

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO  
AMBULATORIO INTRAMOENIA A BASSA INTENSITA'**

**TRA**

La **Società Spazio Salute S.r.l.**, con sede legale in Roma, via Flaminia n. 54 – Partita IVA 15816501009, in persona dell'amministratore unico Sig.ra Stefania D'Orazio, nata a Rieti il 24.11.1966 CF: DRZSFN66S64H282I – di seguito nominata **LOCATORE**

**E**

L'**Azienda Sanitaria Locale di Rieti**, con sede legale in via del Terminillo 42– Rieti, Partita IVA 00821180577, in persona del Direttore Amministrativo, Dott.ssa Anna Petti, nata il 01.03.1966 a Roma, CF: PTTNNA66C41H501P, ai sensi e per gli effetti della Deliberazione del Direttore Generale n. 3/DG/2020 del 07.12.2020 con la quale è stata conferita apposita e formale delega allo svolgimento delle funzioni vicarie di Direttore Generale - di seguito nominata **CONDUTTORE**

**PREMESSO CHE**

- a) L'Azienda Sanitaria Locale di Rieti al fine di garantire al personale dirigente medico e sanitario l'esercizio dell'attività libero-professionale intramuraria (ALPI), con atto deliberativo n. 916/2021 del 17/08/2021, ha avviato una procedura per la manifestazione di interesse volta ad individuare spazi ambulatoriali esterni idonei da destinare all'ALPI presso strutture sanitarie autorizzate non accreditate, nel limite delle risorse disponibili e per il tempo strettamente necessario al ripristino degli spazi aziendali dedicati a tale attività, attualmente utilizzati per l'emergenza sanitaria dovuta al COVID-19.
- b) Giusta delibera n. 1218/2021 del 12/11/2021, il migliore offerente è risultato la Società Spazio Salute S.r.l., che ha offerto in locazione l'immobile sito nel Comune di Rieti, Viale delle Ortensie n. 7, distinto al C.U. del Comune di Rieti al foglio 85, particella 339, sub 32. Tale immobile, a seguito di sopralluogo della UOC Tecnico Patrimoniale della Asl, è risultato corrispondente ai criteri di congruità e idoneità per l'esercizio dell'ALPI, previa realizzazione di alcune opere di adeguamento e ristrutturazione a carico dell'offerente, descritte nel parere del Direttore f.f. della U.O.C. Tecnico Patrimoniale, Ing. Antonino Germolè, reso in data 8/11/2021, che allegato al presente contratto ne forma parte integrante e sostanziale.
- c) Nello specifico, la proprietà è tenuta:
- I. ad installare, per il superamento delle barriere architettoniche, una rampa con pendenza max 10-12% con alzate dal cortile al pianerottolo interno e un montascale dal pianerottolo all'ascensore in conformità al DM 236 del 14/6/1989;
  - II. a fornire la documentazione tecnica del recuperatore a flussi incrociati presente nella struttura con riguardo ai locali sprovvisti di finestre (reception, corridoio e due locali interni).
- Inoltre, la proprietà è tenuta, entro e non oltre il mese di marzo 2022, a completare l'impianto di condizionamento di cui ad oggi risultano predisposte le sole tubazioni, provvedendo all'installazione delle unità interne e del gruppo motocondensante.
- d) Il locatore, ad oggi, ha provveduto ad installare la rampa con pendenza max 10-12% suindicata e a trasmettere al conduttore la documentazione di cui al punto c) II.; mentre, con riguardo al montascale, è in attesa della relativa consegna ed installazione, prevista entro il termine di 60 giorni. Al fine di consentire il regolare esercizio dell'attività ambulatoriale intramoenia, il locatore, nelle more di detta installazione, ha proposto all'Azienda Sanitaria Locale di Rieti di offrire, a propria cura e spese, un servizio di assistenza che consiste nel mettere a disposizione un operatore incaricato di accompagnare eventuali pazienti disabili e/o con problemi motori e/o di deambulazione ai locali dedicati all'ALPI ubicati nell'immobile individuato al punto b) di cui sopra, sin dall'ingresso della palazzina, sia all'entrata che all'uscita;
- e) L'Asl di Rieti, acquisito il parere favorevole del Direttore f.f. della U.O.C. Tecnico Patrimoniale, Ing. Antonino Germolè, ha accettato la predetta proposta per il solo tempo strettamente necessario all'installazione del suindicato montascale a cui il locatore dovrà provvedere, in ogni caso, entro e non oltre il termine di 60 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

f) L'Azienda Sanitaria Locale di Rieti, nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative nazionali e delle direttive regionali in materia di ALPI, intende prendere in locazione l'immobile sopra descritto di proprietà della Società Spazio Salute S.r.l., ad uso ambulatorio intramoenia a bassa intensità.

Tutto ciò premesso,

### LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

**1. PREMESSE.** Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto e vengono dalle parti espressamente dedotte in patto.

**2. OGGETTO DELLA LOCAZIONE.** Sono oggetto della locazione i locali siti in Rieti, via delle Ortensie n. 7, individuati al C.U. del Comune di Rieti al foglio n. 85, mappali P.le 339, sub 32.

Le superfici oggetto di locazione riguardano:

- Il **secondo piano** dell'immobile pari ad una superficie complessiva di mq 223 circa che il conduttore intende adibire ad ambulatori per esercizio di attività libero professionale intramoenia (Alpi) a bassa intensità.

**3. DURATA DELLA LOCAZIONE.** La durata viene fissata e stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza dal **01/01/2022** e scadenza al **31/12/2027**, ai sensi dell'art.27 della legge n.392/78, fatto salvo il diritto del conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata o pec, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, con esclusione di risarcimento danni a qualsiasi titolo. Il conduttore può senz'altro esercitare tale diritto di recesso nel caso in cui siano stati ripristinati/acquisiti idonei locali in cui trasferire le Attività LPI oggetto del presente contratto.

Come previsto dall'art. 28 della Legge 392/1978, il contratto si rinnova di sei anni in sei anni, tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo lettera raccomandata o pec, almeno 12 mesi prima della scadenza.

Alla scadenza contrattuale, ove permanga la necessità dell'Asl di Rieti di condurre l'immobile in locazione, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi, con le modalità ed i tempi previsti dall'art. 29 del Legge n. 392/1978.

**4. CANONE DI LOCAZIONE.** Il canone annuo di locazione è convenuto in € **23.281,20** (euro ventitremiladuecentottantuno/20) senza applicazione di IVA. Il canone di locazione sarà corrisposto dal conduttore in rate trimestrali anticipate dell'importo di € 5.820,30 (euro cinquemilaottocentoventi/30) ciascuna.

L'obbligazione di pagamento, ad ogni fine civilistico, è domiciliata presso il Tesoriere dell'Azienda. Il conduttore dispone che i pagamenti abbiano luogo con accredito delle somme tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato dal locatore, intestato a Spazio Salute srls ed acceso presso Banca Intesa San Paolo, IBAN **IT38N0306914603100000009442**.

I tempi ulteriori rispetto a quelli di emissione del mandato presso il Tesoriere non sono computabili nei termini di pagamento.

**5. DESTINAZIONE D'USO E DIVIETO DI SUBLOCAZIONE.** I locali oggetto di locazione verranno adibiti a servizi sanitari, così come riportato nell'articolo 2 del presente contratto.

Il conduttore per motivi di pubblico interesse ed in virtù dei propri fini istituzionali, ha la possibilità di modificare nel tempo contrattuale i servizi da ubicare nella struttura.

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto la concessione di edificazione e garantisce l'agibilità per gli usi sopra indicati. Il locatore dichiara altresì che l'immobile possiede la certificazione di destinazione d'uso rilasciata dal Comune in cui lo stesso è ubicato, conforme all'uso che il conduttore intende farne in applicazione del presente contratto.

È vietata la sublocazione, anche parziale.

**6. ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA.** Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relativa all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile.

**7. CONSEGNA, RICONSEGNA DEI LOCALI.** Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali oggetto della locazione e di averli trovati idonei al proprio uso e in buono stato di manutenzione, salvo quanto indicato nel parere reso in data 8/11/2021 dal Direttore f.f. della U.O.C. Tecnico Patrimoniale, Ing. Antonino Germolè, di cui al punto b) della premessa.

A tal riguardo, il conduttore da atto che la proprietà ha provveduto ad installare la rampa con pendenza max 10-12% indicata al punto c) I. della premessa e a trasmettere allo stesso la documentazione di cui al punto c) II. della premessa.

Con riguardo al montascale, il locatore si impegna ad eseguirne l'installazione entro e non oltre il termine di 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto, pena la risoluzione di diritto del presente contratto e salvo il diritto al risarcimento del danno del conduttore.

Nelle more di detta installazione, il locatore si impegna a rendere, a propria cura e spese, il servizio di assistenza mediante un proprio operatore incaricato di accompagnare eventuali pazienti disabili e/o con problemi motori e/o di deambulazione ai locali dedicati all'ALPI ubicati nell'immobile individuato al punto b) della premessa, sin dall'ingresso della palazzina, sia all'entrata che all'uscita.

Il locatore, inoltre, con la sottoscrizione del presente atto si impegna ad ultimare, entro e non oltre il mese di marzo 2022, l'impianto di condizionamento dei locali oggetto della presente locazione di cui ad oggi risultano predisposte le sole tubazioni, provvedendo all'installazione delle unità interne e del gruppo motocondensante e di quanto necessario per il suo completamento. Il mancato rispetto di tale termine comporta il diritto per il conduttore alla risoluzione del contratto medesimo e al risarcimento del danno.

Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza del contratto nelle medesime condizioni, eccetto il normale deterioramento connesso ad un uso diligente e conforme alla loro destinazione.

**8. ONERI ACCESSORI.** Sono a carico del conduttore le spese condominiali gravanti sull'unità, richieste in € 994,00 (euro novecentonovantaquattro/00) annue; sono altresì a carico del conduttore le spese per la tassa di smaltimento di rifiuti solidi urbani, e le piccole riparazioni di manutenzione ordinaria. La manutenzione straordinaria sarà a carico del locatore.

Per le spese non specificatamente indicate valgono le disposizioni di legge vigenti.

**9. SICUREZZA NEI LUOGHI DI LAVORO.** Fermi restando gli obblighi in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro ai sensi del D.Lgs 81/2008 posti in capo al datore di lavoro il conduttore garantisce la piena collaborazione del Responsabile del Servizio Prevenzione e Protezione anche al fine della redazione di un unico documento di valutazione dei rischi per l'edificio, con ripartizione delle rispettive competenze ed oneri in relazione alle eventuali misure migliorative da adottare.

**10. SPESE DI REGISTRAZIONE.** Le spese di bollo e registrazione del presente atto sono a carico delle parti in egual misura. Sul locatore grava l'onere del rinnovo annuale della registrazione.

**11. ALLEGATI E MODIFICHE.** Fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto le planimetrie dei locali di cui all'art. 2 ed il parere della UOC Tecnico Patrimoniale dell'Azienda di cui all'art. 5, firmato digitalmente in data 8 novembre 2021.

Qualunque modifica del presente accordo dovrà essere pattuita e approvata per iscritto.

**12. ELEZIONE DI DOMICILIO E FORO COMPETENTE.** Il conduttore dichiara di eleggere domicilio presso la sede legale dell'Azienda in via del Terminillo n. 42 – Rieti.

Stefano Alicata

Stefano Alicata

Luca

La parte locatrice dichiara di eleggere domicilio presso la sede legale della Società in Roma, via Flaminia n. 54.

Le parti stabiliscono che per ogni eventuale e futura controversia derivante dal presente atto o connesse allo stesso, è competente in via esclusiva il foro di Rieti.

**13. NORME DI RINVIO.** Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti fanno rinvio alle norme vigenti di legge in materia di locazioni e al Codice Civile.

\*\*\*

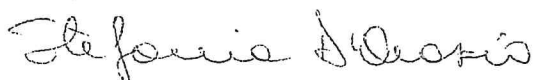
Il presente contratto, composto da numero 4 (quattro) pagine, è stato letto, approvato e sottoscritto in tutte le sue clausole e pagine, anche e specificatamente ai sensi degli art.1341 e 1342 del Codice civile, in Rieti, il giorno 27 dicembre 2021.

Il locatore

**Società Spazio Salute S.r.l.**

in persona dell'amministratore unico

Sig.ra Stefania D'Orazio



Il conduttore

**Azienda Sanitaria Locale di Rieti**

in persona del Direttore Amministrativo

Dott.ssa Anna Petti

