

A.O. SAN GERARDO DI MONZA

CONTRATTO DI AFFITTO DELLA STRUTTURA OSPEDALIERA DI LISSONE EX ART. 1615 E SEGG. C.C.

L'anno _____ (_____) il giorno _____ (____) del
mese di _____, in Monza, via Pergolesi 33, presso la Direzione
Generale dell'Azienda Ospedaliera San Gerardo di Monza,

TRA

L'AZIENDA OSPEDALIERA "OSPEDALE SAN GERARDO" (C.F.
03253030153) con sede in Monza (MB) via Pergolesi n. 33, di seguito
denominata LOCATRICE, in atto rappresentata dal dr. Francesco
Beretta, nato a Barzanò (LC) il 28.5.1947, nella sua qualità di Direttore
Generale e Rappresentante Legale, in esecuzione della deliberazione
n. del

E

LA _____ (Di seguito denominata
CONDUTTRICE) con sede legale e amministrativa in via
_____ (C.F. e P.IVA
_____), in atto rappresentata dal

_____, nato a _____ il _____, nella sua
qualità di Amministratore e Legale Rappresentante,

PREMESSO

- che la LOCATRICE è proprietaria dell'immobile sito a Lissone in Via Bernasconi 1 della superficie complessiva di mq 5.903,34;
- che la LOCATRICE con deliberazione del _____, n. _____, ha indetto una *procedura aperta* per l'aggiudicazione del contratto di locazione di parte della struttura di Lissone finalizzato ***all'esercizio di attività di riabilitazione neuromotoria polispecialistica e di posti letto tecnici per pazienti sub-acuti*** per un importo a base d'asta di € 678.000,00, parte integrante il presente atto;
- che la LOCATRICE - preso atto dell'esito di gara - con deliberazione del _____ n. ____ ha aggiudicato il contratto di locazione (in parola) alla _____, per un canone annuo di € _____, parte integrante il presente atto;
- che la CONDUTTRICE nella sua qualità di contraente aggiudicatario del presente contratto è interessata ad assumere in locazione l'immobile sopra descritto al fine di esercitarvi la

propria attività di _____ conformemente agli atti surrichiamati;

- che la LOCATRICE dà atto che l'immobile oggetto del presente atto è in regola con tutte le norme edilizie ed urbanistiche vigenti, con tutti i requisiti tecnici e strutturali attinenti alla sua destinazione funzionale, ed immediatamente utilizzabile per l'attività della conduttrice;

TUTTO CIÒ PREMESSO
CON LA PRESENTE SCRITTURA PRIVATA
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO

1. La LOCATRICE, con la sottoscrizione del presente contratto, concede in locazione (commerciale) alla CONDUTTRICE, che a tale titolo accetta, porzione dell'immobile sito a Lissone in Via Bernasconi 16 della superficie di circa mq _____ come di seguito ripartiti:

- **Piano seminterrato (mq _____)**: locali mensa (provvisi di un impianto di ventilazione e di raffreddamento estivo), servizi economici, magazzini presidi e di supporto alle attività sanitarie della struttura (**planimetria all.2/a**);
- **Piano rialzato (mq _____)**: locali accettazione (**planimetria all.2/b**);

- **Piano primo (mq _____)**: locali uffici amministrativi (**planimetria all.2/c**);
- **Piano secondo (mq _____)**: 3 palestre e 3 locali di riabilitazione, 3 studi medici, 2 spogliatoi per pazienti, 2 bagni per disabili ed una sala d'attesa (**planimetria all.2/d**);
- **Piano terzo (mq _____)**: 4 studi medici e visita, 1 bagno disabili ed 1 sala d'attesa (**planimetria all. 1d**).
- **Piano quarto (mq _____)**: _____ (**planimetria all.2/e**).
- **Piano quinto (mq _____)**: _____ (**planimetria all.2/f**).
- **Piano sesto (mq _____)**: _____ (**planimetria all.2/g**).

il tutto come meglio evidenziato nella **tabella riepilogativa (Allegato 1)** e nella **planimetria allegata (Allegato. 2)**.

In ogni caso, la descrizione che precede è sommaria e puramente indicativa in quanto gli ambienti interessati vengono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data odierna e che il conduttore dichiara espressamente di conoscere, anche a seguito dei sopralluoghi effettuati.

2 I predetti spazi sono attualmente destinati ad attività di *riabilitazione neuromotoria polispecialistica e per l'assistenza a pazienti sub-acuti*. Tale utilizzo potrà comunque essere successivamente ridefinito tenuto conto degli indirizzi della programmazione regionale e previa autorizzazione dell'ASL Monza-Brianza. La gestione di detti spazi è

demandata, in ogni suo aspetto, alla CONDUTTRICE, come meglio esplicitato al successivo art. 5.

3 la CONDUTTRICE s'impegna a non destinare la porzione dell'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti nelle premesse se non dietro esplicito consenso scritto della LOCATRICE; Il mutamento di destinazione senza consenso è considerato grave inadempimento contrattuale con conseguente risoluzione automatica di diritto del contratto.

4 Le Parti danno altresì atto che, nella predetta struttura ospedaliera, vengono svolte anche le seguenti attività, che continuano ad essere gestite dalla Azienda Ospedaliera:

a) Piano rialzato: punto prelievi di Laboratorio, CUP, Ufficio ricoveri; Ambulatori specialistici; sono altresì ospitati uffici ed ambulatori dell'ASL - Provincia di Monza e Brianza (assistenza domiciliare; medicina di base; consultorio; ufficio d'igiene);

b) 1° Piano: Uffici di Direzione, Ambulatorio di Diabetologia; Ambulatorio di Psichiatria per Disturbi dell'ansia; Centro di Assistenza Limitata (CAL) della Dialisi con 8 posti letto.

ART. 2 - CONSISTENZA DEI BENI AFFITTATI

1 Le Parti dichiarano e riconoscono che i beni dati in affitto sono costituiti da tutti quelli immobili e mobili, descritti nella tabella

riepilogativa e nella planimetria (**rispettivamente Allegati 1 e 2**), nonché nell'elenco beni mobili (**allegato 3**) controfirmati dalle Parti.

- 2 La CONDUTTRICE si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire alla LOCATRICE, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso.

ART. 3 – DURATA DEL CONTRATTO

- 1 Il presente contratto ha una durata di **anni 6** (sei) - ex art. 27 L. 27.7.1978, n. 392 - rinnovabile alla scadenza per ulteriori anni 6 ad insindacabile volontà della LOCATRICE, con decorrenza dalla data di consegna dei locali.
2. La CONDUTTRICE ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con preavviso di almeno sei mesi; alla scadenza naturale il contratto si intenderà rinnovato se la conduttrice non darà disdetta con preavviso di sei mesi tramite lettera raccomandata.
3. Alla scadenza naturale del contratto, in ogni caso, nulla sarà dovuto alla CONDUTTRICE a titolo di compensi od indennità di sorta.
4. E' vietata la cessione del contratto nonché la sub-locazione. L'avveramento di tale circostanza legittima la risoluzione del contratto - ex art. 1456 c.c.

ART. 4 - CORRISPETTIVO

1. Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro _____
(_____/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro _____
(_____/00).
2. Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 100% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati intervenute nell'anno precedente.
3. La CONDUTTRICE non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento dei canoni scaduti; Il mancato pagamento di due canoni mensili costituirà motivo di risoluzione del contratto.

ART. 5 - GESTIONE DELLE ATTIVITÀ SANITARIE

1. La CONDUTTRICE esercita le attività sanitarie a nome e per conto proprio ed in totale autonomia, con l'impegno di assicurare il soddisfacimento del fabbisogno di prestazioni riabilitative dell'utenza in regime di assistenza diretta, secondo le norme del S.S.N. (Servizio Sanitario Nazionale).
2. La CONDUTTRICE si impegna a svolgere, nei predetti spazi, l'attività di riabilitazione neuromotoria polispecialistica e di assistenza ai pazienti sub-acuti, con priorità, fermi restando i criteri generali di natura clinica, a favore dei pazienti provenienti dall'Ospedale San

Gerardo e dal territorio della ASL di riferimento (ASL - Provincia di Monza e Brianza). Le attività di carattere riabilitativo e assistenziali in generale, sono assicurate nel rispetto dei criteri previsti dal sistema di accreditamento istituzionale e secondo quanto indicato dalle norme e dagli indirizzi stabiliti dalla Regione e dall'ASL. *Tale utilizzo (degli spazi) potrà comunque essere successivamente ridefinito tenuto conto degli indirizzi della programmazione regionale e previa autorizzazione dell'ASL Monza-Brianza.*

ART. 6 - ACCREDITAMENTO

1. La CONDUTTRICE provvede, a nome e per conto proprio, a conseguire e mantenere l'accreditamento delle attività di assistenza riabilitativa neuromotoria polispecialistica e di gestione di posti letti tecnici per l'assistenza a pazienti sub-acuti, svolte nella Struttura Ospedaliera di Lissone ai sensi della normativa statale e regionale in materia.

L'Ospedale si impegna, dal canto suo, a fornire ogni cooperazione che fosse richiesta a tale scopo, attraverso la fornitura di prestazioni specialistiche secondo il proprio tariffario **(allegato 4)**;

2. La CONDUTTRICE si impegna a mantenere il rispetto degli standard per l'accreditamento della attività in parola, relativamente ai beni affittati, per tutta la durata del rapporto, restando estraneo l'Ospedale da qualsiasi responsabilità o adempimento in proposito, salvo

l'obbligo di cooperazione di cui al precedente comma.

3. Eventuali sospensioni dell'accreditamento della conduttrice disposte dalle autorità competenti o, comunque, della attività assistenziale, non esimeranno la conduttrice dal riconoscimento del corrispettivo di affitto convenuto alle rispettive scadenze.
4. Il presente contratto si intenderà risolto qualora, per qualsiasi motivo, l'accreditamento di cui sopra venisse revocato o cessasse. In tal caso nulla sarà dovuto dall'Ospedale alla CONDUTTRICE per i lavori eventualmente eseguiti da quest'ultima dalla data di consegna del possesso dell'immobile oggetto del presente contratto, né la CONDUTTRICE potrà pretendere la restituzione dei canoni e degli altri oneri corrisposti all'Ospedale.

ART. 7 - GODIMENTO DEI BENI AFFITTATI

La LOCATRICE garantisce il pieno e pacifico godimento dei beni immobili e mobili affittati e si impegna a sollevare la conduttrice da qualsiasi responsabilità per debiti, tributi, imposte, tasse ed ogni eventuale impegno od onere relativo ai beni stessi e avente origine da cause insorte anteriormente alla data di sottoscrizione del contratto.

ART. 8 - MANUTENZIONE E CONTRATTI IN CORSO

1. La CONDUTTRICE dovrà farsi carico di tutti gli oneri e spese ed ogni altra incombenza (servizi) relativi alla gestione dei locali e degli arredi dati in locazione.

2. Gli oneri e spese relativi agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui alla allegata "Tabella di ripartizione delle spese per lavori, servizi ed utenze", parte integrante del presente contratto **(allegato 6)**, s'intendono ripartiti tra le parti nel modo ivi indicato.
3. Ogni altro intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, non specificamente indicato nella sunnominata tabella, sia dei beni immobili sia dei beni mobili oggetto dell'affitto, necessario per conservarli in efficienza, è posto a completo carico della CONDUTTRICE senza che la LOCATRICE debba sostenere alcun onere al riguardo, per nessun titolo, ciò anche in deroga all'art. 1621 c.c.
5. Sono (altresi) poste a carico della CONDUTTRICE tutti gli interventi e gli accorgimenti necessari per garantire ai beni concessi in affitto il rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza, nonché le spese per interventi strutturali di migliorie funzionali, per l'idoneità generica e specifica e quelle richieste dai requisiti di accreditamento fissati dalle norme specifiche in materia.
6. In ogni caso, ogni intervento strutturale o impiantistico o miglioria effettuati dalla CONDUTTRICE verranno acquisiti al patrimonio immobiliare della LOCATRICE al termine del rapporto, senza che alcun onere per rimborso o ad altro titolo possa essere riconosciuto

alla CONDUTTRICE, salvo che sia stato diversamente pattuito all'atto dell'autorizzazione degli interventi.

7. Le spese relative all'utilizzo degli spazi comuni dei beni affittati e dei servizi comuni saranno ripartite sulla base di quanto previsto nella Tabella di ripartizione delle spese per lavori, servizi ed utenze **(allegato 6)**.
8. Al fine di accertare la diligente manutenzione, la LOCATRICE può effettuare sopralluoghi presso la struttura, a mezzo di propri tecnici.
9. E' fatto divieto alla CONDUTTRICE di procedere a trasformazioni o modifiche dei beni affittati senza la preventiva espressa autorizzazione scritta della LOCATRICE.

Il silenzio o l'acquiescenza della LOCATRICE a dette trasformazioni ovvero al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o subaffitto dell'immobile, che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

10. La violazione di detti patti comporta la risoluzione del contratto a semplice richiesta del locatore.
11. La CONDUTTRICE si impegna ad usare i beni affittati con la diligenza del buon padre di famiglia ed a restituirli, alla scadenza del rapporto, nello stesso stato di normale efficienza in cui riconosce di averli ricevuti dalla LOCATRICE, salvo il normale

deperimento derivante dall'uso.

ART. 9 - GARANZIE ASSICURATIVE E RESPONSABILITÀ

1. La LOCATRICE resta esonerata da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata.
2. La CONDUTTRICE è direttamente responsabile verso la LOCATRICE e i terzi di tutti i danni causati, a titolo esemplificativo e non limitativo, da spandimento d'acqua, fughe di gas ecc, o da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dei beni concessi in godimento in locazione; la CONDUTTRICE e' nominata custode dei beni affittati dalla data di sottoscrizione del contratto.
3. La CONDUTTRICE si impegna ad assicurare a proprie spese i rischi derivanti dallo svolgimento della attività di riabilitazione nonché dalla disponibilità e dall'uso dei beni affittati (incendio, furto, inquinamento, etc.) presso una primaria Società Assicuratrice, con l'obbligo di esibire, a semplice richiesta della LOCATRICE, il relativo contratto e le ricevute di pagamento dei premi; ad ogni fine assicurativo il valore del patrimonio immobiliare e mobiliare dato in affitto viene quantificato in € 10.000.000,00.
4. La CONDUTTRICE s'impegna a costituire e a mantenere per tutta la durata del contratto, sin dalla sua sottoscrizione, e per i tre mesi successivi alla scadenza naturale del contratto, fidejussione

bancaria, con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale ex art. 1944 c.c., e con l'obbligo del fidejussore di pagamento a semplice richiesta del creditore, senza eccezioni di sorta, per un importo pari ad € _____ (3 mensilità del canone annuale) a garanzia piena ed incondizionata delle obbligazioni derivanti dal presente contratto, nonché delle eventuali penali applicate dall'affittuario.

ART. 10 - INADEMPIENZE - PENALI

1. Il mancato pagamento anche parziale del canone, oltre i 90 (novanta) giorni da ogni scadenza prevista, produrrà ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ai sensi dell'art. 1456 del c.c. ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto.
2. Resta inteso che il pagamento del canone oltre la scadenza prevista, ma pur sempre nell'ambito del termine di tolleranza di trenta giorni, comporterà, per ogni giorno di ritardo, il riconoscimento degli interessi legali, salvo in ogni caso il maggior danno.
3. L'inadempimento o il ritardo nell'adempimento delle ulteriori obbligazioni di cui al presente atto può determinare l'applicazione di penali a carico della CONDUTTRICE, ove, a seguito di contestazione della LOCATRICE, la CONDUTTRICE non ottemperi alle indicazioni impartite.
4. L'ammontare della penale, in relazione alla gravità

dell'inadempimento, è fissata da € 2.000,00= ad € 5000,00= a discrezione della LOCATRICE, salvo, in ogni caso il maggior danno.

ART. 11 - RISPETTO DELLE NORME VIGENTI

1. La CONDUTTRICE si obbliga a rispettare la normativa vigente in materia di gestione di beni immobili e mobili, con particolare riferimento a quella relativa alla sicurezza di persone e cose.
2. La CONDUTTRICE si obbliga altresì a rispettare la disciplina del rapporto di lavoro del personale che adibirà alla attività resa nella struttura ospedaliera.
3. La violazione dei predetti obblighi è considerata inadempimento di obbligazione essenziale ex art. 1456 c.c.

ART. 12 - VIGILANZA E CONTROLLO

La LOCATRICE, attraverso i suoi organismi interni, si riserva di effettuare ogni controllo, anche con specifici sopralluoghi, per verificare il rispetto della normativa vigente nonché delle obbligazioni di cui al presente contratto.

ART. 13 - SPESE DI CONTRATTO

Sono a carico della CONDUTTRICE tutte le spese del presente contratto, ivi comprese quelle di ordine fiscale (inclusa l'imposta di registro).

ART. 14 - VARIAZIONI

Qualunque modifica del presente contratto non potrà avere luogo e non potrà essere provata che mediante atto scritto.

ART. 15- RIPARAZIONI

La LOCATRICE e la CONDUTTRICE, in deroga all'art. 1584 c.c., prima

di procedere ad eseguire riparazioni, anche se non abbiano carattere d'urgenza, nonché tutti gli interventi manutentivi posti a rispettivo carico secondo l'allegata tabella (**allegato 6**), definiranno di comune accordo le relative modalità di realizzazione in modo da non impedire o rendere eccessivamente difficoltose le attività rispettivamente svolte nelle struttura.

ART.16 - ALLEGATI

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto i seguenti allegati:

Allegato 1 - Tabella riepilogativa degli spazi di rispettiva pertinenza;

Allegato 2 - Planimetrie dell'immobile concesso in locazione;

Allegato 3 - Elenco beni mobili;

Allegato 4 – Tariffario Azienda Ospedaliera San gerardo

Allegato 5 - Tabella di ripartizione delle spese per lavori, servizi ed utenze;

Letto, confermato, sottoscritto

Azienda Ospedaliera

“Ospedale S. Gerardo” di Monza

Il Direttore Generale

Dr. Francesco Beretta

Il Conduttore
