

Allegato A1

Schema contratto di locazione

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata valida tra le parti a tutti gli effetti di legge

TRA

l'Azienda USL di Bologna, in qualità di proprietaria, con sede in Bologna, via Castiglione n° 29 P. IVA 02406911202, rappresentata dal Direttore del U.O.C. Patrimonio Dott. Nicola Stigliano, che agisce giusti poteri attribuitigli con deliberazione n. 56 del 17.03.2010 ed in esecuzione della propria determinazione n. _____ del _____, denominata locatore

E

_____,
rappresentata da _____, e con sede
legale _____,
Via _____ n. ____ C.F. _____, P.
IVA _____, denominata conduttore;

PREMESSO

- che l'Azienda USL di Bologna con determinazione n. 2229 del 18/12/2012 ha indetto una gara ad evidenza pubblica per l'assegnazione in locazione di n. 2 unità immobiliari ad uso commerciale site in Comune di Bologna, Via Clavature n. 6 e n. 8/a;
- che detta selezione si è tenuta in data _____ e che l'Azienda USL di Bologna, con determinazione dell' U.O.C. Patrimonio n.

_____ del _____, ha proceduto all'assegnazione in locazione della suddetta unità immobiliare a _____.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1) – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

L'Azienda _____ USL, concede in locazione alla _____, che accetta la porzione immobiliare ad uso commerciale sita in Comune di Bologna composta da:

- unità immobiliare ad uso magazzino sita in Via Clavature n. 6, identificata al N.C.U. al foglio 188, mappale 358, sub. 22 costituita da un ambiente posto al piano terra;
- oppure
- unità immobiliare ad uso negozio sita in Via Clavature n. 8/a, identificata al N.C.U. al foglio 188, mappale 358, sub. 24 costituita da un ambiente al piano terra collegato ad un ambiente retrostante posto al piano ammezzato;
- unità immobiliare ad uso magazzino sita in Via Clavature n. 8, identificata al N.C.U. al foglio 188, mappale 358, sub. 26 costituita da un ambiente al piano interrato;

così come indicato nelle allegate planimetrie (Allegati A-B-C).

Le unità immobiliari vengono date nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e nello stato di manutenzione indicato a parte nel verbale di consegna contestualmente sottoscritto dalle parti.

I locali risultano liberi da persone. I locali sono stati dichiarati di interesse storico artistico con Decreto del 26/07/2007 del Ministero

per i Beni e le Attività Culturali Direzione Regionale dell'Emilia Romagna, ai sensi degli artt. 10 comma 1, e 12 del D.Leg.vo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i..

Copia del suddetto provvedimento viene consegnato al conduttore in data odierna.

ART. 2) – DESTINAZIONE ED USO DELLA COSA LOCATA

I locali sono dati ed accettati in locazione per essere adibiti a _____.

Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35 e seguenti della Legge 392/78, il conduttore dichiara che l'immobile verrà/non verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

Ne è vietato ogni altro e diverso uso anche parziale e temporaneo a pena di risoluzione immediata del contratto, con danni e spese a norma dell'art. 1456 C.C. In ogni caso l'immobile non potrà essere adibito a smercio e/o stoccaggio di prodotti maleodoranti o pericolosi.

Il conduttore, previa comunicazione sulle ragioni, dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore nonché ad altri dallo stesso incaricati.

ART. 3) DURATA E RINNOVO DELLA LOCAZIONE

La locazione ha la durata di anni 6 (sei) con inizio dal giorno _____ e scadenza al _____ e si intenderà tacitamente rinnovata per un periodo di ulteriori 6 anni ove una della parti non comunichi all'altra disdetta scritta a mezzo lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza.

ART. 4) FACOLTA' DI RECESSO

Le parti convengono che il conduttore ha la facoltà di recedere dalla locazione qualora ricorrano gravi motivi, mediante preavviso di almeno sei mesi dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione, ai sensi del comma 7, dell'art. 27 della Legge 392/78.

ART. 5) – CANONE DELLA LOCAZIONE.

Il canone della locazione è pattuito in euro _____, _____ annue, da pagarsi in rate trimestrali anticipate, con le modalità indicate dal locatore. In caso di ritardo nei pagamenti si stabilisce, in accordo tra le parti, la corresponsione al locatore di un tasso di interesse convenzionale stabilito nella misura del 5%, calcolato sull'importo del canone a decorrere dal 1° giorno successivo al termine di scadenza indicato in fattura. Il locatore procederà, successivamente, a contabilizzare gli interessi maturati con relativo addebito. Il canone di locazione verrà aggiornato automaticamente ogni anno, senza necessità di richiesta scritta, in misura pari al 75%, a decorrere dal 2° anno, sulla base della variazione annuale dell'indice ultimo ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati disponibile nella G.U..

Le parti convengono inoltre che qualunque modifica legislativa, relativa alla determinazione dell'ammontare del canone, nonché dell'aggiornamento dello stesso intervenuta nel corso d'esecuzione del presente contratto, modificherà nel senso indicato dalla legge il contenuto del presente contratto, senza che alcuna delle parti debba

espletare alcuna formalità, salvo che questa sia espressamente richiesta dalla legge.

ART. 6) – CLAUSOLA RISOLUTIVA

Il mancato pagamento totale o parziale del canone ovvero degli oneri accessori, ai sensi dell'art.5 della Legge 392/78, determina la risoluzione di diritto del contratto: ogni eventuale ragione dovrà essere fatta valere in separato giudizio.

ART. 7) SPESE, ONERI ACCESSORI E TASSA SUI RIFIUTI

Sono a carico del conduttore, oltre alle spese proprie, le spese relative alle parti comuni per la quota di competenza.

E' inoltre a carico del conduttore la tassa sui rifiuti solidi urbani, che sarà intestata direttamente al conduttore.

Per quanto concerne la regolamentazione degli oneri accessori, le parti fanno riferimento all'art. 9 della Legge n. 392/78, e per quanto riguarda le singole voci analitiche di ogni spesa, si impegnano a fare riferimento all'accordo del 05.06.80 stipulato in sede regionale fra l'A.S.P.I. il S.U.N.I.A. ed il Collegio dei geometri di Bologna ed eventuali successive modifiche.

Il conduttore dichiara fin d'ora di rispettare l'eventuale Regolamento condominiale e le norme in esso contenute, nonché le delibere assembleari che verranno in seguito assunte.

Il pagamento degli oneri accessori è sottoposto alle stesse modalità e condizioni previste per il canone di locazione.

La regolarizzazione, che potrebbe implicare anche interventi edilizi di demolizione o di costruzione, è a totale ed esclusivo carico del

conduttore compreso tutti gli oneri amministrativi, tecnici e fiscali dovuti per lavori, oneri di urbanizzazione, sanatorie, ecc..

Nella determinazione del canone annuale di locazione si è tenuto conto dello stato di fatto dei locali e dei lavori di messa a norma e sanificazione necessari a rendere utilizzabili le unità immobiliari in argomento e pertanto nulla è dovuto dalla proprietà al conduttore per tali interventi.

ART. 8) SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE.

Fatto salvo i casi previsti dall'art. 36 della Legge 392/76 e s.m.i. è fatto assoluto divieto di sublocare i beni locati, anche parzialmente, o di cedere il contratto sia a titolo oneroso che gratuito, pena la risoluzione ipso jure del contratto stesso per fatto e colpa del conduttore, ai sensi degli artt. 1456 e 1457 C.C.. Circa l'eventuale silenzio e acquiescenza del locatore si applica il disposto del terzultimo comma dell'art. 10 del presente contratto.

ART. 9) STATO DELL'IMMOBILE

Il conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile oggetto della locazione e di averlo trovato conforme alle caratteristiche ed alle condizioni indicate ed idoneo al proprio uso impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato, fatto salvo il normale logorio d'uso. Inoltre dichiara che i locali sono esenti da vizi che possono pregiudicare la salute di coloro che svolgono l'attività negli stessi.

ART. 10) – AUTORIZZAZIONI E MANUTENZIONI

Il conduttore dovrà a propria cura e spese chiedere ed ottenere dalle competenti autorità tutti i permessi necessari per lo svolgimento delle attività svolte nei locali; a suo esclusivo carico sarà l'esecuzione di qualsiasi opera che a tal fine venisse richiesta, previo parere della competente Soprintendenza, nonché benessere della proprietà, alla quale dovrà essere preventivamente sottoposto il relativo progetto con descrizione delle opere da realizzare, che saranno insindacabilmente valutate dalla proprietà stessa. Tali opere, al termine della locazione, potranno essere trattenute dal locatore senza alcun obbligo di indennizzo; qualora non intendesse trattenerle il conduttore sarà obbligato, a proprie cure e spese, a rimettere i locali nelle condizioni preesistenti, prima della riconsegna. Quanto sopra espresso è da considerarsi valido anche per gli interventi di manutenzione straordinaria che potranno essere eseguiti direttamente dal conduttore nel corso della locazione.

Le eventuali richieste di cambio d'uso dovranno essere comunicate alla proprietà. I locali dovranno essere utilizzati esclusivamente secondo le destinazioni d'uso indicate all'art. 2), con espresso divieto di smercio e/o stoccaggio di prodotti maleodoranti o pericolosi.

Sono per intero a carico del conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli art. 1576 e 1609 C.C. ed inoltre tutti gli eventuali adeguamenti, aggiunte o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

Il locatore potrà eseguire le riparazioni necessarie, anche se non urgenti, senza corrispondere alcun indennizzo al conduttore anche se questi, per effetto di esse, subisca disagi e fastidi per oltre 20 (venti) giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 del C.C..

Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento d'uso pattuito, ai lavori non autorizzati, alla cessione o sublocazione o comodato, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

L'eventualità che, nel corso della locazione, venga dichiarata l'inabilità o l'inidoneità all'uso di tutti o parte dei locali, produrrà esclusivamente la consensuale risoluzione del presente contratto, decorsi 180 (centottanta) giorni dalla comunicazione del locatore al conduttore, in questo caso il conduttore rinunzia fin da ora a qualsiasi diritto, pretesa ed azione, anche a titolo di risarcimento del danno, nei confronti del locatore.

Le spese di manutenzione ordinarie saranno a carico del conduttore, le spese di manutenzione straordinarie a carico del locatore.

ART. 11) ISPEZIONE DA PARTE DEL LOCATORE

Il locatore si riserva il diritto di ispezionare l'immobile, tramite persone di sua fiducia e con congruo preavviso, per motivata ragione.

In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dei locali agli incaricati AUSL

e ai terzi interessati, due volte la settimana, in giorni ed in orari da concordarsi e per non meno di due ore per ciascun accesso.

ART. 12) - IMPIANTI

Il conduttore si impegna a mantenere gli impianti, ancorché da lui stesso realizzati, in buono stato manutentivo, ad utilizzarli ed eventualmente adeguarli secondo la normativa vigente o futura, esonerando espressamente il locatore da ogni responsabilità al riguardo.

Il conduttore si impegna ad acquisire dal Comune la dichiarazione di conformità urbanistica dei locali oggetto del presente contratto. Inoltre il conduttore si impegna a consegnare al locatore copia delle dichiarazioni di conformità e dei relativi allegati così come prescritti dalla L.46/90 e s.m.i. sulla sicurezza degli impianti, ivi compresi anche gli impianti antincendio laddove presenti.

Il locatore consegna in data odierna al conduttore l'Attestato di Certificazione Energetica.

ART. 13) – ESONERO DI RESPONSABILITA'

Il conduttore, costituito custode della cosa locata, esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che possano provenirgli da fatto doloso o colposo od omissione di terzi in genere, compreso gli altri conduttori dello stabile nonché per interruzioni colpevoli dei servizi. Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa derivanti da spandimento di acque, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

ART. 14) – RESTITUZIONE DEL BENE

Al termine della locazione i locali dovranno essere riconsegnati, liberi e vacui da persone e cose, in stato locativo normale, fatto salvo il deperimento d'uso. In caso di consegna irregolare o di deperimento non giustificato da un normale uso, il conduttore è ritenuto responsabile dei danni.

ART. 15) FIDEIUSSIONE BANCARIA

Il conduttore, a garanzia del presente contratto e della esatta osservanza di tutti gli obblighi con il medesimo assunti, consegna al locatore fideiussione bancaria a prima istanza, per tutta la durata del contratto, pari a tre mensilità di canone, per una somma pari ad euro _____, __. Il locatore è autorizzato a rivalersi a prima domanda sulla fideiussione in caso di danni riscontrati nel locale e di ogni eventuale suo credito fatto salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto. Le spese di fideiussione sono a carico del conduttore.

ART. 16) ONERI CONTRATTUALI E DISCIPLINA DELLA LOCAZIONE

Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto, le spese di registrazione sono ripartite in parti uguali tra locatore e conduttore, il quale ultimo deve rimborsarle a semplice richiesta del locatore che si assume l'onere della registrazione.

ART. 17) – FALLIMENTO

Nel caso di fallimento del conduttore che esercita l'attività nei locali dell'immobile locato, il contratto si intende ipso iure automaticamente

risolto e quindi l'unità immobiliare dovrà essere immediatamente riconsegnata.

ART. 18) – ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, il conduttore elegge domicilio a _____, in Via _____ n. ____ e, per il caso che in seguito si trasferisca altrove, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune di _____.

Il locatore presso la propria sede legale in Bologna, Via Castiglione n. 29.

Competente è il Foro di Bologna.

ART. 19) – RINVIO A DISPOSIZIONE DI LEGGE.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti richiamano le disposizioni del codice civile, la vigente normativa in materia di locazione di immobili urbani ad uso commerciale ed in particolare la Legge n. 392/78 e successive modificazioni ed integrazioni nonché, in quanto compatibili con tali disposizioni, gli usi locali.

Qualunque modifica delle clausole inserite nel contratto di locazione deve essere approvata con atto scritto.

ART. 20) – TUTELA DELLA RISERVATEZZA.

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", i dati personali vengono trattati in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione. I medesimi sono conservati sia su strumenti cartacei, che informatici

nel rispetto dei principi e delle regole concernenti le misure minime di sicurezza, per evitare rischi di perdita, distruzione o accesso non autorizzato. I dati personali possono essere oggetto di comunicazione, per le finalità sopra indicate e nei limiti consentiti dalla normativa, ad altre articolazioni organizzative dell'Azienda USL, nonché a soggetti pubblici e privati incaricati dall'Ente per scopi amministrativi e fiscali.

Il conduttore è titolare dei diritti di cui all'art. 7 del codice Privacy.

Titolare del trattamento è l'Azienda USL. Responsabile del trattamento è il Dott. Nicola Stigliano, Direttore dell'U.O.C. Patrimonio.

Letto, approvato e sottoscritto

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

AZIENDA USL DI BOLOGNA

IL DIRETTORE U.O.C. PATRIMONIO

(Dott. Nicola Stigliano)

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, delle clausole del presente contratto, che approvano espressamente e specificamente, in particolare i patti di cui ai punti: 2), 3), 4), 5), 6) 9), 10), 12), 13), 15), 17), 19), 20).

IL LOCATORE _____

IL CONDUTTORE _____

Bologna li