

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL' ABITAZIONE

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____, negli uffici del Comune di Cava de' Tirreni, IV SETTORE LAVORI PUBBLICI – MANUTENZIONE E PATRIMONIO - in Via Corradino Schreiber,

L'ing. _____, nato a _____ (___), il _____, ivi domiciliato, per la carica di Dirigente del IV Settore nella sede comunale sita alla Piazza E. Abbro n. 1, che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Cava de' Tirreni, Partita I.V.A.: 00228540654 e Codice Fiscale: 80000350654, nella sua qualità di Dirigente del IV Settore "Lavori Pubblici, Manutenzione e Patrimonio", giusto decreto sindacale del _____;

LOCATORE

La Dott.ssa _____, nata a _____, il _____, che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse di Azienda Sanitaria di Salerno (sigla: A.S.L. di Salerno), giusta delega del Direttore Generale n.Codice Fiscale: _____, nella sua qualità di _____;

CONDUTTORE

Premesso che:

- con delibera di Giunta n. 10 del 26.01.2021 il Comune di Cava de' Tirreni concedeva in comodato gratuito, all'ASL Salerno, l'uso temporaneo dei locali posti al piano terra del "mercato coperto", alla via Papa Giovanni XXIII, per il trasferimento del Centro di Diabetologia;
- con successiva deliberazione di Giunta n. 86 del 14.06.2021, si prendeva atto della sopravvenuta indisponibilità dei locali di cui al precedente punto e, per l'effetto, si disponeva di concedere, all'ASL Salerno, allo stesso titolo e al medesimo fine, l'uso di locali siti al viale Marconi n. 52, piano rialzato, risultata all'esito del sopralluogo effettuato al tempo da parte dei tecnici dell'ASL Salerno, visibilmente non idonea all'uso a cui avrebbe dovuto essere destinata, fin dalla presenza evidente di barriere architettoniche, tanto da essere immediatamente abbandonata quale ipotesi perseguibile, decaduta dunque senza necessità di ulteriori azioni e/o atti;
- permane, nondimeno, la necessità di garantire, sul territorio comunale, la continuità delle prestazioni sanitarie essenziali erogate dal Centro di Diabetologia, di cui usufruiscono attualmente circa n. 5.700 utenti fissi (dato 2022);
- Il Comune di Cava de' Tirreni, con nota del 28/12/2022, ha manifestato la volontà di concedere in locazione l'immobile di proprietà comunale, ubicato in Cava de' Tirreni alla via Andrea Sorrentino n. 17, censiti al N.C.E.U. del Comune di Cava de' Tirreni con i seguenti identificativi: foglio 23, particella 766, di mq 139,40 al canone mensile

quantificato in € 1.185,00 e ha evidenziato che nel caso in cui fosse necessario eseguire interventi manutentivi e di adeguamento di impianti le spese occorrenti preventivamente determinate mediante apposito computo e autorizzate potranno essere portate a scomputo dal predetto canone mensile.

- Con nota prot. n. 34984 del 14.2.23 l'ASL Salerno, stante la sopraggiunta indisponibilità della struttura ospitante il CAD del Distretto Sanitario n.63 Cava /Costa d' Amalfi, al fine di poter valutare ulteriori soluzioni, avviava una procedura per la manifestazione di interesse volta a individuare un' unità immobiliare da adibire ad attività istituzionale, Centro di Assistenza Diabetologica (CAD) mediante stipula di contratto di locazione di immobile sito nel Comune di Cava de' Tirreni SA. L' avviso veniva pubblicato il 15/2/2023 con scadenza il 2/3/2023 .
- A seguito della manifestazione di interesse andata deserta, con nota prot. n. 61402 del 21/3/2023, l'ASL Salerno chiedeva all'Amministrazione Comunale la concessione, a titolo gratuito, di locali ubicati nel Comune di Cava de' Tirreni ove poter trasferire il Centro.
- Con nota prot. n. 19136 del 27.3.2023 il Comune di Cava de' Tirreni comunicava di essere titolare di un fabbricato sito in via Andrea Sorrentino, n. 17 e di essere disponibile alla concessione in uso del bene mediante la stipula di un contratto di locazione e dietro il pagamento di un canone determinato in euro 1.000,00 al mese.
- Con nota prot. n. 55721 del 13/3/2023 il Direttore della UOC Servizio Attività Tecniche e Patrimoniali dell'Asl di Salerno, si esprimeva sulla congruità del canone ritenendolo congruo qualora stabilito nel valore di euro 976,00.
- Con nota prot. n. 92181 del 5/5/2023 l'Asl Salerno chiedeva conferma dell' accoglimento della richiesta, già formulata per le vie brevi, sulla rideterminazione del canone in 900,00 euro mensili.
- A seguito di ulteriori trattative per le vie brevi, le parti si sono accordate per un canone mensile di 890,00 euro.
- I tecnici delle parti, a seguito di specifici sopralluoghi, hanno convenuto che l'immobile di via Sorrentino , 17, necessita di lavori edili per la destinazione all' uso di Centro di Diabetologia. L' ASL Salerno si impegna a realizzare i lavori edili, che si intendono fin d'ora autorizzati dal locatore, così come descritti nel Computo metrico estimativo e nel grafico di progetto che si allegano quali parte integrante del contratto che saranno scomputati dal canone di locazione .
- L'importo dei lavori stimati, abbattuto del 30% (quale ribasso medio per interventi pubblici similari) ammonta ad € 56.000,00 circa, oltre iva (€ 61.600,00 iva inclusa).

- L'ing. _____ del Dipartimento di Prevenzione dell'ASL Salerno, con email del 18/7/23 ha rappresentato che rilascerà apposito parere al Comune ai fini dell'autorizzazione Sanitaria necessaria per il funzionamento della struttura.
- con deliberazione del Direttore Generale dell'Azienda ASL Salerno n. _____ del _____ è stata approvato lo schema di contratto e ne è stata autorizzata la stipula;
- Per il Comune, con determinazione dirigenziale del IV Settore del Comune di Cava de' Tirreni è stato approvato lo schema di contratto e ne è stata autorizzata la stipula;

Tutto ciò premesso, le parti convengono quanto segue:

ARTICOLO 1. – PREMESSA

La premessa costituisce parte integrante ed essenziale del presente atto che ha forza di legge tra le parti, ai sensi dell'art. 1372 cod. civ.

ARTICOLO 2. – OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Comune di Cava de' Tirreni concede in locazione all'A.S.L. Salerno l'immobile sito alla via Andrea Sorrentino n. 17 e censito al N.C.E.U. del Comune di Cava de' Tirreni con i seguenti identificativi: Foglio 23, p.lla 766, categoria___A/10___, classe__2___, rendita_2.614,56__

Il Locatore garantisce che, sul suddetto immobile, non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.

ARTICOLO 3. – DESTINAZIONE

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente a sede del Centro di Diabetologia dell'ASL Salerno – Distretto 63, con l'espresso divieto di ogni altra diversa destinazione.

Il Locatore garantisce, altresì, che, allo stato, l'Immobile ed i relativi impianti tecnologici risultano conformi a tutte le disposizioni di legge ed in particolare al D.M. n. 37/08 e al D. Lgs. 81/08.

Il Locatore dichiara che, ad oggi, l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto la concessione di edificazione e garantisce l'agibilità per gli usi sopra indicati, che si allega, ex D.L. 81/08.

Il Locatore dichiara che l'Immobile è privo di materiali contenenti amianto e/o di altri materiali da costruzione/finitura per il quale sia conclamato, o comunque sospettato, un possibile danno da esposizione per la salute delle persone.

ARTICOLO 4. – DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

La durata del presente contratto di locazione è stabilita in anni sei, con decorrenza dal 1 novembre 2023 e scadenza al 30 ottobre 2029

Alla scadenza, la predetta locazione si rinnoverà di sei anni in sei anni come disposto dall' art 28 l.392 /1978. Alla prima scadenza il Locatore potrà esercitare la facoltà di diniego del rinnovo soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della Legge 392/1978, con le modalità ed i termini ivi previsti. Le parti prendono atto che, comunque, il rinnovo, in base alla normativa ora vigente, è soggetto a quanto previsto dall'art.1, comma 388, della legge n.147 del 27/12/2013 (Finanziaria 2014). Ai sensi dell'art.27, comma 7, della Legge 392/1978, il Conduttore ha facoltà di recedere dal contratto dandone avviso alla parte Locatrice mediante comunicazione PEC, almeno 6 mesi prima del giorno in cui tale facoltà potrà essere. All'atto della consegna dell'Immobile, gli incaricati delle Parti redigeranno congiuntamente un verbale di consistenza e presa in consegna.

Al termine della locazione, gli incaricati delle Parti redigeranno un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti. Il Conduttore è comunque esentato dalla remissione in pristino dei locali.

ARTICOLO 5. – PAGAMENTO DEL CANONE

Il conduttore corrisponderà, in favore del Comune di Cava De' Tirreni, il canone di locazione mensile, desunto dalla Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, pari ad **€ 890,00 (ottocentonovanta/00)**.

La corresponsione del canone decorrerà dal 1 novembre 2023

Dal canone di locazione verrà scomputato l'importo massimo di euro 61.600,00 IVA compresa, con decorrenza dalla data del 1 novembre 2023

Gli importi, così determinati, vengono accettati e ritenuti congrui da entrambe le parti contraenti.

Il conduttore è tenuto a corrispondere, al Comune di Cava de' Tirreni, il canone mensile, di importo pari ad **€ 890,00**, anticipatamente entro il giorno 5 di ogni mese, mediante bonifico bancario, sul conto corrente bancario dell'Istituto Tesoriere, all'attualità Banca di Credito Cooperativo di Scafati e Cetara – Filiale di Piazza S. Francesco, nel rispetto delle seguenti coordinate: _____

I contraenti convengono espressamente che il canone di locazione venga aggiornato annualmente per eventuali variazioni del potere di acquisto dell'euro. Le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 75 per cento di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, assumendo l'indice dicembre-dicembre. 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 con avviso di ricevimento presso il domicilio eletto all'art. 22 del presente atto ovvero con comunicazione all'indirizzo di posta elettronica certificata (pec) ex art 6 ter CAD.

ARTICOLO 6. – SPESE DI SOMMINISTRAZIONE DI ACQUA, ENERGIA ELETTRICA E RISCALDAMENTO

La fornitura dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, delle spese di riscaldamento e di condizionamento e quant'altro riconducibile alle spese generali dell'immobile, sono a carico dell'Ente conduttore, che ha l'onere di volturare le utenze entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

ARTICOLO 7. – MANUTENZIONE

L'Ente conduttore si impegna a farsi carico dei lavori di manutenzione ordinaria, così come previsto dall'art 1576 c.c., nonché di tutti gli oneri nascenti dall'allacciamento delle utenze.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico del locatore, ivi compresi ulteriori lavori di adeguamento di cui al D. Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 che eventualmente dovessero rendersi necessari.

Sono, altresì, a carico del Locatore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'Immobile sia gravato in ragione della sua destinazione.

ARTICOLO 8 – EFFETTUAZIONE DEI LAVORI A SCOMPUTO

Il locale viene consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. Con la sottoscrizione del presente contratto il conduttore si impegna a realizzare i lavori edili autorizzati dal locatore, così come descritti nel Computo metrico estimativo e nel grafico di progetto già sottoscritti dal tecnico incaricato, che si allegano quali parte integrante del contratto.

L'importo dei lavori stimato, abbattuto del 30% (quale ribasso medio per interventi pubblici similari) ammonta ad € 56.000,00 circa, oltre iva (€ 61.600,00 iva inclusa).

Ad ultimazione dei lavori, che dovrà essere tempestivamente comunicata dal conduttore, un delegato della U.O.C. Servizio delle Attività tecniche e patrimoniali dell'Asl Salerno, sin d'ora individuato nell'Arch. _____effettuerà un sopralluogo per accertare l'esecuzione di quanto riportato nel computo metrico ed acquisirà copia delle fatture giustificative e delle attestazioni di pagamento, fino al raggiungimento dell'importo di euro 61.600,00 IVA INCLUSA, autorizzato per lo scomputo dai canoni di locazione. Nel caso in cui i documenti giustificativi di spesa non raggiungessero l'ammontare suddetto, l'ufficio autorizzerà lo scomputo solo per l'importo indicato nei documenti giustificativi.

Le parti concordano espressamente che, alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate ed approvate in accordo a quanto disposto al precedente punto, resteranno acquisite dal Locatore senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuni, ma anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino dell'Immobile nello *status quo ante*.

Il Locatore 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 autorizza, fin d'ora, il Conduttore a presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori sopra menzionati.

ARTICOLO 9. – GARANZIE E DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni nascenti dal presente contratto e in osservanza a quanto stabilito dall'art. 11 della L. 392/78, il conduttore versa all'Ente un deposito cauzionale, pari ad € 2.670,00 (euro duemilaseicentosettanta/00) corrispondente all'importo di tre mensilità del canone di locazione, con obbligo di ricostituzione, mediante bonifico bancario da eseguirsi utilizzando le coordinate bancarie sopraindicate.

Il deposito cauzionale sopra citato sarà restituito al termine del rapporto contrattuale.

ARTICOLO 10. – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI SUBLOCAZIONE

La parte conduttrice non potrà cedere il contratto di locazione stipulato con l'Ente né potrà sublocare, neppure parzialmente, l'immobile locato.

L'inosservanza del divieto di cui al presente articolo costituisce giusta causa di risoluzione del contratto stesso ai sensi dell'art. 1456 c.c. e dell'art. 26 del regolamento per la gestione degli immobili comunali.

ARTICOLO 11. – RESPONSABILITÀ

Il conduttore risponde verso il locatore della perdita e del deterioramento della cosa locata nel corso della locazione, salvo il deterioramento per il normale uso.

Il conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati dai dipendenti delegati, Arch. _____, Ing. _____ e dott. _____, che li hanno trovati in buono stato e di gradimento, fatto salvo quanto riportato negli artt. 3 e 8 del presente contratto.

Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

ARTICOLO 12. – CUSTODIA DELL'IMMOBILE

Il conduttore è custode dell'immobile locato. Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare l'immobile locato, allo scopo di verificarne il modo d'uso, lo stato di conservazione o per provocarne la vendita. Il conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare ai propri dipendenti o collaboratori le regole di ordinaria diligenza e buon vicinato.

ARTICOLO 13. – AUTORIZZAZIONI E LICENZE

Il Locatore dovrà provvedere a tutte quelle concessioni, licenze ed autorizzazioni necessarie per consentire il pieno godimento dell'immobile locato e l'idoneità dello stesso all'uso cui è destinato,

dovendosi intendere che il Locatore si assume ogni responsabilità per eventuali omissioni od inosservanze di disposizioni normative e/o regolamentari relative all'immobile.

Il Locatore concede il proprio consenso per eventuali nuovi allacciamenti alla rete stradale, agli impianti del gas e di energia elettrica.

ARTICOLO 14. – IMPOSSIBILITA' DI UTILIZZO

In caso di impossibilità di utilizzo di tutto o parte dell'immobile descritto in premessa, che non sia dovuta a fatto o colpa del Conduttore, quest'ultimo comunicherà prontamente tale circostanza al Locatore e, qualora tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a ___giorni solari, il Conduttore avrà diritto ad una riduzione del canone in relazione alla parte dell'immobile inutilizzabile a decorrere dal giorno in cui si è verificato l'impedimento e fino alla sua risoluzione.

Nel caso in cui tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a ___ mesi, il Conduttore avrà facoltà di risolvere il contratto, ovvero di rilasciare la parte del bene soggetta a tale impossibilità di utilizzo, ferma restando la riduzione del canone di cui sopra.

ARTICOLO 15. – DOCUMENTAZIONE TECNICA ED ADEGUAMENTO DELL'IMMOBILE

Il Locatore consegna e garantisce che l'immobile è conforme alle normative vigenti in materia di agibilità, sicurezza ex D. Lgs 81/2008, conformità degli impianti, prevenzione incendi, vulnerabilità sismica, superamento delle barriere architettoniche, prestazione energetica ed è dotato di tutte le relative certificazioni, compresa la certificazione attestante la rimozione, bonifica e smaltimento dei materiali a matrice amiantifera compatta e friabile. Il Locatore espressamente si impegna a produrre e tenere aggiornate le relative certificazioni anche successivamente la fine dei lavori.

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, del D.lgs. 192/2005, il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa all'attestato di prestazione energetica dell'Immobile che si allega.

ARTICOLO 16. – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Il presente contratto è stipulato con patto di risoluzione espressa ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 C.C. qualora il conduttore: a) risulti in mora con i pagamenti per un importo superiore a 3 (tre) mensilità di canone dovuto; b) abbia apportato modificazioni non autorizzate all'immobile oggetto della locazione od ai relativi accessori ed eventuali impianti; c) adibisca il bene locato ad uso diverso da quello oggetto del contratto; d) entro la data del 30 ottobre 2023 non abbia ultimato e collaudato i lavori di cui all'art. 8

La mancata produzione delle certificazioni richieste ai sensi degli artt. 15, senza giustificato motivo, nonché la mancata idoneità del bene all'atto della consegna dello stesso, salvo quanto previsto dall' art 8, costituiscono inadempimento contrattuale, con conseguente risoluzione automatica del contratto.

Il Locatore prende atto ed accetta che in caso di risoluzione, per qualunque motivo, previsto dal contratto stesso o dalla legge, il Conduttore sarà tenuto a corrispondere al Locatore unicamente il canone maturato alla data di scioglimento del rapporto o, se successiva, alla data di effettiva riconsegna dell'immobile, con esclusione di ogni rimborso per gli eventuali lavori di adeguamento sostenuti dal Locatore.

ARTICOLO 17– CORRESPONSIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

La corresponsione del canone di locazione avverrà a decorrere dalla data di conclusione dei lavori di cui all' art. 8.

ARTICOLO 18. – RECESSO ANTICIPATO

La parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, dandone preavviso alla parte locatrice mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero con comunicazione all'indirizzo di posta elettronica certificata (pec) ex art 6 ter CAD, da far pervenire almeno sei mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere efficacia.

ARTICOLO 19. - RINVIO ALLE NORME DI LEGGE

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno rinvio alle norme agli articoli 1571 e ss. del codice civile, nonché alla legge n. 392/1978.

ARTICOLO 20. - SPESE DI IMPOSTA DI REGISTRO

Il presente atto è soggetto all'obbligo di imposta di registro, ai sensi del D.P.R. 26/04/1986 n. 131, art. 5, comma 4 e la relativa spesa è a carico delle parti in misura uguale.

ARTICOLO 21. – CONTROVERSIE

Ogni controversia relativa alla validità, all'interpretazione e alla esecuzione del presente Contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Nocera Inferiore.

ARTICOLO 22– ELEZIONE DI DOMICILIO

Per tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in:

il Locatore sede legale _____ e PEC _____

il Conduttore sede legale _____ e PEC _____

ARTICOLO 23– TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Il trattamento dei dati personali relativi alle attività oggetto del presente contratto è effettuato dalle Parti in qualità di Titolari, secondo quanto previsto dall'art. 4 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 - Regolamento generale sulla protezione dei dati (di seguito, Regolamento) e dal decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, ss. mm. ii. - Codice in materia di protezione dei dati personali recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento nazionale al regolamento (UE) n. 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (di seguito, Codice), e avverrà nel rispetto dei principi di liceità, necessità, correttezza, pertinenza e non eccedenza, esclusivamente per le finalità del presente contratto e nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di protezione dei dati personali di cui al Regolamento e al Codice.

In particolare le Parti, ciascuna per quanto di competenza, si impegnano:

a non comunicare i dati personali a soggetti terzi, eccezion fatta per i soggetti designati dai Titolari quali Responsabili del trattamento ai sensi dell'articolo 28 del Regolamento ovvero alle persone autorizzate al trattamento dei dati personali che operano sotto l'autorità diretta del Titolare o del Responsabile se non ai fini dell'esecuzione del contratto o nei casi espressamente previsti dalla legge, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità Giudiziaria;

ad adottare tutte le misure tecniche ed organizzative richieste dall'articolo 32 del Regolamento, necessarie a garantire la correttezza e sicurezza del trattamento dei dati personali, nonché la conformità di esso agli obblighi di legge e al Regolamento.

I dati personali necessari per la stipulazione e l'esecuzione del presente contratto di locazione verranno trattati esclusivamente ai fini della conclusione e dell'esecuzione dello stesso, nonché per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione di esso e degli obblighi legali e fiscali ad esso correlati, in ottemperanza alle prescrizioni di legge

Cava de' Tirreni, _____

Letto, confermato e sottoscritto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Il sottoscritto conduttore, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, dichiara di approvare specificamente gli articoli 1,2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15,16,17,18,21,22,23.

IL CONDUTTORE
