

**CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIA PER IMMOBILE AD
USO DIVERSO DALL'ABITATIVO SITO IN VIA DE' BRUNI 63/65,
CAMPI BISENZIO.**

L'anno 2024 il giorno ... del mese di aprile, in Firenze, con la presente scrittura
privata tra:

SIG. FRANCO CECCHI - nato a ... (FI) il, domiciliato presso,
C.F., di seguito indicato come "Locatore"

e

AZIENDA USL TOSCANA CENTRO, C.F. e P.I. 06593810481, con sede
legale in Firenze, Santa Maria Nuova, 1, nella persona dell'Ing. Luca Tani, nato a
Empoli il 30/09/1964, il quale interviene non in proprio ma nella sua qualità di
Direttore a.i. della SOC Patrimonio dell'Azienda, giusta deliberazione n.
..... del, esecutiva ai sensi di legge, che lo autorizza ad impegnare
legalmente e formalmente l'AUSL per il presente atto, di seguito indicata come
"Conduttore";

PREMESSO CHE

- che l'Azienda USL Toscana centro, a seguito degli eventi alluvionali che hanno
colpito il Comune di Campi Bisenzio nel novembre 2023 rendendo non
utilizzabile il Presidio distrettuale sito in via Rossini, ha necessità di ricollocare
presso altra sede il servizio ostetrico-ginecologico per tre anni, in attesa della
realizzazione della nuova Casa di Comunità;

- che attualmente non ci sono immobili di proprietà aziendale disponibili per tale
fine nel territorio del Comune di Campi Bisenzio;

- che l'Azienda USL ha ad oggi in detenzione i locali siti in Campi Bisenzio, via
de' Bruni n. 63/65, di proprietà del Sig. Franco Cecchi, ad uso del Servizio SerD,

ora trasferito presso il nuovo presidio di via Orly;

- che il Sig. Cecchi ha manifestato all'Azienda USL la propria disponibilità a concedere ancora in locazione gli spazi in discorso da destinare alle finalità di centro ostetrico-ginecologico di cui alle premesse, mediante stipula di apposito nuovo contratto.

Tutto ciò premesso, le parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 – Premessa

La premessa e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 2 – Oggetto della locazione transitoria

Il Locatore, come sopra rappresentato, concede in locazione alla Azienda USL Toscana Centro, come sopra rappresentata, l'immobile sito in Campi Bisenzio, via de' Brunni n. 65, censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 12, Particella 489 e 1089, rendita catastale, meglio individuato nella planimetria allegata **sub 1)**, da adibire al servizio ostetrico-ginecologico dell'Azienda USL Toscana Centro.

Il Locatore garantisce che sul bene non insistono diritti reali o personali di terzi che possono in alcun modo limitare il libero godimento ovvero la piena e completa disponibilità dello stesso.

ARTICOLO 3 – Destinazione della cosa locata

Le parti concordano che, per tutta la durata del contratto, l'immobile sarà utilizzato conformemente all'uso cui è stato destinato e, in particolare, per lo svolgimento delle attività istituzionali del Conduttore, nel rispetto delle norme vigenti in materia igienica, sanitaria, di sicurezza degli immobili, degli impianti,

ambientale, antisismica, edilizia ed urbanistica.

Il Conduttore, sin dal momento della consegna del bene, nel quale verrà redatto apposito verbale, si obbliga a destinare l'immobile oggetto del presente contratto ad uso istituzionale per le proprie attività distrettuali.

E' fatto divieto al Conduttore di mutare anche in parte ed anche temporaneamente tale uso senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

ARTICOLO 4 – Durata

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, comma 5, della legge 28/07/1978, n. 392 ed avuto riguardo della transitorietà delle attività svolte dal Conduttore presso i locali oggetto del presente contratto, le parti pattuiscono che la locazione ha la durata di anni 3 (tre), con decorrenza giuridica ed economica dalla stipula del presente contratto del, eventualmente rinnovabile per eguale periodo mediante richiesta espressa da comunicare mediante posta elettronica certificata almeno sei mesi prima della scadenza, ai sensi degli artt. 28 e 42 della Legge 28/7/1978 n° 392.

E' nella facoltà del Conduttore, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27, comma 7, L. n. 392/78, recedere, in qualsiasi momento, dal contratto dandone avviso al Locatore a mezzo di posta elettronica certificata almeno 6 mesi prima della scadenza, fermo restando che, dalla data di ricezione della suddetta comunicazione decorrerà il semestre per il quale il Conduttore sarà obbligato al pagamento del canone.

La permanenza del Conduttore nell'immobile oltre la scadenza del contratto a seguito di rituale disdetta da comunicarsi a mezzo PEC sarà considerata occupazione senza titolo e comporterà l'obbligo per l'occupante di corrispondere, fino alla riconsegna, un'indennità di occupazione pari

all'ammontare dell'ultimo canone locativo,

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40 della legge n. 392 del 27 luglio 1978 il

Conduttore ha diritto di prelazione in caso di nuova locazione.

ARTICOLO 5 – Canone

Il canone annuo di locazione è stabilito in euro 9.000,00 (novemila/00), oltre adeguamento Istat se dovuto, come sotto previsto, da pagarsi in rate semestrali anticipate entro il giorno 5 di gennaio e giugno e con le modalità di seguito indicate.

Il pagamento del canone e di ogni altra somma dovuta per effetto del presente contratto dovrà essere effettuato mediante bonifico sul conto corrente intestato a IBAN, al fine di poter assolvere agli obblighi sulla tracciabilità dei flussi finanziari previsti dall'art. 3 della legge n.136/2010 e s.m. e i., come da dichiarazione rilasciata dal Locatore ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445 e depositata agli atti.

Con decorrenza dall'inizio del secondo anno di locazione, laddove tale adeguamento sia effettivamente dovuto secondo le disposizioni di legge vigenti, il canone sarà aggiornato annualmente su richiesta del Locatore nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente, ai sensi dell'art. 32 della L. 27/07/1978, n. 392, come modificato dall'art. 1 -comma 9 sexies- del D.L. 7/02/1985, n.12, convertito, con modificazioni, nella L. 5/04/1985, n. 118.

Il canone aggiornato sarà corrisposto dal mese immediatamente successivo alla data della richiesta.

In caso di variazione dei dati, il Locatore si impegna a darne tempestiva comunicazione al Conduttore, fermo restando che i pagamenti effettuati dal

Conduttore, fino al momento in cui la comunicazione recante i nuovi dati non sarà dallo stesso ricevuta, avranno pieno effetto liberatorio.

ARTICOLO 6 – Utenze ed oneri accessori

Oltre al canone sono a carico del Conduttore, per l'intera durata del rapporto di locazione, le utenze (tari, energia elettrica, acqua) che saranno volturate all'Azienda USL.

Il Conduttore eseguirà i subentri nelle utenze di sua competenza e gli eventuali altri interventi che dovessero rendersi necessari ai fini della fruizione dei locali.

Il Conduttore provvederà, a proprie spese, a richiedere agli enti e/o imprese competenti i necessari allacciamenti o i subentri nelle utenze generali, e sarà obbligato, al momento della riconsegna dell'immobile, ad effettuare le relative disdette e a saldare ogni somma dovuta per i consumi e per i servizi usufruiti durante il periodo di locazione e/o d'occupazione successiva alla scadenza del contratto.

ARTICOLO 7 – Stato locativo e manutenzione

Il Conduttore dichiara di aver visitato i locali oggetto del presente contratto e di averli ritenuti idonei all'uso convenuto.

Gli spazi, per poter essere destinati ai servizi sanitari di cui alle premesse, necessitano di alcuni interventi di personalizzazione (rimozione di una porta a vetri nell'ambulatorio, installazione di una tubazione di aereazione nel locale deposito rifiuti e del sistema di condizionamento estivo, sostituzione dei comandi di erogazione acqua con sistemi non manuali nei lavamani degli ambulatori) che saranno eseguiti, previa autorizzazione della proprietà, a cura e spese della parte conduttrice.

Il Locatore dichiara di essere in possesso dell'Attestato di prestazione energetica

relativo all'immobile in discorso redatto in data APE id.
regolarmente depositato ai competenti uffici comunali e regionali, qui allegato
quale parte integrante e sostanziale **sub 2)**, dal quale risulta che l'immobile
rientra nella tipologia della scala di classificazione.

Il Conduttore dichiara di avere ricevuto tutte le informazioni e la
documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della
prestazione energetica dell'immobile

Il Locatore assume a proprio carico le spese relative alla manutenzione
straordinaria e le eventuali spese di adeguamento normativo degli impianti e
delle strutture dell'immobile necessarie, ove prescritti da norme statali o
regionali, o imposte dalle autorità amministrative, al fine di conservare l'idoneità
e la sicurezza dell'Immobile ad esclusione di tutti quegli adeguamenti legati alla
specifica attività svolta dal Conduttore che pertanto resteranno ad intero carico
del Conduttore.

La parte conduttrice potrà eseguire a proprie spese nelle unità immobiliari
concesse in locazione, eventuali opere, anche in muratura, che riterrà opportune
per rendere l'immobile stesso idoneo allo svolgimento della propria attività,
previa acquisizione delle eventuali autorizzazioni o concessioni amministrative,
che dovranno essere richieste a sua cura e spese e previa autorizzazione scritta di
parte locatrice. Qualora tali opere facoltative risultassero di straordinaria
manutenzione, parte conduttrice, previa presentazione di idonei progetti ed
autorizzazioni, avrà la facoltà di chiedere alla parte locatrice, lo scomputo, anche
parziale, dai canoni di locazione dell'importo delle opere eseguite, che potrà
essere concesso ad insindacabile giudizio della stessa.

In relazione all'esecuzione di dette opere, la conduttrice non potrà comunque

pretendere indennizzi o risarcimenti in sede di rilascio dei locali.

Sono a carico del Conduttore la manutenzione ordinaria e le riparazioni di piccola manutenzione dell'immobile locato, dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso ai sensi degli artt. 1576 e 1609 c.c., nonché la manutenzione degli estintori e dei maniglioni antipanico.

Il Conduttore è tenuto a comunicare, secondo le modalità di cui al successivo art. 18 e immediatamente, i guasti della cosa locata la cui riparazione gravi sul Locatore.

Ai sensi degli art. 1583 e 1584 c.c. il Conduttore è tenuto a tollerare l'esecuzione delle riparazioni urgenti all'interno dell'unità locata da parte del Locatore, anche quando comportano una diminuzione del godimento dell'unità immobiliare locata; il Conduttore ha diritto alla riduzione del canone di locazione, nel caso di mancato godimento superiore a 20 giorni, proporzionata all'intera durata delle riparazioni stesse e all'entità del mancato godimento.

ARTICOLO 8 – Custodia

Il Conduttore, dal momento della consegna risultante dal verbale di cui al precedente art. 3, è costituito custode dell'immobile locato e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento (fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso) qualora non provi che l'evento si è verificato per causa a lui non imputabile.

All'atto della riconsegna dell'immobile sarà redatto specifico verbale in contraddittorio tra le parti, o di loro delegati, nel quale si darà atto dello stato dei locali.

ARTICOLO 9 – Polizza assicurativa

Il Conduttore dichiara e garantisce di essere assicurato mediante Polizza All

Risks Property n. 410427122 contratta con la Compagnia Generali Italia S.p.a. e valida fino al 31.12.2024. Il Conduttore si obbliga a mantenere in essere la predetta copertura per l'intera durata del presente contratto, corrispondendo il premio di polizza e dandone evidenza al Locatore a semplice richiesta di quest'ultimo.

ARTICOLO 10 – Divieto di sublocazione e di cessione

E' fatto divieto al Conduttore di sublocare in tutto o in parte l'immobile, nonché di cedere a terzi il contratto di locazione. Il Locatore si riserva comunque di valutare le eventuali richieste del Conduttore di sublocazione ad altre pubbliche Amministrazioni.

E' fatto ancora divieto al Conduttore, anche in caso di silenzio del Locatore, di cedere, anche a titolo gratuito o di sottoporre ad altro onere o vincolo, in tutto o in parte, la cosa locata.

ARTICOLO 11 – Esonero responsabilità per danni

Il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti a persone o cose che possono derivare dall'uso dell'immobile.

Il Locatore è inoltre esonerato da ogni responsabilità in caso di incolpevoli interruzioni dei servizi erogati nei locali affittati.

ARTICOLO 12 – Targhe e insegne

Al Conduttore è consentita l'apposizione di targhe in prossimità dell'ingresso della sede, o di insegne, cartelli e altri segnali inerenti alla propria attività ed uffici.

ARTICOLO 13 – Accesso ai locali

Il Conduttore consentirà al Locatore, e/o a persone dallo stesso autorizzate, di accedere all'immobile, in tempi e modalità da concordarsi temperando gli

accessi alle esigenze di servizio, al fine di esaminare le condizioni dell'immobile e individuare i lavori di riparazione/manutenzione eventualmente necessari, ovvero di procedere ad inventari degli impianti e pertinenze o di verificare l'osservanza di impegni e condizioni di cui al presente contratto.

ARTICOLO 14 – Spese

Le parti danno atto che il contratto non è soggetto ad applicazione IVA ed è soggetto a registrazione in base alla vigente normativa, D.P.R. 26/04/1986 n. 131 ed all'imposta di bollo ai sensi dell'art.82, comma 5, CTS D.Lgs. 3/7/2017 n.117.

Tutti gli oneri gravanti sul presente contratto sono a carico di entrambe le parti in uguale misura (50% cadauno). Il Conduttore provvederà a propria cura alla prima e alle successive registrazioni dello stesso contratto. Tutte le spese previste dal presente articolo, anticipate dal Conduttore, verranno richieste ogni anno per l'importo di competenza del Locatore.

ARTICOLO 15 - Clausola risolutiva espressa

Il Locatore avrà la facoltà di risolvere il presente contratto, per fatto e colpa del Conduttore, ai sensi dell'art.1456 c.c., qualora si verifichino una delle ipotesi di seguito elencate:

- a) destinazione dell'immobile a uso diverso da quello pattuito al precedente art. 3, ad eccezione di quanto previsto all'ultimo comma dello stesso;
- b) inosservanza degli impegni di cui all'art. 7 (in tema di manutenzione);
- c) mancato pagamento della rata trimestrale del canone di locazione dovuto e oneri accessori per il medesimo periodo.

Il Conduttore avrà la facoltà di risolvere il presente contratto, ai sensi dell'art.1456 c.c., qualora si verifichino una delle ipotesi di seguito elencate:

a) impossibilità di utilizzo di tutto o parte dell'immobile, per fatto e colpa del Locatore;

b) inosservanza degli impegni di cui all'art.7 (in tema di adeguamenti e manutenzione straordinaria).

La risoluzione si verifica di diritto nel momento in cui il Conduttore o il Locatore riceve, mediante raccomandata a/r o via P.E.C., comunicazione con la quale l'altra parte manifesta l'intenzione di avvalersi della presente clausola.

Nelle ipotesi di risoluzione sopra elencate, è fatto salvo in ogni caso il risarcimento del danno.

ARTICOLO 16 – Comunicazioni e notifiche

Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni del presente contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà efficacemente e validamente eseguita al ricevimento della stessa, se effettuata mezzo posta elettronica certificata, sempreché sia indirizzata come segue:

- Azienda USL Toscana centro, Piazza Santa Maria Nuova n.1, Firenze - email: patrimonioimmobiliare@uslcentro.toscana.it; posta certificata:

areatecnica.uslcentro@postacert.toscana.it

- Sig. Franco Cecchi, via de' Brunni n. 48, Campi Bisenzio – email: franco.cecchi60@tin.it; posta certificata: franco.cecchi60@pec.it

ovvero presso il diverso indirizzo o posta certificata che le Parti provvederanno a comunicarsi, successivamente alla data di formalizzazione del presente contratto, in conformità alle precedenti disposizioni.

Resta inteso che presso gli indirizzi suindicati, ovvero presso i diversi indirizzi che potranno essere comunicati in futuro, le Parti eleggono altresì il proprio domicilio ad ogni fine relativo al Contratto, ivi compreso quello di eventuali

notificazioni giudiziarie inerenti alle controversie di cui al successivo articolo 22.

ARTICOLO 17 – Autorizzazione comunicazione dati

Il Locatore ed il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione (Regolamento Europeo Privacy 2016/679 - GDPR).

L'eventuale comunicazione dei dati ad altri soggetti pubblici e ai privati verrà effettuata in esecuzione di obblighi di legge, di regolamento e per lo svolgimento delle funzioni istituzionali ai sensi di quanto previsto dal Regolamento UE 2016/679.

Il Responsabile del trattamento è il Direttore della S.O.C Patrimonio della Azienda USL Toscana centro.

ARTICOLO 18 – Codice di comportamento

Il Soggetto contraente si impegna al rispetto del Codice di comportamento dell'Azienda adottato con deliberazione del Direttore Generale n. 1358 del 16/09/2016. In particolare, si impegna all'assenza di cause d'incompatibilità, ai sensi L. 662/96 e/o del D.Lvo 165/2001 art. 53 e successivi, L.412/91.

Inoltre, si segnala che alla sezione del sito aziendale "amministrazione trasparente/altri contenuti" sono reperibili le istruzioni e la modulistica per rendere le segnalazioni di illeciti (Whistleblowing).

ARTICOLO 19 – Modifiche contrattuali e rinvio a disposizioni di legge

Ogni variazione del presente atto, previa intesa con il Conduttore, dovrà essere concordata e prevista con atto aggiuntivo sottoscritto tra le Parti contraenti.

Per quanto non previsto nel presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, a quelle contenute nella Legge 27/7/1978 n° 392, in quanto applicabili, ed a tutte le disposizioni vigenti in materia.

ARTICOLO 20 – Foro competente

Ogni controversia inerente alla validità, interpretazione ed esecuzione del presente contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Firenze.

Firenze,

Allegato 1: planimetria locali

Allegato 2: A.P.E.

Sig. Franco Cecchi

Azienda USL Toscana centro

Ing. Luca Tani

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1341 del codice civile, le parti dichiarano di approvare tutte le clausole del presente contratto ed in particolare, specificatamente, le seguenti: articoli da 1 a 20.

Letto, confermato e sottoscritto digitalmente.

Firenze,

Sig. Franco Cecchi

Azienda USL Toscana centro

Ing. Luca Tani