

CONTRATTO DI LOCAZIONE

AD USO DIVERSO DI ABITAZIONE

L'anno 2019 il giorno 29 del mese di marzo, con il presente contratto redatto in duplice originale tra

- Il signor **Michele Semilia**, nato a Palermo il 07/03/1954 ed ivi residente in via della Libertà n.171, codice fiscale SMLMHL54C07G273C, di seguito denominato "**locatore**", da un lato;

E

dall'altro lato

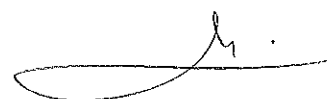
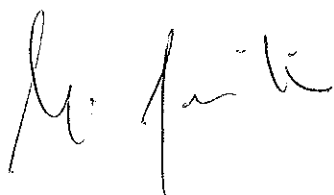
- **Azienda Ospedaliera Universitaria Policlinico Paolo Giaccone di Palermo**, con sede in Palermo via del Vespro n. 129, partita IVA 05841790826, rappresentato dal Commissario Straordinario dott. Carlo Picco, nato a Susa (TO) il 17/05/1960, che interviene al presente contratto essendo rappresentato dall'ing. D'Amico Antonino nato a Palermo il 25/07/1955, giusta delega prot. n. 0004559 del 26/03/2019, che si allega, di seguito denominata "**Conduttrice**",

convengono e stipulano quanto segue da far valer ad ogni effetto di legge:

il **locatore** concede in locazione alla **conduttrice**, che accetta, l'unità immobiliare sita in Palermo, via Sebastiano La Franca n. 58/60 piano terra, iscritto al catasto al foglio 73 particella n. 435, sub. 62, e particella n. 467 sub. 96, categoria catastale C/2, rendita catastale € 235,51

Alle seguenti condizioni:

1. **Durata:** La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) dal 01/03/2019 al 28/02/2025
2. **Rinnovo:** la locazione potrà essere rinnovata tacitamente per un periodo uguale, salvo recesso o diniego di rinnovazione da comunicarsi da una parte e dall'altra a mezzo lettera raccomandata a.r. almeno dodici mesi prima della data di scadenza.
3. **Recesso:** La conduttrice può recedere anticipatamente dandone preavviso a mezzo raccomandata a.r., almeno sei mesi prima.
4. **Disdetta:** La disdetta dovrà essere comunicata con lettera raccomandata a. r., almeno dodici mesi prima della data di scadenza del contratto.
5. **Destinazione Uso:** L'immobile viene concesso in locazione affinché venga destinato ad uso esclusivo di magazzino, con divieto assoluto, a pena di risoluzione del presente contratto, di modifica e/o cambio della destinazione. La parte conduttrice dichiara di ben conoscere l'immobile, di avere esaminato tutta la documentazione catastale, amministrativa, energetica e regolamento condominiale e di trovarlo di suo pieno gradimento e nel buono stato di fatto in cui si trova. Inoltre la parte conduttrice viene autorizzata, a svolgere, a sue cure e spese, previa autorizzazione della locatrice, tutte le pratiche amministrative che la stessa riterrà eventualmente necessarie ed utili per l'esercizio della propria attività; il locatore, da parte sua s'impegna a collaborare alle richieste che saranno proposte dalla parte conduttrice nel pieno rispetto della normativa vigente in materia, e comunque con espresso esonero, da ogni e qualsiasi responsabilità da parte del locatore.




6. **Sublocazione** - Non è consentita la sublocazione o la cessione anche parziale del presente contratto senza il consenso espresso del **locatore**, per patto espresso tra le parti a pena di immediata risoluzione.
7. **Cessione** - E' fatto divieto alla parte **conduttrice** di cedere il contratto ad altri senza il consenso espresso del **locatore**, per patto espresso tra le parti, pena la risoluzione di diritto del contratto.
8. **Canone**: Il canone di locazione viene d'accordo determinato tra le parti, nella misura complessiva di € 7.164,00 (euro settemilacentosessantaquattro/00) annue, da corrispondere, relativamente al mese di Marzo 2019 in rata mensile anticipata di € 597,00 (euro cinquecentonovantasette/00) e, a decorrere dal mese di aprile 2019 in rate trimestrali anticipate di € 1.791,00 (euro millesettecentonovantuno/00) presso il domicilio del **locatore**, o mediante bonifico bancario sul c.c. indicato dal Locatore, entro e non oltre i primi cinque giorni di ogni mese.
9. **Rivalutazione I.S.T.A.T.** - Le variazioni in aumento del canone per patto espresso ed accettato dalle parti sarà pari a quanto previsto per legge e comunque pari al 75% di quelle accertate dall'I.S.T.A.T., dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. In armonia alle previsioni di cui all'art. 8 della presente scrittura e a prescindere dalle riduzioni di canone pattuiti, il detto aumento ISTAT potrà essere richiesto alla parte **conduttrice** a partire dal secondo anno e precisamente dal 01/04/2020.
10. **Pagamento e Mora** - Resta espressamente convenuto che il pagamento dei canoni dovrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal **Locatore**; Resta espressamente convenuto che il pagamento dei canoni non potrà in nessun caso essere ritardato o ridotto per eccezioni o pretese della **conduttrice**, restando in ogni caso salva la facoltà del **locatore** di agire per la risoluzione del contratto per inadempimento ex art. 1455 e 1456 c.c.; Per ogni giorno di ritardo nel pagamento del canone sarà applicato un rateo di mora pari al 1% su base annua, maggiorato delle spese amministrative e legali di istruzione e gestione pratica per il recupero del credito.
11. **Oneri accessori** : Le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 della legge n. 392/78, pro quota, e ogni altro onere inerente l'immobile locato, come le spese condominiali, i consumi dell'acqua potabile, energia elettrica e telecomunicazioni, smaltimento acque fognarie, le tasse per l'asporto rifiuti, occupazione spazi, passi carrai, consumo acqua potabile, ecc., sono a carico della parte **conduttrice**.
12. **Spese** - Tutte le spese ivi comprese quelle di bollo e di registrazione del presente contratto sono a carico di entrambe le parti, come per legge. Le spese di bollo sulle quietanze di pagamento sono a carico della parte **conduttrice**.
13. **Riparazioni** - La parte **conduttrice** si obbliga ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura, nonché tutte le opere di manutenzione che si rendessero necessarie, ad eccezione delle manutenzioni straordinarie inerenti le parti strutturali dell'edificio che faranno capo al "**Locatore**". Sono altresì a carico della parte **conduttrice** le eventuali spese relative all'allaccio delle utenze.

14. **Migliorie** - Resta espressamente convenuto che il **locatore** diventerà proprietario di tutte le migliorie ed accessioni apportate all'immobile dalla parte **conduttrice**, senza alcun obbligo di rimborso e salva sempre la facoltà, alla fine della locazione, di richiedere il ripristino dei luoghi a spese della parte **conduttrice** medesima.
15. **Personalizzazione**: Per patto espresso, al fine di poter rendere i locali perfettamente idonei all'uso per cui vengono locati, la parte **conduttrice** potrà effettuare, a sue cure e spese, tutti i lavori che la stessa riterrà necessari senza tuttavia poter danneggiare o peggiorare lo stato dell'immobile in questione e, comunque, nel pieno rispetto della normativa vigente in materia, esonerando il **locatore** da ogni e qualsiasi responsabilità. A tal fine il **locatore** consegna oggi stesso alla parte **conduttrice** le chiavi dell'immobile immettendola nel possesso giuridico anche come custode con esonero del **locatore** per qualsiasi fatto doloso e colposo dovesse verificarsi anche imputabile a terzi nonché, da ogni responsabilità per eventuali danni, prevedibili ed imprevedibili, a persone, cose ed animali, causati da incuria, omessa vigilanza e custodia, secondo le norme del codice civile.
16. **Pulizia** - Tutte le spese necessarie per riparare i danni e gli ammaloramenti dei soffitti, tetti e coperture, causati da carenza di pulizia e manutenzione restano a carico della **conduttrice**.
17. **Stato Locativo** - La parte **conduttrice** dichiara di ben conoscere lo stato dell'immobile oggetto del presente contratto e di detenerlo in locazione fin dal 01/03/1983, e di accettarlo come visto e piaciuto, nello stato di fatto e nelle condizioni in cui esso si trovava, essendo attualmente in buono stato e adatto all'uso convenuto.
18. **Danni** - La **conduttrice** esonera espressamente il **locatore** da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero essere derivati per azioni, omissioni o doli, causati da terzi in genere, dagli impianti interni dell'immobile (elettrico/idrico), dalle coperture e tetti dell'immobile, anche se resi possibili o facilitati dall'assenza di servizio di custodia.
19. **Conduzione** - La parte **conduttrice** si impegna ad usare l'immobile secondo l'ordinaria diligenza, a non recare danni o molestia alcuna ad altri ed esonera espressamente il **locatore** da qualsiasi responsabilità, diretta od indiretta, che possa derivare dalla conduzione dell'immobile.
20. **Riconsegna** - La parte **conduttrice** si obbliga a riconsegnare al termine della locazione l'immobile al **locatore** nello buono stato di manutenzione e conservazione in cui le è stato consegnato, fatta salva ovviamente la normale usura. Le parti convengono espressamente che la **conduttrice** si obbliga a pagare al **Locatore** una penale pari ad € 40,00 (quaranta/00 euro) per ogni giorno di ritardo nella riconsegna dei locali.
21. **Ispezione** - Il **locatore**, in qualunque momento, con un preavviso di almeno cinque giorni, potrà ispezionare o fare ispezionare i locali affittati, concordandone l'accesso.
22. **Regolamento condominiale** - La parte **conduttrice** si obbliga a rispettare le delibere condominiali.
23. **Elezione domicilio** - A tutti gli effetti del presente contratto la parte **conduttrice** dichiara di essere domiciliata nell'immobile locato. Indirizzo di Posta Elettronica Certificata: facility.management@pec.policlinicogiaccone.it.



24. **APE:** La parte conduttrice dichiara inoltre di avere ricevuto dal locatore tutte le attestazioni energetiche riguardanti l'immobile previste dalla legge.- Id Ape: 219854.
25. **Clausola risolutiva** - Tutte le clausole del presente contratto rivestono carattere essenziale e, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto di esse dà diritto alla risoluzione del contratto.
26. **Tolleranza** - Si conviene che qualsiasi tolleranza del Locatore relativa alle clausole e condizioni del presente contratto, indipendentemente dalla regolarità o durata della stessa, non potrà in nessun caso modificare o sopprimere le preesistenti condizioni né creare nuovi diritti.
27. **Foro competente** - Palermo
28. **Privacy** - Le parti, quale obbligazione essenziale ai fini del presente contratto, si impegnano reciprocamente, nell'ambito dell'attuazione del presente contratto, alla più stretta osservanza di quanto previsto dal D.Lgs. 196/03, nonché dal Regolamento Europeo GDPR 2016/679 in materia di protezione e trattamento dei dati personali. Le Parti dichiarano di essere stati informati circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i correlati. In base a detta normativa le parti conferiscono il proprio consenso al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicate e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi delle leggi sopra richiamate.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Locatore 

Il Conduttore 