CONTRATTO DI LOCAZIONE
ad uso diverso dall'abitativo

ANGELINI PATRIZIO, nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], residente in [REDACTED],
[REDACTED];

ANGELINI MONICA, nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], residente in [REDACTED],
[REDACTED]

di seguito indicata come: **“parte locatrice”**

----- e -----

AZIENDA SANITARIA LOCALE (A.S.L.) Taranto, con sede in Taranto al Viale Virgilio n. 31, P. IVA 02026690731, in persona del proprio legale rappresentante pro tempore, Dr. Vito Gregorio Colacicco, C.F.: CLCVGR57R02E469R, nato a Laterza, il 02.10.1957, in qualità di Commissario Straordinario, nominato con D.G.R. n. 372 del 26/03/2025,

di seguito indicata come: **“parte conduttrice”**

PREMESSO CHE:

- 1) I Sig.ri Angelini Patrizio e Angelini Monica sono proprietari di un'unità immobiliare ubicata in Taranto – Lama, alla via Brigantini n.1 bis, contraddistinto al NCEU, al Foglio 296, Particella 8, Subalterno 7, Categoria C03; dotata temporaneamente dei seguenti arredi: 1 scrivania, 6 sedie, 3 poltrona;
- 2) A seguito di sopralluogo del 25/09/2024 effettuato dal Servizio Prevenzione e Protezione dell'Azienda Sanitaria Locale Taranto, si individuava l'immobile di proprietà dei Sig.ri Angelini quale sede della postazione SET 118, denominata PPI5;
- 3) I proprietari dell'immobile, al fine di rendere l'immobile confacente alle esigenze del Dipartimento SET 118, si impegnavano ad effettuare i seguenti lavori:
 - Installazione di impianto di condizionamento nell'area adibita a stazionamento (ingresso);
 - Installazione d'impianto di condizionamento nell'area adibita a spogliatoio;
 - Installazione di piatto doccia all'interno del bagno grande;
 - Installazione di una presa elettrica per il collegamento dell'ambulanza.
- 4) I suddetti lavori venivano debitamente eseguiti dai proprietari, come da comunicazione pervenuta al protocollo aziendale al n. 115749 del 27/05/2025;
- 5) Evidenziata la necessità di individuare idoneo ambiente esterno per il ricovero e per la copertura dell'autoambulanza, i proprietari si impegnavano a concedere al conduttore l'utilizzo della pensilina già esistente, giusta comunicazione acquisita al protocollo aziendale al n.131588 del 16/06/2025;
- 6) Ritenuta dunque la suddetta postazione idonea, dal punto di vista strutturale, alle esigenze operative del servizio a cui sarà adibita – giusta comunicazione del Direttore del Dipartimento SET 118 con nota prot. n. 135140 del 19/06/2025;

tanto premesso, le parti sopra indicate

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

- 1) Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente accordo;

- 2) La locazione dell'immobile sopra descritto avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza a partire dal giorno 07 luglio 2025 o dalla eventuale diversa data indicata nel verbale di consegna dell'immobile, e si rinnoverà tacitamente se nessuna delle parti invierà all'altra regolare disdetta, almeno 6 (sei) mesi prima della predetta scadenza, con lettera raccomandata a.r.;
- 3) Il canone annuo relativo all'immobile locato come indicato in premessa, giusto parere di congruità dell'Area Gestione Tecnica, è fissato complessivamente in € 21.600,00 (Euro ventunomilaseicento/00), da pagarsi in rate mensili anticipate di € 1.800 (Euro milleottocento/00), entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese.
Il predetto canone sarà da imputarsi:
 - Quanto ad € 900,00 (Euro novecento/00) in favore del signor ANGELINI Patrizio, IBAN: IT88I05385158206CC1880047545;
 - Quanto ad € 900,00 (Euro novecento/00) in favore della signora ANGELINI Monica, IBAN: IT70J0538515806CC1880059822.La parte locatrice potrà comunque modificare il conto corrente su cui ricevere il pagamento delle pigioni, dando comunicazione scritta alla parte conduttrice.
- 4) Ai sensi dell'art. 32 della Legge 392/1972, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.
- 5) Gli oneri relativi alle varie utenze ed ai consumi, all'allaccio e/o voltura delle forniture di energia elettrica degli immobili locati, nonché le spese di manutenzione ordinaria degli immobili e dei relativi accessori, di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c., restano a carico della parte conduttrice; tuttavia, sino al completamento dei lavori di installazione del relativo contatore a cura del proprietario, il consumo dell'energia elettrica sarà a carico di quest'ultimo. Quanto all'acqua, l'immobile è dotato di sottocontatore nuovo e le parti concordano che il relativo consumo verrà corrisposto direttamente dal conduttore previa trasmissione trimestrale, da parte del locatore, del prospetto consumi, restano a carico della parte conduttrice anche le spese di manutenzione ordinaria degli immobili e dei relativi accessori, di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c..
- 6) Le porzioni immobiliari sopra specificate vengono rispettivamente locate e accettate in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.
- 7) Il locatore autorizza espressamente il conduttore ad utilizzare la pensilina esistente per il ricovero della sola ambulanza – giusta nota prot. n. 131588 del 16/06/2025, ritenuta idonea alle funzioni specifiche di protezione del mezzo, come comunicato dal Direttore del Dipartimento SET 118 con nota prot. n. 135140 del 19/06/2025;
- 8) La conduttrice dichiara, a seguito di verifica delle caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile – ricevuto nulla osta dal punto di vista tecnico dell'immobile dall'Area Gestione Tecnica dell'ASL TA con nota a margine del prot. n.131732 del 17/06/2025– che l'immobile locato è adatto all'uso cui sarà destinato, e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale deperimento per uso;
- 9) La locatrice potrà in qualunque momento ispezionare e far ispezionare i locali, dandone preavviso a mezzo pec almeno 48 ore prima del previsto accesso;
- 10) La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata. Quest'ultima risponderà in caso di danni attribuibili a sua colpa sua, negligenza o abuso e si obbliga a riconsegnare l'immobile, alla scadenza, libero da cose e persone;
- 11) La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti a persone e/o cose che potessero derivarle da fatto doloso o colposo, anche di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice;

- 12) Le clausole di cui al presente contratto sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate da leggi speciali in materia di locazioni in quanto applicabili;
- 13) L'immobile sarà concesso ad uso "ufficio" con divieto di sublocazione e cessione anche parziale, salvo che venga reso formale e preventivo consenso scritto dalla parte locatrice, anche con riferimento alle condizioni contrattuali della eventuale sublocazione.
- 14) La parte conduttrice si impegna a non effettuare modifiche e/o aggiunte che non possano essere tolte in qualunque momento senza danneggiare i locali, impegnandosi, altresì, a non effettuare innovazioni, senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice. E, comunque, per ogni miglioramento o addizione, la parte conduttrice non avrà diritto ad alcuna indennità, anche se vi sarà stato consenso della parte locatrice, la quale avrà facoltà, a proprio esclusivo arbitrio, di ritenerli gratuitamente al termine della locazione o di richiedere la restituzione in pristino a spese della parte conduttrice.
- 15) A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente accordo, la parte conduttrice dovrà versare, a titolo di deposito cauzionale, la somma di **euro 5.400,00** (Euro Cinquemilaquattrocento/00), pari a n.3 (tre) mensilità, non imputabile in conto pigioni e non fruttifera di interessi legali, da corrispondere in un'unica soluzione con bonifico bancario entro 10 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato degli immobili locati e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
- 16) La parte conduttrice dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva del certificato di agibilità dell'immobile, acquisito al protocollo aziendale al n. 134951 del 19/06/2025
- 17) La registrazione del presente contratto sarà effettuata entro trenta giorni dalla stipula a cura della parte locatrice, che anticiperà le spese di registrazione e dovrà comunicare alla parte conduttrice la data di effettiva registrazione, fornendo prova della registrazione. La parte conduttrice, ricevuta la comunicazione provvederà a rimborsare la quota di propria competenza dei costi di registrazione dovuti all'Agenzia delle Entrate.
- 18) Per le eventuali controversie che dovessero insorgere relativamente al presente contratto, sarà competente in via esclusiva il foro di Taranto.
- 19) Per quanto non disciplinato nel presente contratto valgono le disposizioni di cui alla legge n. 392 del 27 luglio 1978 e successive modificazioni e/o integrazioni, nonché le disposizioni del Codice Civile.

Il presente contratto, composto da n. 4 (quattro) pagine, viene redatto in 1 copia sottoscritta in originale dalle parti.

Taranto, _____

La parte locatrice

La parte conduttrice

Le parti dichiarano di aver riletto singolarmente ed espressamente accettato tutte le clausole del presente accordo e, in particolare, quelle previste ai punti: 1 (premesse), 2 (durata), 3 (canone e modalità di pagamento), 4 (rivalutazione), 5 (oneri accessori e spese di manutenzione), 6 (spese condominiali e imposte), 7 (termini di pagamento), 13 e 14 (esonero responsabilità), 16 (ispezioni), 19 (foro competente).

Taranto, _____

La parte locatrice

La parte conduttrice