

COMUNE DI DONNAS

Regione Autonoma Valle d'Aosta

SCRITTURA PRIVATA

LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO AMBULATORIO PER ANNI

SEI RINNOVABILE PER ULTERIORI ANNI SEI.- -----

Premesso: -----

- che il Comune di Donnas è proprietario di un immobile adibito ad ambulatorio sito nel proprio territorio, in Viale Selve n. 8 adiacente al Municipio, composto da: sala d'attesa, servizi, n. 2 ambulatori; -----

- con determinazione del Segretario comunale n. _____ in data _____

è stata indetta un'asta al massimo rialzo per il conferimento in locazione dell'immobile denominato "Ambulatorio n. 1", da destinarsi allo svolgimento di attività sanitaria;

- che con provvedimento del Segretario comunale n. _____ in data _____

è risultato aggiudicatario per la locazione in oggetto il Sig.

_____ che ha dichiarato di voler svolgere la seguente attività sanitaria _____; -----

- che in data _____ è stato acquisito parere igienico-sanitario per lo svolgimento dell'attività sopra indicata: -----

- che il Comune di Donnas – C.F. 00106930076 in persona del Segretario comunale _____ (in seguito chiamato locatore) ed il Sig.

_____ C.F. _____ nato a _____

_____ e residente

in _____ (in seguito chiamato conduttore)

intendono pertanto stipulare un contratto di locazione, ai sensi degli artt. 27 e

seguenti della Legge 27 luglio 1978, n. 392 “Disciplina delle locazioni di immobili urbani”; -----

Quanto sopra premesso, convengono e stipulano quanto segue: -----

----- CONSENSO: -----

Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, l’unità immobiliare adibita ad ambulatorio, sita in Donnas – Viale Selve n. 8 e censita al F. 14 n. 435 sub.7) composta da vani 2 (n. 1 ambulatorio di mq 14,15 con servizio igienico di mq 2,28) nonché di spazi in comune con altro ambulatorio presente nello stabile (n. 1 sala d’attesa di 24,81 mq con servizio igienico 4,46 mq). La locazione viene pertanto effettuata per lo svolgimento di attività sanitaria -----

----- ART. 1 - DURATA:-----

La durata della presente locazione è stabilita in anni sei a decorrere dal _____.

Alla scadenza di tale termine, la locazione si intenderà rinnovata automaticamente per la stessa durata salva disdetta da comunicarsi , mediante pec o raccomandata A/R, almeno 6 mesi prima della scadenza. -----

Il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione per i motivi di cui all’art. 29 L. 392/1978.

----- ART. 2 - CANONE DELLA LOCAZIONE: -----

Il canone mensile di affitto è stabilito in Euro _____, da pagarsi in 6 rate annuali bimestrali anticipate da pagarsi entro il 10 gennaio, 10 marzo, 10 maggio, 10 luglio, 10 settembre e 10 novembre di ogni anno, di Euro _____ cadauna. -----

Il canone sopracitato è da intendersi comprensivo del rimborso forfettario delle spese relative alle utenze di energia elettrica, acqua, gas e smaltimento rifiuti solidi urbani, intestate al Comune .

Trascorso un anno dall'inizio della locazione, il locatore avrà diritto di richiedere l'aggiornamento annuale del canone nella misura del 75% (settantacinque-per-cento) di quella accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati; l'importo base sul quale operare tale aggiornamento sarà costituito, ogni anno, dall'ultimo canone annuale precedentemente aggiornato. -----

Il pagamento dovrà essere effettuato su richiesta del Comune di Donnas, tramite la piattaforma PagoPa. -----

Il locatore ha l'onere di comunicare al conduttore eventuali variazioni del proprio Tesoriere ovvero del proprio conto corrente bancario. In difetto, il conduttore avrà diritto di adempiere all'obbligazione di pagamento al suo proprio domicilio. -----

Il conduttore non potrà sospendere il pagamento del suddetto canone per l'interruzione dei servizi. -----

Il mancato pagamento del canone decorsi trenta giorni dalla scadenza prevista costituisce motivo di risoluzione del presente contratto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile. -----

----- ART. 3 - ONERI ACCESSORI: -----

I locali vengono concessi in affitto con l'arredo esistente. Vengono inoltre forniti di utenze di luce, acqua, gas, e smaltimento rifiuti solidi urbani intestate al Comune per le quali è previsto rimborso forfettario ai sensi dell'art. 2.-----

Salvo diverso accordo con l'Amministrazione, dovranno essere rimborsate al

Comune le spese relative al servizio di pulizia dei locali eseguito dalla ditta

appaltatrice comunale, da pagarsi in rate annuali bimestrali anticipate

unitamente al canone di locazione di cui all'art. 2. -----

Restano inoltre a carico della parte conduttrice gli oneri relativi allo

smaltimento di rifiuti speciali e sanitari. -----

Sono invece a carico della parte locatrice tutte le altre spese, ivi compresi i

premi di assicurazione dello stabile, le spese di manutenzione degli impianti e

di revisione dell'impianto antincendio. -----

----- ART. 4 - CONSEGNA: -----

La parte conduttrice dichiara di conoscere l'immobile e, di averla riscontrata

in buono stato locativo ed idonea all'uso al quale è destinata. -----

Il conduttore rinuncia espressamente alle facoltà previste dall'art. 1578 del

codice civile riguardanti i vizi della cosa. In caso di vizi o difetti tali da

rendere impossibile il godimento dell'immobile, il presente contratto di

intenderà risolto senza che il conduttore possa avanzare alcuna pretesa nei

confronti del locatore.-----

-----ART. 5 - DESTINAZIONE DEI LOCALI: -----

La parte conduttrice si impegna a non destinare i locali oggetto del contratto

ad usi diversi da quelli stabiliti dal contratto. -----

Qualsiasi mutamento di destinazione dell'unità immobiliare urbana 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 la parte locatrice potrà, inviando

comunicazione tramite pec o raccomandata AR, 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.-----

----- ART. 6 - OBBLIGAZIONI DEL LOCATORE: -----

La parte locatrice è obbligata, ai sensi degli artt. 1575 n. 2 e 1576 del codice civile, a mantenere l'unità immobiliare locata in buono stato locativo, effettuando tutte le riparazioni necessarie eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore. -----

La parte conduttrice dovrà dare avviso alla parte locatrice della necessità di effettuare le riparazioni. -----

Il locatore non potrà compiere innovazioni che diminuiscano il godimento da parte del conduttore, salva l'esigenza di riparazioni indifferibili, con applicazione in tal caso del disposto dell'art. 1584 del codice civile. -----

----- ART. 7 - OBBLIGAZIONI DEL CONDUTTORE: -----

Il conduttore ha l'obbligo di custodire l'unità immobiliare locata con la diligenza del buon padre di famiglia e dare avviso al locatore della necessità di eseguire riparazioni a carico di esso locatore. -----

Al termine della locazione il conduttore dovrà restituire l'unità locata al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deterioramento od il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità al presente contratto. --

Alla riconsegna del locale verrà redatto un verbale in contraddittorio tra il conduttore e il locatore. -----

Al conduttore è vietato effettuare addizioni e modifiche sulla cosa locata.

Eventuali danni causati da negligenza e/o imperizia del conduttore sono posti a carico del conduttore stesso. -----

----- ART. 8 - DEPOSITO CAUZIONALE: -----

A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del conduttore, lo stesso costituisce in deposito cauzionale a favore della parte locatrice, ai sensi dell'art. 11 della legge n. 392/1978, la somma di Euro _____ pari a due mensilità del canone. Detta garanzia viene espressamente dichiarata idonea dal locatore, con rinuncia ad ogni ulteriore garanzia di cui all'art. 1608 del codice civile. -----

L'importo del deposito cauzionale dovrà essere restituito entro trenta giorni dalla cessazione della locazione, solo a seguito della constatazione dell'integrale adempimento degli obblighi a carico del conduttore, ivi compresa la rimessa in pristino dell'unità immobiliare locata ove necessaria.--

----- ART. 9 - SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO: -----

Il conduttore non potrà sublocare totalmente l'immobile, né concedere in comodato, né cedere ad altri il presente contratto, senza il consenso scritto del locatore. -----

Le parti pattuiscono inoltre espressamente, in deroga all'art. 36 della legge n. 392/1978, che il conduttore non potrà neanche sublocare parzialmente l'immobile, senza il consenso scritto del locatore. -----

----- ART. 10 – RECESSO DEL CONDUTTORE -----

Il conduttore ha diritto di recedere, senza necessità di fornire alcuna giustificazione, dal presente contratto, dandone preavviso almeno tre mesi prima. In tal caso, l'estinzione del rapporto di locazione consegue alla scadenza del sesto mese successivo al preavviso stesso. -----

----- ART. 11 - PENALE: -----

In caso di ritardo nella riconsegna del bene al locatore, il conduttore dovrà corrispondere il canone per tutto l'ulteriore periodo della sua detenzione,

salva l'applicazione di una penale in misura pari ad Euro 50,00 per ogni giorno di ritardo nella riconsegna dell'immobile. -----

----- ART. 12- RISOLUZIONE DEL CONTRATTO: -----

Il locatore potrà risolvere il contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 codice civile qualora si verifichi anche una sola delle seguenti fattispecie:

- a) sopravvenienza di situazioni preclusive alla stipula di contratti con pubbliche amministrazioni;
- b) inosservanza del divieto di cessione del contratto e di sublocazione dell'immobile ai sensi dell'art. 9 del presente contratto;
- c) destinazione dei locali ad uso diverso da quello previsto nel presente contratto;
- d) mancato pagamento del canone ai sensi dell'art. 2 del presente contratto. -----

In caso di risoluzione, il locatore potrà trattenere a titolo definitivo e quale penale la cauzione prestata dal Conduttore, rimanendo comunque impregiudicato per il locatore ogni diritto di rivalsa per il risarcimento dell'eventuale maggior danno subito.-----

----- ART. 13 - IMPIANTI ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO: -----

(Decreto Ministero dello Sviluppo Ecologico 22.01.2008 n. 37). -----

Con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 D.M. 22.01.2008 n. 37, il locatore garantisce il conduttore circa la conformità di detti impianti, e di quelli in uso comune, alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati. -----

----- ART. 14 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA: -----

E' stato emesso attestato di certificazione energetica in data 30.07.2010 –

Codice ACE025_10/2 – per edificio di classe E. -----

----- ART- 15 - DIRITTO DI CONTROLLO: -----

Il locatore può accertare in ogni tempo, anche con accesso in luogo, se

l'affittuario osserva gli obblighi che gli incombono. -----

----- ART. 16 - SPESE -----

Le spese del presente contratto sono a completo carico dell'affittuario. -----

----- ART. 17 - RINVIO: -----

Per quanto non espressamente convenuto con il presente atto, si applicano le

disposizioni della Legge 27/07/1978 n. 392, nonché in quanto compatibili, le

disposizioni del codice civile (artt. 1571 e seguenti) che regolano il contratto

di locazione. -----

----- ART. 18 – TRATTAMENTO DEI DATI -----

Ai sensi del REGOLAMENTO GENERALE SULLA PROTEZIONE DEI

DATI (Regolamento UE 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio

del 27 aprile 2016) il Comune di Donnas, in qualità di titolare del trattamento,

informa che i dati personali, forniti di norma dall'interessato, sono trattati

nello svolgimento delle proprie funzioni istituzionali, nell'ambito del

procedimento di cui all'oggetto, con strumenti manuali, informatici e

telematici idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza degli stessi. -----

I dati saranno comunicati o diffusi in adempimento di obbligo di legge,

regolamento o normativa comunitaria. L'interessato del trattamento può

esercitare i diritti previsti dal Regolamento UE 2016/679, cui si rinvia. -----

Letto, confermato e sottoscritto. -----

Donnas, li ____/____/_____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c., comma 2, le parti, previa lettura delle clausole contenute nella presente convenzione, dichiarano di approvare specificatamente ed accettare, avendone compreso il tenore, quelle di cui all'art. 2 (canone della locazione), all'art. 3 (oneri accessori), all'art. 7 (obbligazioni del conduttore), all'art. 9 (subaffitto e cessione del contratto), all'art. 11 (penale) e all'art. 12 (risoluzione del contratto).- -----

Donnas, li ____ / ____ / _____ Donnas, li ____ / ____ / _____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

=====