

**PROCEDURA PER LA RICERCA DI UN'AREA DA ACQUISIRE IN  
LOCAZIONE, DA DESTINARE AD AREA DI SOSTA PROVVISORIA, NEI  
PRESSI DEL PRESIDIO OSPEDALIERO "CARLO POMA" DELL'A.S.S.T. DI  
MANTOVA**

**SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO**

La ditta \_\_\_\_\_, in persona del legale rappresentante *pro tempore* Dr. \_\_\_\_\_, con sede legale in Roma, alla via \_\_\_\_\_, numero di iscrizione al Registro delle Imprese e Codice Fiscale n. \_\_\_\_\_, Partita I.V.A. \_\_\_\_\_, (il "Locatore"),

e

**l'Azienda Socio-Sanitaria Territoriale (A.S.S.T.) di Mantova**, con sede in Mantova (MN), Strada Lago Paiolo, 10 - P.IVA: 02481840201, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Dott.ssa Anna Gerola, in qualità di Direttore Generale giusta atto di nomina di cui alla D.G.R. Lombardia n. XII/1624 del 21/12/2023 di seguito, presso (il "Conduttore");

si conviene e si stipula quanto segue:

**Articolo 1 – Oggetto**

1. Il Locatore, nella qualità di proprietario, concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile sito in \_\_\_\_\_, come di seguito individuato ed evidenziato nelle allegate planimetrie, controfirmate dalle Parti (d'ora in poi più brevemente solo "Area" o "Terreno"), iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di \_\_\_\_\_ (cod. \_\_\_\_\_), sezione urbana \_\_\_\_\_, foglio di mappa \_\_\_\_\_, particella \_\_\_\_\_, sub. \_\_\_\_\_, cat. \_\_\_\_\_, avente una superficie lorda mq. \_\_\_\_\_.
2. Il Locatore garantisce che sull'Area non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.

3. La Locatrice si impegna a eseguire, a sua cura e spese, i lavori di cui alla “Relazione esecutiva di progetto” concordata tra le parti e allegata al presente (Allegato 1).
4. Il Conduttore, al momento della consegna dell'Area con relativo Verbale in cui si attesti la rispondenza dell'area alla destinazione d'uso di area di sosta provvisoria – secondo le specifiche tecniche previste nella “Relazione esecutiva di progetto” concordata tra le parti e allegata al presente (Allegato 1) – ne assumerà ogni onere e responsabilità per l'uso e la custodia.

## **Articolo 2 – Destinazione**

1. Il Terreno sarà destinato ad Area di sosta provvisoria per autoveicoli.
2. Il Locatore garantisce che l'Area è idonea all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi e alle autorizzazioni necessarie.
3. Il Locatore dichiara che il Terreno è privo di materiali contenenti amianto e/o di altri materiali da costruzione/finitura per il quale sia conclamato, o comunque sospettato, un possibile danno da esposizione per la salute delle persone.

## **Articolo 3 – Durata e recesso**

1. La durata della locazione dell'Area è di anni 6 (sei) con inizio dal ... *[indicare la data di stipula del contratto]*.
2. Il contratto si intenderà rinnovato per ulteriore anni 6 (sei), anche per le scadenze successive alla prima, qualora non venga data disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo di Posta Elettronica Certificata con un preavviso di almeno 12 mesi rispetto alla scadenza contrattuale, nel rispetto della normativa vigente in materia di locazioni passive delle Pubbliche Amministrazioni.
3. E' prevista per l'AS.S.T. la facoltà di recesso anticipato, in qualsiasi momento, da

manifestarsi con preavviso pari ad almeno 6 mesi.

4. Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti. Il Conduttore è comunque esentato dalla remissione in pristino dei locali.

#### **Articolo 4 – Decorrenza corresponsione del canone di locazione**

1. La corresponsione del canone di locazione avverrà a partire dalla data di presa in consegna dell'Area con relativo Verbale in cui si attesti la rispondenza dell'area alla destinazione d'uso di area di sosta provvisoria – secondo le specifiche tecniche previste nella "Relazione esecutiva di progetto" concordata tra le parti – e sarà subordinato all'esecuzione dei lavori di cui al precedente articolo 1 nonché alla consegna di tutta la documentazione richiesta al Locatore alla parte Conduttrice.

#### **Articolo 5 – Canone – Domiciliazione bancaria e fatturazione - Tracciabilità**

1. Il canone globale annuo di locazione viene fissato in Euro \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_/00). *(eventuale)* Poiché il Locatore ha comunicato di voler assoggettare il contratto al regime di imposizione IVA, il canone \_\_\_\_\_ *(indicare canone periodico, es. mensile)* di cui al punto precedente è pari ad Euro \_\_\_\_\_,00, oltre IVA di legge.
2. L'importo di tale canone è stato quantificato tenendo conto anche dei lavori di cui all'articolo 1.
3. Su richiesta del Locatore, ai sensi dell'art. 32 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, il canone potrà essere annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai, salvo diversa previsione legislativa. In questo caso l'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta al Conduttore da inoltrarsi tassativamente tramite raccomandata con avviso

di ricevimento o posta elettronica certificata (PEC).

4. Il canone sarà corrisposto a mezzo di bonifico bancario in n. \_\_\_\_ rate \_\_\_\_ posticipate di pari importo per ciascun anno solare.
5. Il Locatore, ai sensi della Determina ANAC n. 4 del 7 luglio 2011, recante le *“Linee Guida sulla tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell’art. 3 della legge 13 agosto 2010 n. 136”*, successivamente aggiornata con Delibera n. 556 del 31 maggio 2017 e con Delibera n. 371 del 27 luglio 2022, è obbligato ad utilizzare uno o più conti correnti bancari o postali dedicati. Il Locatore si impegna pertanto a comunicare al Condatore le coordinate bancarie (IBAN) del conto corrente dedicato ove effettuare il pagamento, nonché i nominativi dei soggetti abilitati ad eseguire movimentazioni sul predetto conto. Resta salva la facoltà del Locatore di comunicare una diversa domiciliazione su altro conto corrente trasmesso, anche successivamente, ed in ogni caso almeno 60 giorni prima della scadenza del pagamento, con le modalità di cui al successivo comma 6. Ai sensi delle citate disposizioni, il Condatore ha acquisito il seguente Codice Identificativo di Gara (CIG): \_\_\_\_\_.
6. Il canone è liquidato dall’A.S.S.T. di Mantova previa presentazione di fattura elettronica intestata a: A.S.S.T. di Mantova, Strada Lago Paiolo, 10, 46100 - Mantova (MN) – codice fiscale e partita IVA 02481840201. Il pagamento delle fatture avverrà entro 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di ricezione delle fatture e comunque non prima che siano decorsi 30 giorni dalla scadenza dei termini di cui al punto 4. Ai fini della compilazione della fattura elettronica, disciplinata dalla legge 244/2007, art. 1, commi 209 - 213 e del D.M. 55/2013, andrà indicato il Codice Univoco Ufficio UFHLJY, nonché il codice CIG di cui al precedente comma 5.
7. Ogni eventuale variazione dei dati sopraindicati dovrà essere comunicata all’ A.S.S.T. entro 60 (sessanta) giorni e mediante lettera raccomandata con avvisi ricevimento, o

PEC, indirizzata presso il domicilio eletto ai sensi del successivo art. \_\_\_\_\_. Fino al momento in cui tale comunicazione non sarà pervenuta all'A.S.S.T. di Mantova, i pagamenti da questa effettuati avranno pieno effetto liberatorio. La comunicazione dovrà contenere a pena di invalidità la espressa revoca della precedente domiciliazione di pagamento.

### **Articolo 6 – Manutenzione**

1. Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del Conduttore. A titolo meramente esemplificativo ma non esaustivo, si intendono di manutenzione ordinaria le attività di *(specificare in accordo tra le parti)*.
2. Tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture presenti sull'Area necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza della medesima all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del Locatore.
3. Sono altresì a carico del Locatore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'Area sia gravato in ragione della sua destinazione.

### **Articolo 7 – Modifiche, Miglioramenti, Addizioni, Insegne**

1. Al Conduttore è concessa la facoltà di eseguire a cura e spese proprie eventuali lavori di sistemazione dell'Area finalizzate ad adeguare la stessa alle proprie esigenze specifiche, nonché di eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi (quali, a titolo esemplificativo, sistemi di vigilanza).
2. Resta inteso che il Conduttore dovrà sottoporre all'approvazione preventiva del Locatore il progetto relativo ai lavori indicati nel precedente paragrafo suscettibili di alterare in misura significativa la configurazione funzionale dell'Area.
3. Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate ed approvate in accordo a quanto disposto al precedente

punto b), resteranno acquisite dal Locatore senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuni, ma anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino dell'Area e nello *status quo ante* ai sensi di quanto previsto al precedente articolo 3.4.

4. Il Locatore autorizza fin d'ora il Conduttore a presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori sopra menzionati. Il Locatore si impegna a collaborare con il conduttore nei confronti delle autorità competenti ai fini del rilascio delle relative autorizzazioni.

#### **Articolo 8 – Oneri Accessori**

1. Il Conduttore provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'Area, in conformità alle proprie specifiche esigenze.

#### **Articolo 9 – Autorizzazioni e licenze**

1. Il Locatore dovrà provvedere a tutte quelle concessioni, licenze ed autorizzazioni necessarie per consentire il pieno godimento dell'Area locata e l'idoneità della stessa all'uso cui è destinato, dovendosi intendere che il Locatore si assume ogni responsabilità per eventuali omissioni od inosservanze di disposizioni normative e/o regolamentari relative all'Area.
2. Il Locatore concede fin d'ora il proprio consenso per eventuali nuovi allacciamenti alla rete stradale, di energia elettrica e di trasmissione dati-fonia.

#### **Articolo 10 – Impossibilità di utilizzo**

1. In caso di impossibilità di utilizzo di tutta o parte dell'Area, che non sia dovuta a fatto o colpa del Conduttore, quest'ultimo comunicherà prontamente tale circostanza al Locatore e qualora tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 7 giorni solari, il Conduttore avrà diritto ad una riduzione del canone in relazione alla parte del Terreno inutilizzabile a decorrere dal giorno in cui si è verificato l'impedimento e fino alla sua soluzione.

2. Nel caso in cui tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 3 mesi, il Conduttore avrà facoltà risolvere il contratto, ovvero di rilasciare la parte del bene affetta da tale impossibilità di utilizzo, ferma restando la riduzione del canone di cui al comma 1 del presente articolo.

### **Articolo 11 – Cessione del Contratto e Sublocazione**

1. Il presente contratto non potrà a nessun titolo essere ceduto.
2. E' esclusa qualsiasi ipotesi di sublocazione.

### **Articolo 12 – Clausola risolutiva espressa**

1. Il Locatore prende atto ed accetta che in caso di risoluzione, per qualunque motivo, previsto dal contratto stesso o dalla legge [**eventuale in caso di mancanza certificazione antimafia**: anche ai sensi dell'art. 92, comma 3 del D.lgs. 159/2011], il Conduttore sarà tenuto a corrispondere al Locatore unicamente il canone maturato alla data di scioglimento del rapporto o, se successiva, alla data di effettiva riconsegna dell'Area, con esclusione di ogni rimborso per gli eventuali lavori di adeguamento sostenuti dal Locatore.

### **Articolo 13 – Elezione di domicilio**

1. Per tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in:
  - il Locatore, Strada Lago Paiolo, 10 46100 - Mantova (MN), PEC [protocollogenerale@pec.asst-mantova.it](mailto:protocollogenerale@pec.asst-mantova.it)
  - il Conduttore .....

### **Articolo 14 – Imposte e tasse**

1. L'imposta di registrazione del presente Contratto e sue proroghe saranno a carico di entrambe le Parti in eguale misura.
2. La registrazione del Contratto verrà eseguita a cura del Conduttore e il pagamento

dell'imposta di registro verrà effettuato di anno in anno con l'addebito, per il 50% (cinquanta per cento) dell'importo, alla parte locatrice.

3. Il Locatore dichiara, con l'accordo e la presa d'atto del Conduttore:

- di esercitare, così come previsto dall'articolo 35, comma 8, della Legge 4 agosto 2006, n. 248, di conversione del Decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, l'opzione per assoggettare il canone di locazione del presente Contratto all'I.V.A. di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8) del D.P.R. n. 633/1972;
- il presente Contratto, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, lettera a-bis), della Tariffa, parte prima, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 è soggetto altresì all'Imposta proporzionale di Registro con l'aliquota dell'1% (uno per cento), da applicarsi sul canone di ciascun anno di locazione.

**Articolo 15 – Controversie**

1. Ogni controversia inerente alla validità, interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Mantova.

**Articolo 16 – Trattamento dati personali**

1. Il trattamento dei dati personali relativi alle attività oggetto del presente contratto è effettuato dalle Parti in qualità di Titolari, secondo quanto previsto dall'art. 4 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 - Regolamento generale sulla protezione dei dati (di seguito, Regolamento) e dal decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, ss. mm. ii. - Codice in materia di protezione dei dati personali recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento nazionale al regolamento (UE) n. 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (di seguito, Codice), e avverrà nel rispetto dei principi di liceità,

necessità, correttezza, pertinenza e non eccedenza, esclusivamente per le finalità del presente contratto e nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di protezione dei dati personali di cui al Regolamento e al Codice.

In particolare, le Parti, ciascuna per quanto di competenza, si impegnano:

- a non comunicare i dati personali a soggetti terzi, eccezion fatta per i soggetti designati dai Titolari quali Responsabili del trattamento ai sensi dell'articolo 28 del Regolamento ovvero alle persone autorizzate al trattamento dei dati personali che operano sotto l'autorità diretta del Titolare o del Responsabile se non ai fini dell'esecuzione del contratto o nei casi espressamente previsti dalla legge, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità Giudiziaria;
  - ad adottare tutte le misure tecniche ed organizzative richieste dall'articolo 32 del Regolamento, necessarie a garantire la correttezza e sicurezza del trattamento dei dati personali, nonché la conformità di esso agli obblighi di legge e al Regolamento.
2. I dati personali necessari per la stipulazione e l'esecuzione del presente contratto di locazione verranno trattati esclusivamente ai fini della conclusione e dell'esecuzione dello stesso, nonché per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione di esso e degli obblighi legali e fiscali ad esso correlati, in ottemperanza alle prescrizioni di legge.
3. Le Parti danno atto, per il tramite dei rispettivi rappresentanti, di aver provveduto, ciascuna per la propria parte, a fornire al rappresentante dell'altro contraente l'informativa di cui all'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 - Regolamento generale sulla protezione dei dati, di seguito Regolamento.

4. L'Agenzia delle Entrate potrà procedere alla diffusione delle informazioni di cui al contratto tramite il sito internet <https://www.asst-mantova.it> esclusivamente in ottemperanza degli obblighi espressamente previsti dalla legge.

[luogo], [data].

Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi dell'art. 1341 cod. civ. il Locatore approva specificamente per iscritto i seguenti articoli: \_\_\_\_\_.

Il Locatore