



Deliberazione n. 0002421 del 12/11/2020 - Atti U.O. S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale

Oggetto: STRUTTURA TERRITORIALE PIAZZA BANDE NERE, 3 IN MILANO - APPROVAZIONE TESTO E SOTTOSCRIZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE ANNI 2018 - 2023.

IL DIRETTORE AD INTERIM S.C. GESTIONE TECNICO PATRIMONIALE

Premesso che con DGR n. X/4473 del 10.12.15, è stata costituita la “Azienda Socio-Sanitaria Territoriale (ASST) Santi Paolo e Carlo” e che, pertanto, quest’ultima, ai sensi dell’art. 2, comma 8, lettera c), della Legge Regionale n. 23 del 11.08.15, a decorrere dal 01.01.16 è subentrata nei rapporti giuridici attivi e passivi facenti capo alle A.O. San Paolo e A.O. San Carlo;

Vista la propria Deliberazione n. 1 del 01.01.16, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto “presa d’atto della DGR n. X/4473 del 10.12.15 “attuazione L.R. 23/2015: costituzione Azienda Socio-Sanitaria Territoriale (ASST) Santi Paolo e Carlo”;

Preso atto che la Giunta Regionale della Lombardia, con D.G.R. n. XI/1065 del 17/12/2018, ha nominato il Dott. Matteo Stocco, quale Direttore Generale dell’Azienda Socio Sanitaria Territoriale (ASST) Santi Paolo e Carlo con decorrenza dal 01.01.2019 al 31.12.2023;

Richiamati

- la Determinazione dell’Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici n. 4 del 07.07.11, punto 3.9, che esclude dal perimetro di applicazione della tracciabilità, da cui l’obbligo di richiesta del C.I.G. (Codice Identificativo di Gara), i contratti con oggetto l’acquisto o la locazione di terreni, di fabbricati esistenti o di altri beni immobili;
- l’art. 17 comma 1 lettera a) del Decreto legislativo 18 Aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii, “Codice dei contratti”, che stabilisce l’esclusione dei contratti di locazione di beni immobili dall’ambito di applicazione del Codice medesimo;
- la Deliberazione n. 2032 del 18.12.2018 di imputazione dei costi stimati di locazione, nelle more della sottoscrizione del contratto di locazione con decorrenza 01.01.2018 – 31.12.2023, e rinnovabile per altri sei anni, per l’utilizzo dell’immobile di Piazza delle Bande Nere, 3 in Milano e un costo complessivo pari a € 2.464.358,81, I.V.A. compresa;

Premesso che

- l’immobile in oggetto è di proprietà della ASP Golgi Radaelli – Via Bartolomeo d’Alviano, 18 – 20146 Milano;
- nell’edificio di Piazza Bande Nere, 3 sono collocati le seguenti Strutture e Servizi socio-sanitari gestiti dalla ASST:
 - Area Territoriale
 - UVM e Integrazione Attività Socio Sanitarie
 - Assistenza Protesica, Integrativa e Farmaceutica
 - Integrazione Attività sanitarie e Medicina di iniziativa
 - Vaccinazioni e Prevenzione Malattie Infettive;



Rilevato che con Deliberazione n. 2032 del 18.12.2018 sono stati impegnati i costi stimati per la locazione dell'edificio di Piazza Bande Nere, 3, per il periodo 01.01.2018 – 31.12.2023, nelle more della conclusione della negoziazione con la Proprietà e della successiva sottoscrizione del contratto d'affitto, come da prospetto seguente:

	anno 2018	anno 2019	anno 2020	anno 2021	anno 2022	anno 2023	Periodo 1.1.2018 – 31.12.2023
Locazione sede	€ 364.562,30	€ 368.663,63	€ 372.811,10	€ 377.005,22	€ 381.246,53	€ 385.535,55	€ 2.249.824,33
Spese Oneri acc.	€ 33.000,00	€ 33.500,00	€ 34.000,00	€ 34.500,00	€ 35.000,00	€ 35.500,00	€ 205.500,00
Imposta Registro	€ 1.494,08	€ 1.494,08	€ 1.494,08	€ 1.494,08	€ 1.494,08	€ 1.494,08	€ 8.964,48
Spese red. contratto	€ 30,00	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 30,00
Bolli apert. contratto	€ 40,00	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 40,00
Totale annuo	€ 399.126,38	€ 403.657,71	€ 408.305,18	€ 412.999,30	€ 417.740,61	€ 422.529,63	€ 2.464.358,81

Considerato che

- il confronto con la Proprietà sulla definizione degli aspetti contrattuali rimasti irrisolti si è protratto nel corso dell'anno 2019, concludendosi con la modifica dell'art. 11 relativo alle modalità di copertura assicurativa dell'edificio, come da comunicazione del Servizio Gestione Patrimonio dell'ASP Golgi Redaelli (in atti), con la quale veniva anche inviato il testo definitivo del contratto di locazione (All. 1);
- a seguito dell'emergenza epidemiologica COVID-19 la formalizzazione dell'atto contrattuale è rimasta sospesa in ragione delle altre attività urgenti effettuate sulle strutture esterne al fine di mantenere la sicurezza per pazienti ed operatori, restando comunque garantiti dai provvedimenti già assunti gli oneri economici necessari alla continuità delle attività;

Ritenuto che è possibile procedere con l'approvazione del testo finale e la sottoscrizione effettiva del contratto di locazione;

Dato atto che

- alla registrazione del contratto ed al pagamento della relativa imposta provvederà la Proprietà, con trasmissione della quota di competenza di ASST (50%), e che tale somma risulta già impegnata con la citata Deliberazione n. 2032 del 18.12.2020;
- dal presente provvedimento non derivano ulteriori oneri per l'Azienda;
- gli uffici referenti dell'ASST concorderanno con l'ASP Golgi Redaelli le modalità per la sottoscrizione del contratto di locazione;
- il Responsabile della S.S. Gestione Strutture Territoriali e Penitenziarie Antonio Amodeo, è in quiescenza dal 16.9.2020 e non ancora sostituito;



- con il presente provvedimento, a far tempo dalla data del 16.9.2020, il Responsabile del Procedimento è individuato nella figura di Eva Valeria Bellini – Responsabile della S.S. Gestione Manutenzione Patrimonio – Progettazione e Umanizzazione;

Preso atto della deliberazione n. 233 del 13/02/2020 avente per oggetto: “ Approvazione proposta di Bilancio Preventivo Economico esercizio 2020. Versione V1;

tutto ciò premesso, propone l’adozione della seguente deliberazione

IL DIRETTORE GENERALE

Acquisiti i pareri favorevoli del Direttore Amministrativo, del Direttore Sanitario e del Direttore Socio-Sanitario

DELIBERA

Per i motivi di cui in premessa che qui si intendono integralmente trascritti:

1. di approvare il testo definitivo e la sottoscrizione del contratto di locazione tra ASP Golgi Radaelli, proprietaria dell’immobile, e ASST Santi Paolo e Carlo – All. 1, per l’utilizzo dei locali siti in Piazza delle Bande Nere, 3 – Milano, per la durata di 6 anni, con decorrenza dal 01.01.2018 e scadenza al 31.12.2023;
2. di dare atto che con Deliberazione n. 2032 del 18.12.2018 sono stati imputati i costi stimati per la locazione dell’edificio di Piazza Bande Nere 3, nelle more della successiva sottoscrizione del contratto d’affitto, come da prospetto seguente:

	anno 2018	anno 2019	anno 2020	anno 2021	anno 2022	anno 2023	Periodo 1.1.2018 – 31.12.2023
Locazione sede	€ 364.562,30	€ 368.663,63	€ 372.811,10	€ 377.005,22	€ 381.246,53	€ 385.535,55	€ 2.249.824,33
Spese Oneri acc.	€ 33.000,00	€ 33.500,00	€ 34.000,00	€ 34.500,00	€ 35.000,00	€ 35.500,00	€ 205.500,00
Imposta Registro	€ 1.494,08	€ 1.494,08	€ 1.494,08	€ 1.494,08	€ 1.494,08	€ 1.494,08	€ 8.964,48
Spese red. contratto	€ 30,00	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 30,00
Bolli apert. contratto	€ 40,00	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 40,00
Totale annuo	€ 399.126,38	€ 403.657,71	€ 408.305,18	€ 412.999,30	€ 417.740,61	€ 422.529,63	€ 2.464.358,81



3. di dare pertanto atto che, per il periodo 2018 – 2023, riguardo la locazione in oggetto risulta l'imputazione di una spesa complessiva di € 2.464.358,81, I.V.A. compresa;
4. di dare atto che dal presente provvedimento non derivano ulteriori oneri per l'Azienda;
5. di dare atto che gli uffici referenti dell'ASST concorderanno con l'ASP Golgi Redaelli le modalità per la sottoscrizione del contratto di locazione;
6. di dare atto che essendo il Responsabile della S.S. Gestione Strutture Territoriali e Penitenziarie Antonio Amodeo, in quiescenza dal 16.9.2020 e non ancora sostituito, con il presente provvedimento il Responsabile del Procedimento è individuato a far tempo dalla data del 16.9.2020 nella figura di Eva Valeria Bellini – Responsabile della S.S. Gestione Manutenzione Patrimonio – Progettazione e Umanizzazione;
7. di dare atto che il presente provvedimento è assunto su proposta del Direttore ad interim S.C. Gestione Tecnico Patrimoniale, Gaetano Genovese, sulla base delle determinazioni del Responsabile del Procedimento Eva Valeria Bellini, al quale è affidata sua esecuzione;
8. di dare, altresì, atto che il presente provvedimento deliberativo è immediatamente esecutivo, in quanto non soggetto a controllo di Giunta Regionale, e verrà pubblicato sul sito Internet Aziendale ai sensi dell'art.17 comma 6 della L.R. n. 33/09 e ss.mm.ii..



Documento firmato digitalmente da: Direttore Amministrativo Daniela Bianchi, Direttore Sanitario Nicola Vincenzo Orfeo, Direttore Socio Sanitario Giorgio Luciano Cattaneo, Direttore Generale Matteo Stocco ai sensi delle norme vigenti D.P.R. n.513 del 10/11/1997, D.C.P.M. del 08/02/1999, D.P.R. n. 445 del 08/12/2000, D.L.G. Del 23/01/2002

Pratica trattata da: Rossano Rizzati

Responsabile dell'istruttoria: Eva Bellini

Dirigente/Responsabile proponente: Luigi Zanolli

Il presente atto si compone di n. 9 pagine, di cui n. 4 pagine di allegati che costituiscono parte integrante e sostanziale.

BOZZA



Azienda di Servizi alla Persona
"GOLGI – REDAELLI"

ATTI N°703/90

CONTRATTO DI LOCAZIONE
AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

Con la presente scrittura privata l'Azienda di Servizi alla Persona "GOLGI – REDAELLI", con sede in Via Bartolomeo d'Alviano 78 - Milano - Cod. Fiscale n. 80063990156 di seguito denominata LOCATORE, qui rappresentata dal Direttore Generale Dott. Enzo LUCCHINI e dal Dirigente del Servizio Gestione Patrimonio Immobiliare da Reddito Ing. Andrea POLLETTA, vista la Determinazione Dirigenziale, concede in locazione a

Azienda Socio Sanitaria Territoriale (ASST) "SANTI PAOLO E CARLO"

con sede in Via Antonio di Rudinì, 8 – Milano - P.IVA. e C.F. 09321970965, qui rappresentata dal Direttore Generale e legale rappresentante, Dott. Matteo Stocco, C.F. STCMTT68H04F205X, domiciliato per la carica presso la sede dell'ASST

qui di seguito denominato CONDUTTORE, che accetta l'unità locativa n° 1, posta nello stabile di Milano, in Piazzale Giovanni delle Bande Nere n. 3 per complessivi mq 2.691,38 così distribuiti, piano interrato 241,25 mq, piano terra 1.176,25 mq, piano primo 806,75 mq, piano secondo 467,13 mq (superfici convenzionali ai sensi del Legge 392 del 1978) con destinazione ad uso diverso da abitazione - oltre n.6 posti auto nel cortile interno - che comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori.

Comunicazione ex art. 8, terzo comma, del D.L. 11/7/92, n°333 (convertito dalla L. 8/8/92, n. 359).

ESTREMI CATASTALI identificativi dell'Unità locativa: Foglio n° 428, Mappale n° 9, quota parte Sub n° 701, Zona 02, Categoria B/1, Classe 3.

L'immobile è dotato di dichiarazione di conformità degli impianti della centrale termica ai sensi della Legge n° 37/08; il conduttore dichiara di aver ricevuto ogni documentazione in ordine all'A.P.E. dell'edificio, nonché il relativo attestato di certificazione energetica in classe "F", unito al presente contratto.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

ART. 1 - DURATA DEL CONTRATTO – La durata della locazione viene convenuta in anni 6 dal 01/01/2018 sino al 31/12/2023, e si intenderà rinnovata per altri 6 anni nell'ipotesi in cui il locatore almeno 12 mesi prima della scadenza non comunichi al conduttore motivata disdetta del contratto ai sensi dell'art. 29 della Legge 27 Luglio 1978, n° 392, a mezzo lettera raccomandata a. r. o altro mezzo con valore probatorio riconosciuto dalle vigenti norme in materia. Per la seconda scadenza del contratto viene data dal locatore automatica disdetta del contratto, ora per allora, di cui la controparte dichiara di prendere atto avendo considerato le parti tale termine come essenziale. A partire da tale data il locatore è autorizzato a rientrare in possesso del bene, attuando gli interventi più opportuni.

ART. 2 – RECESSO DEL CONDUTTORE - Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a. r. o altro mezzo con valore probatorio riconosciuto dalle vigenti norme in materia almeno 6 mesi prima della data del recesso.

ART. 3 – DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, E DIVIETO DI SUBLOCAZIONE - L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente all'uso convenuto. Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità locativa, né consentirne l'uso a terzi, ancorché gratuitamente, senza il preventivo assenso scritto del locatore, pena la risoluzione di diritto del contratto a norma dell'art. 1456 Codice Civile, eccezion fatta per le ipotesi di cui all'art. 36 della L. 392/78.

Visto
tenet

ART. 4 – CANONE DI LOCAZIONE - Il canone di locazione annuo è convenuto come segue:
dal 01/01/2018 al 31/12/2018 in EURO 253.261,20 oltre le spese accessorie quantificate forfetariamente in Euro 20.528,00

dal 01/01/2019 sino al 31/12/2023 e per l'eventuale rinnovo di anni sei in EURO 294.015,00 (=duecentonovantaquattromilazeroquindici/00) ovvero € 120,00 x m² 2.450,13 (superficie convenzionale ai sensi del Legge 392 del 1978 - resta escluso dal calcolo di tale superficie il piano cantinato) più IVA, nella misura di legge oltre annesso parcheggio interno costituito da n 6 posti auto al prezzo annuo unitario di EURO 800,00 (=ottocento/00), per un importo complessivo di EURO 4.800,00 (=quattromilaottocento/00), sicchè il canone totale annuo è complessivamente pari ad EURO 298.815,00 (=duecentonovantottomilaottocentoquindici/00) oltre le spese accessorie quantificate forfetariamente (salvo conguaglio) in EURO 26.676,00 (=ventiseimilaseicentosestantasei/00) più IVA comprendenti:

riscaldamento: € 25.000,00 più IVA, nella misura di legge e acqua: € 838,00 più IVA, nella misura di legge; gli importi forfetari saranno soggetti a variazione a seguito di futura installazione di sistemi di contabilizzazione (calore, acqua, ecc.) per singola unità immobiliare;

manutenzione generale: € 838,00, più IVA, nella misura di legge (cancello, verde, ecc.) per un importo annuale complessivo di EURO 325.491,00 (=trecentoventicinquemilaquattrocentonovantuno/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore, ovvero, a mezzo bonifico bancario, in n° 4 rate trimestrali – eguali, ed anticipate – di EURO 81.372,75 (=ottantunomilatrecentosettantadue/75), più IVA, nella misura di legge, ciascuna scadente a 30 giorni dalla data di fatturazione e comunque non oltre 20 giorni dal ricevimento del bollettino di pagamento emesso in gennaio, aprile, luglio, e ottobre.

In caso di eventuale aumento degli indici ISTAT il canone sarà aggiornato ogni anno a partire dal secondo, nella misura del 75% della variazione verificatasi nell'anno precedente, salvo diverse disposizioni di legge.

ART. 5 – REGOLARE PAGAMENTO DEL CANONE - Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori oltre 20 gg. dalla scadenza (termine essenziale ai sensi dell'art. 1457 C.C.) non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto), costituisce in mora il conduttore, con la conseguente corresponsione degli interessi pari al tasso dell'interesse legale vigente. L'inadempimento è causa di risoluzione di diritto del presente contratto ex art.1456 C.C..

ART. 6 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL'UNITÀ LOCATA - Il conduttore si fa carico di sostenere tutte le spese di manutenzione ordinaria e di piccola manutenzione straordinaria così come previsto dall'art.1609 C.C., anche degli impianti tecnologici, che riguardano l'unità immobiliare in oggetto, così come le parti scoperte poste all'interno e perimetrali all'edificio oltre ogni incombenza di natura normativa e per le manutenzioni di apparecchiature e impianti ubicati dal conduttore all'interno dell'unità locata per le attività ivi svolte, per tutta la durata della locazione, senza rimborso alcuno, né durante né a fine rapporto locatizio. Inoltre il conduttore s'impegna, a propria cura e carico, e previa autorizzazione preventiva del locatore, anche a sistemare i locali, secondo le vigenti – ed emanande – disposizioni tecnico-igienico-sanitarie e di sicurezza, in relazione all'uso dell'immobile, realizzando eventuali interventi di ristrutturazione – e/o di riordino – occorrenti, senza che ciò comporti alcun indennizzo a favore del conduttore stesso al termine della locazione. Il mancato adeguamento degli impianti e/o l'omessa trasmissione delle certificazioni di conformità degli stessi ove rilevati in corso di contratto potranno essere causa di risoluzione di diritto del presente contratto ex art.1456 C.C., ove rilevati all'atto del rilascio dell'unità locativa daranno luogo a risarcimento a favore dell'Azienda.

ART. 7 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLE PARTI COMUNI – Qualora il locatore esegua sulle parti comuni dell'edificio importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare all'immobile stesso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di ristrutturazioni, manutenzioni straordinarie, rinnovi di impianti o adeguamenti degli stessi ai sensi delle leggi vigenti, il canone corrisposto di cui all'art. 4 sarà aumentato, a partire dalla data di ultimazione dei lavori, di una somma pari all'interesse legale sul capitale impiegato – pro quota superficie locata – per le opere effettuate. L'aumento decorrerà dal primo giorno del mese successivo alla data di ultimazione delle opere senza bisogno di comunicazione scritta.

ART. 8 – ACCESSO AI LOCALI - Il conduttore dovrà consentire, in qualunque momento, l'accesso all'unità locativa al locatore, per ispezioni ai locali, e mettere a disposizione gli spazi necessari al locatore al fine di consentire lo svolgimento di lavori che l'Azienda riterrà porre in essere, anche con riferimento a quanto previsto all'Art 4. Il conduttore permetterà l'accesso, in qualunque momento, al locatore, per l'esecuzione di eventuali interventi di manutenzione ordinaria a carico del locatore o ad eventuali terzi soggetti conduttori di altre unità locative poste all'interno del cortile (es. asilo nido, posti auto) senza nulla

soggetti conduttori di altre unità locative poste all'interno del cortile (es. asilo nido, posti auto) senza nulla eccepire. Inoltre, si impegna a consentire la visita dell'unità immobiliare agli aspiranti nuovi conduttori, previ accordi con il locatore.

ART. 9 – CONSEGNA DELL'IMMOBILE - Si da atto che gli spazi locati sono già occupati dal conduttore in virtù di precedente rapporto di locazione (stipulato in data 22/03/2004 tra ASL CITTA' DI MILANO e l'Azienda registrato all'Ufficio del Registro di Milano il 13/12/2006 al n. 21518 serie 3T, e di cui il presente contratto costituisce novazione a tutti gli effetti). Il conduttore dichiara di ben conoscere i locali oggetto del presente atto e di trovarli di suo gradimento. Il conduttore si impegna, altresì, a sottoscrivere il verbale di riconsegna a fine locazione, ritornando l'unità locativa nello stesso stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento dell'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, inoltre, a rispettare le norme relative allo stabile, approvate dall'Azienda, che dichiara di ben conoscere, specie per quanto concerne i divieti e le limitazioni d'uso, e ad osservare le disposizioni impartite agli inquilini. L'infrazione a tali norme, ove contestate per almeno tre volte al conduttore mediante raccomandata a. r. o altro mezzo con valore probatorio riconosciuto dalle vigenti norme in materia, darà al locatore il diritto di chiedere la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore stesso.

ART. 10 – MODIFICHE, INNOVAZIONI, MIGLIORIE - Il conduttore dichiara di essere a conoscenza che l'immobile in cui insiste l'unità locativa oggetto della locazione è di interesse storico e artistico ai sensi dell'art.10 – comma i del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e s.m.i. ed è pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

Alla luce di quanto sopra ogni eventuale modifica, innovazione, miglioria o addizione all'unità locata ed alla sua destinazione, ed agli impianti esistenti, potrà avvenire solo previa richiesta scritta con allegato il relativo progetto e dietro preventivo consenso scritto del locatore, fermo restando che è a carico del conduttore il conseguimento delle eventuali autorizzazioni edilizie e variazioni catastali e di pareri da parte della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici. Nel caso contrario le spese per il pristino saranno a carico del conduttore così come ogni eventuale sanzione che ne dovesse derivare.

Le eventuali migliorie e addizioni eseguite con il consenso o anche con la tolleranza della parte locatrice, potranno venire da questa ritenute senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi il conduttore sin d'ora in espressa deroga degli artt. 1592 e 1593 C.C.. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, della remissione in pristino a proprie spese. La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno di diritto la risoluzione del contratto per fatto o colpa del conduttore ai sensi degli artt. 1455 e 1456 C.C.. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore a tali fatti avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

ART. 11 – OBBLIGAZIONI DEL CONDUTTORE - Il conduttore è considerato custode della cosa locata, e ne risponde della perdita e del deterioramento che dovessero avvenire nel corso della locazione, anche se derivanti da incendi, qualora non provi che siano accaduti per cause a lui non imputabili secondo l'art. 1588 C.C..

Ai sensi dell'art. 1589 C.C. se la cosa distrutta o deteriorata per incendio era stata assicurata dal locatore o per conto di questo, la responsabilità del conduttore verso il locatore è limitata alla differenza tra l'indennizzo corrisposto dall'assicuratore e il danno effettivo.

ART. 12 - PENALE PER RITARDATA CONSEGNA LOCALI, O RITARDATO RINNOVO CONTRATTO – In caso di ritardata consegna dei locali dopo l'avvenuta scadenza contrattuale, o, per l'ipotesi di rinnovo, in presenza di mancata conclusione della trattativa prima dell'inizio del nuovo periodo di locazione, il conduttore sarà tenuto al pagamento di una penale, quale indennità di occupazione senza titolo, pari al doppio dell'ultimo canone mensile – o giornaliero – in vigore per il periodo dalla scadenza contrattuale e sino a cessazione dell'inadempienza, fatto salvo il risarcimento del danno ulteriore a norma dell'art. 1382 del Codice Civile.

ART. 13 – CRITERI RIPARTIZIONE ONERI ACCESSORI - Per gli oneri accessori le parti applicano la "Tabella oneri accessori Confedilizia/Sunia-Sicet-Uniat" registrata il 26 Febbraio 1999 a Roma Ufficio del Registro atti privati, c/07287, di cui le stesse parti dichiarano di aver dato lettura e di ben conoscere. In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, dello spurgo di fognature e dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portierato, ove istituito dal conduttore, saranno a carico dello stesso. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire, in sede di consuntivo, entro due mesi dalla richiesta. Il conduttore potrà, previa richiesta scritta, prendere visione presso il locatore dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

ART. 14 – ANTENNA TV - Il conduttore - in caso di presenza sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore - in caso di inosservanza - autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale, a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo. qualora volesse installare una propria antenna dovrà preventivamente chiedere l'autorizzazione alla proprietà trasmettendo il relativo progetto.

ART. 15 – SPESE DI CONTRATTO E FISCALI - Sono a carico del conduttore le spese di bollo, di esazione e di incasso relative al presente contratto, nonché l'I.V.A. sul canone e sugli oneri accessori. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto dandone notizie al conduttore. Questi rimborserà l'importo dovuto nella misura pari alla metà.

ART. 16 - DOMICILIO DEL CONDUTTORE - A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

ART. 17 - MODIFICHE AL CONTRATTO - Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

ART. 18 – CRITERI DEFINIZIONE OBBLIGAZIONI DEL CONDUTTORE – Le Parti si danno reciprocamente atto che il canone del presente contratto è stato liberamente determinato tenendo conto degli oneri complessivamente previsti a carico del Conduttore, con particolare riferimento alle obbligazioni di cui agli artt. 6, 7, 12, e 16.

ART. 19 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI – Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione, e a trattarli nel rispetto della normativa vigente (Regolamento UE 2016/679) come da informativa appositamente sottoscritta.

ART. 20 – DISPOSIZIONI NORMATIVE DI RIFERIMENTO - Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice civile e della legge n°392/78, e sue successive modifiche ed integrazioni. Per la definizione delle controversie le parti concordano espressamente la competenza esclusiva del foro di Milano.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO
MILANO, _____

IL LOCATORE
PER L'AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA
"GOLGI – REDAELLI"

IL DIRETTORE GENERALE
(DOTT. ENZO LUCCHINI)

IL DIRIGENTE
(ING. ANDREA POLLETTA)

IL CONDUTTORE
PER

A mente degli artt. 1341 e 1342, secondo comma, del Codice Civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 19 e 20.

IL LOCATORE
PER L'AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA
"GOLGI – REDAELLI"

IL DIRETTORE GENERALE
(DOTT. ENZO LUCCHINI)

IL DIRIGENTE
(ING. ANDREA POLLETTA)

IL CONDUTTORE
PER

Visto.
Fameta