

00010002 00004009 00000001  
00010002 00004009 00000001  
00010002 00004009 00000001  
IDENTIFICATIVO 01002096806147

0 1 08 209680 614 7

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO  
DIVERSO DA ABITAZIONE**

Con la presente scrittura privata da valersi ad ogni effetto di ragione e di legge:

TRA

La Società Ambrosiana Investimenti s.r.l. con sede in Lido delle Nazioni Comacchio (FE) Piazza Italia n. 7 (C.F. e P.I. P.I. 00736320383) in persona del Geom. Giuseppe Montoldi, qui di seguito denominata anche Locatore e/o Locatrice

E

L'Azienda USL di Ferrara con sede in Ferrara – Via Cassoli n. 30, C.F. 01295960387, in persona del Responsabile del Dipartimento Attività Tecnico Patrimoniali e Tecnologiche, Ing. Livo Alberani, nato a Ferrara l'11/11/1948, che agisce in nome e per conto del Direttore Generale in esecuzione della Determinazione n. 1735 del 06/11/2009, qui di seguito denominata anche Conduttore e/o Locatario.

**premesso**

- che la Società Ambrosiana Investimenti s.r.l. ha la piena ed esclusiva disponibilità dell'unità immobiliare sita in Viale Spagna 6/a al Lido delle Nazioni (FE)
- che l'Azienda USL di Ferrara è intenzionata a mantenere in locazione detta porzione immobiliare per dare continuità all'attività della "Guardia Medica Estiva"
- che la Società Ambrosiana Investimenti s.r.l. ha manifestato il proprio accordo a mantenere il rapporto locativo con l'Azienda USL.

**tutto ciò premesso**

tra le parti si conviene e stipula quanto segue

**ART. 1**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto a tutti gli effetti

IL DIRETTORE DEL  
DIPARTIMENTO DI ATTIVITÀ  
TECNICO-PATRIMONIALI E TECNOLOGICHE  
Ing. LIVO ALBERANI

AMBROSIANA INVESTIMENTI SRL



## ART. 2

La Società Ambrosiana Investimenti. s.r.l. concede in locazione, all'Azienda USL di Ferrara che accetta, l'unità immobiliare sita in Lido delle Nazioni Viale Spagna Condominio IL MARE (fabbricato Perta)n. 6/a di mq 55 circa identificata al C.F. di detto Comune al Foglio 25/B Particella 2963/31, il tutto come meglio evidenziato nell'allegata planimetria.

## ART. 3

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a decorrere dall' 01/05/2010 al 30/04/2016 e potrà essere rinnovata alle medesime condizioni contrattuali qualora non venga data disdetta da una delle parti previa raccomandata A/R da trasmettere almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza del contratto, come stabilito all'art. 28 della L.392/78. Alla scadenza del presente rapporto contrattuale e precisamente del 12° anno locativo, infatti, e anche in assenza di esplicita disdetta, che peraltro si ha qui per già comunicata, ora per allora, il contratto stesso dovrà intendersi in ogni caso risolto.

## ART. 4

Il canone locativo annuo viene concordemente pattuito tra le parti contraenti in € 6.000,00 oltre IVA "con l'aliquota attuale del 20% (salvo eventuali future variazioni di aliquota in più od in meno)" pari ad un importo totale di € 7.200,00 IVA compresa, da pagarsi in rate mensili uguali ed anticipate di € 600,00 IVA compresa. A partire dal secondo anno di locazione sul canone in vigore verrà effettuato l'aggiornamento ISTAT prendendo come base di calcolo il mese di Aprile dell'anno in corso e maggiorando il canone come sopra determinato della variazione dell'indice dei prezzi afferente tale periodo, e così successivamente di anno in anno. Le variazioni sopraindicate saranno pari al 75% di quelle accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi

IL DIRETTORE DEL  
DIPARTIMENTO ATTIVITA'  
TECNICO-PATRIMONIALE E TECNOLOGICHE  
Ing. LINTO ALBERANI

AMBROSIANA INVESTIMENTI SRL

al consumo per le famiglie di operai e impiegati, fatte salve diverse disposizioni legislative in materia, in vigore successivamente alla conclusione del presente contratto, alle quali la parti sin da ora dichiarano di attenersi automaticamente, senza necessità di comunicazioni scritte.

#### **ART. 5**

Le Parti si riservano la facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento previa lettera Raccomandata A/R da spedire almeno 6 (sei) mesi prima della data di recesso.

#### **ART. 6**

Il Conduttore dovrà provvedere direttamente al pagamento delle spese condominiali, tutte nessuna esclusa come verranno annualmente determinate dall'Organo deliberativo del Condominio, della tassa raccolta rifiuti, dell'acqua e dell'energia elettrica ecc. e, in breve, terrà a proprio esclusivo carico ogni eventuale onere, connesso e dipendente dall'utilizzo del cespite, dovuto al Comune e/o ad altri Enti, laddove non di specifica competenza della proprietà.

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone stabilito e degli accessori oltre il termine pattuito e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

L'immobile viene locato per esclusivo uso ambulatorio Guardia Medica con espresso divieto di sublocazione o cessione anche parziale e di mutamento di destinazione senza assenso scritto del Locatore, pena la risoluzione del contratto a danno e spese del Conduttore.

#### **ART. 7**

Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati idonei all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti. Sono a carico del

IL DIRETTORE DEL  
DIPARTIMENTO DI ATTIVITÀ  
TECNICO-PATRIMONIALE TECNOLOGICHE  
Ing. LINDO ALBERANI

AMBRASUEA-INVESTIMENTI SRL



Conduttore tutte le riparazioni di ordinaria manutenzione ed espressamente quelle da eseguirsi agli impianti, agli infissi, alla superficie dei muri, alle pavimentazioni e rivestimenti, non provvedendovi il conduttore vi provvederà il Locatore prelevando la spesa dal deposito cauzionale che perciò dovrà essere reintegrato.

#### **ART. 8**

E' fatto divieto al Conduttore di modificare lo stato degli immobili senza il consenso scritto del Locatore. In ogni caso le migliorie, innovazioni ed addizioni separabili alla cessazione della locazione che siano compiute dal Conduttore, anche su autorizzazione del Locatore, non daranno diritto ad indennità di sorta alla cessazione del rapporto.

#### **ART. 9**

Il Conduttore espressamente esonera il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti e/o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini o terzi, anche se resi possibili o facilitati dall'assenza di custodia.

#### **ART. 10**

Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzioni dei servizi per cause non imputabili alla sua volontà, così come in ipotesi di riparazioni urgenti che comportino la privazione del godimento della parte locata, la quale non avrà diritto a riduzione alcuna del corrispettivo dovuto.

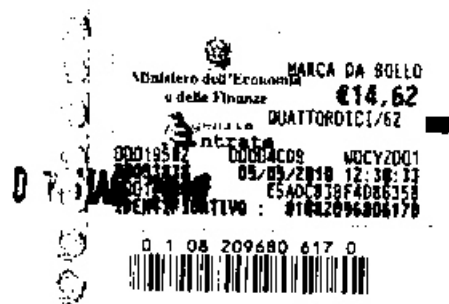
#### **ART. 11**

Il Conduttore in mora nella riconsegna dell'immobile locato, alla riconsegna del contratto è tenuto, a titolo di penale, oltre al pagamento del canone, fino al momento della riconsegna, ad un'ulteriore indennità di pari importo, rapportata al periodo di ritardo, e salvo il risarcimento dell'ulteriore danno.

#### **ART. 12**

IL DIRETTORE DEL  
DIPARTIMENTO PATRIMONIALE  
TECNICO PATRIMONIALE E TECNOLOGICHE  
Ing. LUDOVICO BERANI

AMBROSIA INVESTMENT SRL



Dal giorno di comunicazione della disdetta o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere l'unità immobiliare, il Conduttore dovrà lasciare visitare i locali agli aspiranti acquirenti in tempi da concordarsi, sotto pena del risarcimento dei danni.

#### **ART. 13**

Nel caso di inabitabilità o di impossibilità di uso di tutti o di parte degli enti locati, la parte Locatrice, per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto, dovrà restituire la parte dell'affitto anticipato, proporzionalmente al mancato godimento, rinunciando il Conduttore ad ogni altro compenso o pretesa di danni.

#### **ART. 14**

L'inadempienza da parte del Conduttore dei patti contenuti nel presente contratto determinerà ipso-jure la risoluzione dello stesso, senza necessità di messa in mora.

#### **ART. 15**

A titolo di deposito cauzionale per la garanzia e la piena osservanza di tutti i patti e condizioni della locazione, il Conduttore verserà alla firma del presente atto, caparra di € 1.500,00 (euro millecinquecento/00). Tale cauzione, ai sensi della Legge 392/78, sarà produttiva di interessi legali da corrispondere al Conduttore alla fine di ogni anno e inoltre non potrà essere imputata in conto pigioni e sarà restituita al termine della locazione ed eventuali successive proroghe solo dopo che tutti i locali siano stati consegnati nei termini e nelle condizioni pattuite e siano stati adempiuti tutti gli obblighi contrattuali. A richiesta delle parti, il deposito potrà essere aumentato o diminuito proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

#### **ART. 16**

IL DIRETTORE DEL  
DIPARTIMENTO DI ATTIVITÀ  
TECNICO-PATRIMONIALE E TECNOLOGICHE  
ING. ANTONIO LIBERANI

ANDREINA INVESTIMENTI SRL



Per ogni conseguente effetto derivante da questo contratto, il Locatore elegge il proprio domicilio a Lido delle Nazioni Piazza Italia 7, mentre il Conduttore elegge domicilio nella sede dell'Azienda USL sita a Ferrara Via Cassoli 30.

Per qualsiasi controversia le Parti convengono la competenza esclusiva del Foro di Ferrara.

#### **ART. 17**

Tutte le spese inerenti la stesura del presente contratto faranno carico nella misura del 50% alle due parti.

Il presente atto, redatto in tre originali, risulta soggetto a registrazione e resta convenuto che a tale obbligo provvederà il Locatore, il quale chiederà al Conduttore il rimborso delle spese di cui al comma precedente. Trattandosi di locazioni di beni immobili strumentali, il canone è soggetto all'imposta di registro dell' 1% ai sensi dell'art. 5 comma 1 lettera a-bis della Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 131/1986. Ai fini del corretto inquadramento tra le fattispecie contemplate nell'art.10 comma 1 n. 8 D.P.R. 633/72 il Locatore espressamente dichiara di volersi avvalere dell'opzione per il regime di imponibilità IVA.

Letto, approvato e sottoscritto

Ferrara li 01/05/2010

Ambrosiana Investimenti s.r.l.

p. L'AZIENDA USL  
IL DIRETTORE USL  
DIPARTIMENTO DI ATTIVITÀ  
TECNICO-PATRIAMONIALI E TECNOLOGICHE  
ING. LILIA ALBERGONI

AGENZIA ENTRATE COMACCHIO

Registrato il 07/05/2010 al N. 815 Serie 3  
Versato € 74,44 in data 07/05/2010  
Controvalore CARIFE  
Quietanza N. 125





Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
€1,00  
UNO/00

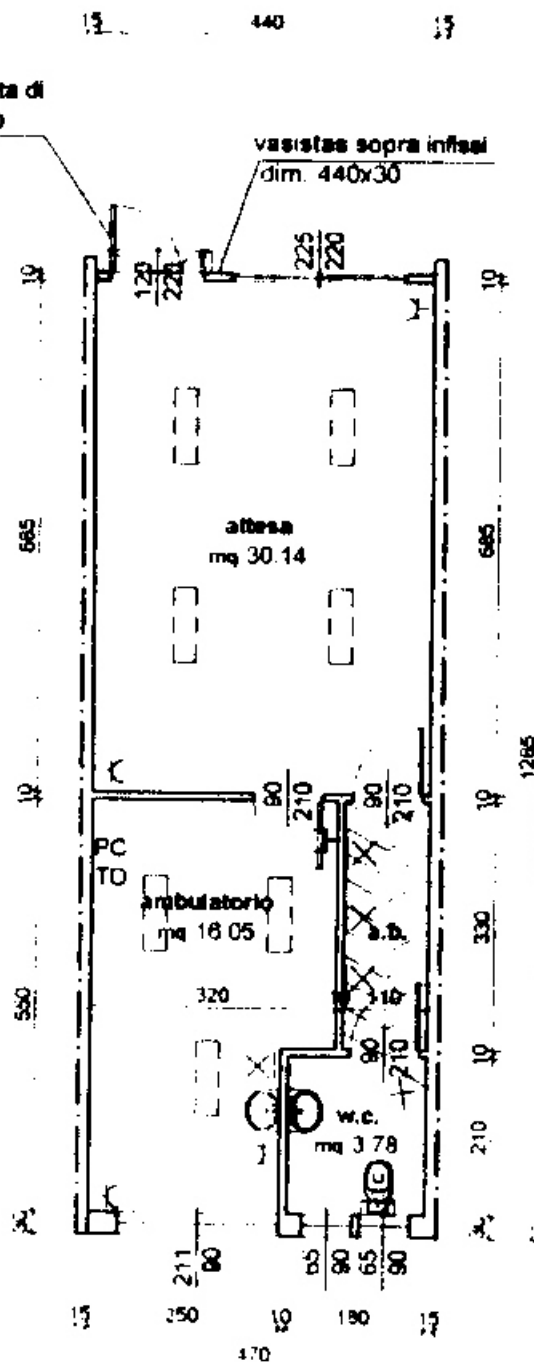
Entrate  
00019582 00004C09 MDCY2001  
00057644 05/05/2010 12:31:17  
0001-00010 576868C6A9D8DAC7  
TELEFONICO CATTIVO: 01682096806714



Viale Spagna

porta d'ingresso dotata di  
maniglione antipanico

vasistas sopra infissi  
dim. 440x30



- X punto luce a parete
- [ ] neon
- PC Computer e
- TD trasmissione dati
- ⌋ prese corrente elettrica

AMBROSIA INVESTIMENTI SRL

Ambulatorio Lido delle Nazioni  
PIANTA PIANO TERRA  
Scala 1 100