

## SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE DESTINATO AD AMBULATORIO MEDICO

### TRA

**Il Comune di Cavallerleone**, codice fiscale 86001790046, rappresentato ai sensi e per gli effetti della lettera C) del 3° comma dell'art. 107 Decreto Legislativo 18.08.00 n. 267, dall'.....) ..... in qualità Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di ....., ai fini di questo atto domiciliato per la carica presso il .....;- di seguito denominata anche "parte locatrice",

### E

**la Dott.ssa** ..... residente in ..... in Via ....., CF....., P.IVA:....., di seguito denominata "parte conduttrice",

### Premesso:

- che con deliberazione di Giunta Comunale n.....del....., è stata approvato lo schema di..... per la destinazione del locale.....ad uso di ambulatorio medico
  - che quest'Amministrazione favorisce un uso produttivo e fruttuoso dei beni pubblici;
  - tale attività può ritenersi certamente meritevole di apprezzamento determinando per la collettività indubbi vantaggi e benefici in quanto la realizzazione di un polo farmaceutico ed ambulatoriale in un'unica struttura garantisce ai cittadini un servizio sanitario qualitativamente e quantitativamente migliore
  - la finalità della concessione sia compatibile con l'interesse pubblico;
  - che l'immobile risulta accatastato come segue: Foglio 14 particella 139 sub 3 Cat. A03
- Tanto sopra premesso, tra le parti per come innanzi costituite,

### SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. La narrativa che precede é parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, il locale sito in Cavallerleone in Via Carlo Alberto, censito catastalmente al Foglio 14 mappale 139 sub. della superficie di circa mq. 35 al netto dei muri perimetrali, così come descritto nella planimetria Allegato A", costituente parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione, il tutto come ben noto alle parti.
3. La parte conduttrice si impegna a mantenere i locali stessi in buono stato manutentivo e comunque a norma di Legge sino alla restituzione, oltre che ad utilizzarli conformemente alla vigente normativa espressamente esonerando il locatore da ogni responsabilità al riguardo;
4. La parte conduttrice si impegna a svolgere l'attività di ambulatorio medico. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice. La parte conduttrice dichiara che l'unità immobiliare verrà utilizzata per attività che comporta contatti diretti con il pubblico nel rispetto delle norme vigenti in materia.
5. La locazione avrà durata di anni sei dal ..... al ..... ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 392/1978 e, alla prima scadenza sessennale, la parte locatrice potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della Legge n. 392/1978. Ai sensi dell'art.28 della legge 27.03.1978 n.392, è consentita la rinnovazione tacita per ugual periodo se nessuna delle due parti comunicherà all'altra disdetta nei termini di legge. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'art. 37 della Legge n. 392/1978.
6. Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro 250,00 in 12 rate mensili uguali anticipate scadenti il 10 di ogni mese. Il canone è soggetto ad aggiornamento I.S.T.A.T. alle scadenze e con le modalità previste dalla Legge 392 del 27/07/1978 e sue eventuali modifiche, integrazioni o sostituzioni senza onere di richiesta della parte locatrice. Il locatore autorizza l'esecuzione dei lavori di adeguamento dell'immobile finalizzati alla realizzazione di uno studio medico e pertanto accetta di ridurre il canone di locazione del primo anno a € 150,00 mensili, da intendersi come integrale compensazione per le opere di adeguamento da realizzare da parte del conduttore.

**7.** I locali sono da destinarsi ad uso esclusivo di attività di ambulatorio medico, senza che ciò comporti oneri per la sistemazione dei locali a carico del Comune. E' fatto divieto al conduttore di mutare anche in parte e anche solo temporaneamente la destinazione convenuta.

**8.** Sono a carico della parte locatrice tutte le spese di straordinaria amministrazione e tutti quegli interventi e riparazioni atti a conservare all'immobile la sua destinazione e ad evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso cui è adibito

**9.** Sono a carico della parte conduttrice tutte le spese di ordinaria amministrazione, di cui agli artt. 1576 e 1609 codice civile, nonché ogni eventuale spesa ivi comprese le spese di utenza, acqua, luce, riscaldamento. Per le riparazioni a suo carico, la parte conduttrice, dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto della parte locatrice a sostituirsi alla parte conduttrice in caso di inadempienza di quest'ultimo, con il diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 20 gg. dalla richiesta. La parte locatrice potrà effettuare riparazioni, anche non urgenti, all'interno del locale oggetto del presente contratto senza corrispondere alcuna indennità alla parte conduttrice, anche se la durata delle riparazioni sia superiore a 20 gg. in deroga a quanto previsto dall'art. 1584 del Codice Civile. Tutte le eventuali migliorie ed opere eseguite, con esclusione di quelli asportabili senza pregiudizio per l'immobile stesso, alla scadenza della locazione, resteranno acquisite al patrimonio del Comune, senza che il conduttore possa vantare alcun diritto in relazione ad esse.

Sono a carico della parte conduttrice tutti gli interventi necessari per assicurare la conformità dei locali alle norme di legge che disciplinano l'attività svolta nei locali nonché tutte le autorizzazioni necessarie per lo svolgimento della stessa.

**10.** E' vietata la sublocazione, sia totale che parziale.

**11.** Contestualmente alla stipula del contratto di locazione, si costituisce per il conduttore l'obbligo di assumere su di sé, pro quota, oltre al canone di affitto, le tasse, i tributi, le spese di luce, acqua e telefono inerenti la propria attività.

**12.** I locali si intendono affittati nello stato in cui si trovano attualmente che la parte conduttrice dà atto di ben conoscere, senza nessuna eccezione o riserva. La parte conduttrice dichiara di aver esaminato i locali locati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale.

**13.** La parte conduttrice dovrà riconsegnare i locali predetti nelle medesime condizioni nelle quali i locali stessi sono stati consegnati salvo il deterioramento d'uso; in caso contrario la parte conduttrice sarà tenuta al risarcimento del danno.

**14.** Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione, entro la data di scadenza di ciascuna rata, così come la sublocazione abusiva o il comodato, la cessione del contratto o il mutamento di destinazione dell'uso dei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore, fermo restando il conseguente risarcimento dei danni oltre alla corresponsione di quanto dovuto a norma degli artt. 1455 e 1456 del Codice Civile.

In ogni caso il ritardato pagamento del canone e delle quote per gli oneri accessori comporterà, per la parte conduttrice, il pagamento di un interesse che viene concordato in misura pari al tasso di interesse legale tempo per tempo fissato;

**16.** La parte Conduttrice potrà recedere dal contratto per sopravvenuti gravi motivi, dandone preavviso di almeno 6 (sei) mesi con lettera raccomandata;

**17.** La parte Conduttrice viene costituita custode della cosa locata e si obbliga ad usare e mantenere la stessa con diligenza e ad effettuare tutti quegli interventi di piccola manutenzione contemplati dalla Legge come inerenti all'uso normale dell'immobile.

**18.** La parte conduttrice è direttamente responsabile sia verso la parte locatrice che verso i terzi di ogni abuso e trascuratezza nell'uso dei locali, dei suoi impianti e, in particolare, per incendio, per spandimento di acqua, fughe di gas, ostruzione di apparecchi sanitari ed al non rispetto delle normative di sicurezza, ecc;

**19.** L'Amministrazione comunale ha ampia facoltà di controllo, esercitabile in qualsiasi momento, che il patrimonio dato in uso venga utilizzato in modo corretto, regolare e nel rispetto dei patti convenuti.

Durante la locazione la parte locatrice o suoi incaricati possono visitare il locale locato con o senza preavviso scritto, per constatarne le modalità d'uso e per la verifica degli impianti.

**20.** La parte locatrice declina ogni responsabilità in merito ai materiali depositati dalla parte conduttrice ed all'attività da questi svolta nei locali, anche in relazione ad eventuali danni a persone o cose.

**21.** Tutte le spese del presente contratto e delle sue eventuali proroghe, rinnovazioni, risoluzione anticipata sono a carico della parte conduttrice.

L'imposta di registro è a carico per metà di ciascuna delle parti contraenti o comunque come stabilito da norme di Legge, l'onere della registrazione compete alla parte locatrice.

**22.** Per qualunque contestazione, relativa al presente contratto, il Foro competente sarà quello di Cuneo. Letto, confermato e sottoscritto.

....., li

LA PARTE LOCATRICE

---

LA PARTE CONDUTTRICE

---

A norma dell'art. 1341 C.C. le parti di comune accordo dichiarano espressamente di approvare le condizioni di cui ai punti 1,2,3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,11, 12, 13, 14, 15, 16, 17,18,19,20,21,22 del presente contratto.

LA PARTE LOCATRICE

---

LA PARTE CONDUTTRICE

---

**Trattamento dati personali:**

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n. 196/2003, le Parti si danno reciprocamente atto che i dati personali trattati sulla scorta del presente contratto saranno utilizzati, anche con l'ausilio di mezzi elettronici, per le finalità connesse alla gestione del contratto stesso, ovvero per dare esecuzione ad obblighi previsti dalla normativa vigente. Al riguardo, le Parti stesse precisano che:

- l'acquisizione dei dati in questione è presupposto indispensabile per l'esecuzione del presente contratto;
- hanno preso atto del testo dell'art. 7 del D. Lgs. N. 196/2003 ed hanno facoltà di esercitare i relativi diritti;
- la parte locatrice titolare del trattamento è il Comune di Cavallerleone e responsabile del trattamento è il Segretario Comunale del medesimo Ente.

LA PARTE LOCATRICE

---

LA PARTE CONDUTTRICE

---