

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AI SENSI DEGLI
ARTICOLI 27 E SEGUENTI DELLA LEGGE N. 392/1978
DELL'EDIFICIO "VILLA CAROLI" SITO IN MARTINA
FRANCA (TA) ALLA VIA ORAZIO FLACCO PER
L'ALLOCAZIONE TEMPORANEA DEI SERVIZI DI
GUARDIA MEDICA, 118 E SERD.**

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice copia di cui una per ciascuna delle parti ed una per l'Agenzia delle Entrate, da valersi ad ogni effetto di legge:

TRA il Comune di Martina Franca - da ora più brevemente anche Comune o Locatore - con sede legale in Martina Franca (TA), Piazza Roma n. 32 - partita IVA 00280760737 codice fiscale 800006710737 - in rappresentanza del quale si costituisce nel presente contratto l'Ing. Giuseppe MANDINA, nella sua qualità di Dirigente del Settore LL.PP. e Patrimonio,

E l'Azienda Sanitaria Locale di Taranto (da ora più brevemente anche A.S.L. TA od Amministrazione o Condittrice), con sede in Taranto al Viale Virgilio n. 31, codice fiscale/partita Iva 02026690731, in rappresentanza della quale si costituisce nel presente contratto l'Avvocato Stefano ROSSI, nato a Lecce il 20.9.1964, nella sua qualità di Direttore Generale e legale rappresentante pro tempore dell'Amministrazione,

PREMESSO CHE

- con nota del 9.7.2019 l'A.S.L. TA chiedeva al Settore LL.PP. e Patrimonio del Comune di Martina Franca la disponibilità dei locali comunali siti in via Orazio Flacco per allocarvi temporaneamente i servizi di Guardia Medica, 118 e SERD, attualmente ubicati in un immobile di proprietà prossimo alla demolizione in ragione della costruzione di un nuovo edificio destinato ai servizi distrettuali e territoriali dell'A.S.L.,
- in data 17.7.2019 si teneva presso i locali interessati un sopralluogo congiunto, all'esito del quale veniva acclarata la necessità di effettuare una serie di lavori, il cui importo veniva determinato, con perizia di stima dell'Area Gestione Tecnica dell'ASL Taranto in € 173.555,00;
- a seguito di una copiosa corrispondenza tra le parti, in osservanza ai criteri e presupposti della procedura negoziata diretta di cui all'art. 15 del vigente Regolamento Comunale per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare e preso atto dell'interesse pubblico che la trattativa riveste, è stata favorevolmente valutata la proposta formulata dall'A.S.L. TA con nota del 22.10.2019 che prevede un canone annuo di € 45.000,00 con impegno da parte dell'A.S.L. TA a realizzare a proprie spese le opere indicate nella perizia di stima dell'Area Gestione Tecnica dell'ASL Taranto in copia allegata, a fronte delle quali il pagamento del canone locativo andrà a decorrere una volta scaduto il quarto anno di contratto, con impegno

delle parti a rinegoziare il canone di locazione per le successive annualità (due, salvo proroghe) sulla base del valore di mercato dell'immobile all'esito dei lavori di ristrutturazione eseguiti (cfr. protocollo comune di Martina Franca n.ro 62376 del 22/10/2019);

- al termine della procedura negoziata diretta il Dirigente del Settore LL.PP. e Patrimonio, nel valutare congrua la proposta dell'A.S.L. TA, ha relazionato in tal senso al Sindaco con note del 22 e 25.10.2019,
- il canone pattuito, pari a 45.000,00/anno (€ 8,21/mq), è ricompreso nei parametri stabiliti dai valori O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (min. € 7,90 max € 10,00) nonché dal mercato immobiliare e rispetta pertanto i parametri previsti dal vigente Regolamento Comunale per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare,
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 460 del 7.11.2019 è stato disposto di concedere in locazione all'A.S.L. TA l'edificio sito in via Orazio Flacco per allocarvi temporaneamente i servizi di Guardia Medica, 118 e SERD, al canone di locazione di € 45.000,00/anno ed impegno da parte dell'A.S.L. a realizzare le opere indicate nella perizia di stima dell'Area Gestione Tecnica dell'ASL Taranto (€ 173.555,00) a fronte delle quali il canone decorrerà una volta scaduto il quarto anno di contratto,

- a seguito degli accordi intercorsi tra la Direzione Amministrativa dell'A.S.L. TA ed il Settore LL.PP. e Patrimonio del Comune di Martina Franca, formalizzati con diverse note, per ultima quella del 14.01.2020 assunta al protocollo generale dell'ASL prot. n. 7752 del 15.01.2020, è stata condivisa la bozza del contratto di locazione da stipularsi tra le parti;
- con deliberazione del Direttore Generale dell'A.S.L. TA n. ... del si è proceduto all'approvazione del testo del contratto per la sua successiva sottoscrizione,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO APPRESSO

ARTICOLO 1

1. Il Comune concede in locazione all'A.S.L. TA, che accetta, l'edificio di proprietà comunale usualmente denominato "Villa Caroli", sito in via Orazio Flacco snc, in catasto al foglio di mappa 110 p.lla 100 subb. 1, 2, 3 e 4.
2. La locazione viene stipulata per la finalità di interesse pubblico della tutela del diritto alla salute e, per la precisione, al fine di consentire, da parte dell'ASL TA, l'allocazione dei servizi di Guardia Medica, Emergenza Urgenza 118 e SERD attualmente ubicati presso lo stabile di proprietà sanitaria sito in via Pitagora di prossima demolizione in ragione della costruzione di un nuovo edificio destinato a servizi distrettuali e territoriali dell'Azienda Sanitaria.

ARTICOLO 2

1. Il presente contratto di locazione è stipulato per la durata di anni 6 (dicesiannisei) decorrenti dal verbale di consegna sottoscritto dalle parti. A decorrere da tale data il contratto diverrà efficace e pienamente vincolante tra le parti.

2. Il contratto si intende tacitamente rinnovato per un egual periodo di tempo ed alle condizioni qui pattuite salvo che il Locatore non comunichi alla Condittrice la disdetta del contratto ai sensi dell'articolo 28, co. 1, della Legge 27.7.1978 n. 392 con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno od altro mezzo idoneo a comprovare l'avvenuto ricevimento almeno 6 (dicesisei) mesi prima della scadenza.

3. La Condittrice rinuncia espressamente a rivendicare alla prima scadenza contrattuale l'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 29 della Legge 27.7.1978 n. 392.

ARTICOLO 3

1. La Condittrice potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento, dandone comunicazione al Locatore con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno con preavviso di almeno 6 (dicesisei) mesi.

ARTICOLO 4

1. E' espressamente vietato alla Condittrice di sublocare o concedere in comodato – in tutto od in parte – l'immobile, ovvero di cedere ad altri il presente contratto.

2. L'inadempimento della presente clausola da parte della Conduttrice consente alla Locatrice di avvalersi della facoltà di risoluzione del contratto, dovendosi intendere la presente quale clausola risolutiva espressa ai sensi degli articoli 1456 e seguenti c.c.

ARTICOLO 5

1. Il canone annuale di locazione, per i primi quattro anni, avendo le parti tenuto presenti e valutato tutte le condizioni oggettive, che sono date per note, la loro ubicazione e gli impianti e servizi presenti, viene convenuto in € 45.000,00 (dicesieuroquarantacinquemila/00) con impegno da parte dell'A.S.L. TA a realizzare a proprie spese le opere indicate nella perizia di stima dell'Area Gestione Tecnica dell'ASL Taranto in copia allegata, a fronte delle quali il pagamento del canone locativo andrà a decorrere una volta scaduto il quarto anno di contratto, con impegno delle parti a rinegoziare il canone di locazione per le successive annualità (due, salvo proroghe) sulla base del valore di mercato dell'immobile all'esito dei lavori di ristrutturazione eseguiti (cfr. nota allibrata al prot. comunale n.ro 62376 del 22/10/2019);

2. La rinegoziazione del canone e le modalità di pagamento saranno formalizzate con appendice al presente contratto da redigere entro la scadenza del quarto anno di locazione;

3. Il Locatore rinuncia a chiedere alla Conduttrice la corresponsione di somme in anticipo e/o quale deposito

cauzionale a titolo di garanzia per l'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

ARTICOLO 6

1. L'ASL TA si obbliga a custodire e conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia ed a servirsene esclusivamente per l'uso determinato dal presente contratto. Fermo restando l'impegno alla realizzazione di tutte le opere meglio indicate nella perizia di stima redatta dall'Area Gestione Tecnica dell'ASL Taranto, si conviene che gli interventi di manutenzione ordinaria di tutte le parti interne ed esterne e, più in generale, ogni spesa da sostenere per il godimento dell'immobile secondo le finalità dichiarate, oneri e accessori compresi, sono a carico della Condittrice.

2. La Condittrice si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'immobile concesso in locazione senza il preventivo consenso scritto e l'approvazione del relativo progetto da parte del Comune. Le migliorie e addizioni che venissero eseguite, senza il consenso del Comune ma che siano da esso tollerate, resteranno di proprietà del Locatore, il quale non sarà tenuto a corrispondere alla Condittrice alcuna indennità, rimborso o compenso. Negli altri casi, la Condittrice avrà l'obbligo del ripristino dello stato dei luoghi, a proprie spese, a semplice richiesta del Comune anche in corso del contratto.

3. Dalla data di consegna dell'immobile la Condittrice assumerà a proprio esclusivo carico tutte le spese di godimento e di utilizzo

del bene e provvederà a stipulare in nome e per conto proprio i contratti di somministrazione relativi ai servizi essenziali.

4. La Condittrice si impegna a comunicare tempestivamente al Comune le necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

5. In deroga alla disciplina prevista dal presente articolo, l'A.S.L. TA è autorizzata, senza necessità di ulteriori formalità, preventivi consensi scritti ed approvazione dei relativi progetti, a realizzare, tutti gli interventi previsti nella perizia di stima redatta dall'Area Gestione Tecnica dell'ASL Taranto assunta al protocollo generale del comune di Martina Franca al n.ro 55457 del 18/09/2019.

La A.S.L. TA è autorizzata sin da ora alla presentazione di idoneo titolo abilitativo e/o adempimento amministrativo di qualsiasi natura relativo alle opere di ristrutturazione concordate avvalendosi di un proprio tecnico di fiducia e/o direttore dei lavori le cui competenze saranno a carico della ASL TA.

Il comune di Martina Franca, con la sottoscrizione del presente contratto dichiara espressamente che l'immobile in questione è dotato di certificato di agibilità (prot. 9281/04/urb/29151 del 23/11/04) e che in sede di consegna e sottoscrizione del presente contratto verranno consegnate alla ASL TA oltre il predetto certificato di agibilità le dichiarazioni di rispondenza (DIRI) di tutti gli impianti ivi esistenti.

A titolo di garanzia nonché cauzione e giusta il combinato disposto degli artt. 13 e 15 ultimo comma del vigente Regolamento per l'alienazione e la valorizzazione del Patrimonio

Immobiliare la A.S.L. di Taranto si impegna a realizzare entro un anno dalla stipula delle presente opere per un ammontare non inferiore ad € 17.356,00 pari al 10% dell'importo lavori stimato con perizia di stima dell'Area Gestione Tecnica dell'ASL Taranto depositata in data 18/09/2019 prot. 55457, rilasciando al compimento delle stesse un certificato di regolare esecuzione dei lavori a firma del D.L. con allegato consuntivo delle lavorazioni eseguite.

Alla scadenza del quarto anno di locazione sarà cura dell'Azienda Sanitaria Locale di Taranto produrre al Comune di Martina Franca un certificato definitivo di regolare esecuzione dei lavori a firma del D.L. con allegato consuntivo delle lavorazioni eseguite sul quale dovrà essere apposto il visto dell'U.T.C. Settore LL.PP.- PATRIMONIO nonché tutta la documentazione, compresa di certificazioni di conformità degli impianti ivi installati adeguati e/o modificati ai sensi dell'art. 7 del D.M. 37/08, ovvero la documentazione di cui all'art. 24 comma 5 lett. a) – b) ed e) del D.P.R. 380/01.

Ultimati i lavori la ASL TA si impegna altresì a procedere alla Segnalazione certificata di agibilità ex art. 24 del D.P.R. 380/01.

6. Al termine del rapporto contrattuale la Condittrice si obbliga a riconsegnare l'immobile così come rinnovato e ristrutturato con gli impianti funzionanti ed in perfetto stato di conservazione, salvo il deperimento d'uso.

ARTICOLO 7

1. Il Comune si obbliga a prestare tutte le dovute ed eventuali dichiarazioni di rito al fine di consentire alla Condittrice il pieno e libero godimento ed utilizzo dell'immobile secondo le finalità di interesse pubblico dichiarate. A tale fine, si obbliga altresì ad astenersi dal compimento di atti di disposizione materiale e/o giuridica del bene ed in generale dal compiere turbative di fatto o di diritto che possano in qualsiasi modo pregiudicare il pieno ed effettivo godimento dell'immobile.

2. Restano a carico del Comune tutte le eventuali spese di carattere straordinario che non siano direttamente connesse al godimento dell'immobile secondo quanto dichiarato dalla Condittrice all'art. 1.

ARTICOLO 8

1. A tutti gli effetti del presente contratto, ivi inclusa la eventuale notifica di atti esecutivi, la Condittrice elegge domicilio presso la propria sede legale sita in Taranto, al Viale Virgilio n. 31. Il Locatore elegge, agli stessi effetti, il domicilio presso la propria sede legale, sita in Martina Franca (TA) Piazza Roma n. 32.

ARTICOLO 9

1. Le premesse costituiscono parte integrante, sostanziale e vincolante del presente contratto.

2. Qualunque modifica al presente contratto non potrà avere luogo e, comunque, non potrà essere provata se non per atto scritto.

ARTICOLO 10

Il Locatore e la Condittrice si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi al rapporto di locazione, ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs. 30.6.2003 n. 196 e successive modificazioni ed integrazioni.

ARTICOLO 11

Per tutto quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, della Legge 27.7.1978 n. 392 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

ARTICOLO 12

1. Nell'ipotesi che insorgessero controversie in ordine al presente contratto, le parti convengono che foro esclusivo sia quello di Taranto.

2. Le spese di registrazione e di eventuale rinnovazione del presente contratto restano a carico del conduttore.

Letto, approvato e sottoscritto in Taranto/Martina Franca il
.....

La Condittrice A.S.L. di Taranto

Il Direttore Generale

Avv. Stefano ROSSI

Il Locatore Comune di Martina Franca

Il Dirigente Settore LL.PP. e Patrimonio

Ing. Giuseppe MANDINA

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 c.c., si approvano specificatamente le clausole e condizioni tutte

contenute nei seguenti articoli del presente contratto: articolo 3, articolo 4, articolo 5, articolo 6, articolo 7, articolo 12.

Letto, approvato e sottoscritto in Taranto/Martina Franca il

.....

La Condittrice A.S.L. di Taranto

Il Direttore Generale

Avv. Stefano ROSSI

.....

Il Locatore Comune di Martina Franca

Il Dirigente Settore LL.PP. e Patrimonio

Ing. Giuseppe MANDINA

.....