Sanitaria e destinati ai Servizi Territoriali.

Premesso che i locali in argomento, per una superficie complessiva di circa 1.000 mq, trovano luogo al piano terra del complesso edilizio censito al Catasto Fabbricati al foglio 40 con il mappale 2030 sub 1, categoria B/2 classe I.

Premesso altresì che il fabbricato in argomento è ubicato in zona semicentrale, facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici nonché dotata di spazi di sosta di facile reperibilità.

Considerato che codesta Zona Territoriale rinnoverà la locazione detti locali per un importo mensile di 8,55 €/mq per complessivi € 8.553,93.

Esaminata la documentazione di cui alla nota Prot. n° 83428 del 19/10/2015 ed esperite le opportune indagini relativamente al mercato delle locazioni.

Si ritiene che il canone proposto dalla Società proprietaria dell'immobile sia congrua ed attendibile in relazione al mercato delle locazioni per la zona in oggetto.

Il Responsabile dell'Ufficio 6.8.2.
(Geom. Nicola Intròcaso)

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Dott. Marco Domenicucci)

Regione Marche	
Azienda Sanitaria Unica Regionale	
ADD. Registro ASUR AREA VASTA 1 - PROV. PESARO E URBINO	
0087768	03/11/2015
ASURAV1	PROAV1 A