

SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno ----- il giorno ----- del mese di ____ in Pescara

FRA

- **L'Azienda Sanitaria Locale di Pescara**, con sede in via R. Paolini, 47 di Pescara, codice fiscale e Partita Iva 01397530682, rappresentata dal Direttore Generale e Legale Rappresentante pro-tempore, dr. Armando Mancini, nato a Pescara il 05.04.1950 **d'ora in avanti Locatore**

E

- _____, codice fiscale e partita IVA n. _____, rappresentato dal _____, nato a _____ C.F.----- il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di -----, giusta nomina in data, **d'ora in avanti Conduttore**

PREMESSO CHE

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1

Oggetto

L'Azienda Sanitaria Locale di Pescara, concede in locazione a _____, che accetta, l'immobile in Pescara alla Via Fonte Romana n. ____, destinato a sportello bancario, individuato catastalmente dal al Foglio 19, Allegato E, Part.3029, Categoria B/2 e costituito come da planimetria allegata

Articolo 2

Durata

La locazione avrà la durata di anni nove a decorrere dalla data di consegna dell'immobile come risultante da apposito verbale sottoscritto dalle parti ed allegato al presente contratto per costituirne parte integrante e sostanziale e si rinnoverà tacitamente, per un ulteriore periodo di anni nove salvo disdetta che una delle parti invierà all'altra a mezzo raccomandata A/R almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

Le parti, salva l'applicabilità dell'art. 27, ultimo comma, della Legge n. 392/78, e successive modifiche ed integrazioni, si obbligano a non recedere anticipatamente dal contratto rispetto alla scadenza contrattuale.

Ove ciò facesse, il Conduttore sarà tenuto all'immediata corresponsione, a titolo di multa penitenziale, in favore del Locatore, di un importo pari ad una annualità del canone di locazione, definita in base all'ultima misura del canone dovuto ai sensi del successivo art. 3.

L'eventuale permanenza oltre la scadenza del contratto non potrà equipararsi a tacita rinnovazione e darà luogo - oltre al pagamento del canone - al versamento, in favore del Locatore, a titolo di penale, di una somma pari al doppio del canone di locazione, definito in base all'ultima misura del canone dovuto ai sensi del successivo art. 3, per ogni mese o frazione di mese di ritardo nella riconsegna, salvo il risarcimento del maggior danno.

Articolo 3

Canone

Il canone della locazione è stabilito in Euro _____

Il tutto da pagarsi, sino alla concorrenza del complessivo importo annuo come sopra dovuto, in rate mensili anticipate, di uguale importo, con scadenza posta al primo giorno del mese di riferimento, a mezzo bonifico bancario, con valuta fissa al giorno di scadenza come sopra indicato, sull' IBAN IT _____ presso _____ intestato a Azienda Sanitaria Locale di Pescara, con causale "canone di locazione immobile Via Fonte Romana n. ____, mese di riferimento ...".

Il canone sarà automaticamente aggiornato annualmente, senza bisogno di richiesta del Locatore, nella misura del 75% (settantacinqueper cento) della variazione assoluta dell'indice ISTAT relativo ai prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatosi nell'anno precedente, a partire dall'inizio del secondo anno di locazione, e, così, di anno in anno.

Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo e ogni eccezione od azione potrà essere fatta valere solo dopo avere regolarmente eseguito il pagamento relativo alle mensilità scadute.

Il mancato pagamento anche di una sola rata mensile del canone di locazione, ovvero degli eventuali oneri accessori per un complessivo importo pari ad una mensilità del canone, protratto oltre il ventesimo giorno dalla scadenza, come sopra indicata, costituirà motivo per la risoluzione di diritto del presente contratto con il conseguente diritto del Locatore al risarcimento del danno.

Ove il Locatore non intenda avvalersi della facoltà concessa dalla

predetta clausola risolutiva, il ritardato pagamento del canone darà luogo alla corresponsione degli interessi moratori nella misura del saggio legale.

Il canone di locazione è stabilito a mesi e non a giorni e, conseguentemente, l'occupazione dell'immobile, anche per un solo giorno del mese seppure successivo alla data di scadenza o di risoluzione del contratto, obbliga il Conduttore a corrispondere l'affitto per l'intero mese e così per i mesi successivi, senza pregiudizio del diritto dell'ASL alla immediata riconsegna dell'immobile ed al risarcimento degli eventuali danni, fatta salva la penale di cui al precedente art. 2.

Articolo 4

Stato locativo - utilizzazione dell'immobile

Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile oggetto della locazione e di averlo trovato di proprio gradimento, in buono stato locativo, compresi gli impianti tecnologici nonché gli impianti elettrici, idrici ed igienici, ed adatto agli usi cui è destinato.

Al riguardo, in considerazione delle finalità al cui soddisfacimento è destinato il presente rapporto, il Conduttore si obbliga ad utilizzare l'immobile in oggetto come sportello bancario.

Il presente rapporto dovrà pertanto intendersi risolto di diritto nel caso in cui, anche soltanto temporaneamente o transitoriamente l'immobile venga utilizzato, sia pure solo in parte, per l'esercizio di attività diverse da quella sopra specificata, ovvero la stessa venga esercitata in contrasto, in difformità o, comunque, senza l'osservanza delle leggi, regolamenti, ordini e discipline vigenti in tema di

esercizio delle attività che ne occupano, salvo il risarcimento del danno subito dal Locatore a causa dell'avvenuto inadempimento.

In ossequio a quanto in premesse indicato, si dà atto e si riconosce che sul Locatore non grava alcun obbligo in ordine alla dotazione dei mobili, arredi e quant'altro necessario allo svolgimento dell'attività prevista nell'immobile in oggetto per tutta la durata della presente locazione, facendo carico tale obbligo esclusivamente al Conduttore.

Articolo 5

Destinazione d'uso

E' fatto assoluto divieto al Conduttore di mutare, anche soltanto parzialmente e temporaneamente, la destinazione d'uso dell'immobile locato.

E' fatto, altresì, divieto al Conduttore, al di fuori dell'oggetto e della utilizzazione prevista, di sublocare totalmente o parzialmente l'immobile, così come di conferirlo in godimento a terzi, a qualsivoglia titolo, ovvero di cedere il presente contratto.

Convengono le parti che non costituirà sublocazione o conferimento d'uso vietati l'eventuale conferimento a terzi di specifiche prestazioni di servizi accessori ancorché svolti all'interno dell'immobile locato.

Il Conduttore si impegna ad assumere a suo rischio, cura e spese gli adattamenti che le competenti Autorità dovessero richiedere sia in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile, sia, in generale, in relazione a sopravvenute cogenti disposizioni di legge.

A tal fine, il conduttore dovrà acquisire il previo consenso scritto del

Locatore che dovrà essere fornito entro il termine perentorio di 60 giorni dalla richiesta ovvero entro il minor termine previsto dalle Autorità o determinato dall'urgenza, valendo al riguardo il principio del silenzio assenso. Resta altresì a rischio del conduttore l'eventuale rifiuto di licenza, da parte della Autorità per qualsiasi motivo.

Articolo 6

Migliorie

Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria all'immobile, compresi tutti gli impianti tecnologici, senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

Ogni eventuale modifica rimarrà a beneficio del Locatore senza obbligo di corresponsione di alcun compenso a qualsivoglia titolo, sempre che il Locatore non richieda la riduzione dei locali nel pristino stato in danno ed a spese del conduttore (**fatte salve diverse specifiche pattuizioni scritte fra le parti**).

Al riguardo, il Conduttore sin d'ora rinunzia, comunque, a qualsivoglia indennità di cui agli artt. 1592 e 1593 c.c., nonché a qualsivoglia compensazione tra miglioramenti e/o addizioni ed eventuali deterioramenti provocati nell'immobile.

Il Conduttore non potrà apporre targhe od insegne in difformità ai regolamenti condominiali e/o comunali.

Articolo 7

Danni a cose e persone

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata e si obbliga a conservarla con la diligenza del buon padre di famiglia.

Egli esonera il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed

indiretti che possano derivare ad esso Conduttore, a eventuali suoi dipendenti ovvero a terzi in genere, dallo svolgimento dell'attività bancaria, salvo il caso di dolo o colpa grave del Locatore stesso, e/o derivanti dalla ordinaria e straordinaria manutenzione dell'immobile condotto nonché degli impianti tecnologici tutti ivi esistenti, posta a carico del Conduttore ai sensi del successivo art. 8.

Il Locatore resta, altresì, espressamente esonerato per tutti i danni derivanti al Conduttore, a eventuali suoi dipendenti ovvero a terzi in genere da casi fortuiti, ordinari e straordinari e, in particolare, per quelli causati da incendio, nubifragi e da allagamenti, rotture o rigurgiti di tubazioni, di fognature, umidità, scassi, rotture, manomissioni per tentato o consumato furto nell'immobile locato, ivi compresi eventuali danni causati da difetti di funzionamento degli impianti tecnologici o dall'uso di essi, e comunque da qualunque attività esercitata nell'immobile locato.

Il Conduttore, al momento in cui ne ha conoscenza, è tenuto a segnalare subito al Locatore, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, sia eventuali pericoli o danni per lo stato di conservazione dell'immobile, sia eventuali azioni o eventuali "opere" di terzi o confinanti che possano in qualunque modo arrecare nocumento o pregiudizio all'immobile, sia qualunque mutamento ai luoghi.

In difetto, il Conduttore sarà ritenuto responsabile nei confronti del Locatore degli eventuali danni subiti dall'immobile, anche per opera del terzo.

Il Conduttore si impegna a garantire, per tutta la durata del contratto di locazione, idonee coperture assicurative per i rischi "incendio e

garanzie accessorie” e “responsabilità civile verso terzi e dipendenti”.

Il Conduuttore dichiara che, attualmente, ha in corso contratti per le seguenti coperture assicurative già visionate e consegnate al locatore:

- polizza assicurativa “_____ rilasciata da _____ con scadenza al giorno _____, con i massimali, per ogni singolo sinistro, richiamati in polizza;
- polizza assicurativa” _____, con scadenza al giorno _____ con i massimali, per ogni singolo sinistro, richiamati in polizza.

Il Conduuttore si obbliga, alla scadenza delle suddette polizze, a reiterare le coperture assicurative per le suddette tipologie di rischio, riservandosi di apportare variazioni – ove necessario – alle condizioni normative ed ai massimali assicurati.

Il Conduuttore, entro 30 giorni dal pagamento, si obbliga a consegnare tempestivamente al locatore le quietanze di pagamento delle predette coperture assicurative.

Articolo 8

Oneri accessori ed Utenze

Oltre al canone di locazione di cui all’art. 3, sono interamente a carico del locatario gli oneri accessori di cui all’art.9 Legge 392/78, nonché tutte le utenze (acqua, gas, energia elettrica, combustibili, telefoni ecc.), nessuna esclusa ed eccettuata, relativa all’immobile locato.

Articolo 9

Manutenzione

Il Conduttore, per tutta la durata della locazione, assume a proprio completo carico ogni onere afferente la ordinaria e straordinaria manutenzione dell'immobile nonché degli impianti tecnologici tutti ivi presenti, dando atto e riconoscendo sin d'ora che alcun obbligo in tal senso grava o può gravare sul Locatore.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, compresi quelli relativi agli impianti tecnologici, saranno eseguiti, pertanto, dal Conduttore, o da chi per esso, a propria cura e spese, il quale dovrà provvedere senza ritardo all'esecuzione degli stessi.

In difetto, il Locatore potrà eseguirli a spese del Conduttore che, comunque, si obbliga a consentire l'eventuale esecuzione dei lavori stessi e che non sia creato impedimento alcuno alla tempestiva e regolare ultimazione.

L'esecuzione degli interventi da parte del Locatore non darà diritto ad alcun risarcimento del danno, né ai rimedi previsti nell'art. 1584 c.c..

Sono altresì interamente a carico del Conduttore il servizio di pulizia, la fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, lo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché la fornitura di altri servizi generali, ivi compreso il servizio di portineria e guardiania, se sussistente.

Articolo 10

Deposito cauzionale

A garanzia del pagamento del canone e dell'esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni tutte derivanti dal presente contratto,

il locatario è tenuto a prestare fidejussione bancaria/assicurativa dell'importo del canone annuo rinnovato ed adeguato all' aumento ISTAT di anno in anno fino alla scadenza naturale del contratto.

Articolo 11

Ispezioni nell'immobile

Il Conduttore permetterà l'ispezione dell'immobile alla persona incaricata dal Locatore per il controllo della buona conduzione della locazione con le modalità che verranno concordate fra le parti; la persona che, previo preavviso ed identificazione, visiterà l'immobile sarà obbligata a mantenere la riservatezza circa gli impianti ispezionati e circa le notizie acquisite durante la visita se non inerenti lo stato di manutenzione dell'immobile.

In caso di vendita ed in caso di disdetta, durante il periodo di preavviso, il Conduttore dovrà far visitare l'immobile agli interessati secondo gli accordi che verranno raggiunti fra le parti.

L'inosservanza comporterà il diritto per il Locatore al risarcimento dai danni.

Articolo 12

Rinuncia a garanzie ed eccezioni

Il Conduttore dichiara di rinunciare, come in effetti sin d'ora rinuncia, alla garanzia inerente il pacifico godimento dell'immobile locato di cui all'art. 1575, numero 3, c.c., nonché alla garanzia per molestia di diritto, di cui all'art. 1585 c.c., salvo che ciò non dipenda da dolo o colpa grave del Locatore.

Articolo 13

Verbale di immissione

Contestualmente alla immissione del Conduttore nella detenzione dell'immobile locato, verrà redatto, in contraddittorio tra le parti intervenute al presente atto, apposito verbale di consistenza dell'immobile, degli impianti tecnologici esistenti e comunque di tutto quanto forma oggetto della presente locazione.

Articolo 14

Riconsegna

Alla data di cessazione del presente contratto il Conduttore riconsegnerà al Locatore l'immobile in oggetto perfettamente utilizzabile ed agibile, comprese le aree esterne, con tutti gli impianti tecnologici perfettamente funzionanti, libero da persone e da cose, nonché da impegni per locazioni e sublocazioni ovvero da diritti a terzi in genere, il tutto in buono stato, salvo il normale deperimento d'uso.

In difetto il Locatore potrà immediatamente escutere la fidejussione di cui al precedente art. 10 salvo il maggior danno.

Almeno 90 giorni prima della suddetta data di scadenza verrà redatto in contraddittorio tra le parti del contratto apposito verbale di constatazione della consistenza dell'immobile.

Articolo 15

Imposte gravanti

Le spese di registrazione del presente contratto saranno divise al 50% (cinquantapercento) tra il Locatore ed il Conduttore; saranno invece a completo carico di quest'ultimo quelle di bollo e quietanza.

Il presente atto sarà registrato per l'anno in corso a cura del

Locatore; per gli anni successivi la registrazione annuale, se dovuta, sarà a cura del Locatore che esonera sin d'ora il Conduttore da ogni responsabilità, anche solidale, per la mancata o tardiva registrazione annuale del presente contratto.

Il Conduttore provvederà al versamento dell'importo per la registrazione, nella suddetta misura del 50% (cinquantapercento) previa richiesta scritta da parte del Locatore.

Articolo 16

Elezione di domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese le comunicazioni (disdetta, recesso, ecc...) e le notifiche degli atti, il Conduttore elegge domicilio nel luogo ed all'indirizzo indicati in premessa.

Il Locatore elegge domicilio nel luogo ed all'indirizzo indicati in premessa

Articolo 17

Rinvio

Per quanto non previsto nel presente contratto troveranno applicazione le vigenti norme in materia di locazione di immobili destinati ad uso diverso da abitazione.

Qualunque modifica del presente contratto non può aver luogo e non può essere provata se non mediante atto scritto.

Il Locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati in relazione agli adempimenti connessi al rapporto di locazione.

Articolo 18

Foro competente

Foro competente per la interpretazione ed esecuzione del presente contratto sarà in via esclusiva quello di Pescara.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Vengono espressamente accettati dalle parti gli artt. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 15 e 18 del presente contratto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE