Rep. n.

CONTRATTO DI LOCAZIONE DEI LOCALI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI ROVIGO, SITI IN LOCALITA' BORSEA, VIA DON T.G. ASTORI DESTINATI AD USO DI AMBULATORIO MEDICO

Con la presente scrittura privata redatta in 3 (tre) originali, uno per ciascuna delle parti contraenti e una per l'Ufficio Registro

tra

Il Comune di Rovigo - C.F.00192630291 - in persona del Dirigente Responsabile del servizio interessato, …....., nato a …..... il …./..../...., giusto decreto sindacale n. ….....del …./.../, autorizzato alla stipula del presente contratto ai sensi delle vigenti norme di legge, di regolamento e statutarie, elettivamente domiciliato presso la sede legale dell'Ente, in P.zza V. Emanuele II n. 1, di seguito denominato "**Locatore**"o "**Amministrazione Comunale"**.

e

il Dr. …....., nato a …....., il …./.../...., residente a …....., in via …..... n. …..... – C.F..... – P.IVA …....,

di seguito denominato **"Conduttore"**

(il Locatore e i Conduttori nel seguito sono congiuntamente indicati come le **"Parti"**)

PREMESSO CHE

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. …..... del …....., l'Amministrazione Comunale ha disposto di concedere in locazione i locali siti a Rovigo, Località Borsea, via Don T.G. Astori, ad uso di

ambulatorio medico e contestualmente ha approvato lo schema contrattuale;

- con determinazione dirigenziale n. …..... del …..... è stato approvato il presente contratto di locazione;

Tutto ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue.

ART. 1 - OGGETTO

Il Comune di Rovigo concede in uso al Dr. …..... i locali di proprietà comunale siti a Rovigo, Località Borsea, via Don T.G. Astori, censiti al N.C.E.U. del Comune di Rovigo, Censuario di Borsea, Foglio 7, particella n. 305, sub 4, Categoria B/5 per una superficie complessiva di mq 40,71, meglio individuati nella planimetria allegata (All.n. 1) che, sottoscritta dalle Parti, costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART. 2 – DURATA

Il presente contratto avrà la durata di 6 (sei) anni con decorrenza dalla data di sottoscrizione dello stesso. Alla scadenza contrattuale, il contratto potrà essere rinnovato per ulteriori 6 (sei) anni, con approvazione dell'organo comunale competente, salvo disdetta espressa da comunicarsi alle altre parti a mezzo P.E.C. o lettera raccomandata A/R, almeno 12 mesi prima della scadenza.

ART.3 – DESTINAZIONE E MODALITA' DI UTILIZZO DEI LOCALI LOCATI

I Locali dati in locazione devono essere destinati ad uso esclusivo di ambulatorio medico, con utilizzo parziale in giorni ed orari concordati con l'Amministrazione Comunale. Il Conduttore si impegna a non variarne la destinazione in tutto o in parte.

ART. 4 - CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione per l'immobile oggetto del presente contratto viene determinato in € 148,56 mensili corrispondenti ad € 1.782,72 (millesettecentottantadue//72) annui da corrispondersi in rate anticipate mensili da pagarsi entro la prima decade del mese di riferimento, previa emissione di fattura da parte del Locatore.

Il canone di locazione sarà adeguato, a partire dal mese di gennaio dell'anno successivo, in base al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente. L'adeguamento sarà comunicato a mezzo lettera raccomandata A/R o a mezzo P.E.C. a cura del Locatore.

L'Amministrazione Comunale esercita l'opzione di assoggettamento all'IVA ai sensi dell'art. 10, punto 8, del DPR 633/1972, attualmente al 22%.

ART. 5 – MANCATO PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il Conduttore non potrà per alcun motivo ritardare o sospendere il pagamento del canone dovuto al Locatore in forza del presente contratto. Le Parti convengono che il mancato pagamento del canone di locazione superiore a un semestre, determinerà da parte del Locatore l'avvio delle procedure per la risoluzione di diritto ex art. 1455 c.c. del presente contratto e quelle finalizzate al recupero del relativo credito comprensivo di ogni spesa sostenuta. Il Conduttore sarà tenuto al pagamento degli interessi di mora sulle somme non corrisposte nella misura dell'interesse legale.

ART. 6 – SUBLOCAZIONE O CESSIONE DEI LOCALI OGGETTO DEL CONTRATTO

E' vietato in modo perentorio ed assoluto la cessione o sublocazione dei locali.

ART. 7 – RIPARAZIONI ED INTERVENTI DI ORDINARIA MANUTENZIONE

Il Conduttore dovrà conservare, per tutta la durata della locazione, i locali in perfetto stato di efficienza, pulizia e decoro, provvedendo a proprie cura e spese ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria manutenzione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile stesso e per consentirne la piena possibilità di utilizzo, nel rispetto della normativa vigente (artt. 1575 e 1609 del C.C.).

ART. 8 – INTERVENTI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE

La manutenzione straordinaria dell'immobile oggetto di locazione è a carico del Locatore, in qualità di proprietario.

Gli interventi di straordinaria manutenzione potranno essere eseguiti dal Conduttore su esplicita e puntuale autorizzazione del Comune di Rovigo. Tali autorizzazioni dovranno essere richieste per iscritto, allegando i progetti delle opere da eseguire. Gli interventi potranno dare luogo al rimborso delle spese sostenute solo previo accordo preventivo da formalizzare volta per volta, ad eccezione dei casi di particolare urgenza che non consentano il tempestivo preavviso al Comune di Rovigo. In tali casi il Conduttore sarà tenuto comunque a dare comunicazione al Comune entro 24 ore a mezzo PEC con dettagliata descrizione dell'intervento necessario e dei costi preventivati.

Le spese di straordinaria manutenzione, regolarmente autorizzate dal Locatore e sostenute dal Conduttore, dovranno essere fatturate al Comune di Rovigo, in regime di Split Payment, al fine dello scomputo delle stesse dal canone di locazione.

ART. 9 – DIVIETO DI MIGLIORIE E ADDIZIONI SENZA IL

CONSENSO DEL LOCATORE

Il Conduttore si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare, seppure in parte, le condizioni originali dei locali locati. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza dovranno essere comunicati al Locatore con congruo preavviso a mezzo PEC o lettera raccomandata A/R. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del Locatore il quale, sia in caso di concessione che in caso di diniego, dovrà comunicarlo a sua volta, a mezzo PEC o con lettera raccomandata A/R, al Conduttore entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta.

ART. 10 – RECESSO ANTICIPATO DEL CONDUTTORE

Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto, in qualsiasi momento, dandone preavviso al Locatore mediante lettera raccomandata A/R o a mezzo P.E.C., con effetto dal primo giorno del mese successivo a quello in cui il recesso viene comunicato.

ART. 11 - SPESE UTENZE ED ONERI ACCESSORI

Le spese per la somministrazione di acqua ed energia elettrica sono a carico del Locatore mentre le spese relative alla fornitura del gas sono a carico del Conduttore.

ART. 12 - RESPONSABILITA' DEL CONDUTTORE

Il Conduttore è responsabile del corretto adempimento degli obblighi contrattuali nonché dei danni involontariamente cagionati a persone o cose del Locatore o di qualunque Soggetto Terzo in conseguenza di fatti e/o omissioni comunque connessi - a qualsiasi titolo - alla attività svolta, lasciando sollevata e indenne l'Amministrazione concedente da qualsiasi responsabilità o

molestia anche giudiziaria.

ART. 13 - CONTROLLI

Il Conduttore si impegna, senza eccezione e riserva alcuna, su preventiva richiesta del Locatore, a consentire e a non ostacolare l'accesso di incaricati dell'Amministrazione Comunale presso l'immobile locato per controllare lo stato di manutenzione dello stesso e accertare l'osservanza del presente contratto. Tale verifica deve essere fatta in orari convenienti e non deve intralciare l'attività svolta dai Conduttori.

ART. 14 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il mancato rispetto da parte del Conduttore degli obblighi derivanti dal presente atto comporterà la risoluzione del contratto di locazione ad insindacabile giudizio e su semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile.

A titolo meramente esemplificativo e senza che l'elencazione abbia alcun valore tassativo, costituisce causa di risoluzione dal presente contratto:

- il mancato o il ritardato pagamento del canone di locazione e delle spese per i servizi e gli oneri accessori;
- l'uso dell'immobile da parte del Conduttore non conforme alla destinazione contrattuale;
- la mancata esecuzione dei lavori di ordinaria manutenzione causanti il degrado dell'immobile;

ART. 15 - RICONSEGNA DELL' IMMOBILE

Al termine della locazione o nel caso di decadenza il Conduttore restituirà al Comune di Rovigo l'immobile in perfetto stato di manutenzione libero da persone e cose salvo il normale degrado d'uso. Nulla sarà dovuto

dall'Amministrazione Comunale per lavori di qualunque natura eseguiti a qualsiasi titolo, comprese addizioni e miglioramenti, salvo quanto previsto dall'art. 9.

ART. 16– ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato in ordine alle prestazioni energetiche oggetto della locazione in argomento.

ART. 17 - REVISIONE

Le Parti si riservano, in ogni momento, la facoltà di apportare consensualmente al presente atto tutte quelle integrazioni e modifiche che si rendessero necessarie per la sua attuazione.

ART. 18 - SPESE CONTRATTUALI

Sono a totale carico del Conduttore le spese di stipulazione del presente contratto, fatta eccezione per l'imposta di registro, calcolata secondo quanto previsto dalla normativa vigente, che dovrà essere corrisposta, annualmente, nella misura del 50% dal Conduttore e dal Locatore.

ART. 19 – DOMICILI CONTRATTUALI - FORO COMPETENTE

Il Foro territorialmente competente a decidere in ordine a qualsiasi controversia che dovesse sorgere in relazione al presente atto sarà esclusivamente quello di Rovigo.

A tutti gli effetti del presente contratto e di legge, le Parti eleggono domicilio:

Il Locatore: in Rovigo (RO), Piazza Vittorio Emanuele II, n. 1 45100 – PEC: patrimonio.comune.rovigo@pecveneto.it – Codice Univoco: **UFC34G**

Il Conduttore Dr. XXXX

PEC: Codice Destinatario

ART. 20 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il Conduttore prende atto delle informazioni che gli sono state rese ai sensi della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali.

ART. 21 - RINVIO

Per quanto non disciplinato espressamente dal presente atto, si richiamano le disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia.

Letto, approvato, sottoscritto

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 2) Durata del contratto; 4) canone di locazione; 7) sublocazione o cessione dei locali oggetto del contratto; 8) Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione; 9) Interventi di straordinaria manutenzione; 12) Responsabilità del Conduttore; 13) Controlli; 17) Revisione; 18) Spese contrattuali; 19) Domicili contrattuali - Foro competente.

IL CONDUTTORE

Rovigo,