

AZIENDA ULSS N. 8 BERICA

Viale F. Rodolfi n. 37 – 36100 VICENZA

REGIONE DEL VENETO



DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

N. 685 DEL 15/04/2025

O G G E T T O

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER L'UTILIZZO TEMPORANEO DELL'AREA DA DESTINARE AD USO PARCHEGGIO PUBBLICO - TERRENO IDENTIFICATO AL FOGLIO 77, MAPPALE N. 926 SUB. 1 CAT. F01, AREE URBANE DEL COMUNE DI VICENZA

Proponente: UOS MOBILITA E VIABILITA
Anno Proposta: 2025
Numero Proposta: 694/25

Il Responsabile dell'U.O.S. Mobilità e Viabilità riferisce:

“Premesso che con Deliberazione del Direttore Generale n. 741 del 09/05/2024 è stato approvato il progetto esecutivo, revisionato ed accorpato, relativo ai lavori di “Riorganizzazione viabilità e sosta San Bortolo e costruzione della piattaforma sopraelevata parcheggio San Francesco”, e a seguito della Deliberazione del Direttore Generale n. 1928 del 22/11/2024, è stata indetta la procedura di gara per l'affidamento dei relativi lavori;

considerato che la realizzazione di suddetto intervento, il cui inizio lavori è previsto entro la fine del 2025, prevede la completa chiusura del parcheggio San Francesco, l'Azienda ULSS 8 Berica si trova pertanto nell'indubbia necessità di individuare un'area, o più, limitrofa all'Ospedale San Bortolo, da destinare a uso parcheggio per i dipendenti in sostituzione “temporanea” di quelli utilizzati nell'attuale area San Francesco;

a seguito di contatti e sopralluoghi intercorsi con il Sig. Claudio Padovan, proprietario del terreno ubicato in Vicenza, Via Rubicone 11, identificato al Foglio 77 mappale n. 926 sub. 1 cat. F01 – Aree Urbane, del Comune di Vicenza, meglio evidenziato nella planimetria allegata agli atti dell'U.O.S. Mobilità e Viabilità, si è acquisito dallo stesso la disponibilità di concedere in locazione temporanea suddetto terreno che permetterà la realizzazione di circa 50 posti auto;

visto lo schema di contratto di locazione, predisposto e concordato tra le Parti, allegato e parte integrante della presente deliberazione (Allegato 1), questa ULSS ritiene di procedere all'approvazione ed alla sottoscrizione del medesimo con le modalità ed alle condizioni in esso previste;

ricordato che tale schema di contratto avrà la durata di due anni, con decorrenza dal 15 aprile 2025 e fino al 14 aprile 2027, ovvero una durata sovrapponibile alla durata del contratto per la realizzazione delle opere del parcheggio San Francesco, quale sostituzione “temporanea” di parte dei parcheggi per i dipendenti che attualmente insistono nell'area San Francesco;

rammentato che il contratto prevede un canone annuale di € 14.000,00 fuori campo IVA, ai sensi degli art. 1 e 4 DPR n. 633/72, da erogare in rate semestrali anticipate, e che pertanto la spesa complessiva nel biennio ammonta ad euro 28.000,00 fuori campo IVA;

ricordato altresì che, durante il periodo di vigenza contrattuale, le spese per le utenze, la completa cura, custodia e pulizia del parcheggio nonché della manutenzione ordinaria dello stesso, dei relativi impianti di esercizio al fine di mantenerlo in buono stato di conservazione ed in perfetta efficienza ed in conformità alla normativa in tema di sicurezza, saranno a carico dell'ULSS;

sottolineato che le spese e i tributi/bolli inerenti e connessi alla registrazione del contratto saranno a carico dell'ULSS per la quota del 50% e si quantificano in € 650,00 nel biennio, come previsto dal contratto;

preso atto che - ai sensi dell'art. 5 del Legge n. 241/1990 - è necessario nominare il Responsabile Unico del Procedimento e che per tale ruolo viene individuato l'ing. Andrea Leonardi, dirigente Responsabile dell'U.O.S. Mobilità e Viabilità”.

Il medesimo Direttore ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica anche in relazione alla sua compatibilità con la vigente legislazione nazionale e regionale in materia.

Acquisito il parere di congruità, in relazione agli obiettivi assegnati, da parte del Direttore dell'Unità Operativa Complessa "Servizi Tecnici e Patrimoniali".

I Direttori Amministrativo, Sanitario e dei Servizi Socio-Sanitari hanno espresso il parere favorevole per quanto di rispettiva competenza.

Sulla base di quanto sopra

IL DIRETTORE GENERALE

DELIBERA

1. di considerare le premesse parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di acquisire in locazione temporanea, per la durata di due anni con decorrenza dal 15 aprile 2025 e fino al 14 aprile 2027, il terreno identificato al Foglio 77 mappale n. 926 sub. 1 cat. F01 – Aree Urbane del Comune di Vicenza, da destinare ad uso parcheggio dipendenti, al fine di realizzare circa 50 posti auto in sostituzione "temporanea" di quelli utilizzati presso il parcheggio San Francesco, come in premessa precisato;
3. di sottoscrivere il contratto di locazione temporanea del suddetto terreno nei termini e condizioni precisate nello schema di contratto allegato e facente parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione (Allegato 1);
4. di prendere atto che, nel periodo di vigenza contrattuale, le spese per le utenze, la completa cura, custodia e pulizia del parcheggio nonché della manutenzione ordinaria dello stesso, dei relativi impianti di esercizio al fine di mantenerlo in buono stato di conservazione ed in perfetta efficienza ed in conformità alla normativa in tema di sicurezza, saranno a carico dell'ULSS;
5. di dare atto che la spesa complessiva nel biennio – pari ad euro 28.000,00 fuori campo IVA - ai sensi degli art. 1 e 4 DPR n. 633/72, verrà imputata al conto 5601 000 015 "Affitti Passivi area non sanitaria", nei Bilanci di esercizio anni 2025, 2026 e 2027, per il periodo e rispettivo importo di competenza;
6. di dare atto altresì che le spese di bollo/registrazione contratto saranno a carico dell'ULSS per il 50% e sono stimate in circa € 350,00 per il primo anno e verranno imputate al conto 5803 000 020 "Imposte e tasse" con copertura nel Bilancio di esercizio 2025 e la quota di € 300,00 verrà imputata nel medesimo conto nel Bilancio di esercizio 2026;
7. di nominare Responsabile Unico del Procedimento l'ing. Andrea Leonardi, dirigente Responsabile dell'U.O.S. Mobilità e Viabilità;
8. di prescrivere che il presente atto venga pubblicato all'Albo on-line dell'Azienda.

Parere favorevole, per quanto di competenza:

Il Direttore Amministrativo
(dr. Leopoldo Ciato)

Il Direttore Sanitario
(dr. Alberto Rigo)

Il Direttore dei Servizi Socio-Sanitari
(dr. Achille Di Falco)

IL DIRETTORE GENERALE
(Patrizia Simionato)

Copia del presente atto viene inviato al Collegio Sindacale al momento della pubblicazione.

IL DIRETTORE
UOC AFFARI GENERALI

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

tra

- ◆ **Claudio Padovan** (c.f. PDVCLD53A29B403E), nato a Caldogno (VI) il 29/01/1953, residente in Via Fornaci n.34 36030 Caldogno Vicenza proprietario del terreno, (il "**Locatore**"),

e

- ◆ **L'Azienda ULSS 8 BERICA** con sede legale in Viale Rodolfi, 7 a Vicenza. Codice Fiscale e Partita IVA 02441500242, in persona del suo Direttore Generale e legale rappresentante dott.ssa Patrizia Simionato, munito dei necessari poteri e domiciliato per la carica presso la sede dell'Azienda ULSS (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'utilizzo del terreno da destinare ad uso parcheggio pubblico identificato al Foglio 77 mappale n. 926 sub. 1 cat. F01 – Aree Urbane del Comune di Vicenza e meglio perimetrato nell'allegata planimetria (*Allegato 2*) che costituisce parte integrante alle condizioni contenute di seguito nel presente atto.
2. Il Terreno consiste in un'area ad uso parcheggio, che potrà essere utilizzata da personale dipendente e/o convenzionato del Conduttore e per tale scopo verrà delimitata con recinzione, sbarra in ingresso - uscita e dotato di apposita segnaletica.
3. Il Locatore garantisce che sul Terreno in oggetto non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.
4. Il Conduttore, al momento della consegna del bene, ne assumerà ogni onere e responsabilità per l'uso e la custodia.

Articolo 2 – Destinazione

1. Come citato nel precedente articolo 1, paragrafo 2, il Terreno in oggetto sarà destinato a parcheggio.
2. Il Locatore garantisce che il Terreno è idoneo all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi e alle autorizzazioni necessarie.
3. Il Locatore dichiara che a sua conoscenza 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.
4. Il Conduttore dichiara di conoscerne lo stato di conservazione, di avere verificato presso gli organi competenti le autorizzazioni all'uso preposto e di accettare il Terreno nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e di riconoscerlo idoneo allo svolgimento dell'attività.
5. Il Conduttore si impegna a farsi carico della completa cura, custodia e pulizia del Terreno nonché della manutenzione ordinaria dello stesso, ivi compreso del verde realizzato, dei

relativi impianti di esercizio, al fine di mantenerlo in buono stato di conservazione ed in perfetta efficienza ed in conformità alla normativa, in tema di sicurezza vigente e sopravvenuta.

6. Inoltre, il Conduttore si impegna a farsi carico esclusivo della realizzazione di ogni altra opera o miglioria eventualmente necessaria, utile od anche solo opportuna per rendere il Terreno idoneo alla destinazione contrattuale.

Articolo 3 – Durata

1. Il presente contratto ha una durata prevista di anni due, decorrenti dal 15/04/2025 al 14/04/2027. Quest'ultima data termine perentorio e tassativo per la restituzione.
2. La durata del contratto risulta concomitante con la durata di realizzazione delle opere del cantiere presso il parcheggio San Francesco al fine della parziale compensazione dei parcheggi per i dipendenti attualmente previsti nell'area. Indipendentemente da quanto precede, la durata del contratto resta fissa e immutabile in anni due e potrà essere ridotta o aumentata solo previo successivo accordo scritto tra le parti.
3. All'atto della consegna del Terreno gli incaricati delle Parti redigono congiuntamente un verbale di consistenza e presa in consegna.
4. Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato del Terreno e degli impianti. Il Conduttore è comunque esentato dalla remissione in pristino dell'area.
5. Per ogni caso di ritardato rilascio il Conduttore sarà tenuto a pagare al Locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato in misura minima di mesi sei, da pagarsi con periodicità semestrale anticipata fino alla riconsegna del Terreno.

Articolo 4 – Consegna

1. Il Terreno viene consegnato con la sottoscrizione del presente atto al Conduttore, il quale dichiara di conoscerne lo stato di conservazione, di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e di riconoscerlo idoneo allo svolgimento dell'attività.
2. Il Conduttore esonera il Locatore da qualsiasi responsabilità in ordine a vizi e difformità del Terreno e delle relative opere di allestimento a parcheggio, assumendo a proprio carico ogni rischio ed onere relativo all'ottenimento di eventuali autorizzazioni amministrative necessarie alla gestione.
3. Con la consegna del Terreno il Conduttore viene costituito custode ad ogni effetto del Terreno stesso, assumendo ogni conseguente responsabilità per danni eventualmente cagionati a terzi a causa o in occasione dell'uso. A tal fine esonera il Locatore da qualsiasi responsabilità al riguardo e si obbliga a manlevarla da eventuali pretese di terzi danneggiati, assumendo la relativa lite anche in sede giudiziale.

Articolo 5 – Cessione del Contratto e Sublocazione

1. Il Conduttore è autorizzato a sublocare il Terreno, anche in parte, ad altri Enti o Uffici della Pubblica Amministrazione o a soggetti esercenti attività accessorie alla propria, nel rispetto della durata contrattuale e previa comunicazione scritta al Locatore.
2. Il Conduttore potrà altresì cedere il presente Contratto, ai medesimi soggetti e alle medesime condizioni di cui al primo comma, solo previa comunicazione scritta al Locatore e conseguente acquisizione del consenso scritto da parte dello stesso.

Articolo 6 – Recesso

1. Trascorsi dodici mesi dalla data della stipula del presente Contratto, il Conduttore avrà facoltà di recedere in ogni tempo dal Contratto, dandone comunicazione al Locatore mediante lettera raccomandata A.R. o posta elettronica certificata (PEC) con un preavviso di almeno sei mesi.

Articolo 7 – Canone – Domiciliazione bancaria e pagamento - Tracciabilità

1. Il canone globale annuo di locazione viene fissato in Euro 14.000,00 (quattordicimila/00);
2. Il canone sarà corrisposto – a mezzo di bonifico bancario – in n. 2 rate semestrali anticipate di pari importo con scadenza il 15/04 ed il 15/10 di ciascun anno solare.
3. Il Locatore, ai sensi della Delibera ANAC n. 556 del 31 maggio 2017, che ha aggiornato la precedente Determina 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”, è obbligato ad utilizzare uno o più conti correnti bancari o postali dedicati. Il Locatore si impegna pertanto a comunicare al Conduttore 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. **Ai sensi delle citate disposizioni, il Conduttore ha acquisito il seguente Codice Identificativo di Gara (CIG):**
4. Il canone è liquidato dal Conduttore previa presentazione di richieste di pagamento semestrali intestate a: ULSS 8 BERICA, via F. Rodolfi n.37, 36100 Vicenza – codice fiscale e partita IVA 02441500242. Il pagamento delle suddette richieste avverrà entro 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di ricezione delle stesse.
5. Ogni eventuale variazione dei dati sopraindicati dovrà essere comunicata al Conduttore entro 60 (sessanta) giorni e mediante lettera raccomandata con avvisi ricevimento, o PEC, indirizzata presso il domicilio eletto ai sensi del successivo art. 17. Fino al momento in cui tale comunicazione non sarà pervenuta al Conduttore, 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 8 – Oneri Accessori

1. Il Conduttore provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l’utilizzo del Terreno, quali energia elettrica, acqua potabile, ecc., in conformità alle proprie specifiche esigenze.

Articolo 9 – Modifiche, Miglioramenti, Addizioni, Insegne

1. a) Al Conduttore è concessa la facoltà di eseguire a cura e spese proprie eventuali lavori di sistemazione del Terreno finalizzate ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche, nonché di eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi (quali, a titolo esemplificativo, inferriate, reti, parasassi, sistemi di allarme).
b) Resta peraltro inteso che il Conduttore dovrà sottoporre all'approvazione preventiva del Locatore il progetto relativo ai lavori indicati nel precedente paragrafo, nel caso in cui suscettibili di alterare in misura significativa la configurazione funzionale del Terreno.
c) 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), saranno rimosse, ove possibile, dal Conduttore, senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuna, ed anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino del Terreno nello status quo ante.
2. Il Locatore consente che il Conduttore, nel rispetto delle norme di legge, applichi all'esterno del Terreno insegne (anche pubblicitarie), cartelli o altri segnali inerenti la propria attività.
3. 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 10 – Manutenzione

1. Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del Conduttore.
2. Tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture del Terreno necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza del Terreno all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del Locatore.
3. Sono altresì a carico del Locatore gli oneri d'imposta di qualsiasi genere di cui il Terreno sia gravato in ragione della sua destinazione.

Articolo 11 - Autorizzazioni

1. Il Locatore dovrà provvedere a tutte le autorizzazioni necessarie per consentire il pieno godimento del Terreno locato e l'idoneità dello stesso 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 al Terreno in oggetto.
2. Il Locatore concede fin d'ora il proprio consenso per eventuali nuovi allacciamenti alla rete stradale, agli impianti di energia elettrica nonché per la rimozione, al momento di rilascio del terreno, di tutti gli apparecchi di illuminazione ed elettrici in genere ed altri eventualmente installati a spese del Conduttore.

Articolo 12 - Impossibilità di utilizzo

1. In caso di impossibilità di utilizzo di tutto o parte del Terreno descritto in premessa, 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 1 mese, 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. Nessun indennizzo o penale a carico del Locatore.

Articolo 13 – Documentazione tecnica ed adeguamento del terreno

1. Il Locatore consegna il Terreno idoneo all'uso e in ogni caso garantisce che il Terreno è conforme alle normative vigenti in materia di agibilità, sicurezza ex D.Lgs 81/2008.

Articolo 14 – 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, 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 del Terreno, con esclusione di ogni rimborso per gli eventuali lavori di adeguamento sostenuti dal Locatore.

Articolo 15 – Controversie

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

Articolo 16 – Registrazione

1. Il presente Contratto è soggetto ad imposta di registro, con aliquota del 2% prevista dall'articolo 5 c¹ lett. b) della Tariffa, parte I[^], allegata al DPR 131/1986, e sarà registrato a cura ed a spese del Locatore e il Conduttore dovrà rimborsare al Locatore il 50% dell'imposta versata. Il contratto è inoltre soggetto ad imposta di bollo, da assolvere con modalità fisica.

Articolo 17 – 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.

2. 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.
3. 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.
4. 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.

Vicenza, [data].

Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi dell'art. 1341 cod. civ. il Locatore approva specificamente per iscritto i seguenti articoli: 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10;11; 12; 13; 14; 15; 16; 17.

Il Locatore

Il Conduttore
