

Cl.: 1.1.02

DECRETO n. 707

del 30/12/2021

OGGETTO: PRESA D'ATTO DELLA STIPULA DELL' ACCORDO QUADRO DI LOCAZIONE TRA
ATS VAL PADANA E CREMONA FIERE SPA PER GLI SPAZI DA ADIBIRE A SEDE
DEL DIPARTIMENTO VETERINARIO E SICUREZZA DEGLI ALIMENTI DI O.A. E DEL
DISTRETTO VETERINARIO DI CREMONA.

II DIRETTORE GENERALE – Dott. Salvatore Mannino

Acquisito il parere favorevole del
DIRETTORE AMMINISTRATIVO

Dott. Alessandro Cominelli

Acquisito il parere favorevole del
DIRETTORE SANITARIO

Dott.ssa Silvana Cirincione

Acquisito il parere favorevole del
DIRETTORE SOCIO SANITARIO

Dott.ssa Carolina Maffezzoni

Responsabile del procedimento: PIERINA GHILARDI

IL DIRETTORE GENERALE

Premesso che il Dipartimento veterinario e sicurezza degli alimenti di O.A. e il Distretto veterinario di Cremona occupano una porzione del secondo piano della palazzina "A", in Cremona, Via S. Sebastiano, 14, di proprietà dell'ASST di Cremona (a seguito di trasferimento dall'ex ASL di Cremona avvenuto ai sensi della L.R. 23/2015);

Richiamati:

- la nota prot.n. 28495 del 24/08/2020 dell'ASST di Cremona in cui si richiedono i tempi per la restituzione degli spazi delle palazzine "A" e "B" del comprensorio di Cremona, Via S. Sebastiano, n. 14;
- la nota prot. n. 66662 del 12/10/2020 con la quale questa ATS chiedeva all'Agenzia del Demanio la disponibilità di immobili nel Comune di Cremona da adibire a sede del Dipartimento veterinario e sicurezza degli alimenti di O.A. e del Distretto veterinario di Cremona;
- la nota prot n. 92635 del 11/12/2020 con la quale l'Agenzia del Demanio riscontrava la non disponibilità di immobili da adibire a sede del Dipartimento veterinario e sicurezza degli alimenti di O.A. e del Distretto veterinario di Cremona;
- la circolare n. 16155 del 11/06/2014 dell'Agenzia del Demanio in cui si dichiara che non è obbligatorio il parere di congruità del canone per i nuovi contratti di locazione;
- l'avviso esplorativo per manifestazione di interesse del 03/02/2021, con scadenza 22/02/2021, per la ricerca d'unità immobiliare da adibire ad attività istituzionale mediante stipula di contratto di locazione nel Comune di Cremona, alla quale ha aderito solamente Cremona Fiere S.p.a. con sede in Cremona, Piazza Zelioli Lanzini n. 1;
- la nota di Regione Lombardia prot. n. G1.2020.0036374/2020 con la quale veniva chiesta un'ipotesi di razionalizzazione condivisa, tra ATS e ASST di Cremona, del patrimonio sanitario, finalizzata ad un utilizzo più efficace degli spazi destinati allo svolgimento di attività istituzionali;
- la nota prot. n. 30079 del 20/04/2021 con la quale questa ATS comunicava a Regione Lombardia l'ipotesi di razionalizzazione di cui sopra ed evidenziava l'avvio della ricerca di spazi per il Dipartimento veterinario e sicurezza degli alimenti di O.A. e del Distretto veterinario di Cremona, a seguito di richiesta di liberazione degli spazi da parte dell'ASST;
- la nota prot. n. 46423 del 08/06/2021 con la quale ATS richiedeva l'offerta per la locazione dell'immobile, oggetto della manifestazione d'interesse, a Cremona Fiere S.p.a., unico soggetto ad aver manifestato interesse;
- la nota prot. n. 60187 del 15/07/2021 con la quale Cremona Fiere S.p.a. ha inviato l'offerta di locazione;

Valutato il progetto preliminare di distribuzione degli spazi nella sede offerta da Cremona Fiere S.p.a.:

- da parte del Direttore del Dipartimento veterinario e sicurezza degli alimenti di O.A. e del Direttore del Distretto veterinario di Cremona, e ritenuto, dagli stessi, adeguato;
- da parte dell'UOS Tecnico patrimoniale e, dallo stesso, ritenuto rispondente alle necessità richieste;

Riassunta l'offerta economica come segue:

- € 7,50/mq. mese per gli spazi destinati ad uffici;
- € 5,50/mq. mese per gli spazi destinati a magazzino e ufficio;

superficie locazione	canone locazione mq/mese	Canone Mensile
Mq. 841,90	7,50 €	6.314,25 €
Mq. 223,88	5,50 €	1.231,34 €
	TOTALE MESE	7.545,59 €
	TOTALE ANNUO	90.547,08 €

Dato atto che:

- gli spazi oggetto della locazione sono costituiti da una porzione della palazzina sita in Cremona, piazza Zelioli Lanzini n. 1, denominata Palazzina De Carolis, individuata catastalmente al fg. 27 part. 71-178 e fg. 28 part. 118-81, come da planimetria evidenziata in rosso;
- gli spazi offerti necessitano di lavori di adeguamento al fine di renderli rispondenti alle necessità di distribuzione interna delle aree richiesta da ATS;
- la fine dei lavori è stimata per il mese di maggio 2022, stante le carenze di materiali dell'edilizia, note anche a mezzo stampa specializzata;

Ritenuto, pertanto, di dover procedere, nelle more dell'inizio del contratto di locazione previsto per il 1 giugno 2022, alla stipula di un accordo quadro per Contratto di locazione commerciale;

Considerato che:

- l'accordo quadro e il successivo contratto di locazione avranno come oggetto la porzione della Palazzina De Carolis e più precisamente parte del piano rialzato (uffici e servizi igienici per mq. 841,90) e parte del piano seminterrato (magazzino ed archivio per mq. 223,88) per una superficie totale di mq. 1.066,00 circa;
- il contratto di locazione verrà stipulato con decorrenza dalla fine dei lavori di adeguamento dei locali, presumibilmente dal 01/06/2022 e avrà una durata iniziale di anni 11;
- l'ATS potrà disdettare il contratto con preavviso da esercitarsi, almeno 12 mesi prima della scadenza;
- l'ATS potrà rinnovare il contratto di locazione, previo parere di congruità del canone espresso dall'Agenzia del Demanio, di 6 anni in 6 anni;
- la durata massima del contratto di locazione non potrà superare i 30 anni, ai sensi dell'art. 1573 del C.C.;

Vista l'attestazione dell'U.O.C. Servizio Economico Finanziario in ordine alla regolarità contabile;

Vista l'attestazione della dott.ssa Pierina Ghilardi nella duplice veste di responsabile del procedimento amministrativo e di Direttore dell'UOC Approvvigionamenti e Tecnico Patrimoniale in ordine alla regolarità tecnica ed alla legittimità del presente atto;

Acquisiti i pareri favorevoli del Direttore Amministrativo, Sanitario e Sociosanitario;

D E C R E T A

1. di prendere atto della stipula dell'accordo quadro per contratto di locazione con Cremona Fiere S.p.a, avvenuta in data 17/12/2021, per la sede del Dipartimento veterinario e sicurezza degli alimenti di O.A. e del Distretto veterinario di Cremona, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di dare atto che, qualora l'ATS, non dovesse adempiere all'accordo quadro, dovrà indennizzare Cremona Fiere S.p.a., secondo quanto indicato al punto 4) dell'accordo stesso;
3. di dare atto che il contratto di locazione verrà stipulato con decorrenza dalla fine dei lavori di adeguamento dei locali, presumibilmente dal 01/06/2022 e avrà una durata iniziale di anni 11;

4. di dare atto che la stipula del contratto di locazione verrà recepita con specifico atto, all'avvio dello stesso;
5. di dare atto che gli oneri derivanti dalla locazione verranno assunti nello specifico provvedimento;
6. di disporre a cura dell'UOC Affari Generali, Legali e Istituzionali, la pubblicazione all'Albo online ai sensi dell'art. 32 della L. n. 69/2009 e nel rispetto del Regolamento UE 679/2016.

Firmato digitalmente
Dott. Salvatore Mannino

ACCORDO QUADRO

Per CONTRATTO DI LOCAZIONE UFFICI P.zza Zelioli Lanzini 1

Con la presente scrittura privata, tra

- la società CREMONAFIERE SPA con sede in Cremona, Piazza Zelioli Lanzini 1, codice fiscale ed iscrizione al registro imprese di Cremona n. 00158700195, indirizzo pec cremonafiere@pcert.postecert.it in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante ROBERTO BILONI cod. fisc. BLNRRT65C02B157Y domiciliato presso la sede sociale per la carica, autorizzato alla stipula del presente accordo con delibera del Consiglio di Amministrazione del 22 luglio 2021, di seguito denominata Promittente locatrice, da una parte e

- ATS VALPADANA con sede in Mantova Via dei Toscani 1, cod. fisc. 02481970206, pec protocollo@pec.ats-valpadana.it in persona del legale rappresentante Dott. SALVATORE MANNINO cod. fisc. MNNSVT59C04C351S in qualità di Direttore Generale, dotato dei necessari poteri in forza, di seguito denominata Promissaria conduttrice, dall'altra parte

premesso

a) che la Promittente locatrice è proprietaria di una palazzina sita in Cremona, Piazza Zelioli Lanzini n. 1, identificato catastalmente al NCEU del Comune di Cremona al fg. 27 part. 71 – fg. 28 part. 81,118 Cat. D/08, RC € 1.927,00 oltre ad aree di pertinenza e parcheggio;

b) che la Promittente locatrice è titolare di concessione in uso dal Comune di Cremona, proprietario, di locali posti all'interno della Palazzina uffici, individuata catastalmente al fg. 27 mapp. 178 costituita dai seguenti subalterni oltre che da area pertinenziale esterna:

sub 501 magazzino uffici piano S1

sub 502 ristorante piano T e magazzino S1 sub 503 uffici piano 1 e magazzino S1

sub 504 spazi comuni piano terra

con durata sino al 14.11.2034, come convenuto con atto dell'8.04.2021 reg.to a Cremona il 22.04.2021 n. 680 serie 3 e che quindi è pienamente legittimata alla stipula del presente atto per la porzione di beni di proprietà di terzi;

c) che la Promissaria conduttrice ha comunicato alla Promittente locatrice con Proposta del 8.06.2021 Prot. 46423/21 le richieste specifiche per la locazione di porzione del Padiglione relativa al piano rialzato (uffici e servizi igienici) e al piano seminterrato (magazzino ed archivio) per esercitarvi la propria attività istituzionale, ed attività complementari, porzione individuata nella allegata planimetria con parte contornata in colore rosso (Allegato A);



d) che la Promittente locatrice ha dichiarato di aderire alle predette richieste;

e) che è stato raggiunto fra le parti l'accordo in merito alle condizioni della locazione, in base al quale sussiste la necessità che la porzione di Palazzina venga adeguatamente ristrutturata ed adattata all'utilizzo con i lavori descritti nell'allegato "B" e costi preventivati come da allegato "C"

f) che la Promittente locatrice si è resa disponibile a sostenere gli oneri relativi alla ristrutturazione, sottoposta nei dettagli alla verifica dell'Ufficio tecnico ATS Val Padana, subordinatamente all'impegno da parte della Promissaria conduttrice:

f.1- a stipulare un contratto di locazione della durata di anni 11 (undici), rinnovabile di 6 anni in sei anni fino alla durata massima di anni 30; con decorrenza dalla fine lavori di cui sopra, preventivata a maggio 2022, secondo il testo riportato nell'allegato "D";

f.2 - ad indennizzare la Promittente locatrice nel caso di recesso anticipato rispetto alla durata contrattuale convenuta di anni 11 (undici) per un importo pari alla differenza tra valore della ristrutturazione e maggiorazione al valore del borsino immobiliare già corrisposta).

g) che la Promissaria conduttrice ha confermato di essere interessata a condurre in locazione la porzione di Palazzina sottoscrivendo il contratto nei termini di cui al testo allegato sub "D";

Ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue:

- 1) Premesse ed allegati costituiscono parte integrante e sostanziale dell'accordo;
- 2) La Promittente locatrice si obbliga a concedere in locazione alla Promissaria conduttrice, che accetta e si obbliga a condurlo in locazione, porzione di Palazzina denominata Palazzina De Carolis di complessivi mq. 1.066 circa, di cui mq. 841,90 adibita a uffici e mq. 223,88 adibiti a magazzino ed archivio, quale minor consistenza dell'unità immobiliare identificata dalla particella 71 e 178 del foglio 27 e 118,81 del foglio 28, oltre all'area di parcheggio e di accesso, individuate nelle parti contornate in rosso dell'allegata planimetria sub "A"; il canone annuo di locazione, tenuto conto dei lavori da eseguire sulla porzione immobiliare oggetto di locazione, sarà di € 90.547,08 (euro novantamila cinquecento quarantasette/08) da corrispondere al Promittente locatore oltre all'IVA e tassa di registro, in rate mensili anticipate di € 7.545,59 ciascuna entro il giorno 10 di ogni mese.
- 3) In funzione della locazione, la Parte Promittente locatrice si impegna ad eseguire i lavori di ristrutturazione dell'immobile promesso in locazione di cui all'allegato "B" del presente accordo, con costi preventivati come da allegato "C".

Le Parti convengono che, poiché l'intervento di ristrutturazione di cui al punto 3) comporta oneri preventivati di Euro 940.000,00 circa, che verranno sostenuti da Promittente Locatrice sul presupposto



A handwritten signature in blue ink, located to the right of the official stamp.

condiviso con Promissaria Conduttrice della durata contrattuale base di anni 11 (undici), qualora per qualsiasi motivo non imputabile a Promittente Locatrice il rapporto contrattuale dovesse risolversi anticipatamente, la Promissaria Conduttrice si obbliga ad indennizzare la Promittente Locatrice per l'importo corrispondente pari al residuo del valore della ristrutturazione riferibile ai costi sostenuti per esigenze del Conduttore (differenza tra valore della ristrutturazione e maggiorazione al valore del borsino immobiliare già corrisposta).

Il dettaglio dei lavori e dei costi preventivati oggetto del presente riferimento – intesi quali lavori effettuati per esigenze del Conduttore – costituisce allegato E.

In caso di recesso anticipato da parte del LOCATORE, da esercitarsi con preavviso di almeno 12 mesi, lo stesso dovrà risarcire il CONDUTTORE delle spese documentate di trasloco sino ad un massimo di € 10.000,00 (diecimila).

A garanzia del pagamento del canone e delle obbligazioni contrattuali locative la Promissaria conduttrice, contestualmente alla sottoscrizione del contratto di locazione di cui al presente impegno, consegnerà alla Promittente locatrice, quale deposito cauzionale, fidejussione bancaria a primo rischio rilasciata da primario Istituto di credito dell'importo di € 15.091,18 (quindicimilanovantuno/18) con decorrenza dalla data di effetto della locazione e scadenza al termine del mese successivo alla cessazione della stessa, eventualmente anche rinnovata o, sposteriore, alla riconsegna dell'immobile locato.

4) La Promissaria Conduttrice provvederà a stipulare entro trenta giorni dalla decorrenza del contratto apposita polizza assicurativa contro per rischio locativo, nonché per la responsabilità civile verso terzi.

5) La locazione avrà la durata di anni 11 (undici) con inizio dalla fine lavori, preventivata nel mese di maggio 2022, rinnovabile di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni fino alla durata massima di anni 30 (trenta). In considerazione dal perdurare dell'emergenza sanitaria non saranno applicate penali causate direttamente o indirettamente dalla stessa emergenza per il ritardo nella esecuzione dei lavori e conseguentemente per lo slittamento dell'inizio della locazione, come, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: lockdown totali o parziali.

In mancanza di disdetta comunicata all'altra parte almeno 12 mesi prima della scadenza, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o email PEC, il contratto si intenderà rinnovato per anni 6 (sei);

6) Alla cessazione del contratto, indipendentemente dalla causa e dal momento, in considerazione dei lavori complessivamente eseguiti sulla porzione immobiliare e delle condizioni contrattuali regolanti la locazione, le Parti hanno specificamente convenuto che la parte Promittente locatrice non richiederà



A handwritten signature in blue ink is located at the bottom right of the page.

alcun intervento di sistemazione o riadattamento alla Promissaria acquirente e quest'ultima che non richiederà alla prima alcun indennizzo o rimborso per eventuali spese sostenute per i lavori sull'unità locata.

Cremona, lì 17 dicembre 2021

Allegati:

A - planimetria immobiliare

B – lavori da eseguire da parte della Promittente locatrice

C – preventivi lavori da eseguire da parte della Promittente locatrice

D – contratto di locazione

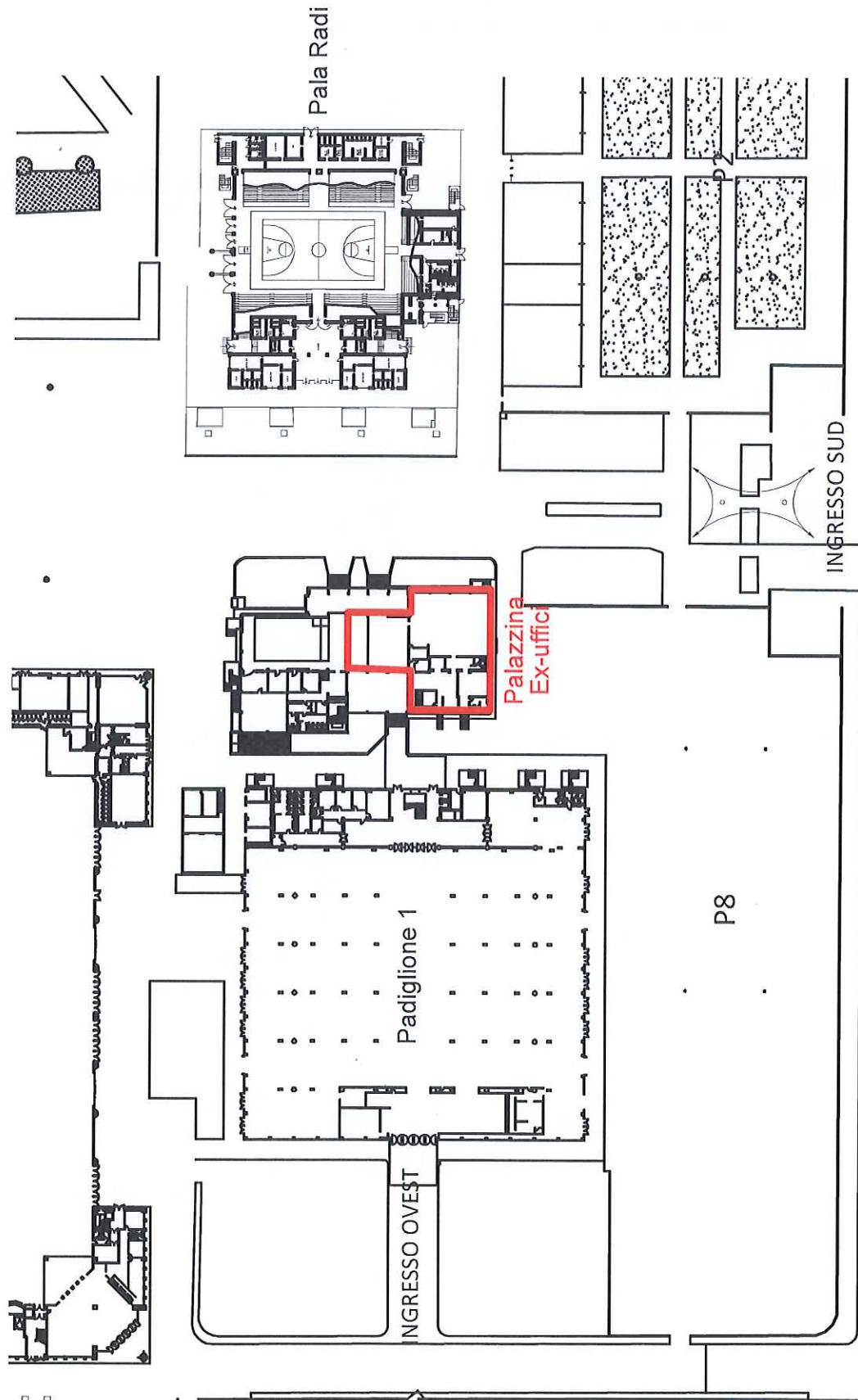
E – stima dei lavori inerenti esigenze del Conduttore

la Promittente locatrice



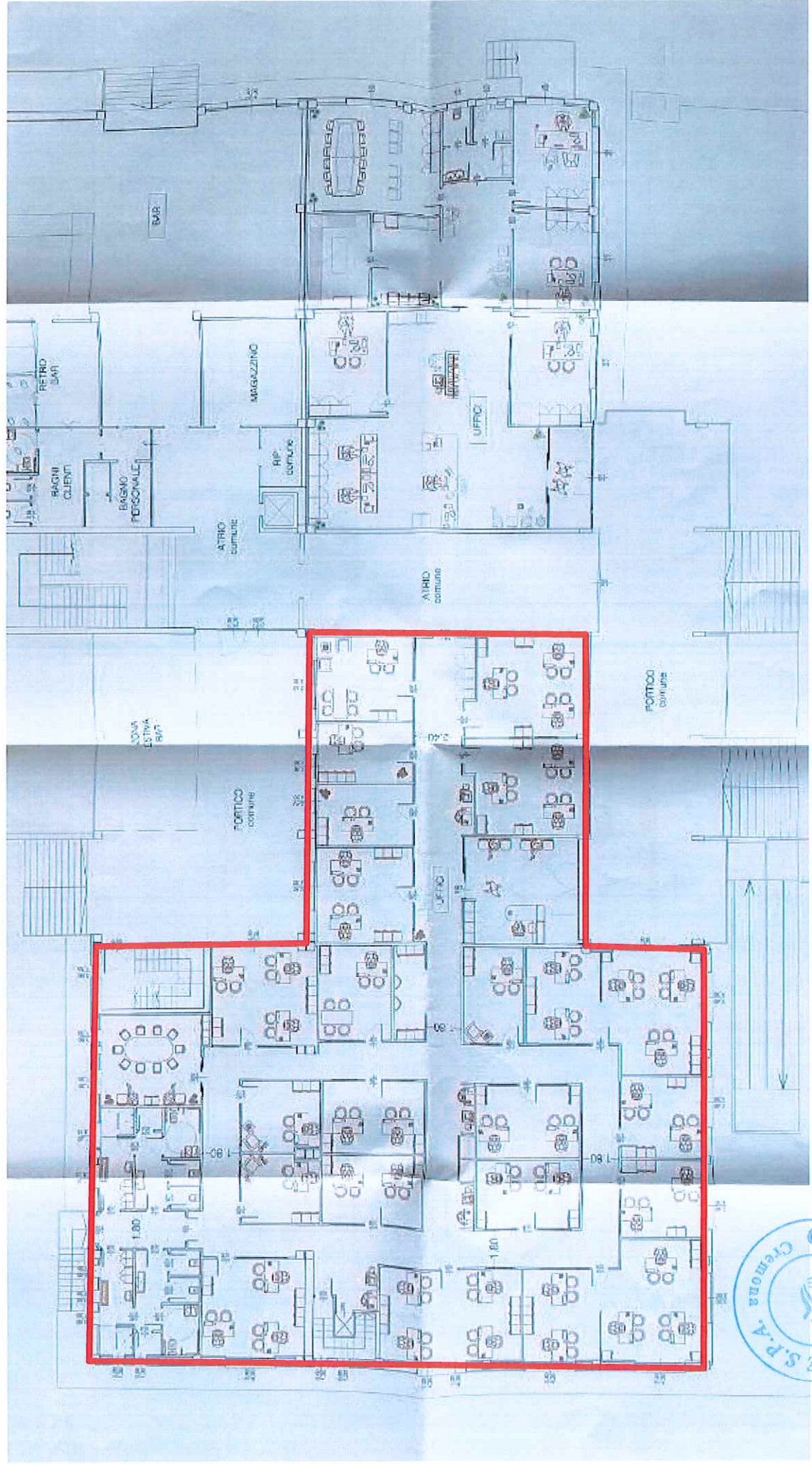
la Promissaria conduttrice





[Handwritten signature]

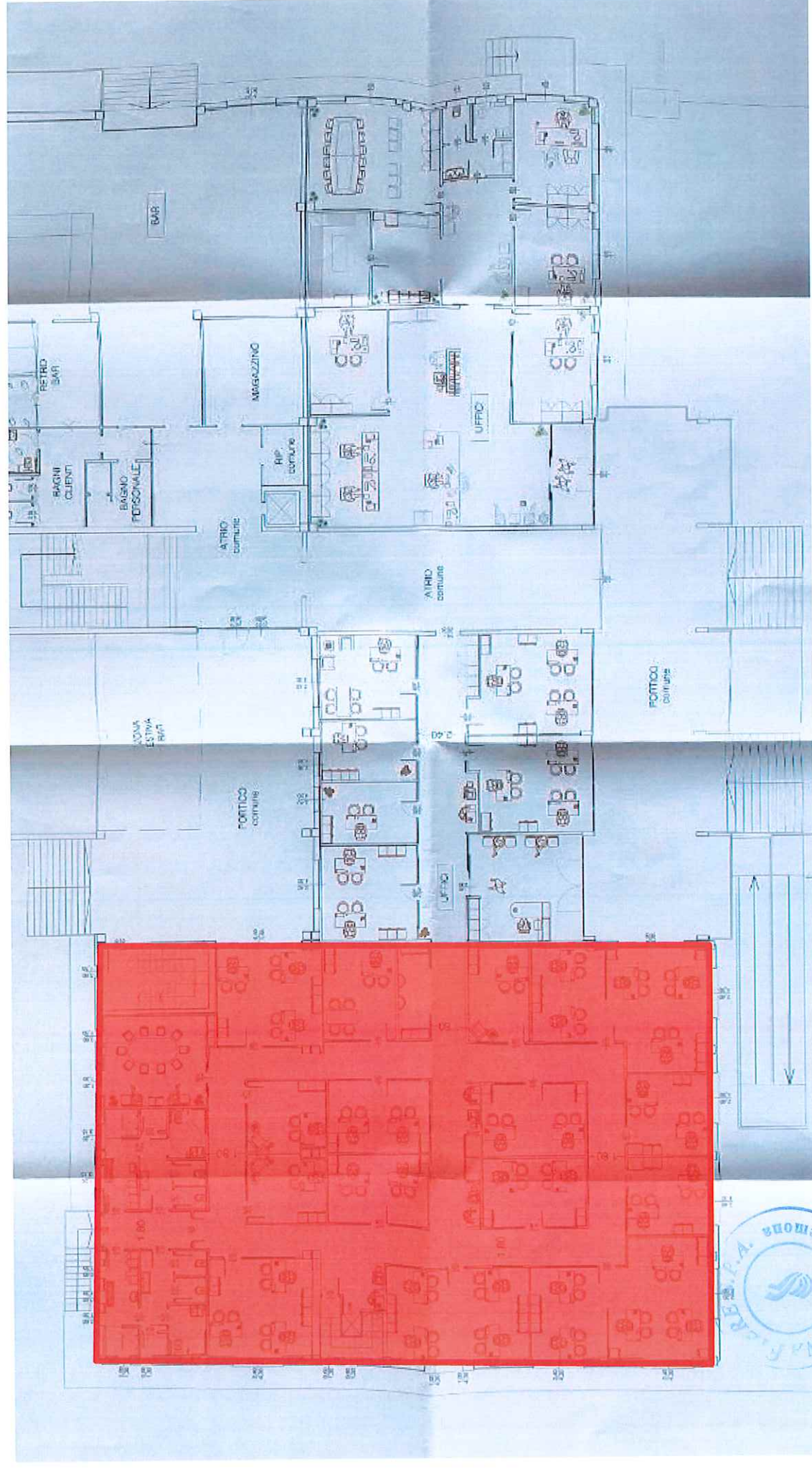
Piano terra - Palazzina ex-uffici



R

Seminterrato - Palazzina ex-uffici

L'area in rosso è la parte corrispondente seminterrata in affitto.



DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO DI REALIZZAZIONE DEGLI UFFICI**ATS VAL PADANA - PALAZZINA DE CAROLIS****PARTIZIONI INTERNE, CONTROPARETI e CONTROSOFFITTATURE:**

- pareti divisorie interne a delimitazione degli spazi destinati ad uffici e vani ad essi complementari/accessori (sala conferenze, zona break, ingresso, zone archivio e ripostigli), saranno interamente realizzate in cartongesso doppia lastra con interposto strato di isolamento in lana di roccia. Per quanto riguarda invece le partizioni dei locali adibiti a servizi igienici e spogliatoi (con relative docce di servizio per gli operatori), verranno realizzate con tavolati in laterizio forato (scatole) spessore 12 cm.
- murature perimetrali opportunamente dotate di contro-pareti in cartongesso debitamente coibentate con pannelli in lana di roccia e finitura al civile e/o a gesso.
- controsoffittatura ad una altezza di circa 3,20m dal piano di calpestio, da eseguirsi in pannelli minerali dimensioni 60x60cm su struttura metallica ancorata ai solai, opportunamente coibentata con pannelli in lana minerale.

SERRAMENTI:

I serramenti esterni (porte e finestre) sono previsti in alluminio con taglio termico, vetri coibenti con articolazione delle porzioni opache/trasparenti in linea di continuità con i prospetti attualmente esistenti.

IMPIANTI:

- Impianto elettrico: l'intero comparto sarà costituito da linea elettrica montante principale da vano contatori e relativi quadri elettrici di derivazione; la distribuzione interna sarà realizzata mediante canalizzazioni costituite da passerelle in acciaio zincato e tubazioni plastiche rigide e flessibili, in maggior consistenza posate nel previsto controsoffitto e discendenti posti nelle controparti e pareti divisorie; Il tutto sarà completato da: forza motrice di servizio e utenze



speciali (porte scorrevoli/elevatore etc..), impianto di terra, collegamenti ai vari impianti meccanici di servizio, linea dati, prese, punti luce e corpi illuminanti;

- Impianti meccanici: l'impianto di riscaldamento e climatizzazione sarà del tipo "pompa di calore" con unità interne puntuali da posizionarsi in controsoffittatura; ventilazione meccanica controllata con recuperatori di calore, ripresa aria esterna ed espulsione dell'aria viziata e completata internamente da bocchette di mandata e ripresa;
- Impianto idrico-sanitario: il progetto prevede la realizzazione di 2 comparti separati uomini/donne ciascuno completo di 1 locale spogliatoio con relative docce, 1 servizio igienico per persone diversamente abili, 2 W.C. e relativo antibagno dotato di lavabo a canale con miscelatori a parete. La produzione di acqua calda sanitaria sarà garantita da bollitori a funzionamento elettrico.

OPERE DI FINITURA e COMPLETAMENTO:

- Pavimentazioni e rivestimenti dei servizi igienici in gres porcellanato posati a colla su fondo opportunamente predisposto;
- Porzioni di pareti divisorie interne fronteggianti i corridoi in elementi modulari di alluminio e vetro;
- Porte interne a battente di tipo tamburato con finitura in laminato;
- Intonaci interni con finitura a gesso e/o al civile;
- Tinteggiatura interna e zoccolini battiscopa;
- Piattaforma elevatrice di collegamento tra il piano rialzato ed il sottostante vano interrato



Preventivo di massima su quantificazione ditte						
		Piano seminterrato locale accessori ATS	Piano rialzato uffici ATS	Uffici ATS		
	sup.	223,88	841,9	1065,78		
descrizione						
Opere edili, serramenti e opere di predisposizione degli spazi interni		47.400,00 €	535.700,00 €	583.100,00 €		
Impiantistica		16.000,00 €	231.000,00 €	247.000,00 €		
Elevatore		20.000,00 €	- €	20.000,00 €		
Spese tecniche		- €	90.000,00 €	90.000,00 €		
sommano		83.400,00 €	856.700,00 €	940.100,00 €	+ IVA	



3

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata ad ogni conseguente effetto di legge

- la società CREMONAFIERE SPA con sede in Cremona, Piazza Zelioli Lanzini 1, codice fiscale ed iscrizione al registro imprese di Cremona n. 00158700195, indirizzo pec cremonafiere@pcert.postecert.it in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante ROBERTO BILONI cod.fisc. BLNRRT65C02B157Y domiciliato presso la sede sociale per la carica autorizzato alla stipula del presente accordo con delibera del Consiglio di Amministrazione del 22 luglio 2021, di seguito denominata LOCATORE, da una parte e
- ATS VAL PADANA con sede in Mantova Via dei Toscani 1, cod.fisc. 02481970206, pec protocollo@pec.ats-valpadana.it in persona del legale rappresentante Dott. SALVATORE MANNINO cod. fisc. MNNSVT59C04C351S in qualità di Direttore Generale, dotato dei necessari poteri, di seguito denominata CONDUTTORE dall'altra parte

PREMESSO CHE

- Il LOCATORE è proprietario di porzione di una palazzina sito in Cremona, Piazza Zelioli Lanzini n. 1, identificato catastalmente al NCEU del Comune di Cremona al fg. 27 part. 71 – fg. 28 part. 81,118 Cat. D/08, RC € 1.927,00 oltre ad aree di pertinenza e parcheggio;
- IL LOCATORE è titolare di concessione in uso dal Comune di Cremona, proprietario, di locali posti all'interno della Palazzina uffici, individuata catastalmente al fg. 27 mapp. 178 costituita dai seguenti subalterni oltre cheda area pertinenziale esterna:
sub 501 magazzino uffici piano S1
sub 502 ristorante piano T e magazzino S1 sub 503 uffici piano 1 e magazzino S1
sub 504 spazi comuni piano terra
con durata sino al 14.11.2034, come convenuto con atto dell'8.04.2021 reg.to a Cremona il 22.04.2021 n. 680 serie 3 e che quindi è pienamente legittimato alla stipula del presente atto per la porzione di beni di proprietà di terzi;
- Il CONDUTTORE ha manifestato il proprio interesse ad assumere in locazione porzione dell'immobile sopra descritto della superficie complessiva di mq 1.065,70 circa, composto da locali al piano rialzato ad uso ufficio per circa mq. 841,90 e locale al piano seminterrato ad uso magazzino e archivio per circa mq. 223,88, come da planimetria allegata con indicazione della porzione interessata con colore rosso All. "A";
- Le parti intendono far constare con la presente scrittura privata le modalità del contratto di locazione da sottoscrivere per i locali di seguito meglio precisati:
Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:



Art. 1 – Definizioni

Nel contesto del seguente contratto vengono assunte come correnti le seguenti definizioni:

- A. "PORZIONE IMMOBILIARE": il bene immobile, meglio individuato nel successivo articolo 2, che costituisce l'oggetto del presente contratto.
- B. "Allegato": l'allegato A al presente contratto che ne costituiscono parte integrante e sostanziale.
- C. "LOCATORE": CREMONAFIERE S.p.a.;
- D. "CONDUTTORE ": ATS VAL PADANA.
- E. "CANONE": il corrispettivo per il godimento dei beni oggetto del presente contratto, corrisposto dal CONDUTTORE al LOCATORE di cui all'articolo 4.1.

Art. 2 – Oggetto

2.1 Il LOCATORE, come sopra rappresentato e domiciliato, in qualità di proprietario per una parte e di titolare di concessione in uso per l'altra parte concede in locazione al CONDUTTORE che, come sopra rappresentato e domiciliato, accetta i locali costituenti la porzione del compendio immobiliare infra descritto del quale dichiara di averne ampiamente preso visione e precisamente: in Comune di Cremona, Piazza Zelioli Lanzini n. 1, PORZIONE IMMOBILIARE commerciale, catastalmente censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cremona quale minor consistenza dell'unità immobiliare identificata con la particella 71,178 del foglio 27 e 118, 81 del foglio 28. Per una migliore descrizione ed individuazione del bene, oggetto del presente contratto, le parti fanno espresso riferimento alla planimetria catastale che, previamente sottoscritta, viene allegato al presente contratto (allegato A), onde costituirne parte integrante e sostanziale.

2.2. La PORZIONE IMMOBILIARE verrà consegnata al CONDUTTORE

con pareti divisorie interne delimitanti gli uffici e vani complementari in cartongesso doppia lastra con interposto strato di isolamento, nuovi servizi igienici, limitati da partizioni in tavolati in laterizio forato, controsoffittatura ad altezza di circa mt 3,20 con pannelli coibentati, nuovi serramenti, nuovo impianto elettrico, impianto di riscaldamento e climatizzazione a pompa di calore, impianto idrico sanitario con un servizio igienico per persone diversamente abili e 2 comparti separati uomini/donne, nuove pavimentazioni e rivestimenti, nuova tinteggiatura, piattaforma elevatrice di collegamento tra piano rialzato e sottostante vano seminterrato.

Il CONDUTTORE dichiara di aver esaminato la PORZIONE IMMOBILIARE e di aver preso visione del progetto di ristrutturazione, e di ritenere il tutto adatto alla propria attività.

2.3. L'immobile viene concesso in locazione al CONDUTTORE affinché quest'ultimo possa ivi esercitarvi esclusivamente l'attività istituzionale espressamente esclusa ogni altra e diversa destinazione; viene espressamente autorizzato il libero accesso in ogni orario e giorno del personale



e dipendenti di ATS, nonché l'accesso di animali per l'attività istituzionale.

2.4. Il CONDUTTORE si obbliga a svolgere la propria attività nel pieno rispetto delle leggi e dei regolamenti tempo per tempo vigenti, assumendo totalmente il rischio di gestione e manlevando il LOCATORE da qualsiasi responsabilità per danni alle persone o ai beni, anche nei confronti dei terzi, che potrebbero derivare in dipendenza dello svolgimento della sua attività o comunque in conseguenza dell'uso del bene fatto dal conduttore, dai suoi dipendenti o frequentatori del bene.

2.5. Il CONDUTTORE assume garanzia esclusiva, verso il proprietario e/o altri per ogni danno derivante dall'uso fatto da lui, dipendenti, frequentatori di fatto del bene.

2.6 Il CONDUTTORE dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile oggetto di locazione.

Art. 3 – Durata

3.1. La locazione avrà una durata pari ad anni 11 con decorrenza dal 01/06/2022 e scadenza al 31/05/2033 con tacito rinnovo a tale scadenza di ulteriori 6 (sei) anni, qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata A/R o pec da spedire almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza o dei successivi rinnovi.

Il contratto potrà essere rinnovato di 6 anni in 6 anni, fino al raggiungimento della durata massima di 30 anni, ai sensi dell'art. 1573 del Codice Civile.

3.2. Il LOCATORE rinuncia sin d'ora alla facoltà di esercitare il diniego di rinnovazione del contratto, di cui all'articolo 29 della Legge 392/1978, alla scadenza del primo periodo di durata contrattuale sopra individuato.

3.3 Tenuto conto degli oneri sostenuti dal LOCATORE per la ristrutturazione dei locali in funzione della presente locazione, e quindi con riferimento ai costi per lavori richiesti dal Conduttore di cui all'allegato B, si conviene che in caso di recesso anticipato del Conduttore per motivi non imputabili al LOCATORE, lo stesso sarà tenuto al pagamento di un importo pari al residuo del valore della ristrutturazione (differenza tra valore complessivo della ristrutturazione e maggiorazione al valore del borsino immobiliare già corrisposta).

3.4. In caso di recesso anticipato da parte del LOCATORE, da esercitarsi con preavviso di almeno 12 mesi, lo stesso dovrà risarcire il CONDUTTORE delle spese documentate per il trasloco sino a un massimo di Euro 10.000,00 (diecimila/00).

3.5. Alla scadenza del presente contratto e in caso di cessazione dei suoi effetti, il CONDUTTORE dovrà restituire immediatamente al LOCATORE l'immobile, libero da persone e da cose.

Art. 4 – Canone



4.1. Il CONDUTTORE dovrà corrispondere al LOCATORE il canone di locazione annuo pari a € 90.547,08 (novantamilaquattrocentoquarantasette/08) oltre Iva ai sensi di legge, stabilito a corpo e non a misura come da offerta presentata in sede di gara:

- € 7,5 mese/mq. per gli uffici (mq. 841,90);
- € 5,5 mese/mq. per magazzino/archivio (mq. 223,88).

Decorso i primi 11 (undici) anni di canone, qualora il contratto venisse rinnovato, il canone dovrà essere rideterminato sulla base del valore medio pubblicato dal borsino immobiliare per la zona.

Gli importi sopra indicati saranno soggetti ad aggiornamento a norma di legge.

4.2 A garanzia del puntuale adempimento di tutte le obbligazioni discendenti dal presente contratto, il CONDUTTORE si impegna a consegnare al LOCATORE entro il termine di 15 (quindici) giorni a partire dalla data di decorrenza del presente contratto, a titolo di deposito cauzionale, una fidejussione rilasciata da un primario istituto bancario e/o assicurazione, di importo non inferiore a due mensilità del canone indicato all'art. 4.1. La garanzia dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, c. 1, c.c.. La garanzia dovrà essere costantemente, se del caso, reintegrata e, comunque, rinnovata, a cura e spese del CONDUTTORE, lungo l'intera durata del contratto e/o di eventuali rinnovi.

Art. 5 – Modalità di pagamento del canone

5.1. Salvo diversa modalità di pagamento espressamente autorizzata per iscritto dal LOCATORE, il pagamento del canone annuale pattuito, oltre all'IVA relativa nella misura di legge, deve essere effettuato in rate mensili anticipate, con valuta fissa al 10° giorno del mese di scadenza sul conto corrente bancario indicato dal LOCATORE.

I termini suddetti devono intendersi essenziali ai sensi dell'art. 1457 del codice civile.

5.2. Il pagamento del canone non può essere sospeso né ritardato dal CONDUTTORE, qualunque ne sia il titolo, fatto salvo, comunque, il diritto di quest'ultimo di far valere separatamente le eventuali ragioni o pretese.

Art. 6 – Divieto di cessione del contratto

6.1. E' fatto espresso divieto di cedere, il presente contratto di locazione, per qualsiasi causa, ragione o titolo.

Art. 7 – Addizioni e migliorie

7.01 Resta inteso che ogni opera, impianto, miglioria, addizione realizzata dal CONDUTTORE



resterà di proprietà del LOCATORE senza alcuna indennità in favore del CONDUTTORE.

7.02 Salvo quanto previsto dal precedente punto 7.01, il CONDUTTORE non potrà effettuare lavori di addizione e miglioramento degli immobili e degli impianti senza il preventivo consenso da parte del LOCATORE, che non potrà tuttavia essere irragionevolmente negato. Al termine della locazione, o in caso di recesso anticipato o di risoluzione del contratto, il LOCATORE ha diritto di pretendere la messa in pristino, a spese del CONDUTTORE, delle modifiche effettuate da quest'ultimo senza il consenso del LOCATORE oppure, anche se assentite, di ritenere le opere realizzate dal CONDUTTORE senza alcun compenso o indennità. Il CONDUTTORE, in particolare, rinuncia irrevocabilmente fin d'ora alle indennità di cui agli artt. 1592 e 1593 c.c.. Il CONDUTTORE assume a suo carico ogni eventuale onere o sanzione di natura amministrativa per eventuali violazioni urbanistiche ed edilizie dipendenti da fatto proprio, garantendo e manlevando espressamente il LOCATORE con riferimento a qualsivoglia conseguenza pregiudizievole che potesse derivare sul punto.

Art. 8 – Manutenzione ordinaria

8.1. Sono a carico del CONDUTTORE le spese inerenti la manutenzione ordinaria degli immobili e degli impianti del presente contratto.

8.2. Il CONDUTTORE è costituito custode della PORZIONE IMMOBILIARE e dovrà provvedere a propria cura e spese all'assicurazione dei beni costituenti il contenuto della stessa sia dai rischi di incendio e di allagamento, che dai rischi di responsabilità nei riguardi dei terzi. Il CONDUTTORE si impegna a consegnare copia del contratto di assicurazione al LOCATORE, così come dovrà consegnare copia di ogni sua rinnovazione o modifica.

Art. 9 – Manutenzione straordinaria

9.1. Tutte le spese di manutenzione straordinaria all'immobile, nello stato di fatto in cui viene concesso (muri, fondazioni, tetti, scale, serramenti, predisposizione impianti, ecc.) restano in carico al LOCATORE.

Si conviene che sono manutenzioni straordinarie quelle non derivanti da usura di importo superiore a € 1.000,00 (mille).

Resta in ogni caso inteso che il CONDUTTORE beneficerà comunque degli eventuali finanziamenti e contributi pubblici connessi o comunque relativi alle attività di manutenzione a proprio carico, anche laddove tali finanziamenti e contributi fossero riconosciuti al LOCATORE quale proprietario del complesso immobiliare. Il LOCATORE si impegna pertanto a trasferire tali finanziamenti e contributi al CONDUTTORE, ovvero a fare tutto quanto in proprio potere affinché tali finanziamenti e



Handwritten signature in blue ink.

contributi vengano trasferiti al CONDUTTORE.

Art. 10 – Oneri e Spese

10.1 Sono a carico del CONDUTTORE i tributi non di natura patrimoniale relativi alla PORZIONE IMMOBILIARE in oggetto, tutte le spese di amministrazione dello stabile previste dall'art. 9 della legge 392/78 i.e. di energia elettrica, acqua, telefono, gas, utenze telefoniche, rete informatica, combustibili etc., e qualsiasi altra spesa necessaria al funzionamento degli impianti. Sono infine a carico del CONDUTTORE le spese, gli oneri e/o le imposte tutte relative allo smaltimento dei rifiuti e delle pulizie dei locali oggetto del contratto.

10.2 Il CONDUTTORE procederà a volturare a proprio nome i contratti di fornitura, nonché tutti i permessi verbali, libretti matricolari, certificati, autorizzazioni, etc., rilasciati dagli enti preposti alle verifiche, controlli e collaudi dei vari impianti (ATS, Vigili del Fuoco, etc.).

10.3 Il CONDUTTORE si impegna a produrre, entro trenta giorni dalla decorrenza del presente contratto, polizza assicurativa rilasciata da primaria Compagnia di Assicurazione, per assicurarsi contro la responsabilità civile per danni comunque cagionati a terzi dal CONDUTTORE, dai suoi dipendenti o collaboratori a qualunque titolo, in conseguenza di qualunque fatto accidentale verificatosi all'interno dei locali e delle altre dotazioni oggetto di locazione

Art. 11 - Varie

11.1. Il CONDUTTORE non potrà pretendere dal LOCATORE indennità per danni causati da insufficiente vigilanza o da altro fatto del personale addetto ai servizi nonché per danni causati da animali, da allagamenti, da irregolarità nella fornitura dell'acqua potabile o degli altri servizi comuni.

11.2. Il LOCATORE avrà facoltà in qualsivoglia momento, previo avviso scritto di 48 ore, di visitare o far visitare la PORZIONE IMMOBILIARE, precisando il motivo della visita.

11.3. Il CONDUTTORE autorizza il LOCATORE a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al presente contratto di locazione.

11.4. Ogni modifica e variazione della ragione sociale, sede legale o amministrativa, domicilio del CONDUTTORE, dovrà essere tempestivamente comunicata, per iscritto, tramite lettera raccomandata A/R al LOCATORE o pec.

11.5. Qualsiasi modifica, variazione, o rinuncia al presente contratto sarà efficace e vincolante soltanto se risulti da atto scritto firmato da entrambe le parti.

IL LOCATORE: CREMONAFIERE SPA

IL CONDUTTORE: ATS VAL PADANA



Allegati:

A) planimetria catastale relative all'unità immobiliare con evidenziato la PORZIONE IMMOBILIARE oggetto di contratto.

B) Dettaglio lavori di ristrutturazione e completamento per specifica attività Conduttore.

Informativa ai sensi del Regolamento UE 2016/679

Si precisa, a norma dell'art. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679, che i dati assunti dal LOCATORE, titolare del trattamento, saranno utilizzati esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi al presente contratto e che saranno conservati a cura della stessa in archivi cartacei ed elettronici nel rispetto delle misure di sicurezza previste dalla legge medesima per il tempo richiesto dalla durata del contratto e non saranno diffusi in paesi extra-UE. Si rinvia agli artt. 15-16-17-18-20 e 21 del citato Regolamento per i diritti spettanti all'interessato a propria tutela e nello specifico:

- Diritto di accesso ai dati personali
- La loro rettifica in caso di inesattezza
- La cancellazione dei dati
- La limitazione al trattamento
- L'opposizione al trattamento
- Il diritto alla portabilità dei dati.

In caso di violazione delle presenti disposizioni, l'interessato al trattamento ha diritto di proporre reclamo presso la competente Autorità Garante dei dati personali.

Si precisa che titolare del trattamento è _____.

IL LOCATORE _____

Si autorizza IL LOCATORE alla conservazione dei dati e alla loro gestione, in relazione agli adempimenti connessi al presente contratto.

IL CONDUTTORE _____



Preventivo di massima lavori inerenti esigenze del conduttore		
		Opere richieste da ATS
	sup.	1065,78
descrizione		
Opere edili, serramenti e opere di predisposizione degli spazi interni		295.000,00 €
Impiantistica		150.000,00 €
Elevatore		20.000,00 €
Spese tecniche		45.000,00 €
sommano		510.000,00 € + IVA



R