

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata valida tra le parti a tutti gli effetti di legge

### TRA

l'Azienda Sanitaria n.02 Lanciano Vasto Chieti, in qualità di proprietaria, con sede in Chieti, alla Via Martiri Lancianesi - P. IVA 02307130696, rappresentata dal Direttore Generale f.f., nella persona del Direttore Amministrativo Aziendale, dott.ssa Giulietta Capocasa, che agisce giusti poteri attribuitigli per i poteri ad essa attribuiti ai sensi dell'art. 3, comma 6, del vigente Decreto Legislativo n. 502 del 30 dicembre 1992 e successive modifiche ed integrazioni, denominata locatore

### E

L'Ordine della Professione di Ostetricia della Provincia di Chieti, in persona del Presidente, legale rappresentante dott.ssa Cinzia Di Matteo, corrente in Chieti, alla Via Spezioli, n.16, C.F. 80003610690, denominata Conduttore;

### PREMESSO

che l'Azienda ASL n.02 con delibera n. 62 del 8.5.2018 ha deliberato l'assegnazione, in locazione, dell'unità immobiliare ad uso Ufficio sita in Chieti, presso il vecchio P.O. SS. Annunziata di Chieti, ed ubicato in Chieti alla Via Valignani, precedentemente utilizzato come centro prenotazioni che con la presente scrittura privata

### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

#### ART. 1) – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

L'Azienda concede in locazione all'Ordine della Professione di Ostetrica della Provincia di Chieti, in persona del Presidente dott.ssa Cinzia Di Matteo, che accetta la porzione immobiliare di mq.25 ad uso Ufficio sita in Comune di Chieti, alla Via Valignani, identificata al N.C.U. al foglio 36, p.lla 370, sub. 2 costituita da un ambiente posto al piano terra e composto da:

- a) un atrio con funzione di passaggio/attesa ad uso non esclusivo del conduttore
- b) locale Ufficio ad esclusivo uso del conduttore
- c) servizio igienico ad esclusivo uso del conduttore

così come indicato nelle allegate planimetrie (Allegato sub 1).

Le unità immobiliari vengono date nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e nello stato di manutenzione indicato a parte nel verbale di consegna contestualmente sottoscritto dalle parti.

La porzione di locale descritta ai punti sub b) e c) viene concessa ad esclusivo utilizzo della Professione di ostetrica e risulta libera da persone.

Copia del suddetto provvedimento viene consegnato al conduttore in data odierna.

#### ART. 2) – DESTINAZIONE ED USO DELLA COSA LOCATA

I locali sono dati ed accettati in locazione per essere adibiti ad Ufficio.

Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35 e seguenti della Legge 392/78, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato anche per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.



epoch

Ne è vietato ogni altro e diverso uso anche parziale e temporaneo a pena di risoluzione immediata del contratto, con danni e spese a norma dell'art. 1456 C.C..

Il conduttore, previa comunicazione sulle ragioni, dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore nonché ad altri dallo stesso incaricati.

#### ART. 3) DURATA E RINNOVO DELLA LOCAZIONE

La locazione ha la durata di anni 6 (sei) con inizio dal giorno 13 maggio 2019 e si intenderà tacitamente rinnovata per un periodo di ulteriori 6 anni ove una della parti non comunichi all'altra disdetta scritta a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza.

#### ART. 4) FACOLTA' DI RECESSO

Le parti convengono che il conduttore ha la facoltà di recedere dalla locazione qualora ricorrano gravi motivi, mediante preavviso di almeno sei mesi dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione, ai sensi del comma 7, dell'art. 27 della Legge 392/78.

#### ART. 5) CANONE DELLA LOCAZIONE.

Il canone della locazione è pattuito in euro 100 (cento) mensili, da pagarsi in rate trimestrali anticipate, con le modalità indicate dal locatore. In caso di ritardo nei pagamenti si stabilisce, in accordo tra le parti, la corresponsione al locatore di un tasso di interesse convenzionale stabilito nella misura del 5%, calcolato sull'importo del canone a decorrere dal 1° giorno successivo al termine di scadenza. Il locatore procederà, successivamente, a contabilizzare gli interessi maturati con relativo addebito. Il canone di locazione verrà aggiornato automaticamente ogni anno, senza necessità di richiesta scritta, in misura pari al 75%, a decorrere dal 2° anno, sulla base della variazione annuale dell'indice ultimo ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati disponibile nella G.U..

Le parti convengono inoltre che qualunque modifica legislativa, relativa alla determinazione dell'ammontare del canone, nonché dell'aggiornamento dello stesso intervenuta nel corso d'esecuzione del presente contratto, modificherà nel senso indicato dalla legge il contenuto del presente contratto, senza che alcuna delle parti debba espletare alcuna formalità, salvo che questa sia espressamente richiesta dalla legge.

#### ART. 6) CLAUSOLA RISOLUTIVA

Il mancato pagamento totale o parziale del canone ovvero degli oneri accessori, ai sensi dell'art.5 della Legge 392/78, determina la risoluzione di diritto del contratto: ogni eventuale ragione dovrà essere fatta valere in separato giudizio.

#### ART. 7) SPESE, ONERI ACCESSORI E TASSA SUI RIFIUTI

Sono a carico del locatore le spese relative alle parti comuni che sono uniche per tutta la struttura e pertanto non divisibili.

Nella determinazione del canone annuale di locazione si è tenuto conto dello stato di fatto dei locali e dei lavori di messa a norma e sanificazione necessari a rendere utilizzabili le unità immobiliari in argomento e pertanto nulla è dovuto dalla proprietà al conduttore per tali interventi.

#### ART. 8) SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE.

E' fatto assoluto divieto di sublocare i beni locati, anche parzialmente o di cedere il contratto sia a titolo oneroso che gratuito, pena la risoluzione ipso jure del contratto stesso per fatto e colpa del conduttore, ai sensi degli artt. 1456 e 1457 C.C..

#### ART. 9) STATO DELL'IMMOBILE

Il conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile oggetto della locazione e di averlo trovato conforme alle caratteristiche ed alle condizioni indicate ed idoneo al proprio uso impegnandosi a

ATA  
ORCHI

riceverlo alla scadenza del contratto nello stesso stato, fatto salvo il normale logorio d'uso. Inoltre dichiara che i locali sono esenti da vizi che possono pregiudicare la salute di coloro che svolgono l'attività all'interno dello stesso.

#### ART. 10) – AUTORIZZAZIONI E MANUTENZIONI

Il conduttore dovrà a propria cura e spese chiedere ed ottenere dalle competenti autorità tutti i permessi necessari per lo svolgimento delle attività svolte nei locali.

A suo esclusivo carico sarà l'esecuzione di qualsiasi opera che a tal fine venisse richiesta, preventivamente sottoposta al benessere della proprietaria.

Tali opere, al termine della locazione, potranno essere trattenute dal locatore senza alcun obbligo di indennizzo.

Quanto sopra espresso è da considerarsi valido anche per gli interventi di manutenzione straordinaria che potranno essere eseguiti direttamente dal conduttore nel corso della locazione.

Le eventuali richieste di cambio d'uso dovranno essere comunicate alla proprietà. I locali dovranno essere utilizzati esclusivamente secondo le destinazioni d'uso indicate all'art. 2.

Sono per intero a carico del conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli art. 1576 e 1609 C.C. ed inoltre tutti gli eventuali adeguamenti, aggiunte o innovazioni che norme emanate dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

L'eventualità che, nel corso della locazione, venga dichiarata l'inabilità o l'inidoneità all'uso di tutti o parte dei locali, produrrà esclusivamente la consensuale risoluzione del presente contratto, decorsi 180 (centottanta) giorni dalla comunicazione del locatore al conduttore, in questo caso il conduttore rinuncia fin da ora a qualsiasi diritto, pretesa ed azione, anche a titolo di risarcimento del danno, nei confronti del locatore.

#### ART. 11) ISPEZIONE DA PARTE DEL LOCATORE

Il locatore si riserva il diritto di ispezionare l'immobile, tramite persone di sua fiducia e con congruo preavviso, per motivata ragione.

In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dei locali agli incaricati ASL e ai terzi interessati, in giorni ed in orari da concordarsi.

#### ART. 12) - IMPIANTI

Il conduttore si impegna a mantenere gli impianti, ancorché da lui stesso realizzati, in buono stato manutentivo, ad utilizzarli ed eventualmente adeguarli secondo la normativa vigente o futura, esonerando espressamente il locatore da ogni responsabilità al riguardo.

#### ART. 13) – ESONERO DI RESPONSABILITÀ

Il conduttore, costituito custode della cosa locata, esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che possano provenirgli da fatto doloso o colposo od omissione di terzi in genere, compreso gli altri conduttori dello stabile nonché per interruzioni colpevoli dei servizi. Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e verso i terzi, ivi compresi coloro che vi si recano per espletare attività proprie dell'Ordine professionale, dei danni causati per sua colpa derivanti da spandimento di acque, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

#### ART. 14) – RESTITUZIONE DEL BENE

Al termine della locazione i locali dovranno essere riconsegnati, liberi e vacui da persone e/o cose, in stato locativo normale, fatto salvo il deperimento d'uso. In caso di consegna irregolare o di deperimento non giustificato da un normale uso, il conduttore è ritenuto responsabile dei danni cagionati.

#### ART. 15) ONERI CONTRATTUALI E DISCIPLINA DELLA LOCAZIONE

Cdn  
OBER

Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le spese di registrazione dello stesso e se ne assume l'onere della registrazione.

**ART. 16) – ELEZIONE DI DOMICILIO**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, il conduttore elegge domicilio in Lanciano (CH), alla Via Villa Martelli, n.290 e, per il caso che in seguito si trasferisca altrove è pregato di darne tempestiva comunicazione scritta alla locatrice.

Il locatore elegge domicilio presso la propria sede legale della ASL Lanciano Vasto Chieti sita in Via Martiri lancianesi n.17/19.

Competente è il Foro di Chieti.

**ART. 17) – RINVIO A DISPOSIZIONE DI LEGGE.**

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti richiamano le disposizioni del codice civile, la vigente normativa in materia di locazione di immobili urbani ad uso commerciale ed in particolare la Legge n. 392/78 e successive modificazioni ed integrazioni nonché, in quanto compatibili con tali disposizioni, gli usi locali.

Qualunque modifica delle clausole inserite nel contratto di locazione deve essere approvata con atto scritto.

**ART. 18) – TUTELA DELLA RISERVATEZZA.**

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", i dati personali vengono trattati in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione. I medesimi sono conservati sia su strumenti cartacei, che informatici nel rispetto dei principi e delle regole concernenti le misure minime di sicurezza, per evitare rischi di perdita, distruzione o accesso non autorizzato. I dati personali possono essere oggetto di comunicazione, per le finalità sopra indicate e nei limiti consentiti dalla normativa, ad altre articolazioni organizzative dell'Azienda ASL, nonché a soggetti pubblici e privati incaricati dall'Ente per scopi amministrativi e fiscali.

Letto, approvato e sottoscritto

IL CONDUTTORE

*Cine Di Mollo* Presidente Ordine delle Professioni  
di Odontoiatri della Provincia di Chieti

AZIENDA ASL DI LANCIANO VASTO CHIETI

ASL 2 Lanciano-Vasto-Chieti  
IL DIRETTORE GENERALE F.F.  
Dr.ssa **Giulietta CAPOSALA**

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, delle clausole del presente contratto, che approvano espressamente e specificamente, in particolare i patti di cui ai punti: 1), 2), 3), 4), 5), 6) 7), 8) 9), 10), 11) 12), 13), 14) 15), 16) 17), 18).

LA ASL LANCIANO VASTO CHIETI

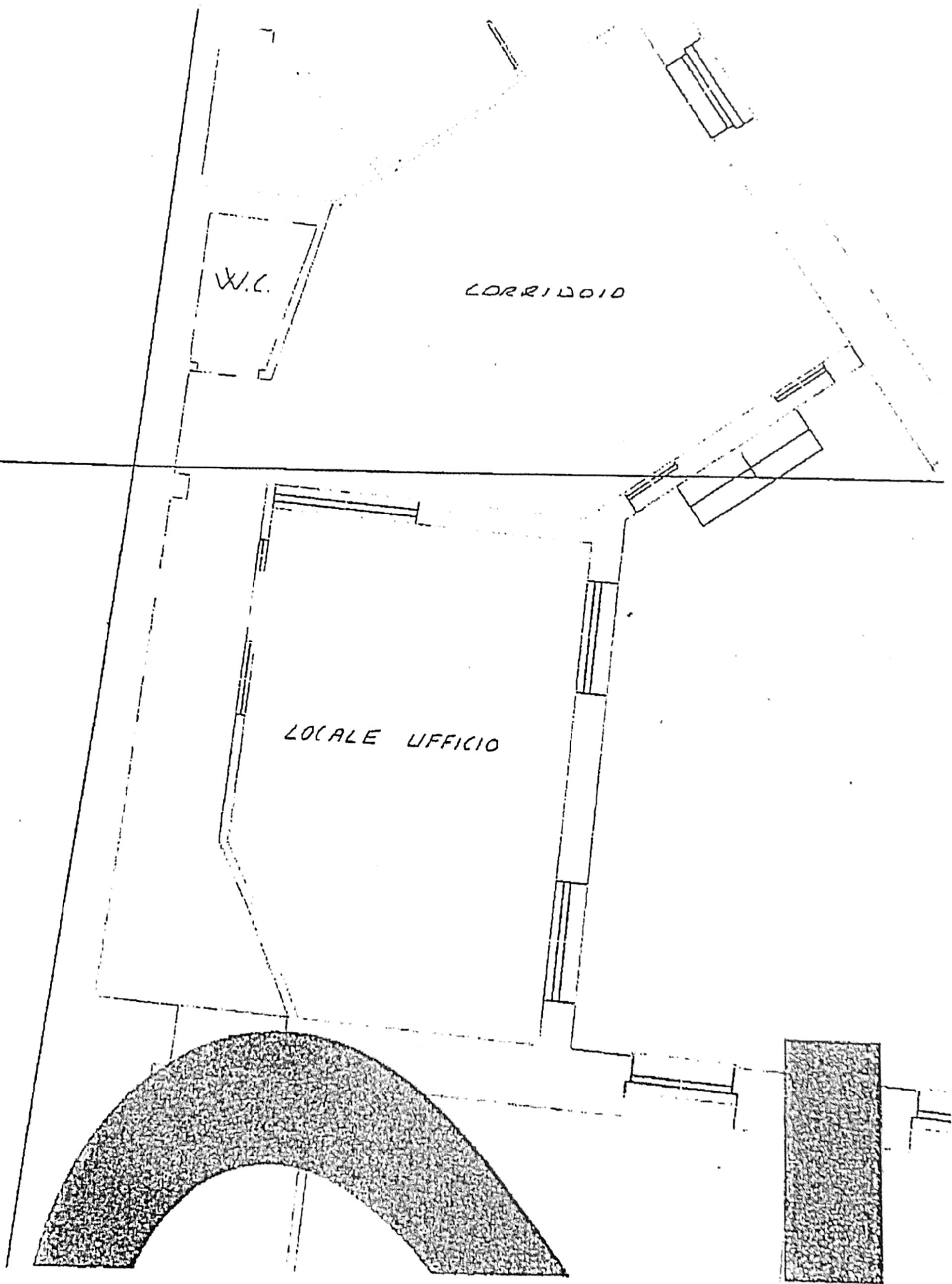
ASL 2 Lanciano-Vasto-Chieti  
IL DIRETTORE GENERALE F.F.  
Dr.ssa **Giulietta CAPOSALA**

IL CONDUTTORE

*Cine Di Mollo*  
Presidente Ordine delle Professioni  
di Odontoiatri della Provincia di Chieti

Chieti li 3 MAG 2019

PIANTA PIANO TERRA



*Handwritten signature or initials*