

## **SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE**

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

### **TRA**

l'Azienda Ospedaliero Universitaria di Modena (di seguito denominata "Azienda Ospedaliera"), in qualità di proprietaria, con sede in Modena, via Del Pozzo n° 71 P. IVA n. 02241740360 in persona del Direttore Generale legale rappresentante, Dott.ssa Kyriakoula Petropulacos nata a Modena il 28/08/1963

### **E**

Ditta/sig. \_\_\_\_\_,

denominato conduttore;

### **PREMESSO**

- che l'Azienda Ospedaliero - Universitaria di Modena con determinazione n. 71 del 21/10/2014 del Servizio Attività Tecniche e Patrimoniali ha indetto un bando per l'assegnazione in locazione dell'unità immobiliare ad uso commerciale sita in Comune di Modena, via del Pozzo n. 61;

- che detta selezione si è tenuta in data 19/11/2014 e che l'Azienda Ospedaliera di Modena, con determinazione del Servizio Attività Tecniche e Patrimoniali n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ha proceduto all'assegnazione in locazione della suddetta unità immobiliare alla ditta/sig. \_\_\_\_\_ .

### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

#### **ART. 1) – OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

L'Azienda Ospedaliera concede in locazione alla ditta/sig. \_\_\_\_\_ che accetta l'unità immobiliare ad uso commerciale sita in Comune di Modena, via del Pozzo n.

61, posta al piano terra, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nello stato di manutenzione indicato a parte nel verbale di consegna contestualmente sottoscritto dalle parti.

La suddetta unità immobiliare risulta identificata al N.C.U. come segue:

Fg. 161 - Particella n. 11 sub. n. 3 quale locale adibito ad uso commerciale indicato nell'allegata planimetria (Allegato A).

I locali risultano liberi da persone.

Copia del suddetto provvedimento viene consegnato al conduttore.

#### **ART. 2) – DESTINAZIONE ED USO DELLA COSA LOCATA**

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

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 ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.

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

Eventuali oneri di urbanizzazione, di sanatoria, amministrativi e tecnici, relativi all'effettuazione di lavori all'interno degli spazi locati, saranno a totale carico del conduttore.

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

E' fatto assoluto divieto di sublocare i beni locati, anche parzialmente, o di cedere il contratto sia a titolo oneroso che gratuito, al di fuori dei casi previsti dalla legge, 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, 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.

Non è consentito il cambio d'uso dei locali i quali 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 del locale, produrrà esclusivamente la consensuale risoluzione del presente contratto, decorsi 180 (centottanta) giorni dalla comunicazione del locatore al conduttore, in questo caso il conduttore rinuncia 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.

#### **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, oltre alla documentazione attestante il rispetto delle normative sul risparmio energetico (L.10/91 e s.m.i.).

#### **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 €.\_\_\_\_\_ IVA esclusa. 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 \_\_\_\_\_

Il locatore presso la propria sede legale in Modena, Via del Pozzo n. 71.

Competente è il Foro di Modena.

#### **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 Ospedaliera, 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 Ospedaliera. I Responsabili del trattamento sono il dott. Giorgio Bertacchini e il sig. Marco Bagnoli dipendenti dell'Azienda stessa.

Letto, approvato e sottoscritto

IL LOCATORE

IL DIRETTORE GENERALE

(Dott.ssa Kyriakoula Petropulacos)

---

IL CONDUTTORE

---

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 DIRETTORE GENERALE

(Dott.ssa Kyriakoula Petropulacos)

---

IL CONDUTTORE

---

Modena lì