

COMUNE DI SABAUDIA

CONTRATTO DI LOCAZIONE A TITOLO ONEROSO DI UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA
ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO DENOMINATO "EX ASSISTENZA SANITARIA" DI BORGO SAN
DONATO IN VIA LIRI N. 2

L'anno _____ (.....) e questo giorno (.....) del mese
di, con la presente scrittura privata da valere e
conservare nei modi di legge,

TRA

il Comune di Sabaudia, (C.F. 80004190593) rappresentato dal Dirigente
dell'Area Vasta Tecnico-Finanziaria, Dott. Antonio VITELLI, codice fiscale
_____, nato a _____ il _____, e domiciliato per la
carica, in Piazza del Comune n° 1, Sabaudia, che interviene in nome e per
conto dell'Amministrazione Comunale di Sabaudia, a norma dell'art. 107 del
D.Lgs. n.267/2000, delle norme di cui ai vigenti Statuto Comunale e Regola-
mento di Organizzazione, in virtù del Decreto Sindacale n. 21 del
29/08/2024, di seguito definito Locatore,

E

il Dott./Dott.ssa _____ nato/a a _____ il
_____, Codice fiscale _____ residente a
_____ in via _____, di seguito definito
Locatario,

PREMESSO CHE

- il Comune di di Sabaudia è proprietario dell'edificio ubicato in Loc.
Borgo San Donato in via Liri angolo via degli Angeli denominato "Ex Assi-
stenza Sanitaria" censito al catasto urbano del Comune di Sabaudia a seguito

di Decreto di Trasferimento dell'Agencia del Demanio - Direzione Regionale

Lazio prot. 2018/8935/DRST-LZ2 Registrato all'Agencia delle Entrate di La-

tina in data 14/09/2018 al n. 301023 e Trascritto alla Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Latina in data 28/09/2018 Reg. Gen. 22153 - Reg.

Part. 15723, della superficie utile di circa mq. 60,00 identificato al Ca-

tasto Fabbricati del Comune di Sabaudia, al foglio 20 part. 9 sub. 2;

- in esecuzione della Delibera di Giunta Comunale n. 56 del 27/02/2025 e

successiva adozione da parte del Settore VII - Attività Produttive, SUAP,

Patrimonio e TPL della Determinazione n° _____ del _____ con avviso

pubblico del _____, è stata indetta una procedura ad evidenza pubblica

per la concessione in locazione ai sensi della ai sensi della Legge 392/1978

del suddetto immobile, da destinare ad uso studio medico di base, con ag-

giudicazione a favore del migliore offerente rispetto al canone annuo posto

a base di gara, stabilito in € 5.300,00 (cinquemilatrecento/00) oltre Iva se

prevista;

- con Determinazione del Settore VII - Attività Produttive, SUAP, Patrimonio

e TPL n°..... del, a seguito dell'espletamento

della procedura di gara, è stata disposta l'aggiudicazione della locazione

del predetto immobile in favore del/della Dott./Dott.ssa

_____ nato/a a _____ il

_____, Codice fiscale _____ residente a

_____ in via _____ al canone di locazione

offerto in sede di gara pari ad € _____ (/00) oltre Iva, ed alle

condizioni indicate nel bando pubblico del _____.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - VALORE DELLE PREMESSE

Le premesse, gli atti e i documenti richiamati nelle medesime premesse, e nella restante parte del presente atto, compreso l'avviso pubblico del 10/03/2025, ancorché non materialmente allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2 - OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Locatore concede a titolo oneroso al Locatario, ai sensi del Capo II della Legge n. 392 del 27/07/1978 e s.m.i., l'unità immobiliare posta al piano terra ubicata all'interno dell'edificio denominato "Ex Assistenza Sanitaria" di Borgo San Donato con accesso da via Liri n. 2, Sabaudia, della superficie utile mq. 60 circa, costituita da n. 2 vani, n. 1 bagno ad uso privato, n. 1 bagno ad uso utenza, n. 1 ripostiglio e spazi di disimpegno.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sabaudia, foglio 20, particella 9, sub. 2. Classe energetica: "Edificio di classe ____". L'intero edificio ove sono ubicati i suddetti locali è presente nell'elenco dei Beni Tutelati del Ministero della Cultura, di interesse ai sensi dell'art. 10 comma 1 e art. 12 comma 1 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come meglio individuato nella planimetria allegata al presente contratto. Qualsiasi intervento ulteriore che il Locatario volesse eventualmente eseguire sull'immobile, conformemente all'uso al quale lo stesso è destinato, sarà realizzato a cura e spese del medesimo, previa autorizzazione da parte del Comune e previo rilascio delle autorizzazioni prescritte dalla normativa in essere. Il Locatario dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestazione della

prestazione energetica degli edifici (Articolo 6, D.lgs. 19 agosto 2005 n.192), che si allega al presente contratto sotto la lettera "B".

ART. 3 - DURATA DEL CONTRATTO

Il presente contratto avrà validità di anni 6 (sei) più ulteriori 6 (sei), con decorrenza dalla data di stipula, e non sarà tacitamente rinnovabile.

Alla prima scadenza contrattuale il Locatore potrà esercitare il diniego della rinnovazione ai sensi dell'art. 28 della Legge 392/1978. Alla data di scadenza l'immobile dovrà essere improrogabilmente riconsegnato e restituito al Comune, libero da cose e da persone. L'immobile rientrerà, quindi, nella piena disponibilità del Comune di Sabaudia, che non dovrà corrispondere nessun indennizzo. Inoltre, l'Amministrazione Comunale, al termine della locazione, si riserva la facoltà di acquisire al patrimonio comunale, gratuitamente, tutte le addizioni o le migliorie apportate all'immobile ovvero di richiederne la rimozione e quindi la rimessa in pristino senza oneri aggiuntivi per il Comune stesso.

Alla scadenza della presente locazione sarà espletata una nuova procedura ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto, con diritto di prelazione del titolare della locazione, qualora partecipante alla procedura suddetta.

ART. 4 - UTILIZZO DELL'IMMOBILE

L'immobile viene concesso esclusivamente per l'esercizio dell'attività di studio medico di base come previsto dalla Deliberazione di G.C. n. 56/2025.

Tutti gli adempimenti inerenti l'esercizio di tale attività professionale, fanno carico al Locatario, compreso l'eventuale rilascio delle necessarie autorizzazioni, pareri, Nulla-Osta comunque denominati da parte degli Enti preposti. La destinazione ad attività diverse da quelle previste in tale

locazione comporta la risoluzione della stessa. Il Comune non è responsabile per l'uso e la custodia dell'immobile. Per pattuizione espressa delle parti la relativa responsabilità graverà unicamente sul Locatario.

ART. 5 - CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione, così come offerto in sede di gara, è determinato in € _____ (_____ /00) mensili, oltre IVA, ove prevista, in misura di legge, pari ad € _____ (_____ /00) annui, oltre IVA in misura di legge.

ART. 6 - MODALITA' DI PAGAMENTO

Il canone di locazione dovrà essere corrisposto in rate mensili anticipate da pagarsi, entro il giorno 10 di ogni mese di riferimento, mediante bonifico bancario IBAN: IT 13 Z 01030 74110 000000 957779 intestato alla Tesoreria del Comune di Sabaudia con causale "versamento canone di Locazione - mensilità _____ /anno". Nel caso di mancato pagamento alla scadenza si procederà alla messa in mora. La comunicazione delle modalità per l'effettuazione dei pagamenti in favore del Comune, sarà effettuata con apposita nota integrativa da inoltrare al Locatario.

ART. 7 - AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Il canone di locazione di cui al precedente art. 5 verrà aggiornato annualmente, in misura pari al 75% della variazione accertata dell'indice ISTAT rilevato sul mese antecedente la decorrenza e a partire dal secondo anno di validità del contratto.

ART. 8 - RECESSO

Le parti potranno recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, da inviarsi tramite Posta Elettronica

Certificata, senza diritto per il Locatario ad alcun rimborso sia per gli interventi eseguiti a scomputo sia per gli altri interventi eventualmente eseguiti ed i costi sostenuti.

ART. 9 - REVOCA

Il Comune potrà procedere alla revoca del contratto per esigenze di interesse pubblico (in particolare per il manifestarsi di eventi impreveduti che rendano necessaria l'immediata disponibilità del bene) senza diritto, per il locatario, ad indennizzo alcuno, anche se per perdita di avviamento commerciale e con preavviso massimo di un mese.

ART. 10 - RISOLUZIONE

In ogni caso il Comune potrà procedere alla risoluzione anticipata del contratto con diritto, per l'Ente, al risarcimento degli eventuali danni subiti, per inadempienze del Locatario rispetto a quanto previsto nel presente contratto ed in particolare:

1. per inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione e/o inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzo del bene;
2. per perdita dei requisiti per l'esercizio dell'attività commerciale;
3. per mancato pagamento del canone di locazione per almeno 3 mensilità consecutive;
4. per mancata osservanza di quanto stabilito dai successivi artt. 11, 12 e 13 del presente contratto.

ART. 11 - ONERI A CARICO DEL LOCATARIO

Sono a carico del locatario:

- tutti gli oneri connessi al rilascio delle necessarie autorizzazioni pre-

viste dalla vigente normativa, anche in materia di norme di tutela dei Beni

di interesse culturale, di cui al D.Lgs. n°490/99, al DPR n° 283/2000 e al

D.Lgs. n°42/2004, sia per eventuali interventi che, previo consenso scritto

del Comune, il Locatario dovesse eseguire per migliorare la fruibilità dei

locali, sia per l'attività commerciale che lo stesso vi svolgerà;

- tutti gli interventi di manutenzione ordinaria dell'immobile, degli im-

pianti e dei servizi igienici, che dovessero rendersi necessari;

- la stipula di apposita polizza di assicurazione RCIO, le cui condizioni

minime per ogni evento di sinistro per danni a terzi saranno per un massi-

male unico di garanzia per sinistro non inferiore ad € 3.000.000,00 con du-

rata pari al periodo di durata contrattuale.

- l'attivazione e/o la voltura delle utenze nonché le relative spese per il

consumo di acqua, di energia elettrica, della tariffa di igiene ambientale,

nonché di eventuali ulteriori tasse e tariffe applicabili;

- gli allestimenti e gli arredi da realizzare conformemente alle norme di

igiene e salute prescritte dalla ASL competente.

ART. 12 - ALTRE PRESCRIZIONI

Il Locatario si impegna inoltre:

1. a rispettare la normativa in tema di sicurezza e igiene nei luoghi di

lavoro, nonché ad applicare, ove il caso ricorra, il CCNL di categoria vi-

gente ed i contratti integrativi decentrati relativi in favore del proprio

eventuale personale;

2. a rispettare il divieto di cedere il contratto a terzi senza l'espresso

consenso dell'Amministrazione comunale, come meglio precisato al successivo

art. 15;

3. a non destinare l'immobile, nemmeno temporaneamente, ad uso diverso,

fatta salva l'espressa autorizzazione del Comune di Sabaudia;

4. a restituire il locale, alla scadenza del contratto, in condizioni di

piena efficienza e sicurezza. Verrà allo scopo redatto e sottoscritto dalle

parti verbale di constatazione dello stato dei luoghi;

5. a non realizzare alcun intervento di manutenzione straordinaria ai locali

senza il consenso scritto del Comune;

6. a non consentire un uso illecito dell'immobile;

7. a consentire all'Amministrazione Comunale di visitare l'immobile previo

preavviso di almeno un giorno;

ART. 13 - ALTRI OBBLIGHI A CARICO DEL LOCATARIO

Per gli interventi eventualmente realizzati nell'immobile, allo scadere del

contratto, il Locatario nulla potrà pretendere dal Comune al quale tali

opere resteranno comunque in proprietà. Resta salva in ogni caso la facoltà,

da parte del Comune, di richiedere la rimessa in pristino.

ART. 14 - GARANZIE

Il Locatario, a garanzia delle obbligazioni derivanti dal presente atto, ha

presentato apposita fideiussione/versato cauzione di importo pari a

_____ mensilità del canone offerto in sede di gara e cioè pari ad

_____ (/00), con rinuncia espressa al beneficio della preventiva

escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni

dalla richiesta del Comune, e di durata di ulteriori mesi 6 oltre la data di scadenza del contratto di locazione.

ART. 15 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

Il Locatario, inoltre, non potrà fare cessioni a terzi, in costanza di contratto e suoi eventuali rinnovi senza l'espresso consenso dell'Amministrazione Comunale, la quale si riserva la facoltà di aggiornare le condizioni del contratto del presente contratto, ovvero risolverlo. La successione, ed il trasferimento per atto tra vivi ad ascendenti, discendenti o al coniuge non sono da considerare cessioni agli effetti di cui sopra.

ART. 16 - SPESE

Le spese relative e conseguenti alla stipula dell'atto sono a carico del Locatario e del Comune in parti uguali. La registrazione del contratto e il pagamento delle relative imposte saranno a cura del Comune, che provvederà a richiedere al Locatario il rimborso della quota di sua spettanza.

ART. 17 - FORMA DEL CONTRATTO

La forma del contratto sarà digitale ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate. La sottoscrizione avverrà mediante firma digitale in formato .pdf, cosiddetta PadES.

ART. 18 - DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto si richiamano il contenuto dell'Avviso Pubblico, le disposizioni del Codice Civile, nonché le altre norme vigenti in materia di Locazione. E' esclusa la competenza arbitrale in caso di controversie.

Il presente contratto è/non è soggetto all'applicazione dell'IVA, con aliquota in misura di legge. Del presente contratto le parti richiedono

all'Agenzia delle Entrate la registrazione a tassa fissa ai sensi del DPR

131/86, trattandosi di attività imponibile ai fini I.V.A. Il Locatario, ap-

ponendo la propria firma in calce al presente atto, dichiara di accettarlo

integralmente senza eccezione alcuna.

Letto, approvato, sottoscritto. Sabaudia, _____

Il Locatore

Il Dirigente dell'Area Vasta Tecnico-Finanziaria

Il Locatario

Il Dott./La Dott.ssa _____

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cc le parti, previa let-

tura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di appro-

vare espressamente la n. 3 (durata del contratto), la n. 4 (utilizzo

dell'immobile), la n. 5 (canone di locazione), la n. 6 (modalità di paga-

mento), la n. 7 (aggiornamento del canone), la n. 8 (recesso), la n. 9 (re-

voca), la n. 10 (risoluzione), la n. 11 (oneri a carico del locatario), la

n. 12 (altre prescrizioni), la n. 13 (altri obblighi a carico del loca-

tario), la n. 14 (garanzie), la n. 15 (divieto di cessione del contratto),

la n. 16 (spese), la n. 17 (forma del contratto) e la n. 18 (disposizioni

finali).

Letto, approvato, sottoscritto. Sabaudia, _____

Il Locatore

Il Dirigente dell'Area Vasta Tecnico-Finanziaria

Il Locatario

Il Dott./La Dott.ssa _____