



IZSLER  
PROT. N. 20947 DEL 18/09/2015  
2.3.1.0.0.0/33/2015 - AGD 906

REP. n. 415/2015

## 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, nella persona del legale rappresentante *pro tempore*, il Direttore Generale, Prof. Stefano Cinotti, nato a Bologna il 18 marzo 1949, domiciliato per la carica presso l'Istituto,

### E

Ordine dei Medici Veterinari della provincia di Forlì-Cesena (d'ora in avanti semplicemente "Conduttore"), con sede in Forlì, via G. Marchini, n.1, C.F. n. <sup>20010120402</sup> ~~58085000176~~, nella persona del legale rappresentante *pro tempore*, il Presidente, Dott.ssa Benedetta Giannini, nata a Rimini (RN), il 11 settembre 1972, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ordine,

di seguito denominati congiuntamente anche "Parti".

### PREMESSO CHE

- le Parti in data 26 aprile 2013 hanno stipulato il contratto di locazione di immobile per uso diverso da quello abitativo (protocollo IZSLER n.9258/2013 e repertorio IZSLER n.406/2013), registrato a Brescia il 07 maggio 2013, al numero 3595 - Serie 3, avente ad oggetto una porzione dell'immobile di proprietà del Locatore, sito in Forlì, in via G. Marchini, n.1, con scadenza prevista per il 30 aprile 2019;
- a seguito di appositi accordi intercorsi tra le Parti ed esplicitamente richiamati nel succitato contratto di locazione, il Locatore - su richiesta del Conduttore - ha riservato a quest'ultimo - a titolo di locazione - una porzione dell'immobile di sua proprietà destinato ad ospitare la nuova sede forlivese del Locatore medesimo, sito 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 ha richiesto di trasferire, in concomitanza al trasferimento della sezione di Forlì del Locatore presso l'immobile di via Don Eugenio Servadei, la propria sede nei locali ad esso riservati (cfr. le premesse e l'articolo 3 del contratto di locazione sottoscritto il 26 aprile 2013 - prot. IZSLER n.9258/2013);
- il Conduttore persegue finalità rientranti nell'ambito della Sanità Veterinaria, settore della sanità istituzionalmente attribuito alla competenza del Locatore che, in ragione di tale affinità, intende soddisfare la richiesta del Conduttore, alle condizioni e secondo i termini concordati tra le parti e stabiliti dal presente contratto;
- le Parti con il presente contratto intendono disciplinare la locazione avente ad oggetto la porzione dell'immobile ubicato in via Don E. Servadei, n.3/E - 3/F ed al contempo concludere anticipatamente il contratto sottoscritto in data 26 aprile 2013 (prot. IZSLER n.9258/2013);
- 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 - 3/F, presso il quale ha sede la propria sezione forlivese, 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 2015 e sino al 20 settembre 2021.
2. Alla data di scadenza del presente contratto il Conduttore si impegna a restituire il locale nella piena e completa disponibilità del Locatore. La disdetta si ritiene data ora per allora, senza ulteriori formalità. Nessun indennizzo sarà riconosciuto al Conduttore al momento della restituzione del locale. E' esplicitamente esclusa ogni possibilità di rinnovo tacito.

### **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](mailto:protocollo generale@cert.izsler.it) almeno 3 (tre) 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](mailto: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.
3. Il silenzio o l'acquiescenza del Locatore al mutamento dell'uso pattuito, all'eventuale subaffitto, comodato o cessione, a qualsivoglia titolo, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del Conduttore.

### **Art. 5 - canone**

1. Il canone di locazione è convenuto in € 3.881,00 (tremilaottocentoottantuno/00). 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, entro i termini e le modalità contrattualmente previsti, del canone e dei rimborsi di cui all'articolo seguente al Locatore produrrà la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile.



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](mailto: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 sezione di Forlì del Locatore. Ciascun utilizzo dovrà essere preventivamente richiesto al Dirigente Responsabile della sezione 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 la tolleranza 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 verso i terzi o gli altri conduttori, per 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 definitivo la somma pari ad € 1.782,30 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 maturati dalla data di deposito, verrà restituito alla scadenza del contratto, qualora siano stati regolarmente adempiuti tutti gli obblighi contrattuali inerenti e conseguenti al contratto medesimo.
3. In caso di risoluzione del contratto per inadempimento del Conduttore, il Locatore può incamerare, a titolo di penale il deposito cauzionale, fatto salvo il diritto al risarcimento di eventuali maggiori danni.

#### **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 si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata in buono stato, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

#### **Art. 15 - risoluzione**

1. Il contratto si intenderà risolto di diritto, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, al verificarsi delle ipotesi di cui agli articoli 4 e 5, comma 3.
2. In tali ipotesi, il Conduttore non avrà diritto ad alcun indennizzo o risarcimento, neppure per i lavori, comunque, realizzati. Il Locatore avrà facoltà di escutere, a titolo di penale, il deposito cauzionale di cui all'art. 12, fatto salvo, in ogni caso, il risarcimento del maggior danno.

#### **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).

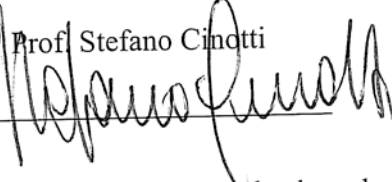
Letto, confermato e sottoscritto.

18 SET. 2015

Brescia, li .....

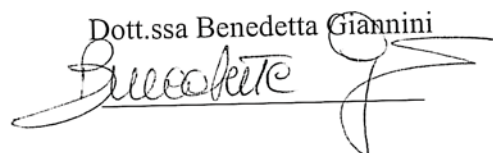
Per il LOCATORE

IL DIRETTORE GENERALE

Prof. Stefano Cinotti  


Per il CONDUTTORE

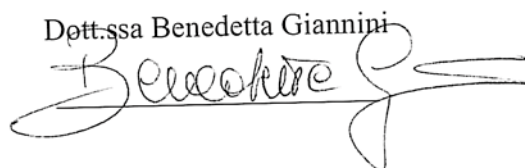
IL PRESIDENTE

Dott.ssa Benedetta Giannini  


Si approvano espressamente le clausole di cui agli articoli 2, 3, 10, 15 e 17.

Per il CONDUTTORE

IL PRESIDENTE

Dott.ssa Benedetta Giannini  






REINVIATO A BRESCIA - UFF. BS2

IL 18/02/2015

AL N. 006567 - 55012 BT

C.I. 7MK15T006567000EE





H=4,00 mt

INGRESSO CRONOMETRO  
INGRESSO LABORATORI  
A DUEP IZSIER

INTERCOMPTIC  
MONTA SULLI TAVOLONII

ing. Totari (16.12.1954) 20.12.54

UFFICIO CRONOMETRI  
VETERINARI DI FORZI  
NUOVA SEZIONE I.Z.S.L. OR  
IN VIA DON S. SERMOLO 25 - FO -

Handwritten signature or initials.

### **Articolo 3 - Obblighi dell'Istituto Zooprofilattico Sperimentale**

1. L'Istituto Zooprofilattico si obbliga a rispettare i principi di lealtà, trasparenza e correttezza e ad attivare i procedimenti disciplinari nei confronti del personale a vario titolo intervenuto nel procedimento di stipula e nell'esecuzione del contratto in caso di violazione di detti principi e, in particolare, qualora riscontri la violazione dei contenuti dell'art.14 del D.P.R.16.04.2013, n.62 o di prescrizioni analoghe per i soggetti non tenuti all'applicazione dello stesso.

2. Ai sensi del d.lgs. 33/2013 e nell'ottica di favorire la trasparenza dei dati pubblici anche in misura più ampia rispetto all'obbligo normativo, l'Istituto Zooprofilattico pubblica nella sezione Amministrazione Trasparente del proprio sito internet tutte le informazioni relative al contraente ed al contratto stipulato. Il Contraente è consapevole di tale adempimento ed acconsente alla pubblicazione dei propri dati.

### **Articolo 4 - Violazione del Patto di Integrità**

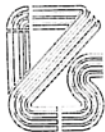
1. La violazione del presente Patto di Integrità è dichiarata in esito ad un procedimento di verifica in cui venga garantito adeguato contraddittorio con il Contraente.

2. La violazione del Patto da parte del Contraente comporta:

- la risoluzione del contratto stipulato, fatta salva qualsiasi azione giudiziaria o risarcitoria ivi compresa la richiesta di risarcimento per danni anche all'immagine;
- la segnalazione della violazione al Responsabile per la Prevenzione della Corruzione dell'Ente nonché, ove necessario, alle autorità competenti.

### **Articolo 5 - Efficacia del Patto di Integrità**

1. Il presente Patto di Integrità dispiega i suoi effetti fino alla completa esecuzione del contratto.



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

Sede Legale: Via Bianchi, 9 - 25124 Brescia  
Tel 03022901 - Fax 0302425251 - Email [info@izsler.it](mailto:info@izsler.it)  
C.F. - P.IVA 00284840170  
N. REA CCIAA di Brescia 88834

## PATTO DI INTEGRITA' PER LA STIPULA E L'ESECUZIONE DI CONTRATTI

### Articolo 1 - Ambito di applicazione

1. Il presente Patto di Integrità regola tra i dipendenti dell'Istituto Zooprofilattico Sperimentale della Lombardia e dell'Emilia-Romagna "Bruno Ubertini" ed il Contraente, nell'ambito delle procedure di negoziazione, stipula ed esecuzione di contratti per lo svolgimento di prestazioni di laboratorio, di attività di ricerca scientifica o per la concessione di know-how, brevetti o licenze, locazioni, per attività formative, etc.
2. Tale Patto stabilisce la reciproca e formale obbligazione tra l'Istituto Zooprofilattico Sperimentale della Lombardia e dell'Emilia-Romagna "Bruno Ubertini" e l'altro Contraente ad improntare i propri comportamenti ai principi di lealtà, trasparenza e correttezza, nonché l'espreso impegno anticorruzione a non offrire, accettare o richiedere somme di denaro o qualsiasi altra ricompensa, vantaggio o beneficio.
3. Secondo quanto previsto dalla l.190/2012, il presente Patto di Integrità intende promuovere la cultura della legalità incentivando e favorendo prassi di correttezza e trasparenza nella stipula e nell'esecuzione di contratti.
4. Una copia del Patto di Integrità è allegata al testo contrattuale.

### Articolo 2 - Obblighi del contraente nei confronti dell'Istituto Zooprofilattico Sperimentale

1. In sede di negoziazione, stipula ed esecuzione del contratto il Contraente:
  - 1.1 si obbliga a non ricorrere ad alcuna mediazione o altra opera di terzi finalizzata ad ottenere indebiti vantaggi dalla stipula o dall'esecuzione del contratto;
  - 1.2 dichiara di non avere influenzato il procedimento amministrativo diretto a stabilire il contenuto del contratto e di non aver corrisposto né promesso di corrispondere ad alcuno - e s'impegna a non corrispondere né promettere di corrispondere ad alcuno - direttamente o tramite terzi, ivi compresi i soggetti collegati o controllati, somme di denaro o altra utilità finalizzate ad ottenere un vantaggio di qualsivoglia natura;
  - 1.3 si impegna a segnalare all'Istituto Zooprofilattico qualsiasi illecito tentativo da parte di terzi per turbare o distorcere le fasi di negoziazione, stipula ed esecuzione del contratto;
  - 1.4 si impegna a segnalare all'Istituto Zooprofilattico qualsiasi illecita richiesta o pretesa da parte dei dipendenti dell'amministrazione o di chiunque possa influenzare le decisioni relative alle fasi di negoziazione, stipula ed esecuzione del contratto;
  - 1.5 si impegna a sporgere denuncia all'Autorità giudiziaria o alla polizia giudiziaria qualora i fatti di cui ai precedenti punti precedenti costituiscano reato;
  - 1.6 si impegna ad estendere gli obblighi del presente Patto ai propri dipendenti, collaboratori, consulenti o soggetti terzi che intervengano nelle fasi di negoziazione, stipula ed esecuzione del contratto.