

COMUNE DI DONNAS

Regione Autonoma Valle d'Aosta

SCRITTURA PRIVATA

LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO AMBULATORIO MEDICO

PER ANNI SEI RINNOVABILE PER ULTERIORI ANNI 6.- -----

Premesso: -----

- che il Comune di Donnas è proprietario di un immobile adibito ad ambulatorio medico sito nel proprio territorio, in Viale Selve n. 8 adiacente al Municipio, composto da: sala d'attesa, servizi, ambulatori medici; -----

- che con provvedimento del _____ n. _____ in data

_____/_____/_____ il/la Sig./Sig.ra _____ è risultato aggiudicatario

per la locazione in oggetto; -----

- che il Comune di Donnas, in persona del Segretario comunale LONGIS Marina (nata ad Aosta il 09.01.1960 C.F.: LNGMRN60A49A326A) (in seguito chiamato parte locatrice) – C.F. 00106930076 -----

ed il/la Sig./Sig.ra _____ – nato/a a _____ () il

_____/_____/_____ e residente in _____, Via _____ n. _____

(in seguito chiamato parte conduttrice) – C.F.: _____

intendono stipulare un contratto di affitto avente ad oggetto la sopra descritta unità immobiliare, ai sensi degli artt. 27 e seguenti della Legge 27 luglio 1978, n. 392 “Disciplina delle locazioni di immobili urbani”; -----

Quanto sopra premesso, convengono e stipulano quanto segue: -----

----- CONSENSO: -----

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, parte dell'unità immobiliare adibita ad ambulatorio medico, sita in Donnas –

Viale Selve n. 8 e censita al F. 14 n. 435 sub. 2). -----

La locazione viene pertanto effettuata per uso di ambulatorio medico del conduttore. -----

----- ART. 1 - DURATA:-----

La durata della presente locazione è stabilita in anni sei a decorrere dal 01/01/2020. -----

Alla scadenza di tale termine, la locazione si intenderà rinnovata automaticamente, secondo la disciplina di cui all'art. 2, comma 1, della Legge n. 431/1998 e salva la facoltà del locatore di intimare disdetta nelle ipotesi previste dall'art. 3 della suddetta legge. -----

----- ART. 2 - CANONE DELLA LOCAZIONE: -----

Il canone mensile di affitto è stabilito in Euro _____, da pagarsi in 6 rate annuali bimestrali anticipate da pagarsi entro il 10 gennaio, 10 marzo, 10 maggio, 10 luglio, 10 settembre e 10 novembre di ogni anno, di Euro _____ cadauna. -----

Trascorso un anno dall'inizio della locazione, il locatore avrà diritto di richiedere l'aggiornamento annuale del canone nella misura del 75% (settantacinque-per-cento) di quella accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati; l'importo base sul quale operare tale aggiornamento sarà costituito, ogni anno, dall'ultimo canone annuale precedentemente aggiornato. -----

Il pagamento dovrà essere effettuato presso il Tesoriere Comunale. -----

Il conduttore non potrà sospendere il pagamento del suddetto canone per l'interruzione dei servizi. -----

Il mancato pagamento del canone decorsi trenta giorni dalla scadenza prevista

costituisce motivo di risoluzione del presente contratto, ai sensi dell'art. 1455 del codice civile. -----

Il locatore ha l'onere di comunicare al conduttore eventuali variazioni del proprio Tesoriere ovvero del proprio conto corrente bancario. In difetto, il conduttore avrà diritto di adempiere all'obbligazione di pagamento al suo proprio domicilio. -----

----- ART. 3 - ONERI ACCESSORI: -----

I locali vengono concessi in affitto con l'arredo esistente. Vengono inoltre forniti di utenze di luce, acqua, gas, e smaltimento rifiuti solidi urbani, nonché delle manutenzioni e raccolta differenziata di carta, cartone, vetro e plastica. –

Dovranno essere rimborsate al Comune le spese relative al servizio di pulizie dei locali e vengono richiesti gli anticipi mensili di Euro 80,00 per le spese del servizio pulizie da pagarsi rate annuali bimestrali anticipate unitamente al canone di locazione di cui all'art. 2. Il saldo di quanto sopra dovrà avvenire in sede di consuntivo entro la scadenza richiesta -----

Restano a carica della parte conduttrice gli oneri relativi allo smaltimento di rifiuti speciali e sanitari. -----

Sono invece a carico della parte locatrice tutte le altre spese, ivi compresi i premi di assicurazione dello stabile, le spese di riparazione dell'impianto di riscaldamento, le spese di revisione dell'impianto antincendio, l'ammortamento degli impianti. -----

----- ART. 4 - CONSEGNA: -----

La parte conduttrice dichiara di aver prima d'ora visionato l'unità immobiliare locata, di averla riscontrata in buono stato locativo ed idonea all'uso al quale è destinata. -----

----- ART. 5 - DESTINAZIONE DEI LOCALI: -----

La parte conduttrice si impegna a non destinare i locali oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti dal contratto. -----

Qualsiasi mutamento di destinazione dell'unità immobiliare urbana è vietato, ai sensi dell'art. 80 della Legge 27/07/1978 n. 392 e comporta la risoluzione di diritto del presente contratto: a tal fine la parte locatrice potrà, inviando raccomandata AR, dichiarare di avvalersi della presente clausola, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, entro tre mesi dal momento in cui ha avuto conoscenza del suddetto mutamento di destinazione. -----

----- ART. 6 - OBBLIGAZIONI DEL LOCATORE: -----

La parte locatrice è obbligata, ai sensi degli artt. 1575 n. 2 e 1576 del codice civile, a mantenere l'unità immobiliare locata in buono stato locativo, effettuando tutte le riparazioni necessarie, -----

La parte conduttrice dovrà dare avviso alla parte locatrice della necessità di effettuare le riparazioni. -----

Si dà atto che l'unità immobiliare locata è attualmente esente da vizi che ne diminuiscano l'idoneità all'uso pattuito, e salva comunque l'applicazione degli artt. 1578 e 1581 del codice civile. -----

Il locatore non potrà compiere innovazioni che diminuiscano il godimento da parte del conduttore, salva l'esigenza di riparazioni indifferibili, con applicazione in tal caso del disposto dell'art. 1584 del codice civile. -----

----- ART. 7 - OBBLIGAZIONI DEL CONDUTTORE: -----

Il conduttore ha l'obbligo di custodire l'unità immobiliare locata con la diligenza del buon padre di famiglia e dare avviso al locatore della necessità di eseguire riparazioni a carico di esso locatore. -----

Al termine della locazione il conduttore dovrà restituire l'unità locata al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deterioramento od il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità al presente contratto. --

Al conduttore è vietato effettuare addizioni e modifiche sulla cosa locata.

Eventuali danni causati da negligenza e/o imperizia del conduttore sono posti a carico del conduttore stesso. -----

----- ART. 8 - DEPOSITO CAUZIONALE: -----

A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del conduttore, lo stesso costituisce in deposito cauzionale a favore della parte locatrice, ai sensi dell'art. 11 della legge n. 392/1978, la somma di Euro _____ pari a due mensilità del canone. Detta garanzia viene espressamente dichiarata idonea dal locatore, con rinuncia ad ogni ulteriore garanzia di cui all'art. 1608 del codice civile. -----

L'importo del deposito cauzionale dovrà essere restituito entro trenta giorni dalla cessazione della locazione, solo a seguito della constatazione dell'integrale adempimento degli obblighi a carico del conduttore, ivi compresa la rimessa in pristino dell'unità immobiliare locata ove necessaria.--

----- ART. 9 - SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO: -----

Il conduttore non potrà sublocare totalmente l'immobile, né concedere in comodato, né cedere ad altri il presente contratto, senza il consenso scritto del locatore. -----

Le parti pattuiscono inoltre espressamente, in deroga all'art. 2 della legge n. 392/1978, che il conduttore non potrà neanche sublocare parzialmente l'immobile, senza il consenso scritto del locatore. -----

----- ART. 10 - CESSAZIONE DEL RAPPORTO: -----

Il conduttore ha diritto di recedere, senza necessità di fornire alcuna giustificazione, dal presente contratto, dandone preavviso almeno tre mesi prima. In tal caso, l'estinzione del rapporto di locazione consegue alla scadenza del terzo mese successivo al preavviso stesso. -----

----- ART. 11 - PENALE: -----

In caso di ritardo nella riconsegna del bene al locatore, il conduttore dovrà corrispondere il canone per tutto l'ulteriore periodo della sua detenzione, salva l'applicazione di una penale in misura pari ad Euro 50,00 per ogni giorno di ritardo nella riconsegna dell'immobile. -----

----- ART. 12- RISOLUZIONE DEL CONTRATTO: -----

Oltre a quanto stabilito dagli articoli 2 e 9 il locatore può chiedere la risoluzione del contratto, se l'affittuario non destina al servizio della cosa i mezzi necessari per la gestione di essa, se non osserva le regole della buona tecnica, ovvero se muta stabilmente la destinazione economica della cosa. ----

----- ART. 13 - IMPIANTI ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO: -----

(Decreto Ministero dello Sviluppo Ecologico 22.01.2008 n. 37). -----

Con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 D.M. 22.01.2008 n. 37, il locatore garantisce il conduttore circa la conformità di detti impianti, e di quelli in uso comune, alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati. -----

----- ART. 14 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA: -----

E' stato emesso attestato di certificazione energetica in data 30.07.2010 – Codice ACE025_10/2 – per edificio di classe E. -----

----- ART- 15 - DIRITTO DI CONTROLLO: -----

Il locatore può accertare in ogni tempo, anche con accesso in luogo, se

l'affittuario osserva gli obblighi che gli incombono. -----

----- ART. 16 - SPESE -----

Le spese del presente contratto sono a completo carico dell'affittuario. -----

----- ART. 17 - RINVIO: -----

Per quanto non espressamente convenuto con il presente atto, si applicano le disposizioni della Legge 09/12/1998 n. 431, della Legge 27/07/1978 n. 392, nonché in quanto compatibili, le disposizioni del codice civile (artt. 1571 e seguenti) che regolano il contratto di locazione. -----

----- ART. 18 – TRATTAMENTO DEI DATI -----

Ai sensi del REGOLAMENTO GENERALE SULLA PROTEZIONE DEI DATI (Regolamento UE 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016) il Comune di Donnas, in qualità di titolare del trattamento, informa che i dati personali, forniti di norma dall'interessato, sono trattati nello svolgimento delle proprie funzioni istituzionali, nell'ambito del procedimento di cui all'oggetto (affitto locali ad uso ambulatorio), con strumenti manuali, informatici e telematici idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza degli stessi. -----

I dati saranno comunicati o diffusi in adempimento di obbligo di legge, regolamento o normativa comunitaria. L'interessato del trattamento può esercitare i diritti previsti dal Regolamento UE 2016/679, cui si rinvia. -----

Letto, confermato e sottoscritto. -----

Donnas, li ____ / ____ / _____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c., comma 2, le parti, previa lettura delle clausole contenute nella presente convenzione, dichiarano di approvare specificatamente ed accettare, avendone compreso il tenore, quelle di cui all'art. 2 (canone della locazione), all'art. 3 (oneri accessori), all'art. 7 (obbligazioni del conduttore), all'art. 9 (subaffitto e cessione del contratto), all'art. 11 (penale) e all'art. 12 (risoluzione del contratto).- -----

Donnas, li ____ / ____ / _____

Donnas, li ____ / ____ / _____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

=====