

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI BENE IMMOBILE
ad uso non abitativo ex art. 27 comma 5 della legge 392/1978

tra:

- **PINETA GRANDE S.p.A.**, in persona del Presidente e legale rapp.te p.t. dr. [REDACTED],
[REDACTED] con sede legale in Napoli, alla Via Pergolesi n. 1/b, P.IVA C.F. 07045161218,
(locatore)

e

- **AZIENDA OSPEDALIERA DI RILIEVO NAZIONALE SANTOBONO – PAUSILIPON** p.iva 06854100630 - con sede in Napoli alla via Traversa Ravaschieri n.8, già Via Croce Rossa n.8, in persona del legale rapp.te, Direttore Generale, Dott. Rodolfo Conenna, [REDACTED],
[REDACTED]
(conduttore)

di seguito, insieme, anche le “Parti” o ciascuna singolarmente “Parte”;

p r e m e s s o :

- che l’Azienda Ospedaliera di rilievo Nazionale Santobono Pausilipon con delibera del Direttore Generale n. 853 del 28.12.2021, premessa la necessità di reperire un immobile ad uso esclusivo per un periodo di 24-36 mesi insistente nell’area del Comune di Napoli da adibire a sede dello svolgimento della propria attività sanitaria istituzionale, al fine di garantire l’erogazione delle attività assistenziali a carattere medico – chirurgico previste dalla programmazione regionale, nelle more degli interventi strutturali che riguarderanno il blocco operatorio del padiglione Ravaschieri, immobile dove trasferire le attività attualmente svolte nel predetto padiglione, composto attualmente di n. cinque sale operatorie dedicate alle attività di neurochirurgia, oculistica, ORL, chirurgia urologica, chirurgia ortopedica, secondo quanto previsto dalla vigente normativa, al fine di garantire la continuità assistenziale, ha pubblicato: *“avviso indagine esplorativa finalizzata all’acquisizione di manifestazione di interesse pubblico rivolto a strutture ospedaliere private autorizzate insistenti nell’area del Comune di Napoli, per la cessione in uso per un periodo di 24-36 mesi, di un edificio indipendente ad uso esclusivo”*;
- che nell’allegato A della delibera n. 853/2021 dell’AORN Santobono Pausilipon venivano elencate le necessità logistiche minime necessarie allo svolgimento delle attività sanitarie da allocare nella sede sostitutiva;

- che in data 12.01.2022 la società Pineta Grande Hospital Spa ha trasmesso all'AORN Santobono Pausilipon manifestazione d'interesse per l'individuazione di un immobile da concedere in locazione, dichiarando di avere interesse a concedere in uso l'immobile ubicato in Napoli (Na) Via Bernardo Cavallino n. 102, censito al Catasto Urbano del Comune di Napoli alla Sez. AVV, Foglio n. 6, Particella n. 182/183, in possesso delle caratteristiche indicate nell'avviso pubblico dell'AORN Santobono Pausilipon n. 854 del 29.12.2021, che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;
- che la Commissione nominata con Deliberazione n. 40/2022, esaminate le istanze pervenute in uno alla documentazione alle stesse allegata entro il termine ultimo di scadenza 18.02.2022, ha ritenuto idonea la manifestazione di interesse trasmessa dalla Pineta Grande S.p.a., titolare dell'immobile denominato "Casa di Cura Villa Bianca" sito in Napoli, alla Via Bernardo Cavallino, n. 102, avendo accertato la sussistenza dei requisiti autorizzativi di cui alla DGRC 7301/01 ss.mm.ii. nonché di tutte le caratteristiche richieste nell'avviso di cui alla Deliberazione n. 853 del 28.12.2021 e n. 854 del 29.12.2021, come da relazione conclusiva trasmessa alla Direzione Generale con nota prot. n. 7162/22;
- che con nota del Direttore Generale dell'AORN Santobono Pausilipon del 04.04.2022, agli atti, il Direttore Generale ha richiesto "di procedere nei tempi utili più brevi ad acquisire un servizio per la valutazione dell'importo di fitto dell'immobile attualmente adibito a Casa di Cura "Villa Bianca", in relazione alla cui richiesta, il Direttore della U.O.C. Acquisizione Beni e Servizi con nota prot. n. 7813 dell'08.04.2022, agli atti, ha richiesto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – di fruire delle attività tecnico-stimative fornite dalla stessa a favore delle Amministrazioni Pubbliche e degli Enti a esse strumentali, indicate dall'art. 1, co.2, del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 e, contestualmente, ha richiesto chiarimenti in merito al procedimento da avviare per il servizio di consulenza tecnico- stimativa per individuare il valore immobiliare ed il conseguente canone da corrispondere per la locazione passiva dell'immobile, comprensivo dei beni strumentali;
- che l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli con nota prot. n. 9737 del 09.05.2022, agli atti, ha dato riscontro alla nota prot. n. 0007813 dell'08.04.2022, rappresentando quale termine presunto per l'esecuzione del servizio richiesto, nr. 150 (centocinquanta)/180 (centottanta) giorni decorrenti dalla sottoscrizione dell'accordo con l'AORN Santobono Pausilipon;

- che in ragione dell'urgenza di dover celermente dar corso agli interventi di adeguamento strutturale la U.O.C. Acquisizione Beni e Servizi ha avviato in data 27.05.2022 una Richiesta di Offerta (R.D.O.) sul Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MePA) aperta a tutti gli Operatori economici abilitati alle pertinenti categorie, per l'affidamento del servizio volto alla predisposizione di una perizia di stima asseverata per la determinazione del valore immobiliare e del conseguente canone di locazione da corrispondere per il fitto, comprensivo dei beni strumentali di proprietà di Pineta Grande S.p.A., di un compendio immobiliare denominato "Casa di cura Villa Bianca" detenuto sempre da Pineta Grande S.p.A. in forza di un contratto di locazione finanziaria di immobili finiti;
- che con Deliberazione n. 437 del 29.06.2022 il predetto servizio è stato aggiudicato all'operatore economico -Ditta Ing. PETRUCCI Simone (con sede in Via Goldoni 15B, Grosseto - Provincia di Grosseto- P. Iva 01274180536 che ha poi rilasciato perizia di stima, di cui si è preso atto con Deliberazione n. 635 del 26.09.2022, avente a oggetto la *"Perizia di stima per la determinazione del canone di locazione e valore di mercato della Casa di Cura Villa Bianca, Via Bernardo Cavallino, 102 – Napoli"* elaborato dall'O.E. Ditta Ing. PETRUCCI Simone - per l'acquisizione in locazione passiva del compendio immobiliare -comprensivo dei beni strumentali – denominato *"Casa di Cura Villa Bianca"*, di proprietà della Pineta Grande S.p.a., sito in Napoli, in Via Bernardo Cavallino n. 102", documento che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;
- che con la medesima delibera, l'Azienda ha stabilito di dare mandato alla UOC Tecnico Patrimoniale e ICT di formulare apposita istanza all'Agenzia delle Entrate per la competente verifica di congruità del suddetto canone e il rilascio del prelativo parere e/o per l'eventuale indicazione di diversi immobili – di proprietà statale o pubblica, potenzialmente idonei alle esigenze dell'AORN;
- che la società Pineta Grande Hospital Spa, a seguito di richiesta da parte dell'Ao Santobono, in data 04.11.2022, ha presentato relazione di stima ed offerta economica per la concessione in locazione l'immobile ubicato in Napoli (Na) Via Bernardo Cavallino n. 102, censito al Catasto Urbano del Comune di Napoli alla Sez. AVV, Foglio n. 6, Particella n. 182/183, Piano S1, T 1, 2, 3, 4, 5 ZC 6, categoria (D/4) – Cliniche e case di cura a scopo di lucro, indicando in € 1.320.000,00 (unmilionetrecentoventimila/00) il canone annuo, di cui quota attrezzature e arredi € 519.384,00 (cinquecentodiciannovemilatrecentoottantaquattro/00);

- che l' Agenzia delle Entrate – Commissione per la valutazione di congruità delle valutazioni tecnico estimative ha ritenuto congruo il canone annuale di € 710.000,00 per la locazione per la sola componente immobiliare dell' immobile "Villa Bianca", mentre con riguardo alla componente "mobiliare" (attrezzature, impianti ed arredi), le parti all'esito della riunione del 09.01.2023, nonché della perizia suppletiva a firma della Ditta Ing. PETRUCCI Simone hanno stabilito il canone in € 340.000,00 per un totale di € 1.050.000,00 oltre IVA se dovuta, spese di registrazione come per legge;
- che Pineta Grande S.p.a. risulta utilizzatore dell'immobile de quo in forza di contratto di locazione finanziaria di immobili finiti nr. 235477 del 24/11/2006 ripassato con Fineco Leasing S.p.a.;
- che in data 11 settembre 2023 è stata sottoscritta intesa vincolante;
- che a seguito di predisposizione del Progetto la Commissione ex DGRC n. 7301/2001 ha in corso di rilascio il richiesto parere.

Tutto ciò premesso, le Parti stipulano e convengono quanto segue

Articolo 1 - (Valore delle premesse e degli allegati)

Le premesse e gli allegati richiamati sono parte integrante e sostanziale del presente contratto ancorché non materialmente allegati essendo il relativo contenuto noto a entrambi i contraenti (di seguito "Contratto").

Articolo 2 – (Oggetto)

La società Pineta Grande Spa concede in locazione all'AORN Santobono Pausilipon, che accetta, l'immobile ubicato in Napoli (Na) Via Bernardo Cavallino n. 102, censito al Catasto Urbano del Comune di Napoli alla Sez. AVV, Foglio n. 6, Particella n. 182/183, Piano S1, T 1, 2, 3, 4, 5 ZC 6, categoria (D/4), denominato "Casa di Cura Villa Bianca", individuato nella planimetria allegata al presente atto nel doc. n. 3, con le attrezzature e gli arredi di cui allegato elenco inventario, per le finalità indicate nella Deliberazione n. 853 del 28.12.2021. Qualsiasi mutamento di destinazione dell'unità immobiliare è vietato, ai sensi dell'art. 80 della legge 27 luglio 1978 n. 392, e comporta la risoluzione di diritto del presente contratto; a tal fine il locatore potrà dichiarare di avvalersi della presente clausola, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, entro tre mesi dal momento in cui ha avuto conoscenza del suddetto mutamento di destinazione.

Articolo 3 - (Stato dell'immobile)

Il Conduttore dichiara di avere esatta conoscenza dello stato giuridico e di fatto del bene immobile concesso in locazione e degli arredi ed attrezzature ivi esistenti, che viene concesso, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava al momento dei diversi sopralluoghi effettuati.

Articolo 4 - (Canone di locazione)

Il canone di locazione annuo è pattuito in euro 1.050.000,00 (unmilionececinquantamila/00) oltre IVA se dovuta, suddiviso quanto a € 710.000,00 (settecentodiecimila/00) per la locazione per la sola componente immobiliare dell'immobile "Villa Bianca", quanto a € 340.000,00 (trecentoquarantamila/00) per la componente "mobiliare" (attrezzature, impianti ed arredi).

Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dalla conduttrice sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura del locatore.

Il Locatore esonera espressamente il Conduttore dal versamento della cauzione a garanzia del pagamento del canone.

Tale canone verrà corrisposto dal Conduttore, previa emissione della fattura, entro il 05 di ogni mese a mezzo bonifico bancario da accreditare sul c/c avente le seguenti coordinate bancarie: IBAN IT36 Y030 6903 4851 0000 0017 150.

Le spese per la fornitura di acqua, energia elettrica e gas sono a carico del Conduttore dal momento dall'inizio della locazione e fino alla materiale restituzione del bene; il Conduttore si impegna entro giorni 15 dalla sottoscrizione del presente contratto a richiedere voltura di tutte le utenze.

Articolo 5 - (Uso del bene da parte del Conduttore)

La presente concessione in locazione è fatta al fine di consentire al Conduttore di detenere il bene Immobile di cui all'art. 2, con i beni e le attrezzature in esso presenti di cui all'allegato elenco inventario, per adibirlo allo svolgimento di attività sanitaria quale oggetto proprio dell'attività istituzionale dell'AORN Santobono Pausilipon, per il tempo necessario allo svolgimento dei lavori che interesseranno il padiglione Ravaschieri, stimati in 24-36 mesi, nonché degli ulteriori lavori che dovessero effettuarsi presso l'A.O. Santobono in virtù dei quali si confermasse l'esigenza di trasferimento temporaneo delle attività sanitarie.

Ogni altra finalità di utilizzo da parte del Conduttore è tassativamente esclusa.

Per lo svolgimento delle attività, l'AORN Santobono Pausilipon dovrà acquisire le necessarie autorizzazioni / pareri igienico sanitari da parte dell'Autorità competente, essendo espressamente esclusa dalla locazione l'autorizzazione sanitaria intestata alla Casa di Cura Villa Bianca.

Eventuali ritardi nel rilascio delle autorizzazioni da parte degli Enti competenti non potranno essere imputati al locatore e non potranno ritardare il pagamento del canone mensile.

Il Conduttore si servirà dell'Immobile di cui all'articolo 2 con la dovuta diligenza, per l'uso descritto nel presente atto, impegnandosi a non destinare l'Immobile a scopi differenti.

Articolo 6 - (Interventi concordati sull'Immobile locato)

E' stabilito tra le parti che ogni modifica e/o miglioria debba essere autorizzata per iscritto dal locatore, il quale si riserva il diritto, accettato dal conduttore, di acquisire tali innovazioni senza compenso alcuno per il conduttore o suoi aventi causa.

Gli interventi per l'adeguamento dell'immobile o sue parti allo specifico uso che risulterà necessario all'A.O. Santobono per lo svolgimento delle finalità connesse al presente contratto verranno effettuati a cura della locatrice e parziali spese della conduttrice, secondo specifico computo metrico da approvare tra le parti.

Nel corso del rapporto, fatta eccezione per i lavori indicati nel presente articolo, nonché per quelli che si rendessero necessari per specifiche esigenze dell'A.O. Santobono, si stabilisce che la manutenzione straordinaria ricadrà sul Locatore mentre la manutenzione ordinaria ricadrà sul Conduttore.

Articolo 7 – (Durata)

Il Contratto decorre dalla data di rilascio da parte degli enti competenti dell'autorizzazione, anche parziale, all'esercizio all'esito del completamento, anche parziale, dei lavori a farsi, e avrà durata di 6 (sei) anni, con l'opzione a favore del Conduttore di richiedere al Locatore il rinnovo per ulteriori 6 (sei) anni tramite comunicazione scritta mediante raccomandata con avviso di ricevimento ovvero a mezzo Pec, da inviarsi al locatore almeno 6 (sei) mesi prima della naturale scadenza e con l'ulteriore opzione per il Conduttore di recedere anticipatamente dal contratto, qualora le necessità di locazione cessassero, tramite comunicazione con Pec o raccomandata A/R almeno 18 mesi prima.

Alla scadenza del termine naturale del contratto, così come eventualmente rinnovato o anticipato, il Conduttore è obbligato a restituire l'Immobile, con le attrezzature e gli arredi ivi esistenti al momento dell'inizio della locazione, senza necessità di alcuna ulteriore comunicazione da parte del Locatore.

L'AORN Santobono Pausilipon, alla scadenza del termine ed in ogni altra ipotesi di estinzione del contratto il Conduttore è obbligato a restituire al locatore l'immobile nello stesso stato di fatto in cui gli è stato consegnato, unitamente alle attrezzature in esso esistenti e concesse in uso dal Locatore, con l'aggiunta degli interventi effettuati, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

In caso di danni all'immobile e alle attrezzature dovuti alla carente manutenzione da parte del conduttore, il locatore potrà rifiutare la consegna del bene finché il conduttore non provveda alla effettuazione dei lavori ovvero gli corrisponda il risarcimento dei danni.

In relazione ai lavori espressamente autorizzati al momento della sottoscrizione del contratto o nel corso dello stesso, il Locatore non può pretendere la rimessione in pristino dell'Immobile né risarcimenti o indennità per la modifica dello stato dei luoghi fermo restando che tali modifiche siano state concordate con lo stesso.

Articolo 8 – (Diritto di prelazione)

Se il proprietario del bene intende procedere alla vendita dello stesso, è obbligato a darne comunicazione scritta al conduttore a mezzo pec. Il conduttore può esercitare il diritto di prelazione entro i 60 giorni successivi al giorno in cui ha ricevuto la comunicazione e deve darne riscontro al proprietario con le medesime modalità. Il contratto di compravendita dovrà essere sottoscritto nei successivi 90 giorni.

Articolo 9 – (Cessione del credito – Mandato all'incasso)

1. E' ammessa la cessione dei crediti maturati e maturandi dal locatore nei confronti dell'AORN Santobono Pausilipon a condizione che:
 - I. il contratto di cessione venga stipulato mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e che lo stesso, in originale o in copia autenticata, venga notificato all'AORN Santobono Pausilipon;
 - II. il cessionario sia un Istituto Bancario o un intermediario finanziario disciplinato dalle leggi in materia bancaria o creditizia, il cui oggetto sociale preveda l'eser-

cizio dell'attività di acquisto di crediti di impresa. L'Agenzia in caso di notificazione della cessione può opporre al cessionario tutte le eccezioni opponibili al cedente in base al presente contratto;

- III. l'atto di cessione faccia espresso riferimento al presente contratto di locazione;
 - IV. sia notificato presso la sede legale dell'AORN Santobono Pausilipon in Napoli alla Via Traversa Ravaschieri n° 8, già Via Croce Rossa n° 8
2. Il Locatore può conferire mandati all'incasso anche "irrevocabili" in favore dei soggetti di cui al precedente punto II) con atto notarile notificato all'AORN come al precedente punto IV).

Articolo 10 – (Clausola risolutiva espressa)

Le Parti convengono che il presente Contratto si risolva nelle seguenti ipotesi:

- a) inadempimento, anche parziale, da parte del Conduttore, ad uno o più obblighi previsti agli articoli 3 (Stato dell'immobile) 4 (Canone di locazione) 5 (Uso del bene da parte della Conduttore) e 6 (Interventi concordati sull'Immobile locato) del presente contratto, le cui clausole sono da considerarsi ciascuna essenziale per espressa volontà delle Parti;
- b) concessione a qualsiasi titolo a terzi del godimento dell'Immobile concesso in locazione, senza l'espresso assenso del Locatore.

Ciascuna Parte, tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, potrà dichiarare che intende avvalersi della presente clausola risolutiva.

La risoluzione avrà effetti a decorrere dal novantesimo giorno successivo al ricevimento della sua comunicazione.

È fatto salvo, per ciascuna delle Parti, in ogni caso di risoluzione imputabile, il diritto al risarcimento dei maggiori danni subiti e subendi.

Articolo 11 - (Domicilio delle Parti)

Ai fini del presente atto le Parti eleggono rispettivamente domicilio come in premessa, impegnandosi fin da adesso a comunicare qualsiasi variazione che possa verificarsi. In mancanza, le Parti faranno comunque riferimento a quello indicato nelle premesse.

Articolo 12 – (Controversie)

Per qualsivoglia controversia inerente il presente Contratto è competente il Foro di Napoli

Articolo 13 - (Spese e oneri)

Le Parti precisano che al presente Contratto viene applicata l'imposta di registro come per Legge.

La registrazione del Contratto e dei successivi eventuali rinnovi verrà effettuata a cura del Locatore mentre spese ed oneri, compreso il costo della registrazione, sono poste a carico del Conduttore nella misura del 50%.

Articolo 14 - (Rinvio alla disciplina codicistica)

Il presente contratto è disciplinato per tutto quanto non previsto nel presente atto, dalla normativa vigente in materia di locazioni.

Articolo 15- (Redazione congiunta del Contratto)

Le Parti riconoscono di aver proceduto, di comune accordo, dopo trattative, alla stesura del presente Contratto, che pertanto non deve considerarsi predisposto unilateralmente da una di esse e che sostituisce tutte le precedenti intese scritte e/o verbali intercorse tra le Parti medesime.

Articolo 16 - (Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679)

Per la stipula del contratto con il locatore, è richiesto al conduttore di fornire dati e informazioni, anche sotto forma documentale, che rientrano nell'ambito di applicazione del nuovo Regolamento UE 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 (regolamento generale sulla protezione dei dati)".

Redatto in duplice originale oltre l'esemplare per il Registro,

Letto, confermato e sottoscritto

Napoli, li 07.12.2023

Il Locatore

Il conduttore

Pineta Grande Spa

AORN Santobono Pausilipon



Firmato digitalmente da: Rodolfo Conenna
Data: 07/12/2023 14:54:45

