

Rep. n. \_\_\_\_\_

**COMUNE DI RIVANAZZANO TERME**

**PROVINCIA DI PAVIA**

**SCRITTURA PRIVATA**

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ  
COMUNALE SITO IN RIVANAZZANO TERME PARCO BRUGNATELLI AD USO  
AMBULATORIO MEDICO.

L'anno \_\_\_\_\_ addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Rivanazzano  
Terme, presso la sede comunale con la presente scrittura privata

TRA

il Comune di Rivanazzano Terme, con sede legale in 27055 Rivanazzano Terme (PV) Piazza  
Cornaggia n° 71, Codice Fiscale e P.I. 00485130181, in persona del Geom. \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, in qualità di  
funzionario abilitato alla stipulazione dei contratti del Comune di Rivanazzano Terme, in  
forza degli atti di organizzazione vigenti, che dichiara di intervenire in questo atto  
esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Rivanazzano Terme  
medesimo, d'ora innanzi indicato ai fini del presente atto come "Locatore"

E

Il Dott. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), il \_\_\_\_\_ e residente in  
\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, CF. \_\_\_\_\_; Il suddetto medico  
di seguito nel presente atto denominato "Conduttore"

**PREMESSO:**

- che il Comune di Rivanazzano Terme è proprietario di un immobile sito in Rivanazzano  
Terme Parco BrugnateLLi che al piano terra è suddiviso in n. 4 stanze, oltre corridoio,  
disimpegno, ripostiglio e servizio di complessivi mq. 107,60 circa (meglio individuati come

da planimetria allegata);

- che con il presente atto si intende concedere in locazione una porzione del suddetto

immobile così determinato:

ad uso esclusivo il locale denominato ambulatorio 3 per mq. 13,60 circa, nonchè in uso

promiscuo con il Comune ed altri Enti, il disimpegno, il servizio igienico W.C. e la sala di

attesa posti al piano terra dell'immobile, (come meglio evidenziati nella planimetria allegata);

- che a seguito di procedura ad evidenza pubblica il Dott. \_\_\_\_\_, come sopra meglio

individuato, è risultato aggiudicatario per la locazione dei locali sopra individuati per l'attività

di ambulatorio medico ai sensi della determinazione del Responsabile Settore Patrimonio e

Lavori Pubblici n. \_\_\_ del \_\_\_;

- che è interesse delle parti stipulare un contratto di locazione ad uso non abitativo per un

periodo di 6 anni con possibilità di rinnovo di 6 anni;

- che in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_ con

determinazione del Responsabile Settore Patrimonio e Lavori Pubblici n. \_\_\_ del \_\_\_ è stato

approvato tra l'altro lo schema di contratto di locazione.

Ciò premesso e ritenuto parte integrale e sostanziale del contratto

### **SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

#### **Art. 1 Premesse**

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente contratto.

#### **Art. 2 Oggetto della locazione**

1. Il Comune di Rivanazzano Terme, Ente proprietario esclusivo dell'edificio, concede in

locazione una porzione del suddetto immobile così determinato:

ad uso esclusivo il locale denominato ambulatorio 3 per mq. 13,60 circa, nonchè in uso

promiscuo con il Comune ed altri Enti, il disimpegno, il servizio igienico W.C. e la sala di

attesa posti al piano terra dell'immobile (il tutto come meglio evidenziati nella planimetria

allegata), destinato ad uso ambulatorio medico al sopra specificato Conduttore che accetta e si obbliga alla osservanza ed al pieno rispetto delle condizioni stabilite nella presente scrittura privata.

### **Art. 3 Adeguamento del bene locato all'uso previsto dal contratto**

1. La porzione immobiliare di cui all'art. 2 viene concessa in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che il Conduttore dichiara di conoscere ed accettare espressamente, essendo già stata affidata precedentemente in godimento con la stessa destinazione d'uso.

### **Art. 4 Durata della locazione e disdetta del contratto**

1. La locazione avrà durata di anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di stipulazione del presente contratto.

2. Le parti convengono che, alla scadenza del periodo suindicato il contratto, si potrà rinnovare per ulteriori 6 (sei) anni. Tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da parte del locatore da comunicarsi all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata o pec almeno dodici mesi prima della scadenza.

3. Il locatore potrà opporre diniego alla rinnovazione per uno dei motivi previsti dall'art. 29 della citata legge 392/1978, mediante un preavviso da comunicarsi con lettera raccomandata o pec almeno dodici mesi prima.

4. Si esclude espressamente che il Comune sia tenuto a corrispondere al Conduttore qualsivoglia penale o risarcimento dovuto dall'eventuale mancato rinnovo del contratto alla sua scadenza naturale.

### **Art. 5 Corrispettivo della locazione**

1. Il canone annuo di locazione viene pattuito in € \_\_\_\_\_ (€ \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_), pari ad € \_\_\_\_\_ (€ \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_) mensili, da pagarsi in rate trimestrali anticipate. La prima rata deve essere pagata alla stipula del contratto. Il canone dovrà essere corrisposto a mezzo bonifici bancari intestati al comune

di Rivanazzano Terme presso il conto di Tesoreria o tramite pago PA. Il canone si intende comprensivo delle utenze relative ai locali (acqua, energia elettrica, riscaldamento) non essendo possibile disporre di contatori separati.

#### **Art. 6 Recesso del Conduttore, Decadenza e Risoluzione**

1. Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, dandone preavviso al Locatore mediante lettera raccomandata o pec da inviare almeno sei mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione, secondo quanto previsto dall'art. 27 comma 7 della legge 27.07.1978 n. 392, senza possibilità alcuna di rivalsa da parte del Locatore e/o obbligo di indennizzo alcuno nei suoi confronti da parte del Conduttore, ma fermo restando il pagamento del canone di locazione per l'intero semestre di preavviso.

2. In caso di mancata esecuzione del recesso alla scadenza del semestre di preavviso, il Locatore lo avrà per ribadito ed il Conduttore dovrà continuare a corrispondere il canone di locazione per tutti i mesi a seguire sino alla retrocessione dei locali.

3. Si prescrive inoltre che il presente contratto sia rescindibile quando, per circostanze inavvertite o inavvertibili all'atto della firma o sopravvenute successivamente, resti danneggiata o modificata la proprietà comunale. Resta, infine, inteso che la mancata osservanza degli obblighi contrattuali del Conduttore potrà comportare l'immediata decadenza del contratto.

4. E' fatta salva la possibilità di risoluzione consensuale tra le parti secondo le modalità da concordare al momento della risoluzione.

#### **Art. 7 Aggiornamento ISTAT del canone di locazione**

1. Ai sensi dell'art. 32 della legge 27.07.1978 n. 392, così come sostituito dall'art. 1 comma 9 sexies della legge 05.04.1985 n. 118, il canone potrà essere aggiornato annualmente, su richiesta del Locatore, a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione.

2. La richiesta del Locatore dovrà pervenire al Conduttore entro e non oltre il termine di scadenza di ciascun anno di locazione. In caso contrario, l'aggiornamento verrà applicato a decorrere dal primo giorno del semestre successivo a quello in cui la richiesta sia pervenuta, senza che il Locatore possa pretendere la corresponsione di somme arretrate e/o l'applicazione, con criterio moltiplicativo, delle variazioni ISTAT intervenute e non richieste.

3. Le variazioni in aumento del canone di locazione non potranno essere superiori alla misura massima consentita dalla legge (attualmente 75%) di quelle accertate dall'ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati pubblicato mensilmente sulla Gazzetta Ufficiale.

#### **Art. 8 Destinazione del bene, sublocazione e cessione del contratto.**

1. Il Locatore è a conoscenza che i locali come sopra assegnati saranno adibiti ad ambulatorio medico.

2. I locali si dichiarano consegnati agibili a norma dell'art. 1575 del Codice Civile e il Conduttore si impegna a riconsegnarli nello stesso stato.

3. E' fatto divieto al Conduttore, se non previo consenso scritto da parte del Locatore, di mutare, anche in parte ed anche solo temporaneamente, la destinazione della porzione immobiliare, ovvero la facoltà di sublocare o cedere a terzi il presente contratto.

#### **Art. 9 Manutenzione ordinaria, straordinaria e riconduzione in pristino**

1. Tutte le spese relative alle riparazioni di piccola manutenzione del locale destinato ad ambulatorio, ai sensi dell'art. 1609 del codice civile sono a carico del Conduttore.

2. In conformità di quanto previsto dall'art. 1576 del codice civile, sono a carico del Locatore le spese di manutenzione straordinaria e gli interventi di trasformazione, modifica, innovazione prescritti dalla legge. Qualora il Locatore, in difformità del disposto di cui alla citata norma, non esegua i necessari interventi di manutenzione straordinaria, il Conduttore, previa diffida ad adempiere entro quindici giorni, potrà provvedervi direttamente a sua cura e

spese, fermo restando lo scomputo dei canoni di locazione fino alla concorrenza dell'importo complessivo dei costi sostenuti, salvo il diritto del Conduttore medesimo al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

3. Nel caso in cui l'immobile necessitasse di riparazioni urgenti, il Conduttore è tenuto ad avvisare tempestivamente il locatore e può, in caso di omissione del Locatore, eseguirli lui stesso, salvo il rimborso di cui all'art. 1577 del codice civile.

4. Il Conduttore è tenuto ad eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria se a causati della mancata manutenzione ordinaria.

#### **Art. 10 Modifiche, innovazioni e migliorie del bene locato**

1. Il conduttore è tenuto ad astenersi dall'apportare qualsiasi miglioramento o modifica senza l'autorizzazione scritta del Locatore.

#### **Art. 11 Obblighi, responsabilità del Conduttore ed esoneri del Locatore**

1. Il Conduttore è costituito custode della porzione immobiliare locata ed è responsabile, ai sensi dell'art. 2051 del codice civile, dei danni causati durante la presente locazione, al bene stesso locato, ai relativi impianti, alle cose di proprietà del Locatore, dei terzi ed alle persone. E' responsabile, inoltre, dei danni che possono derivare a persone, cose ed impianti per inerzia, incuria o per mancata esecuzione dei lavori per i quali sia obbligato a provvedere. Egli dovrà, inoltre, dare immediata notizia al locatore della necessità di riparazioni non a suo carico.

2. Il Conduttore si obbliga ad utilizzare i locali affidati così come previsto con tutte le cautele necessarie per evitare danni di qualsiasi genere, a tenere sollevato ed indenne il Comune da tutti i danni diretti ed indiretti che possono comunque derivare ed essere connessi a quanto oggetto dell'affidamento, sollevando il Comune da qualsiasi tipo di azione, pretesa o richiesta che possa comunque e da chiunque provenire in relazione a quanto oggetto dell'affidamento ed a quanto ad essa ne consegue.

3. In caso di incendio per colpa o negligenza del Conduttore, le spese per le riparazioni, gli indennizzi per eventuali danni a persone e quant'altro dovuto saranno a carico del conduttore stesso.

4. Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per loro colpa da spandimento di acqua, guasto elettrico e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso del locale assegnato. Il Comune non risponde altresì per danni diretti o indiretti causati da scassi, rotture o furti.

5. Il conduttore si impegna ad osservare quanto offerto in sede di gara.

6. Alla scadenza della locazione il Conduttore dovrà restituire il locale tinteggiato e con gli impianti funzionanti.

7. L'allestimento dell'ambulatorio con attrezzature ed arredi saranno ad esclusivo carico del Conduttore. Al termine della locazione il conduttore avrà la possibilità di lasciare il locale arredato senza nulla chiedere al Comune. La manutenzione degli arredi sono ad esclusivo carico del Conduttore.

#### **Art. 12 Deposito cauzionale**

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore versa al locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma di €  
(in lettere \_\_\_\_\_) pari a tre mensilità, a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

#### **Art. 13 Facoltà di accesso, ispezione locali**

1. Il Locatore potrà, previo preavviso scritto anche mezzo pec, ispezionare o far ispezionare la porzione immobiliare locata, anche allo scopo di constatarne il modo d'uso.

2. Il Conduttore si obbliga a lasciar visitare la porzione immobiliare a coloro che aspirassero a prenderla in locazione o ad acquistarla, nei giorni e nelle ore che verranno concordate con lo stesso Conduttore.

#### **Art. 14 Elezione di domicilio**

1. A tutti gli effetti del presente contratto, le parti eleggono domicilio rispettivamente presso la sede legale dell'Ente e la propria residenza.

#### **Art. 15 Spese legali ed oneri fiscali**

1. Il presente contratto non è soggetto all'Imposta sul Valore Aggiunto e pertanto l'imposta di registro si applica nella misura prevista dalla vigente normativa in materia.

2. L'imposta di registrazione del presente contratto e tutte le spese inerenti e conseguenti sono a carico del Conduttore. La registrazione verrà effettuata dal Locatore ed il Conduttore è tenuto al rimborso dell'intera spesa con modalità da concordare tra le parti.

#### **Art. 16 Rinvio alle disposizioni legislative**

1. Per quanto non previsto nel presente contratto, le Parti Contraenti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile ed alle norme vigenti in materia di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo.

2. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali, in relazione agli adempimenti previsti da leggi e/o regolamenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e dal Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR).

#### **Art. 17 Foro Competente**

1. Resta convenuto tra le Parti che le eventuali vertenze giudiziarie, comunque derivanti dal presente contratto, saranno deferite in via esclusiva alla competenza del Foro di Pavia.

Letto, approvato, sottoscritto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE



IL COMUNE DI RIVANAZZANO TERME

Dott. \_\_\_\_\_

(Geom. \_\_\_\_\_)

A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le Parti di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare agli articoli 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17 dichiarano di approvarli, reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

Il Locatore

Il Conduttore