



CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE STRUMENTALE CON ESERCIZIO  
DELL'OPZIONE PER L'ASSOGGETTAMENTO ALL'IVA

TRA:

la Società FRALUMA IMMOBILIARE S.A.S. di ELSA MARGAROLI, con sede legale in DOMODOSSOLA (VB), Via Caduti di Nassiriya 2, Codice Fiscale/Partita IVA 02538950037, in persona del suo Socio Accomandatario e Rappresentante dell'impresa Margaroli Elsa, nata a Domodossola (VB), il 01 gennaio 1963, Codice Fiscale MRGLSE63A48D332H e residente a Domodossola (VB), Via Città di Lima 34, di seguito denominata parte locatrice

E:

l'AZIENDA SANITARIA LOCALE V.C.O., con sede legale in OMEGNA (VB), Via Mazzini 117, Codice Fiscale/Partita IVA 00634880033, in persona del Legale Rappresentante Direttore Generale Dott.ssa Serpieri Chiara, nata a Napoli (NA), il 19 luglio 1959, Codice Fiscale SRPCHR59L59F839M, che dichiara di agire in nome e per conto dell'AZIENDA SANITARIA LOCALE V.C.O., di seguito denominata parte conduttrice

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

- 1) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in VILLADOSSOLA (VB), Piazza degli Artigiani (Via Cantalupo), con estremi catastali identificati da foglio 23, mappale 442, subalterno 2, piano T-1, categoria C/2, cl. 2, rendita catastale Euro 1.139,25 composto da capannone di circa m<sup>2</sup> 513 ad uso archivio documentale, (dotato di impianto antincendio omologato), sito al piano terra, soppalcato, meglio identificato nella planimetria che si allega al presente contratto sotto la lettera "C", comprensivo di scaffalature metalliche a ripiani per stoccaggio materiale, come da planimetria che si allega al presente contratto sotto la lettera "D".
- 2) La durata del contratto di locazione è stabilita in anni 6 (sei), con decorrenza a partire dal **01 maggio 2021** e fino al **30 aprile 2027**.

Il contratto si rinnova tacitamente di anni 6 (sei), se non sopravviene disdetta da comunicarsi almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza a mezzo lettera raccomandata.

- 3) Il canone viene pattuito nella misura di Euro 36.000,00 (trentaseimila/00) annuali, oltre ad IVA di legge.
- 4) È concessa alla parte conduttrice la facoltà di recesso anticipato, prima della scadenza del presente contratto ed in qualsiasi momento successivamente al **01 maggio 2024**, con preavviso di 8 (otto) mesi da comunicarsi mediante lettera raccomandata A.R., da inviarsi presso la sede della Società FRALUMA IMMOBILIARE S.A.S. di ELSA MARGAROLI, in Via Caduti di Nassiriya 2, DOMODOSSOLA (VB).
- 5) Ai sensi dell'art. 35, comma 9 e 10 del Decreto Legge 223/06 che modifica l'art. 10, primo comma, numeri 8 e 8 ter del DPR n. 633/72 e gli articoli: 5 comma 2, 40 comma 1 e art. 5 della Tariffa parte prima, comma 1 del DPR n. 131/86, la parte locatrice esercita l'opzione per l'imposizione ad IVA della locazione.
- 6) Il canone di locazione sopra descritto dovrà essere corrisposto alla parte locatrice, in 2 (due) eguali rate semestrali anticipate di Euro 18.000,00 (diciottomila/00) oltre ad IVA di legge, scadenti il giorno 10 (dieci) del primo semestre di riferimento, da pagarsi sul Conto Corrente Bancario intestato alla FRALUMA IMMOBILIARE S.A.S. di ELSA MARGAROLI, presso la Banca UniCredit, filiale di DOMODOSSOLA (VB), IBAN: IT66Q0200845360000104989982.
- 7) Le parti convengono che il canone venga annualmente ed automaticamente aggiornato a decorrere dalla **seconda annualità** in misura pari al 75% (settantacinque per cento), della variazione dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT al mese di **aprile** dell'anno precedente. Sui bollettini bancari di versamento dovrà essere indicato dettagliatamente il periodo a cui la somma versata si riferisce.

- 8) La parte locatrice si impegna a dotare l'immobile di idonee scaffalature metalliche a ripiani, per lo stoccaggio del materiale.
- 9) La parte locatrice si impegna a consegnare alla parte conduttrice le certificazioni impiantistiche di "conformità" o "rispondenza", a norma di legge.
- 10) La parte locatrice garantisce che l'immobile risulta in regola con la documentazione amministrativa e tecnica di sicurezza impianti, ed in particolare la certificazione di conformità dell'impianto elettrico, rilasciata dalla ditta BURGNER ALESSANDRO MAURIZIO, con sede in PIEDIMULERA (VB), nonché certificazione relativa all'impianto antincendio, conservate agli atti.
- 11) La parte locatrice garantisce che il predetto immobile è in regola con tutte le norme edilizie ed urbanistiche vigenti, con tutti i requisiti tecnici e strutturali e che per lo stesso sussistono anche tutte le condizioni prescritte dalla legge ai fini della agibilità, occupabilità, abitabilità ed allaccio alla rete fognaria, impegnandosi a mallevare la parte conduttrice da qualsivoglia pregiudizio possa derivare da qualsiasi genere di irregolarità urbanistica o amministrativa riguardante i locali in oggetto e le sue pertinenze.
- 12) Le utenze relative all'immobile in oggetto verranno riaddebitate alla parte conduttrice, semestralmente mediante fattura delle spese sostenute. È concessa alla parte conduttrice la facoltà di attivarsi ai fini della voltura e/o eventuale accensione di nuovi contratti di intestazione presso gli enti erogatori.
- 13) L'immobile è ad uso esclusivo di archivio documentale, con divieto alla parte conduttrice di mutare anche solo in parte e anche solo temporaneamente tale uso. È vietata la sublocazione, sia totale che parziale, e la concessione a terzi dell'utilizzo di tutti o parte dei locali e/o

delle aree, anche gratuitamente, senza il consenso scritto dalla parte locatrice.

- 14) Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione o delle quote per gli oneri accessori, entro i termini di legge ed al domicilio della parte locatrice, così come la sublocazione abusiva o il mutamento di destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per colpa della parte conduttrice, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore della parte locatrice, a norma dell'art. 1456 del Codice Civile.
- 15) La parte conduttrice non può, senza il consenso scritto della parte locatrice, eseguire innovazioni, migliorie o addizioni o sostituzioni di impianti di qualunque genere; migliorie e/o addizioni che comunque rimarranno di proprietà della parte locatrice senza diritto di indennizzo alcuno per la parte conduttrice. La parte conduttrice non può ingombrare in alcun modo le parti comuni dell'edificio. La parte conduttrice è responsabile sia verso la parte locatrice che verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti, e in particolare per incendio, per ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi e colonne di immondizie, per spandimento di acqua, fughe di gas, eccetera.
- 16) Durante la locazione la parte locatrice o suo incaricato possono visitare l'immobile locato, per constatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti. In caso di messa in vendita dell'immobile la parte conduttrice si obbliga di consentire la visita dell'immobile da parte degli aspiranti acquirenti, in giorni ed orari da concordare.
- 17) La parte conduttrice dichiara di aver visitato i locali, di averli trovati in buono stato e di accettarli nello stato in cui essi si trovano, senza pretendere modifiche o lavori. Essa è costituita custode dei locali predetti e dovrà riconsegnare gli stessi nelle medesime condizioni nelle quali li ha

ricevuti salvo deperimento d'uso. In caso contrario la parte conduttrice sarà tenuta al risarcimento del danno.

- 18) La parte locatrice provvederà alla registrazione del contratto ed al pagamento dell'imposta annuale di registro nei termini di legge, dandone notizia alla parte conduttrice. Quest'ultima rimborserà la quota di sua spettanza. L'imposta di registro (1%), da versare annualmente all'Agenzia delle Entrate ed i costi di registrazione del presente contratto gravano sulle due parti in misura pari al 50% (cinquanta per cento) ciascuna.
- 19) Per qualunque contestazione relativa al presente contratto il Foro competente in via esclusiva sarà quello del Comune in cui è ubicato l'immobile, mentre la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile locato.
- 20) Nel caso di alienazione dell'immobile locato FRALUMA IMMOBILIARE S.A.S. di ELSA MARGAROLI, si impegna a comunicare alla parte conduttrice le generalità della subentrante parte locatrice, successione contrattuale alla quale la parte conduttrice presta, fin da ora, ampio ed illimitato consenso rinunciando a qualsivoglia eccezione o opposizione.
- 21) Al momento della firma del presente contratto la parte conduttrice non verserà deposito cauzionale.
- 22) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, in particolare agli articoli n. 1575 – Obbligazioni principali del locatore; n. 1576 – Mantenimento della cosa in buono stato locativo; n. 1577 – Necessità di riparazioni; n. 1578 – Vizi della cosa locata; nonché della legge 392/78.

=	=	=	=
=	=	=	=

Letto, approvato e sottoscritto.

DOMODOSSOLA (VB), \_\_\_\_\_

La parte locatrice:

per FRALUMA IMMOBILIARE SAS

Il Legale Rappresentante

La parte conduttrice:

per l'AZIENDA SANITARIA  
LOCALE VCO

Il Direttore Generale

\_\_\_\_\_  
(Elsa MARGAROLI)

\_\_\_\_\_  
(Chiara SERPIERI)

A norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, si dichiara di approvare specificamente le clausole contenute nei patti, n. 4) Recesso anticipato; n. 14) Divieto di mutare la destinazione e di sublocazione e clausola risolutiva espressa; n. 15) Divieto di migliorie e addizioni senza consenso, nonché disciplina delle stesse; n. 19) Deroga alla competenza territoriale.

Letto, approvato e sottoscritto.

DOMODOSSOLA (VB), \_\_\_\_\_

La parte locatrice:

per FRALUMA IMMOBILIARE SAS

Il Legale Rappresentante

La parte conduttrice:

per l'AZIENDA SANITARIA  
LOCALE VCO

Il Direttore Generale

\_\_\_\_\_  
(Elsa MARGAROLI)

\_\_\_\_\_  
(Chiara SERPIERI)

[illegible]

# PIANO PRIMO

