

CONTRATTO DI LOCAZIONE - ARTICOLO 27 LEGGE 392/78

Tra

AZIENDA SPECIALE SERVIZI SANITARI DI VERGIATE, codice fiscale 02021020124, partita IVA 02021020124. con sede legale in Vergiate (VA), Via Giuseppe Di Vittorio n.2 - per quest'atto rappresentata dal direttore generale dott. Paolo Stellini, nato a Busto Arsizio (Va) il 08.06.1966, domiciliato per la carica presso la sede legale di ASSSV come sopra, C.F. STLPLA66H08B300Q - in prosieguo denominata "locatore";

E

CEDAL CENTRO DIAGNOSTICO ALTO LOMBARDO SRL, codice fiscale 03903370157, partita IVA 03903370157, con sede legale in Milano (MI), Piazzale Istria n.3, legalmente rappresentata dal Dott. Recalcati Luigi Alberto, nato a Monza (MB) il 08.04.1963, residente a Monza (MB) Via G. D'Annunzio n.2, C.F.: RCLLLB63D08F704B, in prosieguo denominato "conduttore";

unitariamente anche "parti",

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Articolo 1 (Individuazione dell'immobile)

Il locatore concede in locazione al conduttore che accetta, per sé e per i suoi aventi causa la unità immobiliare sita in Vergiate (VA), Via Giuseppe Di Vittorio n.2, pi ano T , censita nel catasto urbano, sezione VE , foglio 7 , particella 545, sub. 535 , appartenente alla categoria C/1 classe 12 mq. 67 , rendita catastale €. 1.407,76 . Il tutto come meglio identificato nella planimetria che si allega al presente contratto sub "1", sottoscritta dalle parti.

Articolo 2 Oggetto del contratto, destinazione d'uso)

Il conduttore utilizzerà l'immobile oggetto della locazione ad uso di laboratorio medico punto prelievi. Al fine di quanto previsto dagli artt.34,35,37 e seguenti della legge n.392/1978, il conduttore dichiara che l'unità immobiliare verrà utilizzata per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

Articolo 3 (Divieto di sublocazione e cessione contratto)

Il conduttore non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, salvo accordo scritto con il locatore, né cedere il presente contratto, salvo accordo scritto con il locatore, né effettuare mutamenti di destinazione dei locali, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 L. 392/78. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto

Articolo 4 (Durata della locazione, disdetta e rinnovazione del contratto)

La locazione ha la durata di sei anni, con inizio il 10/01/2022 e termine al 31/12/2027. Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art.27, 7° comma L.392/78, con preavviso di 12 (dodici) mesi, recesso da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Il locatore ha facoltà di disdetta alla naturale scadenza del contratto come qui pattuita. In caso di mancata disdetta inviata dal locatore da comunicarsi, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza del contratto, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo e così di seguito. Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente al locatore o a locatore o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. Ai fini di tutte le comunicazioni previste nel presente contratto si da atto che la loro effettuazione a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo che risulterà da visura camerale, sarà da considerarsi ad ogni effetto equipollente alla comunicazione effettuata a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento

Articolo 5 (Canone di locazione e oneri accessori)

Il corrispettivo della locazione dell'unità immobiliare è stabilito in complessivi euro 22.000 (euro ventiduemila/00) annui, da pagarsi in quattro rate trimestrali anticipate di euro 5.500,00 (euro cinquemilacinquecento/00) ciascuna rispettivamente entro il giorno 01/01 — 01/04 — 01/07 -- 01/10 di ogni anno solare a mezzo bonifico su c/c intestato a AZIENDA SPECIALE SERVIZI SANITARI DI VERGIATE i cui estremi saranno separatamente comunicati dal locatore al conduttore. Il canone così determinato sarà annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie ed impiegati.

L'importo del canone NON è comprensivo di spese ed utenze. Tutte le spese di gestione ((a titolo esemplificativo e non esaustivo: tassa smaltimento rifiuti, utenze, luce, gas, corrente, acqua) nonché tutte le spese condominiali ordinarie saranno ad esclusivo onere e carico del conduttore. Il conduttore si impegna ad espletare tutte le necessarie comunicazioni affinché le spese siano a lui indirizzate ed intestate. Al riguardo il conduttore si impegna ad effettuare tutte le volturazioni a suo nome riguardanti le utenze dei locali qui affittati, a suo onere e spese, impegnandosi contestualmente alla reintestazione delle stesse, sempre a suo onere e spese, a favore del locatore immediatamente al termine della locazione. In ogni caso, ove la temporanea volturazione non fosse possibile o comunque non fosse effettuata, ovvero ove vi fossero spese che rimanessero formalmente in capo al locatore, il conduttore si impegna a rimborsarle (inclusa IVA) allo stesso immediatamente e dietro semplice richiesta.

Il pagamento del canone e degli oneri accessori non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni del conduttore, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze pattuite, costituirà automaticamente il conduttore in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, comportando la risoluzione di diritto del presente contratto.

Articolo 6 (Dichiarazioni sullo stato dell'immobile, migliorie e addizioni)

Il conduttore dichiara che la cosa locatagli gli è stata consegnata e che ne ha già preso possesso avendola trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto.

Eventuali migliorie ed addizioni che il conduttore intenda apportare all'immobile dovranno essere preventivamente assentite dal locatore in forma scritta; le autorizzazioni da parte delle competenti autorità dovranno essere richieste a cura e spese del conduttore.

Eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore, fermo restando il pieno diritto del locatore di chiedere la rimessa in pristino dell'immobile al termine del contratto di locazione ad esclusivo onere e spesa del conduttore.

Articolo 7 (Obblighi del conduttore)

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e dichiara di essere a conoscenza del regolamento condominiale dello stabile ove è ubicato l'immobile oggetto della locazione impegnandosi a rispettare ed assolvere le prescrizioni dello stesso. Il locatore, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far ispezionare l'immobile affittato per accertarne lo stato ed il buon uso, dandone preventiva comunicazione al conduttore.

Articolo 8 (Esonero di responsabilità del locatore)

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi. Il locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Articolo 9 (Ispezione dei locali)

Successivamente alla disdetta o nel caso in cui il locatore intendesse vendere la cosa locata, il conduttore dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita dell'immobile locato, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

Articolo 10 (Elezione domicilio)

A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, il locatore ed il conduttore eleggono domicilio presso le rispettive sedi legali *pro tempore* in essere.

Articolo 11 (Imposte e tasse)

L'imposta di registrazione del presente contratto è a carico di entrambe le parti in eguale misura. L'imposta di bollo sul contratto e sulle quietanze rimane ad esclusivo carico del conduttore. Ai sensi e per gli effetti dell'art.10 comma 8 DPR 633/1972 il presente contratto è ESENTE IVA.

Articolo 12 (Deposito cauzionale)

Dietro semplice richiesta del locatore il conduttore si impegna a versare a titolo di deposito cauzionale un importo pari ad un trimestre del canone di locazione. Tale importo sarà a favore del locatore a garanzia del buon uso dei locali, di eventuali danni e di eventuali mancati pagamenti di canoni. Il deposito sarà infruttifero di interessi, non potrà essere mai imputato dal conduttore in conto canoni ed ove questo fosse anche solo parzialmente utilizzato dal locatore per le finalità qui pattuite, lo stesso dovrà essere immediatamente ripristinato dal conduttore rimossa ogni eccezione. Il deposito, su richiesta del locatore, dovrà essere altresì adeguato così da essere sempre corrispondente ad un importo trimestrale del canone, ciò anche per effetto di successive variazioni in aumento del canone medesimo per qualsivoglia ragione (es. adeguamento ISTAT).

Articolo 13 (Attestato di prestazione energetica)

Il conduttore dichiara di aver ricevuto copia dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui una copia viene allegata al presente contratto sub "2" sottoscritta dalle parti.

Articolo 14 (Forma delle modifiche, rimando alle norme generali, privacy)

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto disposto dalla L. 392/78 dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana. Ai sensi D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, il conduttore dichiara di essere stato informato circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento dei propri dati, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di conseguenze dell'eventuale rifiuto, nonché i diritti di cui all'art. 13 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa il conduttore conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati finalizzati alla gestione del presente contratto e più in generale nell'ambito delle finalità e modalità indicate, nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

Vergiate il _____

Il locatore

AZIENDA SPECIALE SERVIZI SANITARI DI VERGIATE

Il Direttore dell'Azienda dott. Paolo Stellini _____

Il conduttore

CEDAL CENTRO DIAGNOSTICO ALTO LOMBARDO SRL

L'amministratore e legale rappresentante dott. Luigi Alberto Recalcati _____

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. le Parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare espressamente le clausole 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12.

Letto, confermato e sottoscritto.

Vergiate, il _____

Il locatore

AZIENDA SPECIALE SERVIZI SANITARI DI VERGIATE

Il Direttore dell'Azienda dott. Paolo Stellini _____

Il conduttore

CEDAL CENTRO DIAGNOSTICO ALTO LOMBARDO SRL

L'amministratore e legale rappresentante dott. Luigi Alberto Recalcati _____