



ISTITUTO ZOOPROFILATTICO SPERIMENTALE
DELLA LOMBARDIA E DELL'EMILIA ROMAGNA
"BRUNO UBERTINI"
(ENTE SANITARIO DI DIRITTO PUBBLICO)

Sede Legale: Via Bianchi, 3 - 25124 Brescia
Tel 03021961 - Fax 0302425251 - Email info@izsler.it
C.F. - P.IVA 00264840170
N. REA CCIAA di Brescia 88834

Brescia, 10/05/2021

N.PROT LC/ms.....
Da citare nelle risposte
Unità Operativa "Affari Generali e Legali"
Ufficio Contratti e Convenzioni
Tel. 030 / 2290624
E-mail: affarigeneralilegali@izsler.it
PEC protocollogenerale@cert.izsler.it
2.3.1-15-2021

Spett.le
Ordine dei Medici Veterinari della
Provincia di Forlì - Cesena
Via Don Eugenio Servadei 3/E-3/F
FORLÌ

Alla c.a.
Presidente
Dott. ssa Loredana Rossi

A mezzo pec
Ordinevet.fc@pec.fnovi.it

Oggetto: Trasmissione bozza nuovo contratto di locazione IZSLER-Ordine dei Medici Veterinari della provincia di Forlì-Cesena (2021-2027).

Gentilissima Dott.ssa,
in riscontro alle Vostre richieste del 4 e 9 dicembre 2020 (ns. prot. n. 25309-25552/2020), in qualità di delegata del Direttore Generale, Le comunico che l'Istituto ha decretato di accogliere la richiesta di prosecuzione della locazione.

All'uopo, invio la bozza del nuovo contratto predisposto, finalizzato a disciplinare il rapporto di locazione fra i due Enti per il periodo 2021-2027, al fine di una Vostra disamina. Si anticipa che l'Istituto ha rideterminato il canone annuale in considerazione del valore di mercato attuale e che, quanto alla durata, in assenza di disdetta delle parti ai sensi degli artt. 28-29 della L. 392/1978 il contratto si rinnoverà alla prima scadenza di ulteriori 6 anni.

Restando in attesa di cortese riscontro per procedere alla formale stipulazione del contratto, ringrazio e porgo i migliori saluti.

La Dirigente responsabile
Dott.ssa Lauretta Cocchi

1/1

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE PER USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice esemplare,

TRA

Istituto Zooprofilattico Sperimentale della Lombardia e dell'Emilia Romagna "Bruno Ubertini" (d'ora in avanti semplicemente "Locatore"), Ente Sanitario di Diritto Pubblico, con sede in Brescia, via A. Bianchi n.9, C.F. e P.I. n. 00284840170, rappresentato nel presente atto, in qualità di delegata del Direttore Generale come da decreto n. 297/2020, dal Dirigente Responsabile dell'U.O. Affari Generali e Legali, Dott.ssa Laretta Cocchi, nata a Brescia il 08/07/1961, domiciliata per la carica presso la sede dell'Istituto

Locatore

E

Ordine dei Medici Veterinari della provincia di Forlì-Cesena (d'ora in avanti semplicemente "Conduttore"), con sede in Forlì via Don Eugenio Servadei, n.3/E-3/F, C.F. n. 80010120402, nella persona del legale rappresentante *pro tempore*, il Presidente, Dott.ssa Rossi Loredana, nata a Forlì il 06/11/1977 domiciliata per la carica presso la sede dell'Ordine,

Conduttore

di seguito denominati congiuntamente anche "Parti".

PREMESSO CHE

- a seguito di appositi accordi intercorsi tra le Parti il Locatore – su richiesta del Conduttore - ha riservato a quest'ultimo - a titolo di locazione - una porzione dell'immobile di sua proprietà della nuova sede forlivese del Locatore medesimo, sita in Forlì, in via Don Eugenio

Servadei, n.3/E-3/F. Gli spazi riservati al Conduttore ed il relativo canone sono stati concordati fra le Parti già in fase di realizzazione del predetto immobile;

- il Conduttore- ente pubblico non economico- persegue finalità di interesse pubblico quale ente esponentiale della categoria dei medici veterinari, svolgenti la propria attività professionale al servizio della collettività ed a tutela della salute degli animali e dell'uomo, settore della salute pubblica istituzionalmente attribuito alla competenza del Locatore che, in ragione di tale affinità, intende concedere in locazione, su richiesta del Conduttore, alle condizioni e secondo i termini concordati tra le parti e stabiliti dal presente contratto, la porzione di immobile meglio descritta infra;

- la cessione in locazione dei locali oggetto del presente contratto non determina alcuna interferenza o pregiudizio all'espletamento dell'attività istituzionale del Locatore.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che al medesimo titolo accetta, il locale ubicato presso l'edificio di proprietà del Locatore medesimo in Forlì, via Don Eugenio Servadei, n.3/E- n.3/F, presso il quale ha sede la propria Sede Territoriale di Forlì individuato nell'allegata planimetria (All. A), costituente parte integrante del presente contratto.

LA LOCAZIONE È REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI

Art. 1 - premesse ed allegati

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente contratto.

Art. 2 - durata

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni sei (6), a decorrere dal 21 settembre 2021 e sino al 20 settembre 2027.

2. Alla scadenza del presente contratto il Conduttore si impegna a restituire il locale nella piena e completa disponibilità del Locatore.

Art. 3 - recesso

1. Il Conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al Locatore mediante comunicazione a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo protocollo generale@cert.izsler.it almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

2. Nel caso in cui si verifichi la necessità per il Locatore di riappropriarsi del locale ceduto in locazione per esigenze legate all'espletamento dei propri compiti istituzionali, questi potrà recedere dal contratto, dandone avviso al Conduttore mediante comunicazione a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo ordinevet.fc@pec.fnovi.it almeno un anno prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione. In tal caso nessun indennizzo è riconosciuto al Conduttore.

Art. 4 - vincolo di destinazione e divieto di cessione a terzi

1. Il bene è locato esclusivamente per lo svolgimento delle attività strettamente connesse alle finalità istituzionali proprie del Conduttore. Il Conduttore non potrà mutare l'uso esclusivo pattuito col presente contratto.
2. Il Conduttore non potrà sublocare, dare in comodato o comunque concedere a terzi - a qualsivoglia titolo - in tutto o in parte - il bene locato, pena la risoluzione di diritto del contratto a norma dell'articolo 1456 del codice civile.

Art. 5 - canone

1. Il canone annuo di locazione è convenuto in € 3.768,35 (tremilasettecentosessantotto/35). Il Conduttore corrisponderà detta somma annualmente, entro e non oltre i 60 giorni successivi alla conclusione di ciascuna annualità locatizia. Il canone relativo alla prima annualità è corrisposto entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.
2. Il pagamento del canone, così come dei rimborsi di cui all'articolo 6, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo.
3. Il mancato pagamento, anche parziale, del canone e dei rimborsi di cui all'articolo seguente, entro i termini e le modalità contrattualmente previsti, produrrà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile ed il conseguente risarcimento dei danni.
4. Il ritardato pagamento del canone e dei rimborsi darà luogo, comunque, alla corresponsione di un interesse che viene fissato nella misura di quello legale, ai sensi dell'articolo 1284 del codice civile.
5. Il canone sarà automaticamente aggiornato, ogni anno, nella misura pari al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT, verificatasi rispetto al mese di luglio di ciascun anno di vigenza del presente contratto. Il Locatore comunicherà al Conduttore l'entità della variazione all'indirizzo di posta elettronica certificata ordinevet.fc@pec.fnovi.it.

6. Il Conduttore ha la facoltà di utilizzare - senza alcun onere aggiuntivo rispetto al pagamento del canone di cui al presente articolo e fino ad un massimo di tre volte durante ciascun anno di vigenza del presente contratto - la sala conferenza ubicata presso la sede di Forlì del Locatore. Ciascun utilizzo dovrà essere preventivamente richiesto al Dirigente della Sede Territoriale di Forlì e da questi autorizzato.

Art. 6 - rimborsi

1. Le spese relative a riscaldamento, energia elettrica, smaltimento rifiuti assimilabili urbani e servizi generali vari, sostenute dal Locatore ed imputabili al Conduttore verranno rimborsate annualmente sulla base dei rendiconti predisposti dal Locatore considerando i consumi e le spese rilevabili in base alle superfici ed ai volumi occupati.
2. Il Locatore comunicherà al Conduttore l'importo delle suddette spese entro sessanta giorni dalla scadenza dell'annualità locatizia e quest'ultimo provvederà a rimborsarle entro i successivi trenta giorni.
3. Il Conduttore ha diritto di prendere visione presso il Locatore dei documenti giustificativi dei rimborsi di cui al presente articolo.

Art. 7 - stato dei locali ed idoneità all'uso

1. Il locale è consegnato al Conduttore libero da cose di proprietà del Locatore e tale deve essere riconsegnato alla scadenza del presente contratto.
2. Il Conduttore dichiara di conoscere bene il locale oggetto del presente contratto e di averne accertato ed accettato lo stato di fatto e l'idoneità al proprio uso.

Art. 8 - manutenzione

1. Gli oneri degli interventi e delle manutenzioni, rientranti nell'ordinaria amministrazione, da effettuarsi all'interno dell'unità locata, sono assunti dal Conduttore in via esclusiva.
2. Gli oneri degli interventi e delle manutenzioni straordinarie sono a totale carico del Locatore.

Art. 9 - modifiche/migliorie

1. Il Conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria od addizione al locale ceduto in locazione, alla sua destinazione ed agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

2. Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite, anche con il consenso del Locatore, questi avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il Conduttore sin d'ora. In caso contrario, il Conduttore avrà l'obbligo, a semplice richiesta del Locatore, della remissione in pristino, a proprie spese.

Art. 10 - responsabilità

1. Il Conduttore è costituito custode dell'unità immobiliare locata ed esonera espressamente il Locatore da qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che possano derivare da fatti od omissioni proprie, dei propri dipendenti e/o collaboratori a qualsivoglia titolo, degli eventuali avventori e di qualsiasi altro frequentatore dell'immobile condotto in locazione.
2. Il Conduttore assicura che il proprio personale dipendente ovvero qualsivoglia soggetto coinvolto nell'espletamento delle proprie attività è coperto da assicurazione contro gli infortuni e contro i rischi derivanti da responsabilità civile verso i terzi.
3. Ogni responsabilità connessa alla svolgimento delle attività effettuate dal Conduttore nel locale concesso in locazione, ivi compresi eventuali danni a cose o persone, è a totale carico del Conduttore stesso.
4. Il locale concesso in locazione è assicurato - a spese del Locatore - contro i danni da incendio e per la responsabilità civile derivante dalla proprietà dei fabbricati medesimi.

Art. 11 - ispezioni

Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare il locale ceduto in locazione, previo avviso al Conduttore.

Art. 12 - deposito cauzionale

1. A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni tutte assunte con il presente contratto il Locatore trattiene a titolo di deposito cauzionale la somma pari ad € 1.782,30 già corrisposta dal Conduttore all'atto di sottoscrizione del contratto stipulato in data 09 luglio 2001 (protocollo IZSLER n.20827/2001 e repertorio IZSLER n.314/2001) registrato a Brescia in data 11 luglio 2001 al numero 11219 - serie 3.
2. Detto importo, maggiorato degli interessi legali dovuti, verrà restituito alla scadenza del contratto, qualora siano stati regolarmente adempiuti tutti gli obblighi contrattuali inerenti e conseguenti al contratto medesimo.

Art. 13 - regolamenti ed attività del locatore

1. Il Conduttore si impegna a rispettare le norme ed i regolamenti del Locatore, che dichiara di ben conoscere, specie per quanto concerne i divieti e le limitazioni d'uso.
2. E' in ogni caso fatto divieto al Conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare pregiudizio all'espletamento dell'attività del Locatore. Nell'utilizzo del locale concesso in locazione il Conduttore si impegna ad uniformarsi agli orari ed ai giorni di apertura e di chiusura del Locatore, avuto riguardo alle prioritarie necessità di quest'ultimo.
3. Il Conduttore ha la facoltà di attivare una propria utenza telefonica all'interno del locale concesso in locazione.
4. E' vietato al Conduttore l'utilizzo di qualsiasi apparecchiatura, strumento, materiale di qualsivoglia natura appartenente al Locatore.

Art. 14 - riconsegna dei beni locati

Il Conduttore, al termine della locazione, si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata in buono stato, nelle stesse condizioni in cui gli è stata consegnata, salvo il deterioramento risultante dall'uso della stessa in conformità del presente contratto, pena il risarcimento del danno.

Art. 15 – clausola risolutiva espressa

1. Le parti convengono espressamente che il contratto si intenderà risolto di diritto, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, al verificarsi delle ipotesi di cui agli articoli 4 comma 2 e 5, comma 3. In tal caso, la risoluzione si verifica di diritto quando il Locatore comunica al Conduttore che intende valersi della presente clausola. È fatto salvo in ogni caso il diritto al risarcimento dei danni subiti per l'inadempimento del contratto.

Art. 16 - imposte

Il presente contratto è soggetto all'imposta di bollo fin dall'origine, ai sensi del D.P.R. 26 ottobre 1972, n.642 – Allegato A – Tariffa parte I - articolo 2. Il pagamento dell'imposta complessiva è assolto dal Locatore in modo virtuale, ai sensi dell'articolo 15 del predetto D.P.R.- autorizzazione n.143 del 8.7.2014 dell'Agencia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Brescia 2. Il Conduttore si impegna a corrispondere al Locatore – entro il termine di 90 giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto - un importo pari alla metà dell'imposta complessiva dovuta.

Il presente contratto è soggetto a registrazione in termine fisso ai sensi dell'articolo 17 del

D.P.R. 26 aprile 1986, n.131 e dell'articolo 5 della tariffa parte I, allegata al predetto DPR.

Art. 17 - foro

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le parti in relazione al presente contratto sarà competente in via esclusiva il Tribunale del Foro di Brescia.

Art.18 - patto di integrità

Il Locatore ha adottato il proprio patto di integrità per la stipula e l'esecuzione dei contratti che il Conduttore accetta e si impegna a rispettare. Il predetto patto di integrità è allegato al presente contratto (All.B).

Art.19 – Attestato di certificazione energetica

L'attestazione di certificazione energetica relativa ai locali ceduti in locazione è allegata in copia al presente contratto (All.C).

Letto, confermato e sottoscritto.

Brescia, li

Per il LOCATORE

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
U.O. AFFARI GENERALI E LEGALI

Dott.ssa Laretta Cocchi

Per il CONDUTTORE

IL PRESIDENTE

Dott.ssa Loredana Rossi

Loredana Rossi



Si approvano espressamente le clausole di cui agli articoli 3 "recesso", 9 "modifiche/migliorie", 10 "responsabilità", 15 "clausola risolutiva espressa" e 17 "Foro".

Per il CONDUTTORE

IL PRESIDENTE

Dott.ssa Loredana Rossi

Loredana Rossi

