

Esente imposta di bollo  
ai sensi dell'art. 82, comma 5  
CTS D.Lgs. 3 luglio 2017 n. 117

**ATTO INTEGRATIVO A CONTRATTO DI LOCAZIONE DI  
IMMOBILE, AD USO NON ABITATIVO, POSTO NEL COMUNE DI  
CAMPI BIENZIO (FI), VIA ORLY N. 35, TRA L'AZIENDA USL  
TOSCANA CENTRO E LA PUBBLICA ASSISTENZA DI CAMPI  
BIENZIO ODV**

L'anno duemilaventicinque (2025), questo giorno ..... del mese di  
febbraio con la presente scrittura privata

**TRA**

la **PUBBLICA ASSISTENZA DI CAMPI BIENZIO ODV**, con sede  
legale in Campi Bisenzio (FI) – via Orly n. 35, codice fiscale  
01437110487 P.Iva 06400550486, rappresentata da Settimo Lipani  
nato a Caltanissetta (CL) il 13/09/1950 in qualità di legale  
rappresentante, di seguito denominata “Locatore”

**E**

l'**AZIENDA USL TOSCANA CENTRO**, codice fiscale e partita IVA  
06593810481, rappresentata dal Direttore a.i. della S.O.C. Patrimonio  
Immobiliare, Ing. Luca Tani, nato a Empoli (FI) il 30/09/1964,  
autorizzato alla firma con delibera n. .... del .....,  
domiciliato per la carica presso la sede dell'Azienda, Piazza Santa  
Maria Nuova 1, 50122 Firenze, di seguito denominata “Conduttore”

**PREMESSO**

- che in data 15/11/2021 la Pubblica Assistenza di Campi Bisenzio  
ODV, proprietaria di un immobile posto in Campi Bisenzio, via Orly n.  
35, catastalmente identificato al C.F. del Comune di Campi Bisenzio al  
Foglio 16, Particella 1141, ha stipulato con l'Azienda USL Toscana

centro un contratto di locazione per porzione dell'immobile in discorso;

- che, a seguito degli eventi alluvionali che hanno colpito il Comune di Campi Bisenzio nel novembre 2023 danneggiando il Distretto Socio-Sanitario sito in via Rossini n. 2 – angolo Via Buozzi, si è reso necessario per l'Azienda USL Toscana centro ridistribuire sul territorio alcuni servizi sanitari prima erogati presso tale presidio;

- che, alla luce di quanto sopra descritto, l'Azienda USL, con nota prot. 61303 del 10/10/2024, ha chiesto alla Pubblica Assistenza, che ha accettato con pec del 22/10/2024, la disponibilità alla sottoscrizione di un atto integrativo al contratto di locazione già in essere per ampliare le porzioni di immobile concesse in uso dalla proprietà all'Azienda sanitaria;

- che con deliberazione n. .... del ..... l'Azienda UsI Toscana centro ha, altresì, approvato la stipula del presente atto integrativo al contratto di locazione, delegandone la firma all'Ing. Luca Tani, Direttore a.i. della SOC Patrimonio Immobiliare

**CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

**ART. 1 – OGGETTO DELLA INTEGRAZIONE ALLA LOCAZIONE**

Il Locatore, ad integrazione di quanto già pattuito con il contratto stipulato in data 15/11/2021, concede agli stessi patti e condizioni in locazione al Conduttore, che in persona come sopra accetta, l'ulteriore porzione dell'immobile ubicato nel Comune di Campi Bisenzio, Via Orly n.35, posta al primo e rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio al Foglio di Mappa 16, Particella 1141, Sub. ...., per una superficie di circa 52 mq, oltre all'utilizzo delle

parti a comune interne ed esterne al fabbricato, costituite da vani ingresso, scale, ascensore, piazzale esterno, per una superficie ragguagliata complessiva di mq ..... circa.

Il Conduttore avrà inoltre l'utilizzo esclusivo, ricompreso nel canone di locazione di cui al successivo art. 3, di ulteriori n° 3 posti auto situati nella parte del piazzale a nord-est del fabbricato; nell'ipotesi che in futuro sia richiesto dai servizi sanitari l'utilizzo esclusivo di ulteriori posti auto, compatibilmente con la disponibilità da parte della proprietà, verrà riconosciuto un canone aggiuntivo di € 20,00/mese per posto auto.

Il tutto come meglio precisato nella planimetria allegata **sub. A)**.

Il Locatore garantisce che su tali porzioni di immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.

## **ART. 2 – DESTINAZIONE DEI LOCALI**

La porzione di immobile, come sopra individuata, verrà utilizzata dalla parte conduttrice per il Servizio Infermieristico Territoriale.

Le parti danno atto che per adeguare la struttura alle necessità della parte conduttrice, si è reso necessario effettuare alcuni minimi interventi di manutenzione, già concordati tra le parti secondo il layout che si allega quale parte integrante e sostanziale **sub. B)** e realizzati interamente dal proprietario.

Il Locatore, sotto la propria responsabilità, dichiara che l'immobile oggetto del presente atto al termine dei lavori concordati è in regola con le vigenti disposizioni edilizie-urbanistiche, la normativa sismica, la

normativa antincendio, la normativa sulla sicurezza dei lavoratori e viene consegnato al Conduttore unitamente a tutti i documenti attestanti l'agibilità e tutte le certificazioni di conformità degli impianti.

Resta invece a carico del Conduttore la realizzazione di apposita area ecologica ad uso esclusivo dell'Azienda USL per il conferimento e lo stoccaggio dei rifiuti prodotti dai servizi sanitari, che sarà allestita nell'area scoperta individuata di concerto con la proprietà e rappresentata graficamente nella planimetria allegata **sub. C)**.

Il Conduttore dichiara che la destinazione sanitaria permarrà anche dopo la stipula del presente atto aggiuntivo e non potrà essere variata se non previo consenso tra le parti stipulanti.

Il Locatore dichiara di essere in possesso dell'Attestato di prestazione energetica relativo all'immobile in discorso redatto in data ....., regolarmente depositato ai competenti uffici comunali e regionali, qui allegato quale parte integrante e sostanziale **Allegato D)**, dal quale risulta che l'immobile rientra nella tipologia classe ..... 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.

### **ART.3 – CANONE, CONDIZIONI DI PAGAMENTO,**

#### **DOMICILIAZIONE BANCARIA ED ADEGUAMENTO ISTAT**

Il canone di locazione annuo pattuito nel contratto stipulato nel 2021, in ragione dell'aumento delle superfici concesse in uso sarà incrementato di euro 8.150,00 all'anno, per un totale di euro 94.310,00

euro all'anno, da corrispondere in rate semestrali anticipate.

Ad integrazione/rettifica del contratto stipulato in data 15/11/2021, si prevede che, a partire dal novembre 2025, il canone sarà soggetto annualmente ad aggiornamento nella misura massima consentita dall'art. 32 della legge n. 392 del 1978, come sostituito dal comma 9-sexies dell'art. 1 della legge 5 aprile 1985, n. 118 o da eventuali future disposizioni sostitutive o modificative, che consentano l'aumento di tale misura

La variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati, avverrà comunque dal mese successivo rispetto alla ricezione da parte del Conduttore della richiesta di adeguamento inviata a mezzo pec dal Locatore.

#### **ART. 4 - DURATA E DECORRENZA DELL'ATTO INTEGRATIVO**

Il presente atto integrativo avrà decorrenza giuridica ed economica dal giorno della stipula del ..... e seguirà, per quanto concerne durata ed eventuale rinnovo, le pattuizioni stabilite per il contratto di locazione principale.

#### **ART. 5 – CLAUSOLA DI RINVIO**

Per quanto non espressamente indicato nel presente atto integrativo, si rinvia interamente al contratto di locazione principale stipulato tra le parti in data 15/11/2021 ed alle norme del Codice Civile vigenti in materia di locazioni di immobili, nonché alla legge n. 392 del 27.7.78 e successive modifiche.

Qualsiasi modifica al presente atto non sarà valida e vincolante ove non risulti da atto scritto firmato dalla Parte nei confronti della quale la

stessa viene invocata.

#### **ART.6 – REGISTRAZIONE**

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

Tutti gli oneri gravanti sul presente atto integrativo sono a carico di entrambe le parti in uguale misura (50% cadauno). Tutte le spese previste dal presente articolo, anticipate dal Conduttore, verranno richieste ogni anno per l'importo di competenza del Locatore.

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto digitalmente.

Allegati:

- A) Planimetria
- B) Layout interventi di adeguamento
- C) Planimetria per area ecologica
- D) A.P.E.

Firenze lì, .....

Pubblica Assistenza di Campi Bisenzio ODV

Presidente Settimo Lipani

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: artt. 2-3-4-6.

Letto, confermato e sottoscritto digitalmente.

Firenze lì, .....

Pubblica Assistenza Campi Bisenzio ODV

Presidente Settimo Lipani

Azienda USL Toscana centro

Ing. Luca Tani