

**OGGETTO: CONTRATTO PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA'  
DELL'ASP PALERMO SITO IN PIAZZA DELLA REPUBBLICA N, 7 CARINI**

**ARTICOLO 1**

L'ASP di Palermo, per mezzo del Direttore Generale (di seguito denominato locatore), concede in locazione a ....., sopradescritto (di seguito denominato conduttore), l'unità immobiliare sita in Carini Piazza ella Repubblica n.7 al PT di mq 146,4 circa di cui alle planimetrie che vengono allegate al presente contratto (allegato I) e sottoscritte dalle parti, alle condizioni tutte di cui agli articoli che seguono.

**ARTICOLO 2**

Il conduttore si obbliga ad adibire l'immobile ad \_\_\_\_\_. Ogni diversa destinazione è vietata pena la risoluzione del contratto. Ai fini dell'indennità' prevista dall'art. 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392, le parti dichiarano che l'attività' cui deve essere adibito l'immobile comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti. Le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative allo svolgimento di tale attività dovranno essere intestate al conduttore, il quale è tenuto a espletare in proprio tutte le incombenze necessarie allo scopo, ivi inclusi gli eventuali adeguamenti o innovazioni che norme emanande dovessero imporre.

**ARTICOLO 3**

La durata della locazione è pattuita in anni 6 (sei) decorrenti dalla data di stipula del presente contratto e potrà essere rinnovata per egual periodo in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 27 e 28 della Legge n. 392/1978 e, alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n.392/78.

Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge n.392/78. E' fatta salva la facoltà del conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata almeno sessanta giorni prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione. In tale ipotesi l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a carico del conduttore.

Il locatore s'impegna a riconsegnarlo alla scadenza del contratto in buono stato salvo il normale uso.

**ARTICOLO 4**

Il canone di locazione è pattuito nella misura di Euro \_\_\_\_\_ annuali (canone). Detto canone sarà aggiornato annualmente a decorrere dall'inizio del secondo anno in misura pari al 75% della variazione degli indici ISTAT verificatasi nell'anno precedente. Tale adeguamento avverrà automaticamente senza necessità di farne richiesta formale.

**ARTICOLO 5**

Il canone deve essere pagato in n. 2 rate semestrali anticipate di pari importo, da corrispondersi al domicilio della parte locatrice, ovvero mediante versamento per bonifico bancario. In caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potrà valersi del disposto dell'art.1453 e 1456 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora. Il conduttore assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui

all'art. 3 del L.163/2010;

## **ARTICOLO 6**

Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo o eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio.

## **ARTICOLO 7**

L'immobile sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, servitù e quant'altro di relazione. Stante l'esistenza di parziali difformità - tra la situazione in loco e il relativo titolo abilitativo, saranno a carico dell'aggiudicatario gli eventuali oneri di regolarizzazione della struttura sotto il profilo edilizio e non urbanistico. Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati idonei al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del Contratto nello stesso stato salvo il naturale degrado conseguente all'uso fatto;

## **ARTICOLO 8**

Il conduttore non può sublocare né totalmente, né parzialmente l'immobile, e non può apportare alcuna modifica ai locali o agli impianti, né modificarne anche temporaneamente la destinazione d'uso contrattuale, senza il preventivo consenso scritto del locatore. L'inosservanza del presente patto determinerà "ipso iure" la risoluzione del contratto, ex art. 1456 Cod. Civ. I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzate resteranno, al termine del rapporto, a favore del locatore, senza che da questi abbia dovuto compenso alcuno. E' espressamente vietata la cessione del contratto e il comodato.

## **ARTICOLO 9**

Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento e tinteggiature. Le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 della legge n. 392/78 pro-quota e ogni altro onere inerente all'immobile locato come la tassa per l'asporto rifiuti, quella delle acque fognarie ecc., sono a carico della parte conduttrice.

## **ARTICOLO 10**

E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà a integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione e ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione. I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzati resteranno, al termine del rapporto, a favore del locatore, senza che da questi sia dovuto compenso alcuno.

## **ARTICOLO 11**

La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice s'impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una qual volta sia necessario in orario da stabilire.

## **ARTICOLO 12**

La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o

indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti o omissioni di altri comproprietari o inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali a uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte. La custodia e responsabilità dell'immobile è affidata al conduttore che ha stipulato un'assicurazione per "RISCHIO LOCATIVO" con l'Assicurazione .....Agenzia di ..... polizza N. .... in data.....Per il seguente massimale € 2.000.000,00.

### ARTICOLO 13

A garanzia del corretto adempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto, il conduttore si obbliga a versare al momento della stipula la somma di € .....(...../00) pari a n. 6 mensilità, quale deposito cauzionale non fruttifero d'interessi legati. Tale deposito, non imputabile in conto pigioni, sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto.

### ARTICOLO 14

Tutti gli oneri accessori sono interamente a carico della parte conduttrice e, in particolare, tutte le spese in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento, dello spurgo pozzi neri e latrine.

### ARTICOLO 15

Le clausole di cui agli art. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 14, 16 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicché per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi art. 1453 CC e senza necessità di costituzione in mora.

Il locatore ha facoltà di risoluzione del contratto anche nei seguenti casi:

- in caso di mancato pagamento del canone;
- ripetute violazioni;
- cessione del contratto, comodato o sub. locazione dell'immobile non preventivamente autorizzati dal locatore;
- uso dell'immobile per scopi diversi da quelli previsti dal contratto;

### ARTICOLO 16

E' a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nonché tutte le altre eventuali spese dovute per la stipula del contratto. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La registrazione del contratto sarà eseguita a cura della parte locatrice. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti all'attività da esso esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

### ARTICOLO 17

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196.

## ARTICOLO 18

La parte conduttrice ha diritto di prelazione in caso di vendita e di nuova locazione dell'immobile da esercitarsi secondo quanto previsto dagli artt. 38, 39 e 40 della legge n. 392/78 e a pena di decadenza entro 60 giorni dalla data di ricezione della relativa comunicazione da parte del competente dell'ASP Palermo.