

Esente imposta di bollo  
ai sensi dell'art. 82, comma 5  
CTS D.Lgs. 3 luglio 2017 n. 117

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE, AD USO NON  
ABITATIVO, POSTO NEL COMUNE DI CAMPI BISENZIO (FI), VIA  
ORLY N. 35, TRA L'AZIENDA USL TOSCANA CENTRO E LA  
PUBBLICA ASSISTENZA DI CAMPI BISENZIO ODV**

L'anno duemilaventuno (2021), questo giorno ..... del mese di  
..... con la presente scrittura privata

**TRA**

la **PUBBLICA ASSISTENZA DI CAMPI BISENZIO ODV**, con sede  
legale in Campi Bisenzio (FI) – via Orly n. 35, codice fiscale  
01437110487 P.Iva 06400550486, rappresentata da Settimo Lipani  
nato a Caltanissetta (CL) il 13/09/1950 in qualità di legale  
rappresentante, di seguito denominata “Locatore”

**E**

l'**AZIENDA USL TOSCANA CENTRO**, codice fiscale e partita IVA  
06593810481, rappresentata dal Direttore della S.O.C. Patrimonio,  
Ing. Guido Bilello, autorizzato alla firma con delibera n. ....  
del ....., domiciliato per la carica presso la sede  
dell'Azienda, Piazza Santa Maria Nuova 1, 50122 Firenze, di seguito  
denominata “Conduttore”

**PREMESSO**

- che la Pubblica Assistenza di Campi Bisenzio ODV è proprietaria di  
un immobile posto in Campi Bisenzio, via Orly n. 35, catastalmente  
identificato al C.F. del Comune di Campi Bisenzio al Foglio 16,  
Particella 1141.

- che con deliberazione n. 285 del 26/02/2021 l'Azienda USL Toscana

centro ha approvato la procedura di avviso di interesse per la ricerca di un immobile da condurre in locazione passiva nel Comune di Campi Bisenzio da adibire ai servizi sanitari di SMIA e SerD e ai Servizi Sociali della Società della Salute;

- che con deliberazione n..... del .....l'Azienda Usl Toscana centro ha preso atto che, a seguito della pubblicazione dell'avviso di interesse di cui alla deliberazione n. 285/2021, l'unica manifestazione d'interesse valida tra quelle pervenute è la proposta formulata dalla Pubblica Assistenza Campi Bisenzio Odv consistente nell'offerta in locazione dell'immobile posto nel Comune di Campi Bisenzio (FI) in via Orly n. 35 di cui sopra;

- che altresì con la stessa deliberazione n. ....../2021 l'Azienda USL Toscana centro ha approvato i verbali della Commissione all'uopo costituita per l'apertura e la valutazione delle proposte pervenute;

- che l'Azienda USL Toscana centro e la Pubblica Assistenza di Campi Bisenzio ODV hanno ritenuto congruo l'importo di € 86,160,00 annui oltre IVA se dovuta, come da perizia di stima del geom. Mauro Quinto depositata agli atti di ufficio;

- che con deliberazione n..... del..... l'Azienda Usl Toscana centro ha, altresì, approvato la stipula del presente contratto di locazione, delegandone la firma all'Ing. Guido Bilello, Direttore SOC Patrimonio

**CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

**ART. 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che in persona come

sopra accetta, la porzione dell'immobile ubicato nel Comune di Campi Bisenzio, Via Orly n.35, posta a primo e rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Campi Bisenzio al Foglio di Mappa 16, Particella 1141, Sub. 501 e 506, oltre all'utilizzo delle parti a comune interne ed esterne al fabbricato, costituite da vani ingresso, scale, ascensore, piazzale esterno, per una superficie ragguagliata complessiva di mq 898 circa. Il Conduttore avrà l'utilizzo esclusivo di n°5 posti auto situati nella parte del piazzale a nord-est del fabbricato. Il tutto come meglio precisato nella planimetria allegata **Allegato A**. Il Locatore garantisce che sull'immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.

#### **ART. 2 – DESTINAZIONE DEI LOCALI**

L'immobile, come sopra individuato, verrà utilizzato dalla parte conduttrice per i servizi sanitari di SMIA e SerD e i Servizi Sociali della Società della Salute.

Le parti concordano che per adeguare la struttura alle necessità della parte conduttrice ed alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche, si rende necessario effettuare lavori di ristrutturazione edili ed impiantistici, così come risulta dal progetto concordato tra le parti e qui allegato quale parte integrante e sostanziale **Allegato A**), comprensivo di layout dei locali.

I lavori saranno realizzati interamente dai proprietari; le opere saranno svolti e l'immobile sarà consegnato al Conduttore entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla stipula del presente contratto. Per ogni giorno di ritardo nella consegna dell'immobile sarà applicata una

penale pari a 100,00 euro/giorno da scomputare sul primo semestre di canone di locazione dovuto e sui successivi se necessario, fatto salvi oggettivi e comprovati motivi impreveduti non dipendenti dalla volontà o negligenza del Locatore, motivati e documentati dal Direttore dei Lavori come codificato ai sensi dell'art. 107 del Codice degli Appalti decreto legislativo n. 50/2016 ss.mm.ii.

Decorso infruttuosamente l'ulteriore periodo di mesi sei dal termine previsto per la consegna dell'immobile, il contratto si riterrà risolto per inadempimento.

Il Locatore, sotto la propria responsabilità, dichiara che l'immobile oggetto del presente atto al termine dei lavori concordati sarà in regola con le vigenti disposizioni edilizie-urbanistiche, la normativa sismica, la normativa antincendio, la normativa sulla sicurezza dei lavoratori. Alla conclusione e collaudo dei lavori l'immobile sarà consegnato al Conduttore unitamente a tutti i documenti attestanti l'agibilità e tutte le certificazioni di conformità degli impianti.

Il Conduttore dichiara che la destinazione sanitaria permarrà anche dopo la stipula del presente contratto e non potrà essere variata se non previo consenso tra le parti stipulanti.

Il Locatore dichiara di essere in possesso dell'Attestato di prestazione energetica relativo all'immobile in discorso redatto in data 6/5/2015, regolarmente depositato ai competenti uffici comunali e regionali, qui allegato quale parte integrante e sostanziale **Allegato B)**, dal quale risulta che l'immobile rientra nella tipologia classe C della scala di classificazione.

Il Conduttore dichiara di avere ricevuto tutte le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile.

### **ART.3 – CANONE CONDIZIONI DI PAGAMENTO E**

#### **DOMICILIAZIONE BANCARIA**

Il canone di locazione annuo, a seguito di un processo valutativo tra le parti del presente contratto, è stato stabilito in euro 86.160,00, che sarà corrisposto in rate semestrali anticipate di euro 43.080,00, ciascuna a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Pubblica Assistenza di Campi Bisenzio presso ChiantiBanca agenzia di Via B.Buozzi,54 Campi Bisenzio (FI), Iban IT69M0867321400040000401569 al fine di poter assolvere agli obblighi sulla tracciabilità dei flussi finanziari previsti dall'art. 3 della legge n.136/2010 e s..m. e i., come da dichiarazione rilasciata dal Locatore ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445 e depositata agli atti.

Il Conduttore riconosce inoltre al Locatore la somma pari ad euro 33.000,00 quale contributo per la realizzazione dei lavori di adeguamento di cui all'articolo precedente in quanto consistenti in personalizzazioni connesse in modo specifico alla tipologia di attività sanitaria che sarà svolta nei locali.

Le parti concordano che tale somma sarà versata dal Conduttore al momento della stipula del presente atto, dietro rilascio contestuale di polizza assicurativa a copertura, con la quale l'Istituto erogante e/o contraente garantirà solidalmente con il Locatore la disponibilità della

predetta somma fino al .....

#### **Art. 4 – MANUTENZIONE**

Il Locatore assume a proprio carico le spese relative alla manutenzione straordinaria e le eventuali spese di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'immobile necessarie, ove prescritti da norme statali o regionali, o imposte dalle autorità amministrative, al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'Immobile all'uso convenuto ad esclusione di tutti quegli adeguamenti legati alla specifica attività svolta dal Conduttore, che pertanto resteranno ad intero carico del Conduttore.

La parte conduttrice potrà eseguire a proprie spese nell'immobile concesso in locazione eventuali opere, anche in muratura, ulteriori a quelle già concordate **Allegato A)**, che riterrà opportune per rendere l'immobile stesso idoneo allo svolgimento della propria attività, previa acquisizione delle eventuali autorizzazioni o concessioni amministrative, che dovranno essere richieste, a sua cura e spese e previa autorizzazione scritta di parte locatrice.

In relazione all'esecuzione di dette opere, la Conduttrice non potrà comunque pretendere indennizzi o risarcimenti in sede di rilascio dei locali.

Sono a carico del Conduttore le spese di pulizia, manutenzione ordinaria, le riparazioni di piccola manutenzione dell'immobile locato, dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso ai sensi degli artt. 1576 e 1609 c.c.

Il Conduttore è tenuto a comunicare, secondo le modalità di cui al

successivo art. 11 e immediatamente, i guasti della cosa locata la cui riparazione gravi sul Locatore.

Ai sensi degli art. 1583 e 1584 c.c. il Conduttore è tenuto a tollerare l'esecuzione delle riparazioni urgenti all'interno dell'unità locata, da parte del Locatore, anche quando comportano una diminuzione del godimento dell'unità immobiliare locata; il Conduttore ha diritto alla riduzione del canone di locazione, nel caso di mancato godimento superiore a 20 giorni, proporzionata all'intera durata delle riparazioni stesse e all'entità del mancato godimento.

#### **Art. 5 – UTENZE**

Le parti danno atto che le utenze saranno a carico del Conduttore, dal momento dell'immissione nel possesso dell'immobile, in maniera proporzionale alle superfici del fabbricato utilizzate, in rapporto alla superficie complessiva dello stesso. Qualora sia possibile tecnicamente installare contatori o sottocontatori per la contabilizzazione dei consumi effettuati da parte del Conduttore, sarà adottata tale soluzione, mediante l'installazione di tali misuratori a cura ed onere del Conduttore.

Le spese condominiali riconducibili al Conduttore, anch'esse determinate in maniera proporzionale alle superfici utilizzate in rapporto alla superficie complessiva del fabbricato, con decorrenza dalla data di immissione in possesso dell'immobile, saranno pagate direttamente a seguito di specifici rendiconti inviati dal Locatore.

#### **ART. 6 - DURATA E DECORRENZA DELLA LOCAZIONE**

Ai sensi degli art. 27 e 42 della L.392/78, il presente atto è stipulato

per otto anni (8) decorrenti giuridicamente dal ..... (data di sottoscrizione del presente atto) ed economicamente dalla data di consegna dell'immobile (comprensivo dei lavori di adeguamento concordati) risultante da un verbale redatto in contraddittorio tra le parti.

Le parti danno atto che il presente contratto potrà essere rinnovato, per un periodo di altri otto anni (8), mediante richiesta espressa fatta a mezzo di posta elettronica certificata, da inviare all'altra parte, entro i tre mesi antecedenti la scadenza e per una sola volta.

La controparte è tenuta a comunicare la propria disponibilità a rinnovare il contratto entro 30 giorni dalla richiesta.

Alla prima scadenza il Locatore potrà esercitare la facoltà di diniego del rinnovo soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della Legge 392/1978, con le modalità ed i termini ivi previsti.

Ai sensi dell'art.27, comma 7, della Legge 392/1978, il Conduttore ha facoltà di recedere dal contratto dandone avviso alla parte Locatrice mediante posta elettronica certificata, almeno 6 mesi prima del giorno in cui tale facoltà potrà essere esercitata.

Al termine della locazione, gli incaricati delle Parti redigeranno un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti.

#### **ART. 7- DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E COMODATO**

E' fatto espresso divieto alla parte Conduttrice di sublocare a terzi anche parzialmente l'immobile locato o di cederlo ad altri in comodato anche se gratuito, salvo consenso scritto del Locatore.

La violazione del presente articolo comporta a carico del Conduttore la

risoluzione di diritto della locazione ai sensi dell'art.1456 c.c.

#### **ART. 8 – VISITA DEI LOCALI - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE**

Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato adatto all'uso convenuto e di prenderlo in consegna ad ogni effetto con la firma del verbale, costituendosi da quel momento del medesimo custode, divenendo direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acque, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

Per espresso accordo tra le parti, la Condutrice, al termine della durata del presente contratto, si impegna a restituire alla parte Locatrice l'unità immobiliare locata libera da persone e cose. Qualora all'interno dell'immobile fossero lasciati materiali, oggetti od attrezzature di qualsiasi genere, queste verranno rimosse ed eventualmente smaltite a cura della parte locatrice che provvederà ad addebitare l'intero costo alla parte conduttrice.

E' in ogni caso vietato al Conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possono recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Per giustificati motivi e previo avviso, il Conduttore dovrà consentire l'accesso all'immobile da parte del Locatore o suoi incaricati con il preavviso anche verbale di 24 ore, allo scopo di accertare lo stato di manutenzione degli impianti e dell'immobile.

#### **ART. 9 – MODIFICHE, MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI, INNOVAZIONI**

La parte conduttrice non potrà eseguire innovazioni, migliorie ed addizioni o modifiche all'immobile locato, così come consegnato e collaudato dalla parte locatrice ed alla loro destinazione o agli impianti esistenti, senza prima aver avvisato il Locatore e senza il preventivo consenso scritto dello stesso.

Ogni lavoro, ove autorizzato, sarà eseguito a perfetta regola d'arte, a cura e spese della parte Conduttrice, nel pieno rispetto di ogni normativa edilizia e sanitaria vigente, senza lesione dei diritti dei terzi, con esonero da responsabilità della proprietà concedente.

Il Locatore consente che il Conduttore, nel rispetto delle norme di legge, applichi all'esterno dell'immobile insegne, cartelli o altri segnali inerenti alla propria attività, previa acquisizione dei permessi necessari previsti dalla normativa vigente in materia.

Il Conduttore è comunque esentato dalla rimessa in pristino dei locali per quelle parti che presentano un degrado riconducibile alla normale usura, ma non per quelli riconducibili ad un uso improprio dell'immobile sia degli avventori della struttura che dei dipendenti dell'attività, nonché per quelli rientranti nella mancata manutenzione ordinaria dipendente da deterioramenti prodotti dall'uso di competenza del Conduttore ai sensi dell'art.4 comma 4 del presente atto.

#### **ART. 10 – ESONERO RESPONSABILITA'**

Il Locatore è esonerato da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti a persone o cose che possono derivare dall'uso dell'immobile.

Il Locatore è inoltre esonerato da ogni responsabilità in caso di incolpevoli interruzioni dei servizi erogati nei locali affittati.

Il conduttore esonera il locatore da qualsiasi responsabilità circa la custodia degli ambienti a lui affidati. In modo particolare è cura e responsabilità esclusiva del conduttore proteggere, anche fisicamente, con gli appositi strumenti, protezioni, ed adeguati servizi di controllo, gli ambienti, le pertinenze e tutte quelle informazioni e dati sensibili presenti, gestiti dal conduttore e contenuti in detti spazi.

Il Conduttore dà atto di essere titolare di polizza assicurativa All Risks Property polizza n. 361159184 valevole fino al 31/12/2021 stipulata con GENERALI ITALIA s.p.a che copre i danni arrecati ai fabbricati, riconducibili al Conduttore, per l'esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico del Conduttore stesso.

Il Locatore avrà la facoltà di chiedere nel corso del rapporto l'esibizione delle ricevute di pagamento dei premi assicurativi.

#### **ART. 11- COMUNICAZIONI E NOTIFICHE**

Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dalle disposizioni del presente contratto dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà efficacemente e validamente eseguita al ricevimento della stessa, se effettuata mezzo posta elettronica certificata, sempreché sia indirizzata come segue:

a) Azienda USL Toscana centro

Piazza Santa Maria Nuova 1, 50129 Firenze mail  
[patrimonioimmobiliare@uslcentro.toscana.it](mailto:patrimonioimmobiliare@uslcentro.toscana.it), posta certificata  
[areatecnica.uslcentro@postacert.toscana.it](mailto:areatecnica.uslcentro@postacert.toscana.it)

b) ..... (FI),

email ..... posta certificata .....

ovvero presso il diverso indirizzo o posta certificata che le Parti provvederanno a comunicarsi, successivamente alla data di formalizzazione del presente contratto, in conformità alle precedenti disposizioni.

Resta inteso che presso gli indirizzi suindicati, ovvero presso i diversi indirizzi che potranno essere comunicati in futuro, le Parti eleggono altresì il proprio domicilio ad ogni fine relativo al Contratto, ivi compreso quello di eventuali notificazioni giudiziarie inerenti le controversie di cui al successivo articolo 13.

#### **ART. 12- FORO COMPETENTE**

Per qualsiasi controversia insorta tra le parti il Foro competente è il Tribunale di Firenze.

#### **ART.13 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

Le clausole previste dagli artt. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 del presente contratto, sono da considerarsi essenziali, talché la violazione di anche una sola di esse, darà luogo alla risoluzione di diritto della locazione ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, oltre il risarcimento del danno.

#### **ART. 14 – RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE**

Per tutto quanto non previsto espressamente dal presente atto, le parti intendono fare riferimento alle norme del Codice Civile vigenti in materia di locazioni di immobili, nonché alla legge n. 392 del 27.7.78 e successive modifiche.

Qualsiasi modifica al presente contratto non sarà valida e vincolante

ove non risulti da atto scritto firmato dalla Parte nei confronti della quale la stessa viene invocata.

#### **ART.15 – REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO**

Le parti danno atto che il contratto non è soggetto ad applicazione IVA ed è soggetto a registrazione in base alla vigente normativa, D.P.R. 26/04/1986 n. 131 ed è esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 82, comma 5 CTS D.Lgs. 3/7/2017 n. 117.

Tutti gli oneri gravanti sul presente contratto sono a carico di entrambe le parti in uguale misura (50% cadauno). Tutte le spese previste dal presente articolo, anticipate dal Conduttore, verranno richieste ogni anno per l'importo di competenza del Locatore.

#### **ART. 16 – AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI**

Il Locatore ed il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione (Dlgs. 196/03).

L'eventuale comunicazione dei dati ad altri soggetti pubblici e ai privati verrà effettuata in esecuzione di obblighi di legge, di regolamento e per lo svolgimento delle funzioni istituzionali ai sensi di quanto previsto dal Regolamento Europeo GDPR UE 679/2016 e D.lgs. 196 / 03, così come modificato dal D.L. 101/2018.

Il Responsabile del trattamento è il Direttore del S.O.C Patrimonio dell'Azienda USL Toscana centro.

#### **ART. 17 – RESPONSABILI GESTIONE DEL CONTRATTO**

Il Conduttore indica l'Ing. Guido Bilello, Direttore SOC Patrimonio, quale persona di sua fiducia, autorizzata a ricevere tutte le

comunicazioni del Locatore relative alle prestazioni oggetto del presente contratto e responsabile della gestione dello stesso per conto del Condatto nei confronti del Locatore.

Il Locatore indica il ..... quale persona di sua fiducia, autorizzata a ricevere tutte le comunicazioni inviate da parte del Condatto relative alla gestione del presente contratto e responsabile in via esclusiva della gestione dello stesso per conto del contraente nei confronti del Condatto.

Il presente atto redatto in duplice copia originale, viene letto, approvato e sottoscritto.

Allegati:

A) Progetto opere di adeguamento con planimetria

B) A.P.E.

Firenze li, .....

Pubblica Assistenza di Campi Bisenzio ODV

Presidente Settimo Lipani

Azienda USL Toscana centro

Ing. Guido Bilello

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1341 del codice civile, le parti dichiarano di approvare tutte le clausole del presente contratto ed in particolare, specificatamente, le seguenti: articoli da 1 a 17

Letto, confermato e sottoscritto.

Firenze li, .....

Pubblica Assistenza Campi Bisenzio ODV

Presidente Settimo Lipani

