

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

**BOLLO ASSOLTO IN  
MANIERA VIRTUALE AUT.  
104296 DEL 04/12/2015**

CONTRATTO DI LOCAZIONE, AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE,  
DI FABBRICATO POSTO NEL COMUNE DI CARMIGNANO (PO),  
LARGO DELLA MISERICORDIA, 1 E VIA FRANCESCO REDI, 74, TRA  
L'AZIENDA USL TOSCANA CENTRO E LA VENERABILE  
FRATERNITA' DI MISERICORDIA DI CARMIGNANO.

L'anno duemilaventidue\_(2022), questo giorno ..... del mese di .....  
con la presente scrittura privata

**TRA**

**LA VENERABILE FRATERNITA' DI MISERICORDIA DI  
CARMIGNANO**, con sede legale in Carmignano (PO) – Largo Misericordia, 1,  
codice fiscale 84035820483, rappresentata dal Legale rappresentante  
\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, di seguito  
denominato 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 l'Azienda USL Toscana centro ha condotto in locazione dal 20/03/2015 al  
19/03/2021 una porzione di immobile, di proprietà della Venerabile Fraternità  
di Misericordia di Carmignano, posto nel Comune di Carmignano in forza di  
contratto di locazione sessennale e per il quale non è stata inviata richiesta

espressa di rinnovo, adibito a Distretto Socio-sanitario;

- che l'Azienda USL Toscana centro, al fine di garantire il proseguimento delle attività sanitarie nel Comune di Carmignano, ha la necessità di mantenere la disponibilità dei locali condotti in locazione;

- che l'Azienda USL Toscana centro, per sopravvenute esigenze sul territorio, ha le necessità di avvalersi di ulteriori spazi ove attivare un presidio di riabilitazione;

- che la Confraternita Misericordia di Carmignano ha rappresentato la propria disponibilità a concedere in locazione all'Azienda USL Toscana centro gli stessi locali a nuove condizioni oltre a nuovi locali, il tutto come identificato nelle planimetrie allegate **sub A**).

## **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

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

Il Locatore in qualità di proprietario, concede in locazione per uso diverso da quello abitativo, al Conduttore, che in persona come sopra accetta, immobili e una porzione di immobile di recente costruzione, che costituiscono un edificio di due piani fuori terra oltre seminterrato, posto nel Comune di Carmignano (PO), Largo della Misericordia 1 e via Francesco Redi 74.

Le unità immobiliari in oggetto sono di proprietà per intero del Locatore.

Il locatore garantisce che su gli immobili non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.

Lo spazio concesso in locazione, con accesso consentito dall'ingresso posto al piano terra Largo della Misericordia e dall'ingresso posto al piano seminterrato Via Redi, risulta rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano (PO), in giusto conto e distinto al foglio di mappa 23, particella 713, diversi subalterni, è composta da:

- a piano seminterrato locali con destinazione servizi igienici, spogliatoi, archivio (sub 5), oltre ad una porzione di nuova acquisizione costituita da servizi igienici e spogliatoi per gli utenti, w.c. disabili, ampio locale da destinare a palestra per riabilitazione, ufficio, ingresso (porzione del sub 500, come indicato nella planimetria allegata);
  - a piano terra n°4 ambulatori, oltre a sala di attesa, servizio igienico, ingresso, ripostiglio (sub 2);
  - a piano primo n°3 uffici, ripostiglio, disimpegno, servizio igienico (sub 501);
  - 2 posti auto parcheggio piano terra,
  - 3 posti auto parcheggio piano seminterrato;
  - superfici ad uso comune, limitate a vano scale, ascensore, corridoi.
- Il tutto come meglio rappresentato nelle planimetrie allegate, sotto lettera A.

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

I locali, come sopra descritti, verranno utilizzati dalla parte conduttrice come presidio sanitario e riabilitativo.

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

Il Locatore, sotto la propria responsabilità, dichiara che l'immobile oggetto del presente atto è in regola con le vigenti disposizioni edilizie-urbanistiche.

Il locatore dichiara di essere in possesso dell'Attestato di prestazione energetica relativo all'immobile in discorso redatto in data -----, regolarmente depositato ai competenti uffici comunali e regionali dal quale risulta che l'immobile rientra nella tipologia --- 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 interno e di concerto con la proprietà, è stato stabilito in euro 41.590,00. Le parti danno atto che l'entità del canone pattuito è stata concordemente determinata tenendo conto delle superfici in uso esclusivo ed è stato stabilito a corpo e non a misura.

Il canone annuale, come sopra determinato, sarà corrisposto in rate semestrali anticipate di euro 20.795,00 entro il 31 gennaio la prima rata, ed entro il 31 luglio la seconda rata, ciascuna a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato

a ----- presso ----- Iban

----- 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.

**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 degli immobili necessarie, ove prescritti da norme statali o regionali, o imposte dalle autorità amministrative, al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'Immobile con esclusione di tutti quegli adeguamenti legati alla specifica attività svolta dal conduttore che resteranno pertanto ad esclusivo carico del conduttore stesso.

La parte conduttrice potrà eseguire a proprie spese nello spazio concesso in

locazione, eventuali opere, anche in muratura, 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. Qualora tali opere idonee allo svolgimento dell'attività della conduttrice risultassero di straordinaria manutenzione, le stesse saranno poste in ogni caso a carico di parte conduttrice.

Il Locatore concede sin da adesso l'autorizzazione al Conduttore per installare a proprie spese le pareti indicate in rosso al piano seminterrato delle planimetrie allegate e realizzare il vano porta indicato in giallo sulla stessa, previa presentazione, sempre a proprie spese, delle necessarie pratiche edilizie al Comune di Carmignano, per la realizzazione delle opere.

In relazione all'esecuzione di dette opere, il Conduttore non potrà comunque pretendere indennizzi o risarcimenti in sede di rilascio dei locali ed al termine della locazione, lo spazio concesso in locazione sarà restituito nello stato originario, con relativi costi di ripristino posti a carico del Conduttore.

Sono a carico del Conduttore le spese di manutenzione ordinaria relativamente alle superfici occupate, mentre, per quanto concerne le zone comuni, tra cui ascensore e piazzale esterno, sono a carico del Conduttore le manutenzioni ordinarie di strutture ed impianti in ragione delle superfici occupate rapportate alle superfici totali dell'edificio. Tali spese, se effettuate dal Locatore, saranno rimborsate dal Conduttore a fronte di presentazione di fattura o di idonea documentazione.

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**

Per quanto riguarda le porzioni dell'immobile poste al piano terra, primo e seminterrato, già utilizzate dalla Azienda USL Toscana centro in forza del precedente contratto di locazione, saranno a carico del conduttore tutte le proprie spese relative alle utenze di elettricità, acqua, gas, fognatura, telefonia, pulizia dei locali, smaltimento rifiuti speciali ecc. Per quanto riguarda la porzione di spazio al piano seminterrato di nuova acquisizione, non potendo sezionare o dividere le utenze o sezionare gli impianti in modo da installare sotto contatori, le parti convengono di quantificare il rimborso sulla base delle fatture pagate dal locatore, in maniera proporzionale alle superfici utilizzate della porzione di immobile da parte del conduttore. L'importo così determinato sarà liquidato a seguito di presentazione delle fatture e schema di ripartizione proporzionale, con cadenza semestrale.

Le parti concordano che il conduttore paga un acconto di €3.000,00, entro il 30 giugno di ogni anno e che entro il 31 dicembre sarà effettuato un conguaglio delle spese delle utenze.

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

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

(6) decorrenti dal 1 gennaio 2023.

Le parti danno atto che il presente contratto si rinnoverà tacitamente alla scadenza per un periodo di altri sei anni (6), per una sola volta qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi alla controparte a mezzo pec da inviarsi almeno 12 mesi prima della suddetta scadenza.

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.

Le parti prendono atto che, comunque, il rinnovo, in base alla normativa vigente, è soggetto a quanto previsto dall'art. 1 comma 388 della Legge 147 del 27/12/2013 (Finanziaria 2014).

Nell'ipotesi di rinnovo il Conduttore, a partire dal termine della prima scadenza e cioè dall'inizio del settimo anno di locazione, 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 il ritiro delle chiavi, costituendosi dal 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.

Alla data di consegna dell'immobile le Parti, in contraddittorio tra loro, redigeranno apposito verbale di consegna dello stesso.

Per espresso accordo tra le parti, il conduttore, al termine della durata del presente contratto, si impegna a restituire alla parte locatrice la porzione di immobile locata libera da persone e cose. Qualora all'interno dello spazio concesso fossero lasciati materiali, oggetti od attrezzature di qualsiasi genere, questi verranno rimossi e smaltiti a cura della parte conduttrice o, qualora quest'ultima non lo facesse, vi provvederà direttamente il locatore con addebito dell'intero costo al conduttore senza necessità di alcun preavviso.

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 agli immobili locati 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 la 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.

#### **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 dà atto di essere titolare di polizza assicurativa All Risks Property polizza n. 410427122 valevole fino al 31/12/2024 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.

La polizza di cui sopra dovrà essere esibita al Locatore contestualmente alla

sottoscrizione del presente contratto. 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 per lettera raccomandata con avviso di ricevimento o mezzo posta elettronica certificata, sempreché sia indirizzata come segue:

a) Venerabile Fraternità di Misericordia di Carmignano — Largo Misericordia, 1, Carmignano (PO), posta certificata [misericordiadicarmignano@pec.it](mailto:misericordiadicarmignano@pec.it).

b) Azienda USL Toscana Centro Piazza Santa Maria Nuova 1, 50129 Firenze Alla c.a. Ing. Guido Bilello mail [patrimonioimmobiliare@uslcentro.toscana.it](mailto:patrimonioimmobiliare@uslcentro.toscana.it), posta certificata [areatecnica.uslcentro@postacert.toscana.it](mailto:areatecnica.uslcentro@postacert.toscana.it)

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 Prato.

**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, 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 di registrazione gravanti sul presente contratto sono a carico di entrambe le parti in uguale misura (50% cadauno). Il Conduttore provvederà a propria cura alla registrazione dello stesso contratto. 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 (Regolamento Europeo Privacy 2016/679 - GDPR).

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 UE 2016/679.

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

#### **ART. 17 – CODICE DI COMPORTAMENTO**

Il Soggetto contraente si impegna al rispetto del Codice di comportamento dell'Azienda adottato con deliberazione del Direttore Generale n. 1358 del 16/09/2016. In particolare, si impegna all'assenza di cause d'incompatibilità, ai sensi L. 662/96 e/o del D.Lvo 165/2001 art. 53 e successivi, L.412/91.

Inoltre, si segnala che alla sezione del sito aziendale "amministrazione trasparente/altri contenuti" sono reperibili le istruzioni e la modulistica per rendere le segnalazioni di illeciti (Whistleblowing).

#### **ART. 18 – RESPONSABILITÀ GESTIONE DEL CONTRATTO**

Il Conduttore indica l'Ing. Guido Bilello in qualità di Direttore della 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 Conduttore nei confronti del Locatore.

Il Locatore indica il Sig. Meli Marco quale persona di sua fiducia, autorizzata a ricevere tutte le comunicazioni inviate da parte del Conduttore relative alla gestione del presente contratto e responsabile in via esclusiva della gestione dello

stesso per conto del contraente nei confronti del Conduuttore.

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

Firenze li, \_\_\_\_\_

Venerabile Fraternità di Azienda USL Toscana centro

Misericordia di Carmignano

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.

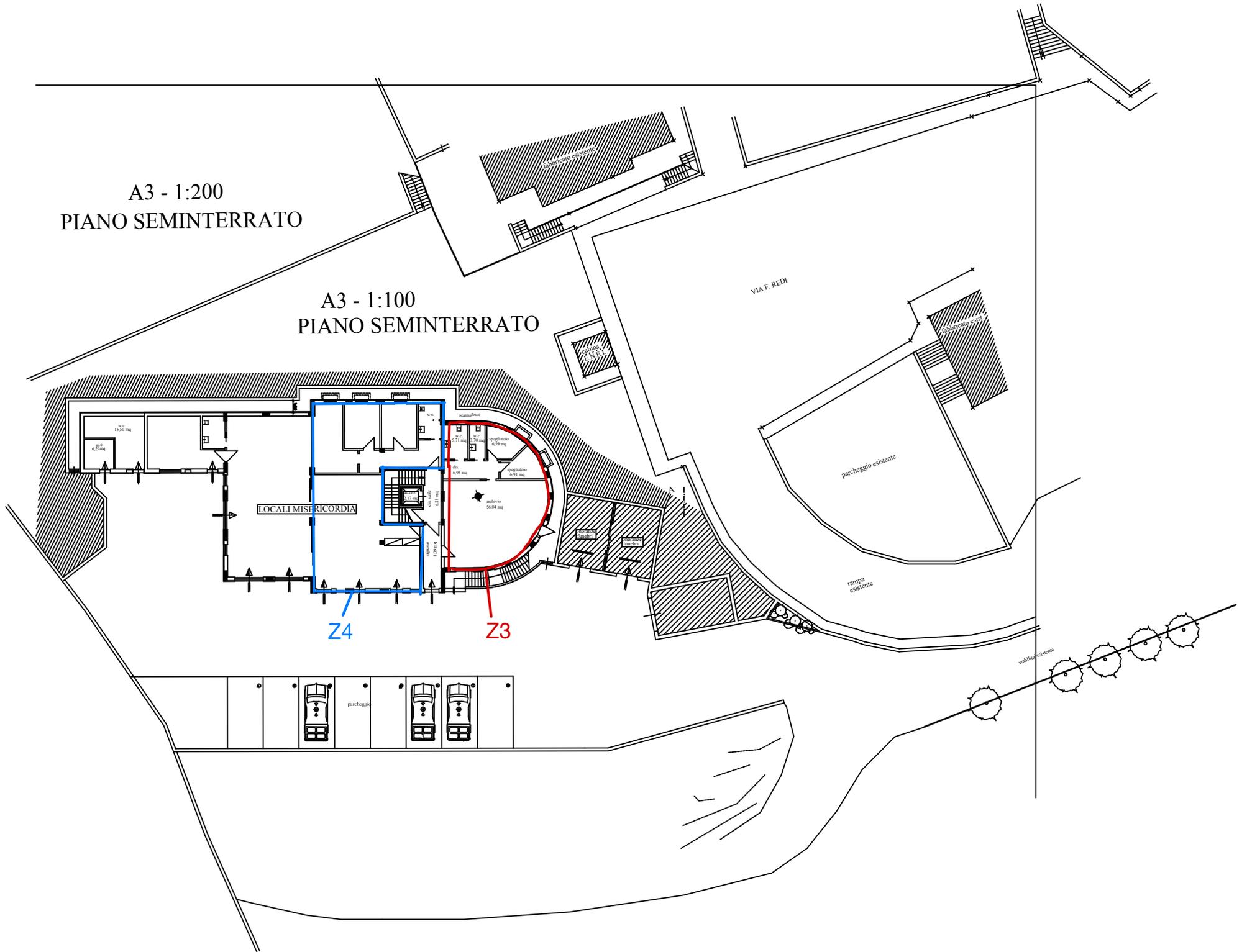
Firenze li, \_\_\_\_\_

Venerabile Fraternità di Azienda USL Toscana centro

Misericordia di Carmignano

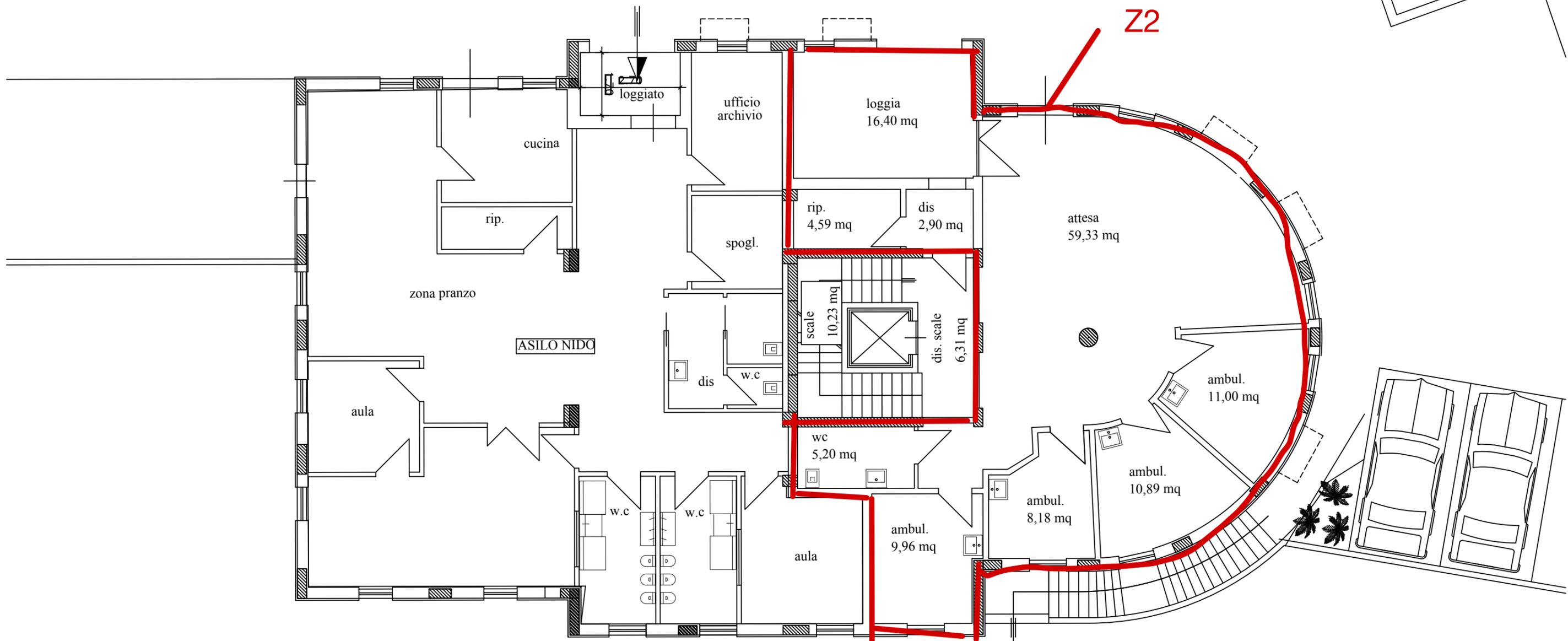
A3 - 1:200  
PIANO SEMINTERRATO

A3 - 1:100  
PIANO SEMINTERRATO



# A3 - 1:100

## PIANO TERRA



Z1

