

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

L'Amministrazione Comunale di Sorgono, rappresentata dal Sig. _____ in qualità di ...
(LOCATRICE)

E

- L'Azienda Sanitaria di Nuoro, C.F. 00977680917, con sede legale in Nuoro, via Demurtas n.1, rappresentata dal Commissario Straordinario Dott. Mario Carmine Antonio Palermo, nato a Nuoro il 04.12.1954, C.F. PLRMMCR54T04F979U residente in Alghero in via Giuseppe Garibaldi 19, domiciliato per la carica presso l'Azienda Sanitaria di Nuoro in via Demurtas n.1, (CONDUTTRICE).

PREMESSO

- che l'Amministrazione Comunale di Sorgono è proprietaria dell'immobile sito in Sorgono, via IV Novembre quale risulta dalle allegate planimetrie;
che l'Azienda Sanitaria di Nuoro, al fine di garantire l'erogazione dei servizi sanitari del CIM, SERD e 118 in strutture idonee ed accreditate, intende procedere alla stipula del contratto di locazione per l'immobile come sopra meglio individuato;
- che la Giunta Municipale con atto n. _____ del _____, ha deliberato la concessione in locazione _____, con decorrenza dal _____ al _____;
- che l'Azienda Sanitaria di Nuoro è creditore nei confronti del Comune di Sorgono giusta sentenza della corte d'Appello di Sassari n. 339/15 dell'importo di € 106.443,93, per capitale ed interessi determinati alla data 3 agosto 2016;
- che d'intesa tra le parti i canoni dovuti a titolo di locazione dell'Azienda Sanitaria di Nuoro saranno oggetto di compensazione con il credito vantato nei confronti dell'amministrazione Comunale stessa;

Tutto ciò premesso si stipula quanto segue:

ART.1 (Oggetto)

La locatrice, nella qualità di proprietaria, concede in locazione alla conduttrice, che a tale titolo accetta, l'immobile sito nel Comune di Sorgono, via IV Novembre, quale risulta dalle allegate planimetrie che, sottoscritte dalle parti, si uniscono al presente contratto per farne parte integrale e sostanziale.

La locatrice garantisce che sull'immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono in alcun modo limitarne il libero godimento e la piena e completa disponibilità.

ART.2 (Destinazione)

L'immobile locato è adibito a sede del CIM, SERD e 118. In proposito la locatrice assicura che tale destinazione è conforme agli strumenti urbanistici ed alle autorizzazioni comunali e che l'immobile è idoneo all'uso a cui è destinato. La locatrice dichiara, inoltre, che l'immobile ed i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in piena conformità a tutte le disposizioni di legge ed in particolare al D.M. n.37/2008 del Ministero dello sviluppo Economico ed al Decreto Legislativo n.81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni.

La locatrice dichiara che l'immobile oggetto del contratto è fornito dei seguenti certificati:

- Certificato di Prevenzione Incendi ovvero in caso non occorra, fornisca una dichiarazione redatta da un professionista abilitato iscritto nell'elenco del Ministero degli Interni;
 - attestato di prestazione energetica (A.P.E);
 - Certificato di agibilità;
- I predetti certificati vengono consegnati alla conduttrice, unitamente alle certificazioni relative a tutti gli impianti esistenti nell'edificio.

Articolo 3 (Durata)

La locazione avrà una durata di anni 6 ai sensi dell' art. 27 legge 27 luglio 1978, n.392, a partire dal 01.06.2016 con scadenza al 01.06.2022, rinnovabile per la stessa durata se non interviene disdetta, tramite raccomandata R.R., almeno sei mesi prima della scadenza;

ART.4 (Sublocazione - Cessione del contratto)

E' vietata la sublocazione dell'immobile e cessione a anche parziale del contratto.

ART.5 (Recesso)

La locatrice riconosce espressamente alla conduttrice la facoltà di recedere, in ogni tempo e per qualsiasi motivo, dal contratto, così come previsto dall'art. 27, della legge 27.07.1978 n.392, anche in caso di acquisto di un edificio da parte dell'Azienda Sanitaria per l'uso specifico, nonché in caso di ristrutturazione di immobili di proprietà dell'ASL da destinare a fini istituzionali. In particolare, la conduttrice potrà recedere dal contratto dandone comunicazione alla locatrice mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento con un preavviso di almeno sei mesi. Tale facoltà potrà essere esercitata anche in relazione a singole porzioni dell'immobile e comporterà una riduzione proporzionale dell'importo del canone locativo di cui al successivo art.6.

E inoltre fatta salva la possibilità per L'Azienda Sanitaria di Nuoro di recedere dal contratto in relazione ad esigenze organizzative e funzionali che si potranno determinare per effetto dell'incorporazione dell'Ente nell'Azienda per la Tutela della Salute ai sensi della L.R. 27.7.2016 n.17;

ART.6 (Canone)

Il canone complessivo annuo della locazione è provvisoriamente convenuto in € 24.930,00, sulla base di stima elaborata di concerto da un tecnico Aziendale ed uno del Comune di Sorgono, fatta

salva la sua successiva, definitiva, determinazione sulla base delle valutazioni che opererà l'Agenzia del Territorio; al fine di consentire alla menzionata Agenzia di produrre la predetta valutazione di congruità l'Amministrazione Comunale di Sorgono s'impegna a produrre nel tempo massimo di 3 mesi dalla stipula del presente atto, l'accatastamento dell'immobile in questione, presupposto necessario alla menzionato parere di stima sul canone di locazione;

A far data dalla sottoscrizione del presente contratto il canone dovuto dall'Azienda Sanitaria andrà in compensazione con il credito vantato dalla medesima Azienda nei confronti dell'Amministrazione Comunale che, alla data del 3 agosto 2016 è determinato in € 106.443,93, salvo gli ulteriori interessi di legge che matureranno nel tempo sino a completa estinzione del debito e che saranno comunicati a Cura della Azienda ASL di Nuoro al Comune di Sorgono così da aggiornare conseguentemente l'ammontare del relativo credito;

ART.7 (Oneri accessori)

La conduttrice provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'immobile, quali energia elettrica, acqua potabile. Conformemente alle previsioni contenute nel verbale n.1 del 04.05.2016 allegato, l'Amministrazione Comunale di Sorgono dovrà "provvedere alla realizzazione di tutte le opere necessarie ad assicurare l'autonomia impiantistica e logistica previa settorizzazione dell'impianto elettrico, alla dotazione di misuratore di calorie nell'impianto termico (il costo della gestione verrà determinato sulla base dei millesimi di pertinenza mentre il consumo sarà desunto dalle calorie effettivamente misurate dal contatore di calore), alla dotazione di impianto caldo freddo in pompa di calore nella struttura da destinare al Servizio 118, predisposizione allaccio idrico fognario".

ART.8 (Modifiche, miglioramenti, addizioni e insegne)

Alla conduttrice è concessa la facoltà di eseguire, a cura e spese proprie, eventuali lavori di sistemazione dell'immobile finalizzati ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche. Resta, peraltro, inteso che la conduttrice dovrà sottoporre all'approvazione preventiva della locatrice il progetto relativo ai lavori sopra indicati ove siano suscettibili di alterare in misura significativa la configurazione funzionale dell'immobile.

ART.9 (Manutenzione)

Le manutenzioni ordinarie sono a carico della conduttrice. Tutte le manutenzioni straordinarie e gli oneri relativi ai lavori di adattamento ed adeguamento normativo dell'immobile e degli impianti, ove si rendessero necessari per il mutare della legislazione al fine di conservare la sicurezza e l'idoneità dell'edificio all'uso convenuto tra le parti, sono a carico della locatrice.

ART.10 (Foro competente)

Resta convenuto tra le Parti che per le eventuali vertenze giudiziarie, comunque derivanti dal presente contratto, sarà competente in via esclusiva il foro di Nuoro, ex art. 447 bis e c. p. c.

Art.11 (Spese di registrazione)

Le spese di registrazione sono divise a metà fra le parti come per legge, con onere a carico della locatrice di provvedere alla relativa imposta.

Art.12(Clausola residuale)

Per tutto quanto non è stato previsto nel presente atto le parti contraenti si richiamano alle disposizioni di legge vigenti.

Il presente contratto viene redatto in tre originali, ciascuno dei quali costituito da n.3 pagine.

Letto, approvato e sottoscritto

Il locatore

il Conduttore