



CONTRATTO DI LOCAZIONE DI SPAZI DA ADIBIRE AD UFFICI DEL DISTRETTO VETERINARIO

TRA

Nuovo Robbiani srl con sede Legale in Soresina (CR), via Inzani n.4 C.F./P.IVA 01485790198, iscritta al registro delle imprese REA CR 175761 qui rappresentata dal Presidente nonché legale rappresentante Dr. Claudio Cuoghi, nato a Bergantino (RO) il 02/08/1950, C.F.: CHGCLD50M02A795I di seguito denominata Locatrice.

E

Agenzia di tutela della salute (ATS) della Val Padana, con sede legale a Mantova, via dei Toscani n.1 C.F.:/ Partita iva: 02481970206, rappresentata dal Direttore Generale e Legale rappresentante dott. Salvatore Mannino, nato a Catania il 04/03/1959, C.F: MNNSVT59C04C351S di seguito denominata Conduttore;

premesse quanto segue:

- Che Nuovo Robbiani srl è titolare del contratto a concessione con L'Azienda Ospedaliera Ospedale Maggiore di Crema avente per oggetto la costruzione e la gestione del Polo Ospedaliero Nuovo Robbiani di Soresina per un periodo di 33 anni a partire dal 01/01/2012 sito nel Comune di Soresina in via Inzani n. 4 L'immobile è censito al catasto fabbricati della Provincia di Cremona nel comune di Soresina al foglio 22 particella 393 categoria B/2 classe U rendita 24.483,30;
- Il locatore, con riguardo alla certificazione energetica, ne consegna al conduttore originale di attestazione
- Che l'azienda di tutela della salute (ATS) della Val Padana intende stipulare un contratto di locazione avente ad oggetto una porzione della suddetta unità immobiliare;
- Che l'intero complesso immobiliare è a vario titolo in godimento a diversi soggetti i quali fruiscono altresì di parti comuni che servono quelle di godimento esclusivo.

Le parti convengono e si impegnano per tutta la durata del contratto, al rispetto dei sottoelencati oneri, condizioni e clausole; costituendo le premesse, parti integranti del presente contratto di locazione.

ART.1 (Contraenti)

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, la porzione dell'unità immobiliare adibita ad uso uffici del distretto veterinario facente parte del polo Sanitario Nuovo Robbiani sito in Soresina, via Inzani n.4 costituito da:

- Un locale al piano terra composto da 5 vani utili e di n. 3 vani accessori, superficie totale mq. 152.5

Saranno prese in considerazione le superfici comprese tra: gli assi dei muri divisorii fra le parti private, i fili esterni dei muri divisorii con le parti comuni, i limiti delle parti comuni lungo in passaggio comune; nessuna deduzione sarà fatta per i pilastri, tramezze interne ecc....

I locali dati in locazione saranno adibiti esclusivamente ad attività istituzionali dei veterinari dell'ATS, con divieto di sublocazione o di mutamento di destinazione, impegnandosi il conduttore a svolgere esclusivamente l'attività suddetta con esclusione di qualsiasi altro uso diverso. Anche parzialmente e/o anche di tipo abitativo.

Pertanto, qualsiasi mutamento di destinazione è vietato ai sensi dell'art.80 della legge 27/07/1978 n.392 e comporta la risoluzione di diritto del presente contratto; a tal fine il locatore potrà dichiarare di avvalersi

della presente clausola, ai sensi dell'art.1456 del codice civile, entro tre mesi dal momento in cui ha avuto conoscenza del suddetto mutamento di destinazione.

L'espletamento dell'attività sopra indicata avverrà conformemente ai seguenti orari:

- Di norma Dalle ore 8,00 alle 17,00 dal lunedì al venerdì.

ART.2 (Durata)

La durata del presente contratto è fissata dalle parti in anni sei a decorrere dal 01/01/2020 e termine 31/12/2025.

Il presente contratto si intenderà tacitamente rinnovato per lo stesso periodo, salvo che intervenga disdetta scritta a mezzo lettera raccomandata A/R o pec, da comunicarsi almeno dodici mesi prima di ogni scadenza.

ART.3 (corrispettivo)

Il canone annuo di locazione dell'immobile in oggetto è stabilito in € 7.000,00 (settemila) esenti da iva come da legge, da corrispondere al locatore in rate trimestrali anticipate scadenti il 1 gennaio – 1 aprile – 1 luglio e 1 ottobre, mediante bonifico bancario al conto IBAN IT41W0503456841000000001606 presso il Banco Popolare intestato a Nuovo Robbiani srl

Ai sensi dell'art.32 della L. 392/1978 e successive modifiche o integrazioni, le parti convengono che il canone di locazione venga aggiornato annualmente da parte del locatore, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati, senza ulteriori comunicazioni. Il conduttore si impegna a pagare alla locatrice, oltre al canone, gli importi di qualsiasi tassa o imposta legalmente in vigore al momento di ciascun pagamento. L'imposta di registro dovuta a seguito del D.L. N. 223 del 04/07/2006, nonché l'imposta di bollo, saranno a carico delle parti in egual misura.

ART.4 (Obblighi della parte locatrice)

La parte locatrice deve:

- Consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione; a tal fine, il conduttore si impegna a visionare i locali oggetto del contratto di affitto al momento della consegna degli stessi. Verrà, pertanto, redatto apposito verbale di consegna dei locali, sottoscritto per accettazione da entrambe le parti;
- Garantirne il pacifico godimento durante la locazione.

ART.5 (Obbligazioni del conduttore)

Il conduttore si obbliga a prendere in consegna i locali del presente contratto di locazione e osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato del presente contratto. Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione ai locali, nonché agli impianti tutti, senza preventivo consenso scritto della locatrice. I miglioramenti e le addizioni di qualsiasi natura eseguite dal conduttore resteranno a favore della locatrice al termine della locazione, senza alcun compenso anche autorizzati; salva, in ogni caso, rimane la facoltà della locatrice di pretendere la restituzione dei locali nello stato iniziale a spese del conduttore.

Sono interamente a carico del conduttore:

- Le manutenzioni ordinarie
- La quota spese assicurazione immobile in relazione dei millesimi stimati

- Le spese relative alla fornitura delle utenze, limitatamente alla porzione dell'immobile locato (luce, acqua, gas, ecc..) i predetti esborsi saranno anticipati da parte della locatrice che successivamente addebiterà al conduttore sulla base dei mq. Di utilizzo.

Il conduttore si obbliga, altresì, a dare il corrispettivo nei termini convenuti.

ART.6 (Mantenimento della cosa in buono stato locativo)

Sono a carico del conduttore le spese di manutenzione ordinaria dell'immobile e quelle di straordinaria amministrazione non necessarie né urgenti; al contrario, la manutenzione straordinaria relativa ad interventi necessari ed urgenti sarà a carico della locatrice, salvo diverso accordo delle parti e salvo l'obbligo del conduttore circa la necessità di effettuare tali ultime spese.

Quando la cosa locata abbisogni di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questo è tenuto a darne avviso alla locatrice.

ART.7 (Sublocazione o cessione della locazione)

E' esclusa la facoltà per il conduttore di cedere il presente contratto, nonché di sub-locarlo senza il consenso della locatrice.

ART.8 (restituzione della cosa locata)

Il conduttore deve restituire i locali oggetto del presente contratto d'affitto nello stato medesimo in cui li ha ricevuti, in conformità della descrizione che è stata fatta dalle parti nell'apposito verbale di consegna dei locali, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto. Il conduttore non risponde del perimento o del deterioramento dovuti a vetustà.

ART.9 (garanzie per molestie)

La locatrice è tenuta a garantire il conduttore dalle molestie, che diminuiscono l'uso o il godimento della cosa, arrecate da terzi che pretendono di avere diritti sulla cosa medesima. Non è tenuto a garantirlo dalle molestie di terzi che non pretendono di avere diritti, salva al conduttore la facoltà di agire contro di essi in nome proprio.

ART.10 (Pretese da parte di terzi)

Se i terzi che arrecano le molestie, pretendono di avere diritti sulla cosa locata, il conduttore è tenuto a darne pronto avviso alla locatrice, sotto pena del risarcimento dei danni. Se i terzi agiscono in via giudiziale, la locatrice è tenuta ad assumere la lite, qualora sia chiamato nel processo. Il conduttore deve esserne estromesso con la semplice indicazione della locatrice se non ha interesse a rimanervi.

ART.11 (Rinnovo del contratto)

Le parti convengono che non è ammesso il rinnovo automatico del contratto: infatti, il rinnovo dovrà essere preventivamente richiesto dal Conduttore almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale. In tal caso il contratto si intenderà rinnovato agli stessi patti e condizioni, salvo quanto convenuto al precedente art.3 relativamente alla consistenza del canone.

Art.12 (clausola risolutiva espressa)

La parte locatrice, ai sensi dell'art. 1456 del c.c., potrà richiedere la risoluzione del contratto qualora il conduttore muti stabilmente la destinazione d'uso dei locali oggetto del contratto, come sopra individuata. In tal caso la risoluzione si verificherà di diritto quando la parte interessata dichiarerà all'altra che intende valersi di detta clausola risolutiva.

Il contratto si riterrà, comunque, risolto di diritto nel caso in cui intervenissero modifiche alle istituzioni del Servizio Sanitario Regionale, di cui il conduttore fa parte.

ART.13 (Risoluzione del rapporto – diffida ad adempiere)

La locatrice potrà ritenere risolto il presente contratto in caso di mancato pagamento del canone di locazione, secondo le modalità di cui sopra, previa intimazione per iscritto (a mezzo lettera raccomandata A/R oppure pec) a controparte di adempiere nel termine di 30 giorni dall'inadempimento, tutto ciò con salvezza di addebito degli interessi di mora al tasso legale dalla scadenza dell'obbligazione e sino alla data del saldo.

La parte conduttrice potrà chiedere la risoluzione del contratto, con preavviso scritto di 6 mesi a mezzo pec o raccomandata, per mutate esigenze aziendali.

ART.14 (Diritto di controllo)

La parte locatrice può accertare in ogni tempo, anche con accesso in luogo, se il conduttore osserva gli obblighi che gli incombono.

ART.15 (Elezion del domicilio)

Ai fini delle comunicazioni e delle notificazioni inerenti il presente contratto, le parti eleggono il rispettivo domicilio presso la propria sede legale. Ogni comunicazione o notifica avrà validità solo se indirizzata.

ART.16 (Modifiche)

Il presente contratto potrà essere validamente modificato e/o integrato di comune accordo e per iscritto dalle stesse parti.

ART.17 (Interpretazione)

Il presente contratto sarà interpretato ed eseguito secondo buona fede, avendo riguardo alla comune intenzione delle parti ed al risultato sostanziale che con la sottoscrizione di esso le parti intendono ragionevolmente perseguire.

ART.18 (Rinvio)

Per tutto quanto non disciplinato dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile nonché alle leggi speciali in materia.

Letto, confermato e sottoscritto.

Soresina 20-01-2020

La parte locatrice

Nuovo Robbiani srl

Il Legale Rappresentante

Dr. Claudio Cuoghi



La parte conduttrice

Azienda di Tutela della salute

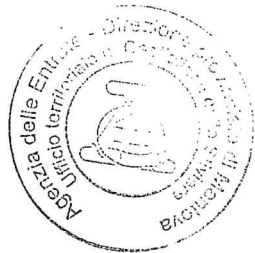
Il Direttore Generale

Dr. Salvatore Mannino



8 0 GEN. 2020

Registrato a Castiglione delle Stiviere addì Reg. 70,00
 n. 405 serie 3T frasc.
 Fogli CENTOSSESSANTASEI,00 Cat.
 166,00 Bollo 96,00
 con versamento D. L. n. TS
 Richiedente



Per delega del
 DIRETTORE PROVINCIALE
 IL FUNZIONARIO
 BERNARDO FALCO

BF