

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE PER LO SVOLGIMENTO DI PRESTAZIONI AMBULATORIALI IN ATTIVITA' LIBERO PROFESSIONALE INTRAMURARIA, NON AD ALTA COMPLESSITA'

TRA

La Società Spazio Salute S.r.l.s, 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: DRZSFN66S64H2821- di seguito nominata LOCATORE;

L'Azienda Sanitaria Locale di Rieti, con sede legale in via del Terminillo 42 - Rieti, Partita IVA 00821180577, in persona del Commissario Straordinario, Dott. Mauro Maccari, nato il 12/01/1959 a Roma, CF: MCCMRA59A12H501Q - di seguito nominato 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. 491/CS del 30/05/2024, ha avviato una procedura per la manifestazione di interesse per la reperibilità di spazi in locazione per lo svolgimento di prestazioni sanitarie in regime di libera professione intramuraria, considerato l'aumento delle richieste di attrezzature elettromedicali da parte dei professionisti e che la superficie necessaria ad accogliere le stesse dovrà essere almeno pari a 230 mq;
- b) si è ritenuta necessaria la pubblicazione di un nuovo avviso per acquisire la disponibilità di un numero maggiore di spazi ed una dotazione minima di attrezzature elettromedicali che potrà essere ridefinita a seguito di ulteriori necessità;
- c) giusta delibera n. 980/CS del 15/10/2024, il migliore operatore economico è risultato la Società Spazio Salute S.r.l.s, 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 e della UOSD Ingegneria Clinica, del Servizio Prevenzione e Protezione dei rischi, è risultato corrispondente ai criteri di congruità e idoneità per l'esercizio dell'ALPI, come da verbali rimessi agli atti con nota prot. n. 80019 del 12.11.2024 e nota prot. n. 84253 del 27.11.2024;
- d) 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 intramurario 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 particella 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 01.01.2025 e scadenza al 31.12.2032 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 ALPI oggetto del presente contratto.

Come previsto dall'art. 28 della Legge 392/1978, il contratto si rinnova di 6 (sei) anni in 6 (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 € 83.177,72 (euro ottantatremilacentosettantasette/72) senza applicazione di IVA, comprensivo della messa a disposizione delle apparecchiature elettromedicali, degli oneri connessi al loro funzionamento ed eventuale sostituzione/riparazione e delle spese storiche condominiali annue.

Il canone di locazione sarà corrisposto dal conduttore in rate trimestrali anticipate dell'importo di € 20.794,43 (euro ventimilasettecentonovantaquattro/43) 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. DIVIETO DI ACQUISTO NUOVE APPARECCHIATURE ELETTROMEDICALI.

È fatto assoluto divieto per il locatore, di procedere all'acquisto di nuove apparecchiature elettromedicali senza espressa autorizzazione del conduttore.

Resta fermo che la dotazione delle attrezzature ed apparecchi elettromedicali che il locatore metterà a disposizione dei professionisti che svolgeranno l'attività libero professionale, risulta essere la seguente:

- Audiometro diagnostico;
- Holter pressorio;
- Holter cardiaco;
- Cardioline;
- Defibrillatore;

- Frontifocometro;
- Oftalmometro;
- Oftalmoscopio
- Colposcopio;
- Ottotipo;
- Ecografo (sonde + sonda pediatrica);
- Ecografo per morfologica;
- Laringoscopio con telecamera;
- Audio impedenziometro diagnostico;
- Elettromiografia;
- Densitometro;
- Uroflussometro;
- Uroflussometro wireless;
- Spirometro;
- Autorefrattometro;
- Tonometro;
- Autoclave;

6. 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.

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 e locatore, nella misura del 50%, le spese per la tassa di smaltimento di rifiuti solidi urbani, le utenze relative al consumo di luce, acqua, gas e telefonia.

Sono a carico del locatore le spese di manutenzione ordinaria, straordinaria, di funzionamento e sostituzione delle apparecchiature.

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 i pareri del Servizio Prevenzione e Protezione dei rischi e della UOC Tecnico Patrimoniale dell'Azienda.

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.

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 01 gennaio 2025

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 Commissario Straordinario
Dott. Mauro Maccari