



CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra: la Azienda Sanitaria Locale di Viterbo (C.F.e P.IVA n°01455570562) in prosieguo indicata semplicemente ASL o conduttrice)

e: l'INAIL (C.F. n° 01165400589-P.IVA n°00968951004) - Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul lavoro(in prosieguo indicato semplicemente INAIL o locatore)- Sede di Viterbo.

COSTITUZIONE DELLE PARTI

L'anno duemilauno, il giorno diciannove del mese di gennaio in Viterbo tra l'INAIL e la ASL di Viterbo, rispettivamente rappresentati da :

- Dott. Clementi Raffaele nato a Viterbo il 17/05/1943, Dirigente, legale rappresentante, residente per la carica in Viterbo, Via Sabotino n° 1/3;
- Dott. Ripa Di Meana Francesco, Direttore Generale A.S.L. di Viterbo nato a Roma il 2/05/1951, residente per la carica in Viterbo Via S. Lorenzo n. 101;

PREMESSO CHE

- la ASL di Viterbo ha necessità di locare idoneo immobile per l'attivazione di un Centro di salute in Vetralla ed ha quindi identificato in Vetralla, località Campetta(Le Capannacce), una porzione di edificio idonea a tale scopo previa ristrutturazione;
- l'attività del distretto, a causa degli interventi di ristrutturazione, subirà un calo di operatività, pertanto, durante tale fase l'INAIL riconoscerà alla ASL un canone provvisorio ed interessante solo la porzione di immobile attualmente utilizzabile dalla conduttrice;
- al termine dei suddetti lavori di ristrutturazione verrà stipulato un apposito atto integrativo con cui sarà inserita anche la parte attualmente non utilizzabile nonché verrà stabilito l'importo del canone definitivo di locazione che terrà conto anche dei criteri di ripartizione tra proprietario e locatario delle spese afferenti i suddetti lavori di ristrutturazione;
- si è preso atto della comunicazione in data 17 gennaio 2001 con cui l'Avv. R. Russo Valentini dichiara che, da parte della ASL, "attualmente non è in corso alcun appalto di lavori nell'immobile in oggetto, dal momento che i precedenti due contratti con le Imprese Perrone e Comage sono stati risolti e che le

Handwritten signature and initials.

controversie in essere, giudiziali e stragiudiziali, riguardano solo l'ammontare del risarcimento danni e non il diritto a proseguire i lavori";

il canone definitivo di locazione sarà fissato sulla base del valore stimato e congruito dall'apposita Commissione di congruità di cui all'art. 85 delle Norme sull'Ordinamento amministrativo/contabile in attuazione dell'art. 43 del Regolamento di Organizzazione dell'INAIL e dovrà altresì essere sottoposto, ai sensi della L. R. 58 del 14.6.1980 - art. 65, al preventivo parere di congruità da parte dell'Ufficio del Territorio di Viterbo

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1 (OGGETTO)

L'INAIL concede in locazione alla ASL di Viterbo, che accetta, la porzione del complesso immobiliare costituito da:

depositi a piano interrato mq. 360

centro ASL al piano terra mq. 1654

sala radiologica al piano terra mq. 180

per una superficie complessiva ragguagliata di mq. 1911 circa

Il tutto come meglio risulta dalle piante che, sottoscritte dalle parti, si allegano al presente contratto sub. A) quale parte integrante e sostanziale.

Si da atto che la parte fruibile dei locali si trova al piano terra ed è pari a mq. 1199, così come evidenziato nella planimetria allegata al presente contratto sub 1) La restante parte costituita da depositi a piano interrato per mq. 360, sala radiologica al piano terra per mq. 180 e la rimanente parte del piano terra formeranno oggetto dell'atto integrativo di cui al successivo art.

4

ART. 2 (DURATA)

La durata della locazione è convenuta in anni 9 a decorrere dal 19.1.2001, per finire il 31.12.2009 e si intenderà tacitamente rinnovata per ulteriori 9 anni, salvo disdetta che una delle parti invierà all'altra a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento almeno dodici mesi prima della scadenza.

In considerazione dell'assetto patrimoniale inter partes ed essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del canone di locazione, la conduttrice, salva

Ami
tau



l'applicabilità dell'art. 27 ultimo comma della L. 392/78, si obbliga a non recedere anticipatamente rispetto alla scadenza contrattuale.

Ove ciò facesse, sarà tenuto all'immediata corrispondenza, a titolo di multa penitenziale, in favore del locatore di n. 12 mensilità dell'ultimo canone di locazione.

ART. 3 (CANONE PROVVISORIO)

Le parti si danno atto che nel periodo di effettuazione dei lavori di ristrutturazione, l'operatività del Distretto sarà ridotta. Per tale motivo fino al termine dei lavori, la ASL corrisponderà all'INAIL il canone di locazione provvisorio concordemente stabilito in L./mq. 4780 per la superficie di 1199 mq. , pari a L. 5.733.000 mensili e L. 68.796.000 annue da pagarsi in rate trimestrali anticipate di L. 17.199.000, ciascuna entro il primo giorno di ogni trimestre. I versamenti saranno effettuati sul c.c. 10793 intestato a INAIL presso il CREDITO ITALIANO, Agenzia di Viterbo - Via Vismara (VT)- CAB 14500 - ABI 02008

ART. 4 (CANONE DEFINITIVO)

Al termine dei lavori di ristrutturazione, che saranno eseguiti a cura dell'I.N.A.I.L., la ASL e l'INAIL stipuleranno un atto integrativo al presente contratto nel quale sarà individuato il canone di locazione definitivo, riferito nella consistenza complessiva come individuato nell'art.1 e congruito come indicato nelle premesse , che terrà anche conto dei criteri di ripartizione tra proprietario e locatario delle spese di ristrutturazione afferenti i locali oggetto della locazione.

ART. 5 (AGGIORNAMENTO CANONE)

Il canone di locazione definitivo e, ove si rendesse necessario, quello provvisorio verranno annualmente aggiornati su richiesta del locatore - ai sensi dell'art. 32 della legge 27/07/1978 n. 392, e successive modifiche e integrazioni - a decorrere dal secondo anno in base al 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi di consumo per le famiglie di impiegati e operai, ovvero nella misura massima applicabile per sopravvenute disposizioni normative.

ff non

Q

non

Anche se i dati saranno resi noti con ritardo da parte dell'ISTAT, si procederà al conguaglio per le mensilità nel frattempo trascorse.

ART. 6 (MOROSITA')

Le rate del canone di locazione sono computate e stabilite a trimestre e non a giorni e si maturano all'inizio di ciascun trimestre di locazione.

Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone decorso il sessantesimo giorno dalla scadenza costituisce motivo di risoluzione del contratto a danno e a spese della conduttrice.

Il ritardo del pagamento del canone comporterà inoltre l'applicazione degli interessi di mora nella misura legale.

Eventuali pretese del conduttore dovranno essere fatte valere separatamente e, a tal fine, il conduttore rinuncia espressamente ad ogni compensazione a proprio favore.

ART. 7 (DESTINAZIONE - DIVIETO DI SUBLOCAZIONE)

La ASL dichiara di voler destinare i locali a servizi distrettuali ASL e che in seguito alla ristrutturazione saranno trasformati in centro di salute, con divieto assoluto di sublocazione anche parziale della cosa locata, e fatta salva, comunque la possibilità di concedere l'utilizzo di spazi ad Istituzioni o Enti di ricerca con cui la ASL stessa abbia instaurato rapporti di collaborazione nel rispetto dei suoi fini istituzionali.

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche e che nulla osta all'utilizzo per gli scopi istituzionali da parte della ASL.

Il locatore dichiara inoltre, di essere in possesso di tutta la certificazione previste dalla legge sulla idoneità tecnico-impiantistica;

ART. 8 (STATO LOCATIVO)

La conduttrice dichiara che i locali sono di suo gradimento ed idonei all'uso cui sono destinati e di prenderli in conduzione nella situazione attuale, ad ogni effetto di legge; essa si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto così come risulteranno al termine dei lavori di ristrutturazione, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

Per tutto il periodo dei lavori di ristrutturazione, la ASL dichiara contestualmente di manlevare l'INAIL da ogni responsabilità per qualunque danno subito dagli utenti dell'immobile a causa di negligenza, imprudenza, imperizia o inosservanza delle leggi, regolamenti, ordini e discipline afferenti i predetti lavori.

Detto scarico di responsabilità ha però valore solo nel caso in cui i lavori in questione vengano eseguiti nel pieno rispetto delle vigenti normative che regolano la materia con particolare riferimento alla normativa sulla sicurezza.

ART.9 (MODIFICHE, MIGLIORIE ED ADDIZIONI DELLA COSA LOCATA)

La ASL si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria ai locali, senza il preventivo consenso scritto del locatore, consenso che lo stesso peraltro si impegna a non negare, se non per obbiettive e motivate esigenze e fatte salve comunque le necessarie autorizzazioni delle competenti Autorità. Le relative opere rimarranno acquisite al complesso immobiliare locato a beneficio della proprietà senza alcun compenso e senza l'obbligo di ripristino delle varianti apportate.

ART.10 (MANUTENZIONE ORDINARIA ED ONERI ACCESSORI)

Oltre il canone, sono interamente a carico della conduttrice il servizio di pulizia, il funzionamento, l'ordinaria manutenzione ivi compresa la manutenzione degli ascensori e degli altri impianti tecnologici, la fornitura dell'acqua dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, lo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché la fornitura di altri servizi generali, ivi compreso il servizio di portineria e guardiana, se sussistente, secondo le rispettive quote millesimali.

ART. 11 (MANUTENZIONE STRAORDINARIA)

Le spese per i lavori di straordinaria manutenzione effettuati nello stabile sono a carico del locatore, fatto salvo l'adeguamento del canone come per legge.

ART. 12 (RESPONSABILITA' PER MANCATA MANUTENZIONE)

Qualora una delle parti non provveda con diligenza ai rispettivi obblighi di manutenzione, ove necessario, l'altra parte avrà facoltà di eseguirli direttamente, salvo rivalsa nei confronti dell'inadempiente.



ART. 13 (ESONERO RESPONSABILITA' DANNI)

La conduttrice dichiara esplicitamente di esonerare la proprietà da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano derivare da evento fortuito, da scassi, rotture, manomissioni per tentato o consumato furto o da incendi ed ancora per l'eventuale scarsità d'acqua potabile o dell'energia elettrica e per tutti i casi fortuiti ordinari e straordinari, con particolare riguardo a quelli causati da umidità, rottura o rigurgiti di fogne, tubazioni ecc., nonché da umidità insalubrità stillicidio o da allagamento, sempre che non siano danni derivanti da difetto di manutenzione straordinaria.

ART. 14 (ASSICURAZIONE)

La conduttrice assume ogni responsabilità nei confronti di terzi, tenendo espressamente indenne la proprietà per eventuali danni diretti o indiretti connessi con il tipo di attività svolta e, a garanzia delle obbligazioni dichiara di essere coperta da assicurazione estesa alla R.C. derivante all'Assicurata nella sua qualità di proprietaria e/o conduttrice di tutti i fabbricati nei quali essa svolge le proprie attività.

ART. 15 (ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE)

La conduttrice, nei sei mesi precedenti la scadenza del contratto, è tenuta a consentire la visita del complesso immobiliare da parte degli aspiranti alla locazione debitamente autorizzati dalla proprietà. La parte locataria è tenuta a consentire in qualsiasi momento, a semplice richiesta del locatore, l'accesso ai tecnici incaricati dallo stesso di ispezionare i locali o di seguire riparazioni.

Alla data di cessazione del presente contratto, la conduttrice riconsegnerà al locatore l'immobile in oggetto, perfettamente utilizzabile ed agibile, con tutti gli impianti tecnologici perfettamente funzionanti, libero da persone e da cose, nonché da impegni per locazioni e sublocazioni ovvero da diritti di terzi in genere, il tutto in buono stato, salvo il normale deperimento d'uso. In difetto, la conduttrice sarà tenuta al risarcimento del danno.

Handwritten signature or initials.

Handwritten signature or initials.



ART. 16 (SPESE CONTRATTUALI)

Attesa la natura giuridica del locatore, l'importo del canone di locazione non è assoggettato ad IVA.

Il locatore provvederà alla registrazione del presente contratto e le relative spese saranno divise al 50% fra le parti come per legge; saranno a carico della conduttrice quelle di bollo e quietanza.

La conduttrice provvederà al rimborso dell'importo per la registrazione, nella misura del 50%, non appena fattane richiesta da parte del locatore.

ART. 17 (INSEGNE)

La conduttrice, previa autorizzazione del locatore, e delle competenti Autorità comunali, può esporre insegne.

Il consenso del locatore non potrà essere negato per le insegne che indichino la sola denominazione della conduttrice, delle strutture ospitate e il marchio distintivo della sua organizzazione.

ART. 18 (ELEZIONE DOMICILIO LEGALE)

A tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio: l'INAIL presso la Sede INAIL di Viterbo, Via Sabotino, n.1/3, 01100 Viterbo; la ASL di Viterbo Via S. Lorenzo n. 101, 01100 Viterbo;

ART. 19 (RINVIO)

Per quanto non previsto nel presente contratto troveranno applicazione le vigenti norme in materia di locazione di immobili destinati ad uso diverso da abitazione.

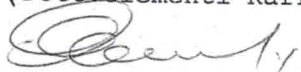
ART. 20 (FORO COMPETENTE)

Foro competente per la interpretazione ed esecuzione del presente contratto sarà in via esclusiva quello di Viterbo.

Letto, confermato e sottoscritto.

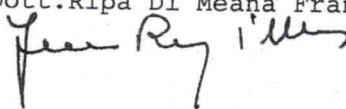
Il Locatore

(Dott. Clementi Raffaele)



Il Conduttore

(Dott. Ripa Di Meana Francesco)



UFFICIO DELLE ENTRATE - VITERBO

Esatto L. <u>20</u>	Registrato a Viterbo
di cui <u>22</u> per trascrizione	il <u>15.2.2001</u>
L. <u>ewp</u> per INVIM	al N. <u>1708</u> M. 3
	IL CAPO AREA DIRIGENTE (Dott. MARCELLO MANCINI)

