

CONTRATTO DI LOCAZIONE CON DESTINAZIONE D'USO A
RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE (RSA) DELLA PORZIONE
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO NEL COMUNE DI CASSANO
MAGNAGO (VA), VIA BUTTAFAVA N. 15, DI PROPRIETÀ DI ATS
DELL'INSUBRIA.

TRA

L'ATS dell'Insubria con sede legale in Varese – Via O. Rossi n. 9, C.F. e P.
IVA 02413470127, di seguito denominata Locatore, rappresentata dal Direttore
Generale pro-tempore _____ che agisce in esecuzione della deliberazione
di Giunta della Regione Lombardia n. ____ del ____;

E

_____, con sede in _____ – _____, C.F. e P. IVA _____, di seguito denominato
Conduttore, rappresentato dal _____ che agisce in qualità di legale
rappresentante;

PREMESSO

- Che l'ATS dell'Insubria è proprietaria dell'immobile sito nel comune di
Cassano Magnago (VA), via Buttafava n. 15, identificato al catasto
fabbricati al foglio 11, mappale 2370, costituito da più corpi di fabbrica
e sviluppato su quattro piani fuori terra e due interrata;
- Che come risulta dal verbale di asta pubblica in data _____ il _____ è
risultato assegnatario della locazione dell'immobile;
- Che l'ATS dell'Insubria e _____ intendono addivenire alla stipula di un
contratto di locazione con destinazione d'uso vincolata a RSA con
decorrenza _____;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO E DURATA DELLA LOCAZIONE

L'ATS dell'Insubria concede in locazione a _____ con sede in _____
l'immobile ubicato una porzione di un più ampio compendio immobiliare sito
nel comune di Cassano Magnago (VA), via Buttafava n. 15, identificato al
catasto fabbricati al foglio 11, mappale 2370, costituito da più corpi di fabbrica
e sviluppato su quattro piani fuori terra e due interrati.

Lo specifico lotto oggetto di locazione, in seguito a divisione dell'unità
immobiliare succitata, risulta distinto catastalmente al foglio 11 con il mappale
2370 subalterno 2; il subalterno 1 resterà di proprietà di ATS (sede di Casa di
Comunità), mentre il subalterno 3 identifica le parti comuni.

La descrizione e i dati identificativi del bene sono dettagliatamente specificati
nella perizia di stima redatta dalla Agenzia delle Entrate e nelle note tecniche
informative allegate, costituenti parti integrante del presente contratto (Allegato
1 – Note tecniche e Planimetria) Permangono in carico all'immobile le servitù
e i pesi indicati nell'Allegato 1.

La locazione avrà durata di 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di
sottoscrizione del contratto, rinnovabile di ulteriori anni 10 (dieci), salvo
disdetta da comunicarsi da parte del conduttore almeno 12 mesi prima della
scadenza del contratto.

Il Conduttore, in qualsiasi momento, ha facoltà di recedere dal contratto, previo
avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata A/R o a mezzo posta
elettronica certificata, almeno dodici mesi prima della data indicata per il
recesso. Sarà facoltà recedere dal presente contratto da parte del locatore
nell'ipotesi previste all'art. 29 L. 392/1978 e s.m.i., con comunicazione scritta
da inviare almeno 12 mesi prima della scadenza del contratto.

Il contratto si risolverà di diritto, qualora, per qualunque causa non imputabile all'ATS dell'Insubria che rendesse impossibile la prosecuzione del contratto, ivi compresa la circostanza in cui l'attività svolta non fosse più compatibile con il mutamento urbanistico dell'area, senza che perciò il Conduttore possa vantare il diritto a qualsivoglia indennizzo o risarcimento del danno comunque denominato.

ART. 2 – CORRISPETTIVO DEL CONTRATTO

Il canone annuo di locazione è fissato in € _____ fuori campo IVA.

Il suddetto canone annuo dovrà essere versato in n. 2 rate semestrali anticipate di pari importo, con scadenza entro il giorno 10 del primo mese di ogni semestre di riferimento (ad es., 10 gennaio per il semestre gennaio-giugno e 10 luglio per il semestre luglio– dicembre), previa emissione di fattura da parte dell'ATS dell'Insubria.

Si precisa che il primo anno, la prima rata anticipata del canone dovrà essere versata all'atto della sottoscrizione del contratto e le successive rate anticipate saranno versate entro dieci giorni dall'inizio del semestre cui si riferiscono, come sopra indicato.

Il canone annuo verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, in misura pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT – costo della vita per le famiglie di operai ed impiegati (FOI), verificatasi nell'anno precedente, se positiva.

Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e non potrà far valere alcuna eccezione e azione se non dopo il pagamento delle rate scadute. Sui pagamenti dei canoni effettuati in ritardo, verranno, per patto

esplicito ai sensi dell'art.1282 del C.C., calcolati ed addebitati gli interessi legali dalla data del mancato pagamento

ART. 3 –USO DELL'IMMOBILE

Oggetto della locazione è un immobile con destinazione d'uso vincolata alla gestione di una Residenza Sanitaria Assistenziale, di seguito RSA con capienza ricettiva allo stato attuale per un totale di 60 posti letto. Il locatario dovrà provvedere all'allestimento completo della RSA attraverso la fornitura di arredi e attrezzature necessari al suo funzionamento e garantirne l'attivazione entro un anno dalla sottoscrizione del contratto di locazione.

ART. 4 – SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

E' facoltà del conduttore sublocare, dare in comodato o comunque concedere a terzi a qualsivoglia titolo, in tutto o in parte, l'immobile, nel rispetto della destinazione d'uso sopraindicata e previa autorizzazione di ATS.

ART. 5 – OBBLIGHI PRINCIPALI DEL CONDUTTORE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE.

Il Conduttore deve eseguire direttamente, a propria cura e spese, ogni intervento di ordinaria manutenzione. Gli eventuali interventi dettati da esigenze logistiche e commerciali connesse all'attività del Conduttore e/o eventuali migliorie sono integralmente a suo carico senza diritto al rimborso alcuno da parte dell'Amministrazione. Tutti gli interventi differenti dalle manutenzioni ordinarie devono essere previamente autorizzati dall'Amministrazione.

Con riguardo all'impianto elevatore si precisa che la manutenzione ordinaria e le verifiche periodiche biennali verranno eseguite a cura del locatore ai sensi del D.P.R. n. 162/1999, con addebito dei relativi costi al conduttore.

Restano a carico del Locatore le spese per riparazioni straordinarie.

Il Conduttore potrà proporre l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria/ristrutturazione sull'immobile e le sue pertinenze. I lavori proposti dal Conduttore dovranno essere eseguiti a cura e spese dello stesso previa validazione/autorizzazione del Locatore in ordine al progetto e ai relativi tempi / costi di esecuzione, con riserva di verifica circa il corretto espletamento in loco a fine lavori.

Il Locatore accetta che il Conduttore possa recuperare le somme effettivamente pagate per i lavori di manutenzione straordinaria fino a concorrenza del valore del canone di locazione e ciò per tutta la durata della locazione e sino all'ultimazione di tutti i lavori convenuti. A tal fine saranno esibite tutte le fatture debitamente quietanzate. Al termine di ogni anno di locazione il Locatore effettuerà i conguagli tenuto conto dei costi effettivi sostenuti dal Conduttore per i lavori di cui al cronoprogramma di riferimento e il canone di locazione stabilito. I costi delle opere saranno validati sulla scorta dei prezzi unitari contenuti nei listini ufficiali di riferimento.

Se per qualsivoglia ragione i costi sostenuti dal Conduttore (debitamente autorizzati e quietanzati) dovessero essere superiori al canone dovuto, quest'ultimo maturerà un credito che potrà essere portato in compensazione con le somme dovute dallo stesso a titolo di canone per le annualità successive.

Alla scadenza del contratto il Conduttore, a propria cura e spese, dovrà lasciare libero l'immobile da persone e cose.

Ci si riserva in sede di autorizzazione alle migliorie, di valutare se le stesse, a fine contratto, debbano essere rimosse a spese del locatario.

L'Amministrazione avrà comunque diritto a ritenere le migliorie comunque denominate senza che il Conduttore possa vantare alcun compenso e/o

indennità per qualunque titolo e ragione, anche in deroga agli artt.1592 e 1593 del C.C..

Il Conduttore è costituito custode del bene locato ed ha l'obbligo di mantenere lo stesso in buono stato di manutenzione a sua cura e spese.

Il Conduttore è tenuto a pagare il canone di locazione nella misura offerta in sede di gara, in 2 rate anticipate di pari importo. Detto canone sarà aggiornato in misura pari al 100% dell'aumento dell'indice ISTAT - costo della vita per le famiglie di operai e impiegati a partire dall'inizio del secondo anno di locazione, per come indicato al precedente art. 3.

Il Conduttore esonera l'Amministrazione da ogni responsabilità per danni, diretti e indiretti che potranno derivare da fatti dolosi o colposi suoi, dei suoi dipendenti, familiari o terzi in genere, nei confronti di terzi. Si obbliga ad osservare tutte le norme di prevenzione, antinfortunistica od altro anche in relazione all'attività espletata. A tale proposito si obbliga a stipulare idonea polizza assicurativa.

Sono a carico del Conduttore le spese di tutte le utenze (es: luce, acqua, gas, telefono) per le quali dovrà provvedere, altresì, a propria cura e spese agli allacciamenti delle stesse a proprio nome, ivi compresa la tariffa raccolta rifiuti ed altre eventuali imposte/tasse; per quanto riguarda le spese per il riscaldamento dello stabile (gas), le stesse saranno ripartite secondo i millesimi indicati nell'allegato n. 2.

Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore o verso terzi per qualsiasi danno causato dal proprio personale o dai propri clienti, all'immobile e alle sue pertinenze.

Sono a carico del Conduttore le richieste e l'ottenimento di eventuali

concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza e/o occorrenti all'uso stabilito, manlevando il Locatore da ogni responsabilità al riguardo e comunque dandone comunicazione.

Il Locatore è esonerato da ogni responsabilità in caso di interruzione di servizi e utenze per cause indipendenti dalla sua volontà.

Il Conduttore si impegna a stipulare idonea fideiussione bancaria o assicurativa per un importo pari ad una annualità del canone annuo offerto in sede di gara, a titolo di cauzione definitiva ai sensi del art.12 del bando.

Il Conduttore si impegna a stipulare le polizze indicate all'art.12 del bando.

ART: 6 – DIVIETO DI MODIFICHE

Il Conduttore si obbliga a non modificarne la destinazione in difetto di preventivo consenso scritto dell'Amministrazione.

ATS non assume obblighi ed oneri di natura economica di alcun genere nei confronti del Conduttore o di soggetti terzi con riferimento alla gestione.

Il Conduttore gestirà l'attività previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni per l'esercizio delle funzioni di che trattasi, osservando tutte le prescrizioni di legge, sotto la propria esclusiva responsabilità ed a proprio intero rischio imprenditoriale, tenendo manlevata ed indenne l'Amministrazione da ogni eventuale pretesa anche di terzi.

ART. 7 – ASSICURAZIONI E DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO.

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata ed esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da fatto doloso o colposo del proprio personale o di "propri" terzi e si impegna ad usare l'immobile in modo da non recare danno ad altri.

Il Conduttore dichiara di aver stipulato con primaria Compagnia assicurativa, le seguenti polizze:

a) a garanzia di danni all'unità immobiliare ed unità immobiliari di terzi attigue e/o confinanti:

- Incendio ed eventi speciali, prevedendo una partita di polizza per il rischio locativo per un valore di € 8.564.800,00 e una partita ricorso terzi per danni da Incendio per € 5.000.000,00.

b) polizza di Responsabilità civile verso terzi che deve ricomprendere la responsabilità derivante dalla conduzione, uso e manutenzione ordinaria dell'immobile.

Tali coperture assicurative dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.

Il Conduttore a garanzia dell'obbligo di pagamento dei canoni di locazione concordati per tutta la durata della locazione, dichiara di aver stipulato idonea polizza assicurativa di primaria importanza e/o fidejussione bancaria a favore dell'Amministrazione, per un importo pari ad una annualità del canone annuo offerto in sede di gara a titolo di cauzione definitiva, per l'intera durata del contratto, con la quale l'istituto contraente e/o erogante garantirà ed eseguirà, dietro semplice richiesta dell'Amministrazione, il pagamento dei canoni rimasti insoluti nei termini e per gli importi dovuti. Qualora l'istituto erogante preveda nelle proprie condizioni generali di contratto la necessità di ottenere il consenso del conduttore per effettuare il pagamento delle somme garantite a titoli di canone, il Conduttore dichiara, sin da ora, che il proprio assenso si intende concesso decorsi 10 giorni dalla richiesta di pagamento dell'Amministrazione al Conduttore e che comunque l'assenso non potrà essere negato durante tale

periodo se non con dimostrazione documentale dell'avvenuto pagamento di quanto richiesto.

La fideiussione dovrà contenere l'impegno della Banca o della Compagnia di Assicurazione di versare l'importo della cauzione, entro e non oltre 15 giorni dalla semplice richiesta scritta dell'ATS dell'Insubria, e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. ed alla decadenza dei termini di cui all'art. 1957 C.C..

Non saranno accettate polizze fideiussorie o fideiussioni bancarie che contengano clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico dell'Amministrazione.

Tale cauzione resta vincolata per l'intera durata del contratto a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal contratto, dell'eventuale risarcimento di danni, nonché del rimborso delle spese che l'Amministrazione dovesse eventualmente sostenere, a causa di inadempimento delle obbligazioni da parte del Conduttore, ivi compreso il mancato guadagno e/o maggior costo che l'Amministrazione dovesse sostenere qualora dovesse provvedere a diversa assegnazione dell'immobile, in caso di risoluzione del contratto per inadempienze del Conduttore stesso.

Nel caso che l'Amministrazione utilizzi la cauzione definitiva, questa dovrà essere ricostituita, nella stessa misura, dal Conduttore entro i 15 giorni successivi, dando comunicazione dell'avvenuto reintegro con relativa documentazione all'Amministrazione.

La cauzione sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, previa verifica dello stato del bene, dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale e dopo

la definizione di tutte le ragioni di debito e di credito, oltre che di eventuali altre pendenze, fatto salvo l'eventuale ulteriore risarcimento dei danni.

ART. 8 – VISITE DELL'IMMOBILE

L'Amministrazione si riserva il diritto di effettuare sopralluoghi periodici presso l'immobile oggetto di locazione al fine di verificare la legittimità dello stato dei luoghi e che non siano state messe in atto opere non autorizzate che abbiano alterato lo stato di legittimità.

L'Amministrazione si riserva il diritto di far visitare a terzi il bene oggetto della locazione in qualsiasi giorno ed ora salvo preventivo accordo con il Conduttore.

ART. 9 RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Al termine della locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato in buono stato, salvo il deterioramento derivante dall'uso fattone per la normale attività espletata con la diligenza del buon padre di famiglia.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna del bene alla scadenza (contrattuale o anticipata), la parte Conduttrice dovrà pagare all'Amministrazione una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del contratto di locazione, oltre ad una penale giornaliera pari al 10% del canone annuale al momento in vigore rapportato al numero di giorni di ritardo, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno.

L'Amministrazione potrà inoltre trattenere la cauzione definitiva in caso di mancata riconsegna dell'immobile in buono stato, fatto salvo l'eventuale ulteriore risarcimento dei danni.

ART. 10. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA E PENALI

Saranno considerati motivi di risoluzione espressa del contratto di locazione, ex art.1456 C.C., le ipotesi indicate all'art. 14 del bando di gara e precisamente:

- violazione degli obblighi contrattuali, non eliminati, a seguito di due diffide formali consecutive da parte dell'Amministrazione, con fissazione di un termine inferiore a dieci giorni per adempiere o presentare eventuali discolpe;
- il fallimento della impresa conduttrice e/o personale dei soci e/o titolari della medesima e /o della società e soci cessionari dell'azienda;
- decadenza dall'aggiudicazione;
- il mancato pagamento di tre ratei, anche non consecutivi, del canone di locazione;
- la sub-locazione, il comodato dell'immobile, la diversa destinazione dell'immobile locato senza preventivo consenso scritto dall'Amministrazione;
- chiusura o sospensione dell'attività comminata dalle autorità competenti;
- perdita dei requisiti per esercitare l'attività socio-sanitaria.

Nell'ipotesi in cui l'Amministratore intenda avvalersi della presente clausola, l'immediata risoluzione del contratto di locazione, ai sensi dell'art.1456 C.C., sarà efficace a seguito della semplice comunicazione scritta al Conduttore all'indirizzo pec da questo indicato e quest'ultimo sarà tenuto alla riconsegna del bene.

Nei casi sopraindicati, oltre all'incameramento della cauzione da parte del locatore, il locatario è tenuto al completo risarcimento di tutti gli eventuali danni, diretti ed indiretti che l'Amministrazione dovesse sopportare in conseguenza della risoluzione. Nel caso di risoluzione anticipata del contratto il locatario non avrà diritto ad alcuna indennità o rimborso.

ART. 11 – SPESE CONTRATTUALI

Le spese per registrazione del contratto saranno suddivise al 50% tra le parti, ad eccezione della prima annualità che si stabilisce a carico del conduttore per l'intero ammontare.

ART. 12– PRIVACY E CODICE ETICO

Il Conduttore autorizza il Locatore e viceversa a trattare e comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di comodato – D.lgs. 30 giugno 2003 n. 196.

Il Conduttore dichiara di conoscere il contenuto del Codice Etico Comportamentale del Locatore di cui ha preso visione sul sito aziendale www.ats-insubria.it– e di impegnarsi ad adottare nello svolgimento delle funzioni connesse al presente atto, comportamenti conformi alle previsioni in esso contenute. La violazione del Codice Etico Comportamentale da parte del Conduttore comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto nonché il diritto del Locatore al risarcimento del danno per la lesione della sua immagine ed onorabilità.

ART. 13 – FORO COMPETENTE

Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente in via esclusiva il foro del Tribunale di Varese.

ART. 14 – DISPOSIZIONI APPLICABILI

Per quanto non previsto dal presente contratto si applicheranno, in quanto compatibili, le disposizioni del c.c. e le norme in tema di locazione.

Letto, confermato e sottoscritto in duplice originale.

IL LOCATORE

(-----)

IL CONDUTTORE

(-----)

ART. 15 APPROVAZIONE SPECIFICA

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341, comma 2, c.c. le parti dichiarano espressamente di aver letto e di approvare le clausole contenute nel presente contratto e nei documenti ed atti ivi richiamati, con particolare riferimento ai seguenti articoli: artt. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 10.

IL LOCATORE

(-----)

IL CONDUTTORE

(-----)

Varese

Rep. n.