



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

in deroga alla Legge 27/07/1978 n. 392

(attività di cui all'art. 27 Legge 27/07/1978 n. 392, escluse quelle di cui agli articoli 35 e 42 stessa legge)

TRA

l'Asur Marche – Area Vasta n. 2 Fabriano, con sede legale in Ancona, via Oberdan n. 2, C.F. e P.Iva 02175860424, di seguito rappresentata da ..., nato ad ... il ed ivi residente in via ... n. ... (d'ora in poi Conduttore)

E

la ditta SABA SRL sita in FABRIANO (AN), Via Aia Del Colle n. 34, P.IVA 01571910429, rappresentata dalla Signora Rita SERENA, nata a NOCERA UMBRA il 17.11.1948, residente in FABRIANO, frazione MARISCHIO, Via Aia Del Colle n. 34 (CF SRNRT148S57F9) in qualità di legale rappresentante (d'ora in poi Locatore),

PREMESSO CHE

Con determina n. 1728/AV2 del 22/12/2016, è stata aggiudicata alla ditta SABA Srl di Fabriano la procedura negoziata finalizzata all'individuazione di n. 1 immobile ad uso uffici/ambulatori; che a tale provvedimento sono stati allegati il verbale di negoziato datato 20/12/2016, la lettera d'invito/disciplinare di gara del 28/11/2016 nonché la planimetria dell'immobile *de quo*;

nella lettera d'invito sopra citata sono stabiliti, negli articoli accettati e condivisi dalla rappresentate della ditta SABA, alcune condizioni/prescrizioni a cui sin d'ora si rinvia in caso di contestazione o violazione degli obblighi contrattuali;

con successiva comunicazione in data 31.01.2017 (in atti con n. di protocollo 0016742|31/01/2017|ASURAV2|AFFGEN|A), il Locatore proponeva al Conduttore di rivedere i termini economici del negoziato, a fronte di una modifica ai termini di durata del rapporto;

con determina n. _____ del _____ il Direttore Generale dell'ASUR ha approvato lo schema di contratto di locazione di immobile di proprietà della ditta Saba Srl;

Ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO APPRESSO:

ART. 1

Oggetto

La ditta SABA Srl, concede in locazione all'ASUR Marche – Area Vasta n. 2 Fabriano, che accetta per se ed i suoi aventi causa, una porzione del fabbricato sito in Fabriano, via Brodolini n. 109/A, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano al Foglio n. 120, Mappale 1764 Sub 28 al piano Terra di mq. 303 (utili netti), come meglio evidenziato nella planimetria che, debitamente controfirmata dalle parti, si allega al presente contratto per farne parte integrante e sostanziale.

I locali oggetto del presente contratto vengono locati per l'attività istituzionale dell'ASUR Marche – Area Vasta n. 2 e nello specifico ad uso uffici/ambulatori che comporta contatti diretti con il pubblico. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente

Azienda Sanitaria Unica Regionale

Sede Legale: Via Caduti del Lavoro, 40 - 60131 Ancona

C.F. e P.IVA 02175860424

Area Vasta n. 2

Sede Amministrativa: Via F. Turati, 51 - 60044 Fabriano (AN) - Tel. 0732 7071 - Fax 0732 634117

autorizzata dal Locatore. Per la successione nel contratto si applica l'art. 37 della Legge 27/07/1978 n. 392.

Con la sottoscrizione del presente contratto il Conduttore prende in consegna dal Locatore anche gli impianti interni, di seguito indicato, pertinenti ai soli locali della porzione di immobile oggetto di locazione:

- Elettrico,
- Riscaldamento autonomo a gas metano,
- Conduttura acqua,
- Telefonico (escluso apparecchio)
- Climatizzazione.

Il Locatore garantisce che i locali oggetto di locazione ed i relativi impianti tecnologici presenti sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge; il Locatore garantisce, altresì, l'idoneità dei locali all'uso pattuito e dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche. Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati adatti all'uso e in buono stato di manutenzione obbligandosi a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

ART. 2

Durata

La durata del presente contratto è fissata in anni 6 (sei), decorrenti dalla data di sottoscrizione dello stesso.

ART. 3

Recesso, risoluzione cessazione del contratto

Il Conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della Legge 392/1978, con preavviso di almeno 6 mesi da comunicarsi mediante lettera raccomandata A/R. Il recesso non comporta nessun indennizzo e/o risarcimento danni a carico del Conduttore.

Qualora presso l'Area Vasta n. 2 intervenissero trasformazioni di natura tecnico-organizzativa tali da apportare rilevanti modifiche rispetto agli scopi per i quali si è reso necessario stipulare il presente contratto e/o venissero a manifestarsi in tal senso concreti motivi di interesse pubblico, il Conduttore si riserva la possibilità di recedere dal contratto in qualsiasi momento dandone comunicazione scritta al Locatore con raccomandata A/R con un preavviso di 30 giorni. In tal caso, con la sottoscrizione del presente contratto il Locatore rinuncia fin d'ora la corresponsione del canone di locazione sino alla scadenza del termine di preavviso sopraddeito stabilito in sei mesi.

ART. 4

Obblighi vari del Conduttore

Il Conduttore si impegna, altresì, a mantenere in buono stato di manutenzione e, comunque, a norma di legge, la porzione del fabbricato in oggetto.

Il Conduttore non potrà sublocare o dare in comodato a terzi i locali locati o parte di questi, e non potrà dare agli stessi qualsiasi diversa destinazione, anche parziale, rispetto a quella



contrattualmente stabilita, se non preventivamente concordata con il Locatore, pena la risoluzione di diritto del contratto, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 della Legge 392/1978.

Il Conduttore concede al Locatore il diritto di ispezionare i locali, anche tramite terzi incaricati qualora esistano ragioni motivate: a tal fine il Locatore dovrà preavvertire il Conduttore almeno 5 giorni prima;

Il Conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore, e, quindi, alle condizioni concordate. Quanto alle eventuali migliorie ed addizioni che venissero, comunque, eseguite dal Conduttore, a seguito di richiesta da inviarsi a mezzo lettera raccomandata a/r al Locatore, quest'ultimo avrà la facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno; il Conduttore vi rinuncia, espressamente, fin d'ora.

In caso contrario, il Conduttore avrà l'obbligo, a sue spese e cura, ed a semplice richiesta del Locatore, anche nel corso del contratto, della rimessa in pristino dei locali.

Ove il Locatore, interpellato dal Conduttore a mezzo di lettera raccomandata a/r, dichiara, entro 30 giorni dal ricevimento della lettera medesima, di non voler eseguire i lavori di adeguamento impianti richiesti da sopravvenute disposizioni di legge, ovvero nello stesso termine il Locatore medesimo non fornisca risposta alcuna all'interpello, il Conduttore potrà sostituirsi al Locatore nell'esecuzione dei lavori di legge con diritto all'indennità di cui all'art. 1592 comma 1 c.c.. Analogamente si procederà in caso di lavori di manutenzione straordinaria dovuti per legge, con diritto al Conduttore di rimborso delle spese ove detti lavori vengano da lui effettuati.

ART. 5

Canone locazione e pagamenti

Il canone annuo di locazione viene fissato in € 5,60 / mq, quindi in considerazione dei 303 disponibili, in € 1.696,8 / mese (€ 20.361,6 / anno) che il Conduttore si obbliga a corrispondere al Locatore tramite bonifico bancario sul c/c n.intestato a,accesso presso....., ABI - CAB - CIN ...- Codice IBAN- in n. 12 rate mensili uguali anticipate di €(.....) ciascuna, scadenti il giorno 5 di ogni mese. Il canone sarà fisso senza rivalutazione ISTAT.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo.

ART. 6

Manutenzione ordinaria

Sono a carico del Conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas, dati / fonia, sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri ed dei soffitti e degli infissi alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Le spese pro quota per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 della Legge 392/1978 e di ogni altro onere inerente l'immobile locato, come la tassa per l'asporto rifiuti, quelle delle acque fognarie ecc., sono a carico del Conduttore.

ART. 7

Spese contrattuali e oneri di registrazione

Le spese di bollo e l'imposta di registro per il presente contratto sono a carico del Locatore e del Conduttore in parti uguali. Per gli anni successivi, il Locatore provvederà al pagamento

dell'imposta di registro richiedendo il 50% dell'imposta pagata al Conduttore, il quale si impegna ad effettuare il rimborso entro 30 giorni dalla richiesta.

ART. 8

Obblighi del Locatore

La consegna dei locali di cui al presente contratto avverrà quando il Locatore avrà effettuato tutti i necessari lavori. Il pagamento del canone di locazione decorrerà dal momento della consegna effettiva dei locali.

Il Locatore consente al Conduttore, nel rispetto delle norme di legge, applichi all'esterno dell'immobile insegne, cartelli o altri segnali inerenti l'attività svolta nei locali locati.

Ai sensi della Legge n. 9 del 21/12/2014 il Conduttore dichiara di avere ricevuto dal Locatore le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dei locali oggetto di locazione. Copia dell'attestazione della prestazione energetica (APE) è allegato al presente contratto

ART. 9

Richiamo alla legislazione vigente

Per quanto non espressamente contenuto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla Legge 392/1978, al codice civile e, comunque, alle norme vigenti ed agli usi locali.

ART. 10

Foro competente

Ai sensi dell'articolo 21 c.p.c. in caso di controversia sorte tra le parti è competente a conoscere della causa il Tribunale del Foro di Ancona.

ART. 11

Le parti si danno reciprocamente atto e convengono che il contratto è stato stipulato in deroga alle disposizioni della Legge 27/07/1978 n. 392 ed avvalendosi della disciplina introdotta dall'art. 11, comma 2, Legge 08/08/1992 n. 359. In particolare, dichiarano e riconoscono:

- Che con la sottoscrizione del presente contratto le parti convengono che gli articoli della lettera d'invito, in atti prot. 201485 del 28/11/2016, (art. 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10 11, 12 e 13) sono accettati e condivisi e, pertanto, sono validi per quanto pertinenti all'oggetto del presente contratto e non in contrasto con le sopradette disposizioni;
- Di essere dettagliatamente informate di tutti i propri diritti e delle conseguenze giuridiche ed economiche dei patti e delle clausole contrattuali;
- Di considerare essenziale il contratto in ogni suo parte, ed in particolare quello sulla durata come sopra stabilita nel contratto, che diversamente non sarebbe stato concluso;
- Che il consenso su tutte le clausole del contratto è stato prestato da ciascuna parte sul presupposto (condizione essenziale) dell'applicabilità all'uso de quo della disciplina derogatoria di cui alla Legge n. 359/1992.



- A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge il proprio domicilio presso l'Asur Marche – Area Vasta n. 2 Fabriano, via Turati n. 51 – Fabriano;
- Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata se non mediante atto scritto.

Letto approvato e sottoscritto

Fabriano, lì

Il Conduttore (...) _____

Il Locatore (SABA Srl) _____

Ai sensi degli art. 1341 e 1342 del Codice Civile le parti specificatamente approvano quanto sopra dichiarato e pattuito in ordine alla validità del contratto nonché i patti a cui i punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,10,11.

Letto, approvato e sottoscritto

Fabriano, lì

Il Conduttore (.....) _____

Il Locatore (SABA Srl) _____

