

AZIENDA ULSS N. 8 BERICA

Viale F. Rodolfi n. 37 – 36100 VICENZA



DELIBERAZIONE

N. 209 DEL 18/02/2022

O G G E T T O

**RINNOVO CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE DI VIA CIALDINI N. 2/A A VICENZA,
ADIBITO A SEDE DELLA UOS FORMAZIONE.**

Proponente: UOS PATRIMONIO IMPIANTI E MANUTENZIONI

Anno Proposta: 2021

Numero Proposta: 123/21

Il Responsabile dell'UOS Patrimonio, Impianti e Manutenzioni riferisce quanto segue:

“Con deliberazione n. 1428 del 30.09.2020, a seguito della situazione d'emergenza verificatasi a causa della pandemia da Covid-19, l'Azienda ULSS n. 8 Berica ha approvato la stipula di un contratto di locazione con la Provincia Veneta dei Servi di Maria (di seguito PVOSM) per l'utilizzo di una porzione di immobile sito in Via Enrico Cialdini, 2 a Vicenza, zona Monte Berico, da destinare a sede dell'UOS Formazione e del Polo Didattico Universitario delle Professioni Sanitarie.

Tale contratto, scaduto in data 31.08.2021, al punto 1 prevedeva la possibilità di rinnovo dell'accordo per un periodo di un anno, con l'obbligo di concordare tra le parti l'importo del canone per la nuova annualità e di acquisire l'autorizzazione dei competenti Uffici Regionali (Crite) per il superamento del limite di spesa.

Stante il perdurare dello stato di emergenza dovuto alla diffusione del Covid 19, nelle more dell'acquisizione della prevista autorizzazione della Crite, in data 12.01.2021 l'Azienda ULSS 8 Berica con nota n. 3196, ha proposto alla PVOSM la somma di €. 120.143,48 quale nuovo canone annuale per l'utilizzo dei locali di cui trattasi.

La proposta è stata accettata dalla PVOSM con nota pervenuta il 21.01.2021 al prot. n. 6926 e acquisita agli atti del procedimento.

Successivamente, a seguito di specifica richiesta formulata in data 13.09.2021 dalla proponente UOS, il Direttore dell'UOC Servizi Tecnici e Patrimoniali in accordo con il Direttore Amministrativo, con nota prot. n. 117653 del 15.11.2021, conservata agli atti, ha disposto di procedere alla formulazione di un nuovo contratto di locazione relativo ai locali di Via Cialdini n. 2 a Vicenza, per il periodo di anni uno dal 01.09.2021 al 31.08.2022 ad un canone annuo di €. 120.143,48.

Inoltre, con mail del 15.12.2021 conservata agli atti, la PVOSM, nelle more dell'acquisizione dell'autorizzazione regionale di cui sopra, ha comunicato la propria disponibilità a sottoscrivere un contratto di validità annuale.

Pertanto, sulla base di quanto finora esposto si propone a Direttore Generale di approvare lo schema di contratto di locazione, allegato e parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (all. n. 1”).

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 parere favorevole per quanto di rispettiva competenza.

Tutto ciò premesso

IL DIRETTORE GENERALE

DELIBERA

1. di rinnovare, per le motivazioni espresse in premessa, il contratto di locazione relativo una porzione dell'immobile sito in Via Enrico Cialdini, 2 – zona Monte Berico – a Vicenza, censita catastalmente al foglio 33, mappale 228, sub 5 del Comune di Vicenza, di proprietà della Provincia Veneta dell'Ordine dei Servi di Maria;
2. di prendere atto che il contratto avrà validità dal 01.09.2021 – 31.08.2022;
3. di prendere altresì atto che la spesa relativa al canone annuo di locazione, quantificata in €. 120.143,48 sarà a carico del conto n. 5601000015 “Affitti Passivi area non sanitaria” per €. 40.047,83 al bilancio sanitario 2021 e per €. 80.095,65 al bilancio sanitario 2022;
4. di dare atto che le spese di bollo e registrazione del contratto quantificate in circa €. 707,00 ai sensi dell'art. 14 del contratto medesimo, trovano copertura nel bilancio preventivo 2022 al conto n. 5803000020 “Imposte e tasse”;
5. di pubblicare il presente atto all'albo on-line dell'Azienda.

Parere favorevole, per quanto di competenza:

Il Direttore Amministrativo
(dr. Fabrizio Garbin)

Il Direttore Sanitario
(dr. Salvatore Barra)

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

IL DIRETTORE GENERALE
(Maria Giuseppina Bonavina)

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

IL DIRETTORE
UOC AFFARI GENERALI

REGIONE VENETO
AZIENDA ULSS 8 BERICA

Vicenza (VI) – Viale F. Rodolfi n. 37 – C.F. e P.I. 02441500242

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO
DALL'ABITATIVO

La **PROVINCIA VENETA DELL'ORDINE DEI SERVI DI MARIA**", con sede in Vicenza (VI), Viale X Giugno n. 87, ente ecclesiastico civilmente riconosciuto con Regio Decreto del 7 maggio 1931, registrato alla Corte dei Conti di Venezia il 20 maggio 1931, iscritto presso il competente Registro delle Persone Giuridiche della Prefettura di Vicenza - U.T.G. al n. 341 (gia' al n. 29 del Registro delle Persone Giuridiche del Tribunale di Vicenza), Codice Fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Vicenza: 800 085 10242; numero R.E.A. VI-143495, indirizzo pec: economato@pec.pvosm.it, debitamente rappresentata dal legale rappresentante, con tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, depositati a norma di legge, signor:

- **STELIO PELLEGRINELLI**, nato a Bergamo l'8 novembre 1945, domiciliato per la carica in Vicenza (VI), Viale X Giugno 87, Codice Fiscale: PLLSTL45S08A794L, autorizzato dal Priore Provinciale di detto Ente in data 31 agosto 2020 che si allega (all.1) al presente atto, per formarne parte integrante e sostanziale;
di seguito nominata locatore e anche PVOSM;

CONCEDE IN LOCAZIONE

all'**AZIENDA ULSS N. 8 BERICA**, con sede in Vicenza (VI), viale Rodolfi, 37, codice fiscale e partita IVA 02441500242, pec: protocollo.centrale.aulss8@pecveneto.it nella persona del legale rappresentante Dott.ssa Maria Giuseppina Bonavina, nata a Palmi

(RC) il 19 maggio 1957 (C.F. BNVMGS57E59G288F) , domiciliata in Vicenza, v.le Rodolfi 37 di seguito nominato conduttore (protocollo.centrale.aulss8@pecveneto.it); la porzione dell'unità immobiliare di proprietà del locatore posta in Vicenza, Viale Enrico Cialdini n. 2, piano S1-T-1-2-3, censita catastalmente al foglio n. 33, mappale n. 228, sub. 5 del Comune di Vicenza, consistente nelle aree come indicate nelle 6 (sei) planimetrie allegate (all.2- nello specifico sono indicate in colore rosso le aree date in locazione e in colore blu le aree che resteranno ad uso promiscuo tra le Parti).

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1. In deroga alle vigenti disposizioni in materia di locazioni commerciali, atteso lo stato emergenziale dettato dalla pandemia da Covid 19 e la relativa necessità per il conduttore di reperire nuove aule ove svolgere la propria attività formativa nel rispetto delle norme sul distanziamento sociale, le Parti convengono che la durata del presente contratto è fissata in anni 3 (tre) a partire dal 1 settembre 2021 al 31 agosto 2024, senza ulteriore possibilità di rinnovo automatico.

Il conduttore, dopo il primo anno di vigenza del contratto, potrà in qualsiasi momento recedere dal contratto con preavviso di almeno mesi 3 (tre) prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, previa comunicazione da effettuarsi mediante lettera raccomandata o pec, fermo comunque l'obbligo di corrispondere il canone dovuto per l'intero periodo di preavviso.

Il conduttore dichiara di ben conoscere e di avere attentamente valutato l'immobile oggetto del presente contratto e di ritenerlo esente da vizi e del tutto idoneo all'uso che vuole svolgere al suo interno.

L'immobile dovrà essere dal conduttore destinato esclusivamente ad uso aule formative e relativi uffici.

Il conduttore, anche attesa l'attività esercitata all'interno dell'immobile locato, sin da ora rinuncia ad ogni indennità se del caso allo stesso dovuta al termine del contratto, anche ai sensi dell'art.34 l.392/78.

Il conduttore dichiara di essere a conoscenza della circostanza che una sala posizionata sotto al terrazzo esterno risulta al momento della sottoscrizione del contratto danneggiata e non utilizzabile. Il conduttore dichiara di accettare in locazione anche tale sala, rinunciando ad ogni contestazione per eventuali vizi della stessa ed obbligandosi a sostenere, senza diritto alla restituzione, i costi della sua eventuale sistemazione laddove intenda utilizzarla;

3. Il conduttore non potrà dare in sublocazione o comodato, in tutto o in parte, l'immobile.
4. Il canone annuo di locazione è convenuto in €. 120.143,48 (centoventimilacentoquarantatre/48) + Iva se dovuta.

Il pagamento del canone decorrerà dalla data del 1 settembre 2021. Il conduttore si obbliga a corrispondere il canone come sopra stabilito mediante bonifico bancario, in rate trimestrali anticipate di pari importo entro il quindicesimo giorno lavorativo del mese di inizio di ciascun trimestre (settembre, dicembre, marzo, giugno), presso la Banca Aletti filiale 07113 unit di Vicenza, codice iban IT73H0310211800000000000811.

5. Il conduttore non potrà (adducendo pretese od eccezioni di qualsivoglia genere) ritardare o sospendere il pagamento del canone o delle altre somme dovute anche per oneri accessori: il mancato o ritardato pagamento alle scadenze convenute, comporterà l'automatico addebito di interessi in misura

corrispondenti al Tasso di interesse legale maggiorato di due punti percentuali, senza necessità di preavviso o costituzione di mora, da parte del locatore.

6. Al momento della sottoscrizione del presente contratto si conferma l'importo già versato a titolo di deposito cauzionale di 24.975,00 € (ventiquattromilanovecentosettantacinque/00).
7. Il conduttore deve permettere l'accesso nei locali al locatore o alle persone da esso delegate, qualora esistano ragioni motivate.
8. Il conduttore, a far data dalla sottoscrizione del contratto, è costituito custode dei locali predetti, e di tutti gli arredi al suo interno che risultano inventariati (come da fotografie visionate e sottoscritte tra le parti) e dovrà riconsegnare gli stessi nelle medesime condizioni nelle quali li ha ricevuti, salvo il deperimento d'uso; in caso contrario il conduttore sarà tenuto al risarcimento del danno.
Il conduttore non potrà compiere atti o tenere comportamenti che possano recare molestia o disturbo agli altri eventuali inquilini dell'immobile. Nello svolgimento delle proprie attività si obbliga al rispetto di tutte le normative vigenti, comprese quelle dettate dallo stato emergenziale da Covid 19.
9. Per tutta la durata del contratto, il piazzale ad uso parcheggio posto nella parte posteriore dell'immobile locato (indicato nelle planimetrie), verrà utilizzato in modo promiscuo dalle parti. Il locatore conserverà una chiave del cancello e potrà utilizzare il parcheggio anche durante i giorni feriali. In ogni caso, 10 (dieci) posti auto saranno sempre riservati a titolo gratuito ad uso del locatore (area contrassegnata sulle planimetrie allegate). Il conduttore deve sempre garantire il libero accesso del locatore ai di lui garages.
10. Al conduttore non è concesso eseguire, senza il preventivo consenso scritto del locatore e, quindi, alle condizioni concordate,

alcun lavoro di modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, ovvero agli impianti esistenti. In ogni caso, nessun indennizzo o risarcimento sarà dovuto al termine del rapporto contrattuale dal locatore al conduttore per eventuali opere ed interventi posti in essere. Eventuali migliorie resteranno acquisite gratuitamente dal locatore.

11. Sono interamente a carico del conduttore le spese in quanto esistenti – di cui all'art. 9 L. 392/78 nonché le spese tutte inerenti e conseguenti alla sua attività. Il conduttore, con riferimento alla porzione di immobile oggetto del presente contratto di locazione, si impegna, entro 15 (quindici) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, a subentrare nei contratti di gestione/manutenzione dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto di condizionamento e di gestione-prevenzione incendi e manutenzione degli estintori attualmente in essere tra il locatore ed i relativi fornitori, qualora non fosse possibile estendere i propri, dichiarando sin da ora di conoscere gli stessi. Nel medesimo termine, il conduttore si impegna altresì a subentrare in tutti i contratti di fornitura di servizi (utenze luce, gas, acqua); compresa la tariffa dovuta per lo smaltimento e la raccolta dei rifiuti.

Resta a carico del conduttore ogni intervento di manutenzione ordinaria.

12. Il locatore dichiara di avere in corso con la Allianz S.p.a. polizza assicurativa a copertura di eventuali danni/incendio all'immobile oggetto di locazione. Il Conduttore, pertanto, si obbliga a corrispondere al locatore, a seguito di semplice richiesta, la quota parte del premio di polizza annuale dovuta per i beni oggetto del presente contratto dal locatore alla Allianz S.p.a. qualora non fosse possibile estendere la propria polizza danni in atto. Il conduttore

dichiara altresì che ha in essere polizze assicurative a copertura di eventuali danni a terzi derivanti dalla propria attività, impegnandosi in ogni caso a tenere indenne e manlevare da ogni e qualsivoglia responsabilità o richiesta risarcitoria dovesse derivare al conduttore a seguito di cattivo utilizzo e o mancata manutenzione dei beni oggetto del contratto di locazione o a seguito di richieste risarcitorie poste in essere da terzi.

13. Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni in ordine alla prestazione energetica dell'immobile locato.
14. Le spese di bollo per il presente contratto e per le conseguenti ricevute gravano sul conduttore. La registrazione avverrà a cura del locatore che informerà il conduttore. Quest'ultimo dovrà anticipare (o rimborsare) al locatore la quota d'imposta a suo carico, pari alla metà.
15. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio presso la sede legale dell'Azienda ULSS n. 8 Berica – Viale Rodolfi, 37, Vicenza.
16. Il presente contratto non può essere modificato se non a mezzo di atto scritto; nello stesso modo devono essere approvate le eventuali modifiche.
17. Il conduttore autorizza espressamente il locatore a comunicare a terzi i dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione. (D. Lgs. 196/2003).
18. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto valgono le norme di legge in materia.

Allegati: 1) copia autorizzazione; 2) copia planimetrie con indicazione ambienti locati.

Letto, approvato e sottoscritto

Vicenza li

Il Locatore _____ Il Conduttore _____

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cod.civ. le parti specificatamente dichiarano che il presente contratto non è modulo o formulario e che ogni clausola è stata oggetto di trattativa. In ogni caso approvano espressamente i seguenti articoli: oggetto del contratto; 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 14; 16; 17; 18.

Il locatore

il Conduttore

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2013 - Comune di VICENZA (L.840) - < Foglio: 33 - Particella: 228 - Subalterno: 5 >
VIALE ENRICO CIALDINI n. 2 piano: SI-T-1-2-3;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Vicenza

Dichiarazione protocollo n. VIUT2437 del 04/07/2008
Planimetria di s.l.s. in Comune di Vicenza
Viale Enrico Cialdini

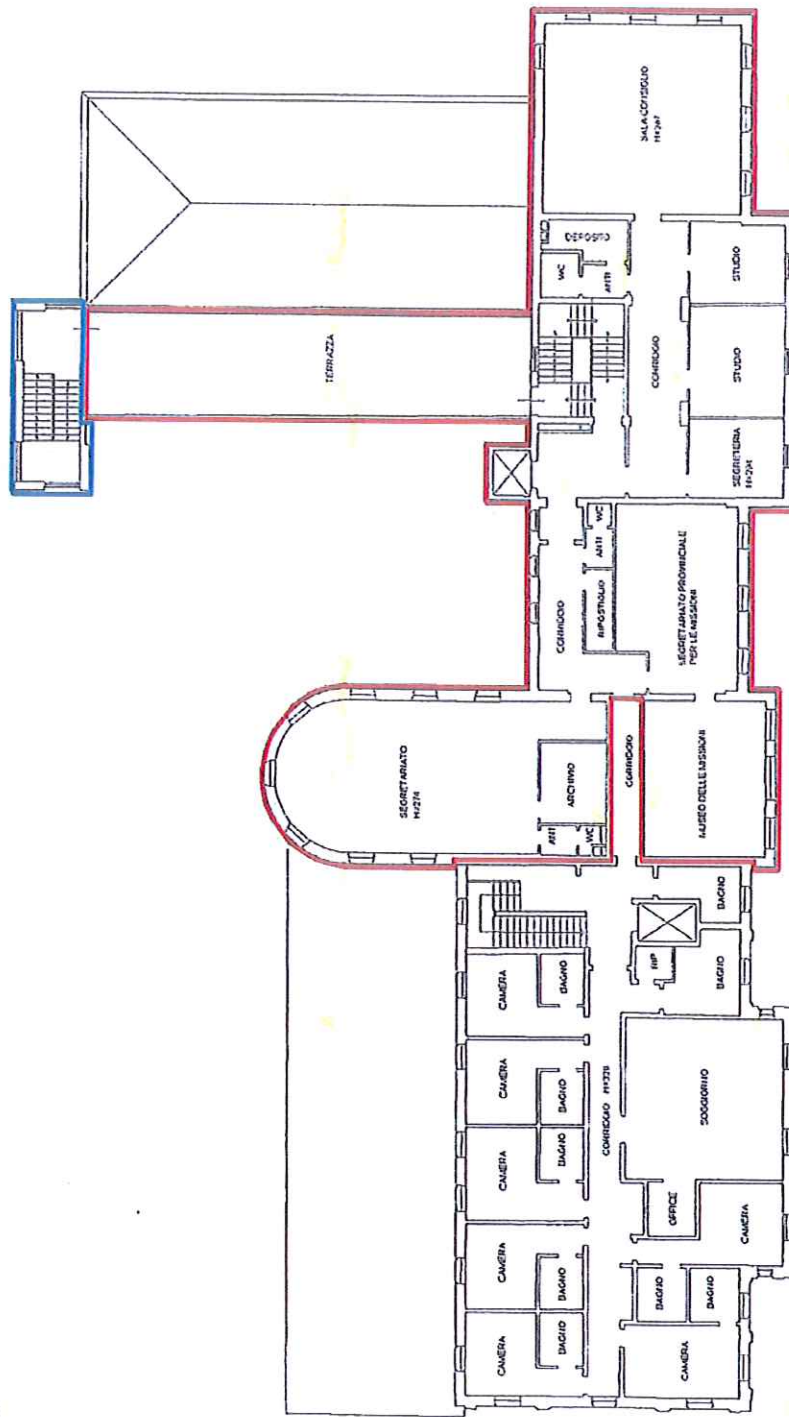
Identificativa Catastrale:
Sezione: 33
Foglio: 228
Particella: 228
Subalterno: 5

Compiata da:
Cecchini Gaetano
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Vicenza

Scala 1:200

cat. 2

N. 72



10 metri

PIANO SECONDO

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2013 - Comune di VICENZA (L.840) - < Foglio: 33 - Particella: 228 - Subalterno: 5 >
VIALE ENRICO CIALDINI n. 2 piano: SI-T-1-2-3;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Vicenza

Scala 1:200

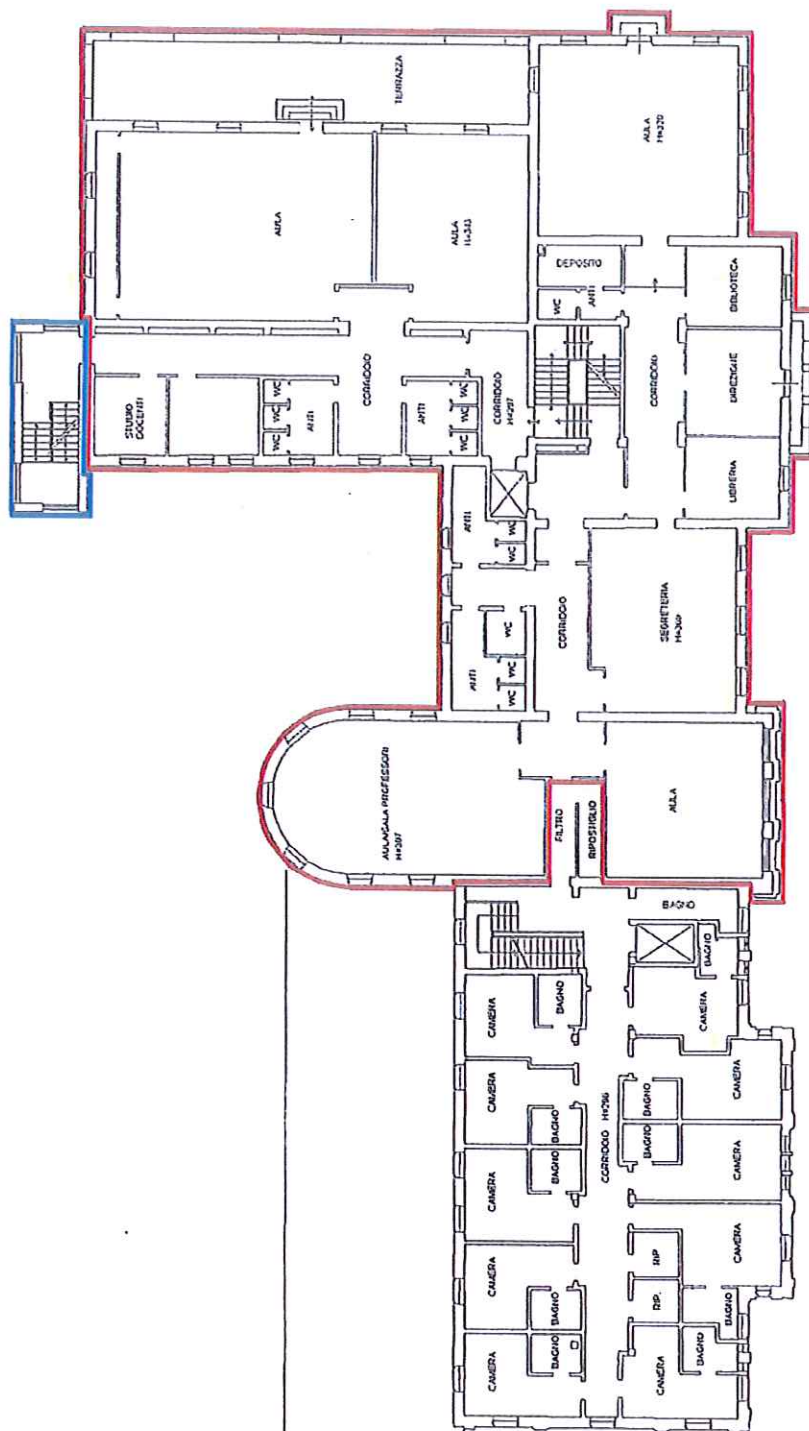
Declarazione protocollata n. V0022437 del 04/07/2008

Planimetria di u.i.v. in Comune di Vicenza
Viale Enrico Cialdini

anz. 2

Identificativi Catastrali:
Sezione: 33
Foglio: 33
Particella: 228
Subalterno: 5

Completata da:
Cecchiati Giacomo
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Venezia
N. 72



10 metri

PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti

Data: 24/01/2013 - n. T242223 - Richiedente: GLLGMR68H16L840G

Totale schede: 5 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2013 - Comune di VICENZA (L840) - < Foglio: 33 - Particella: 228 - Subalterno: 5 >
VIALE ENRICO CIALDINI n. 2 piano: SI-T-1-2-3;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Vicenza

Scala 1: 200

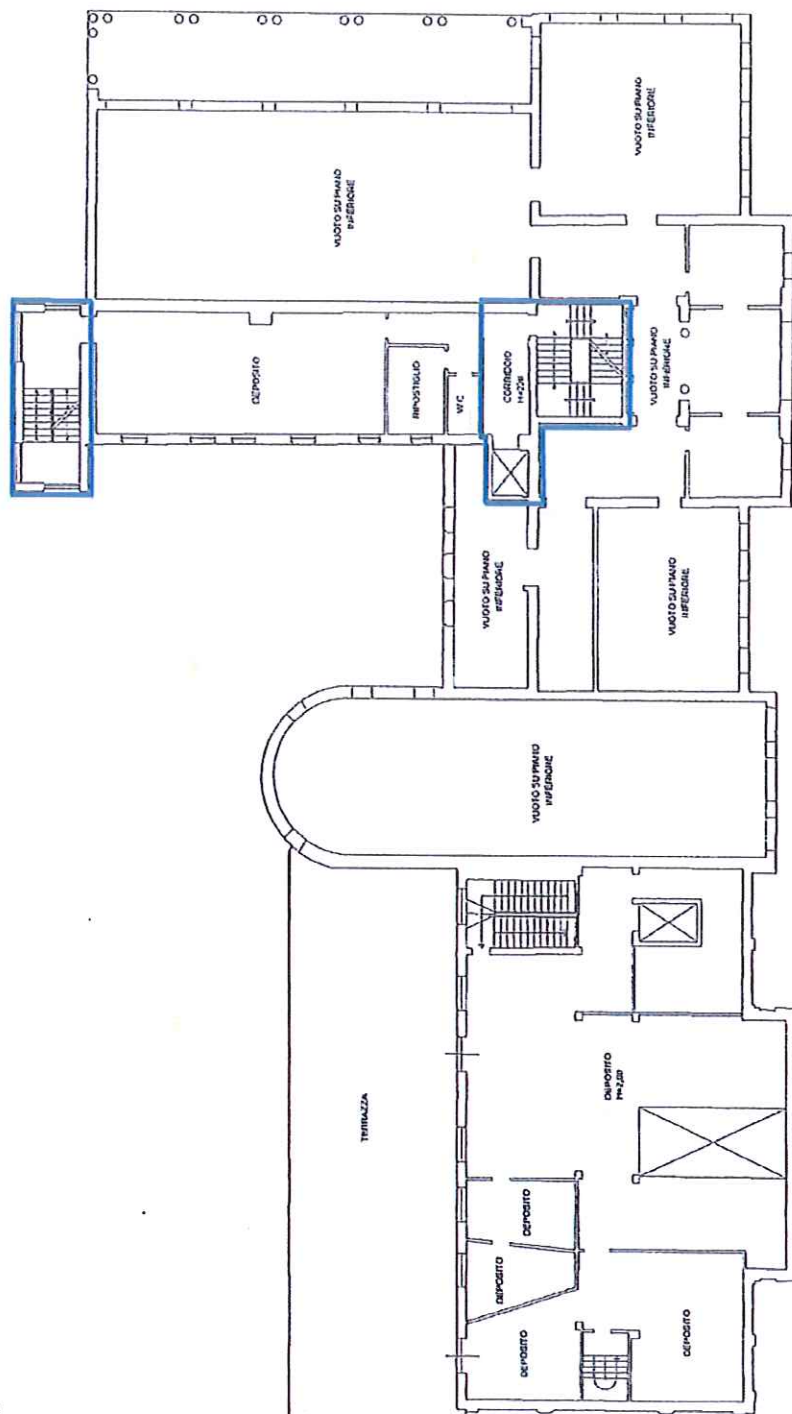
Dichiarazione protocollo n. VM232437 del 04/07/2008
Pianimetria di v.i.v. in Comune di Vicenza
Viale Enrico Cialdini

oliv. 2

Identificativi Catastali:
Sezione: 33
Particella: 228
Subalterno: 5

Compilata da:
Cecchini Giacomo
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Vicenza

N. 72



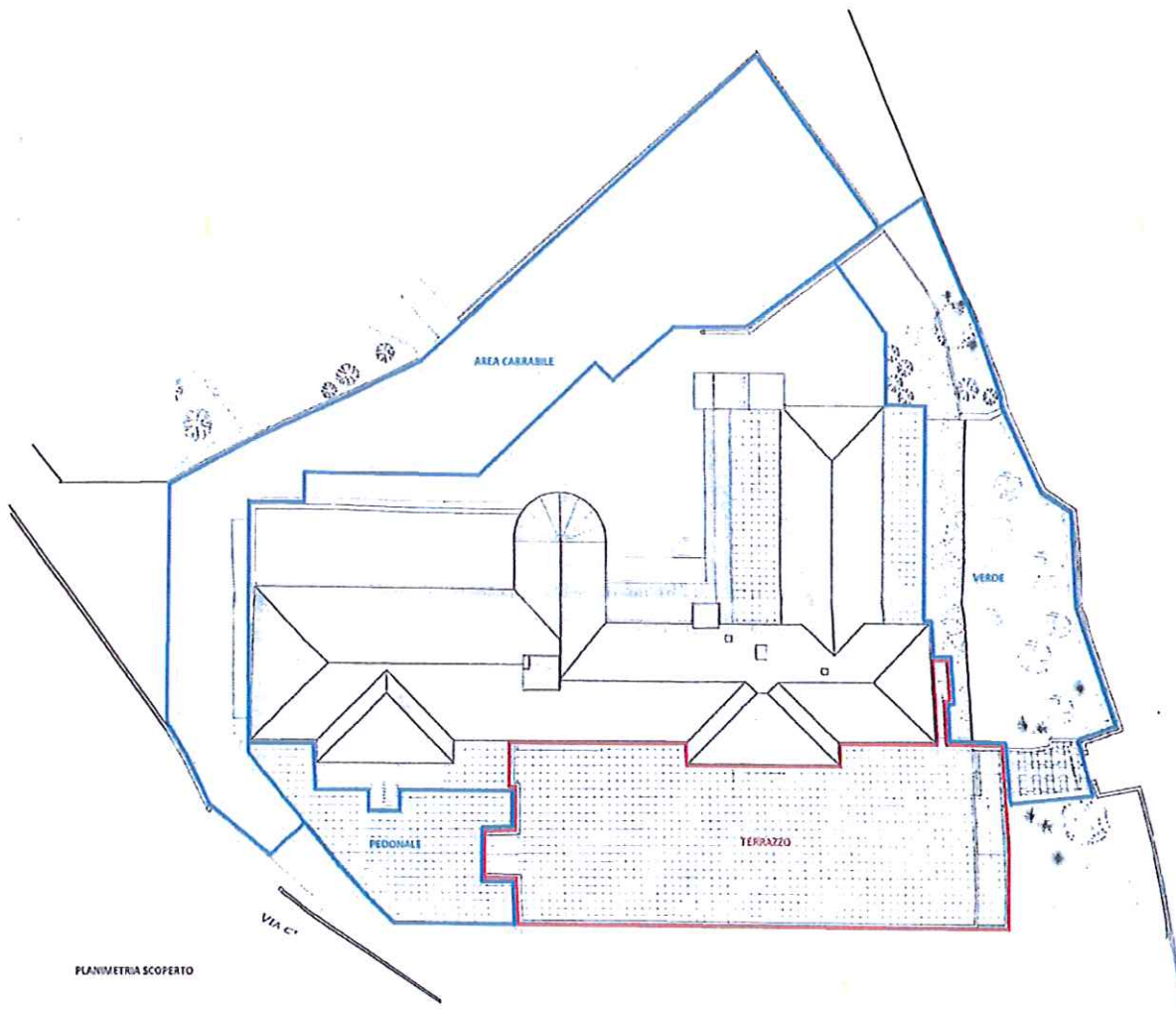
10 metri

PIANO AMMESSO

Ultima planimetria in atti

Data: 24/01/2013 - n. T242223 - Richiedente: GLLGMR68H16L840G

Totale schede: 5 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2013 - Comune di VICENZA (L840) - < Foglio: 33 - Particella: 228 - Subalterno: 5 >
VIALE ENRICO CIALDINI n. 2 piano: SI-T-1-2-3;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
VICENZA

Scala 1: 200

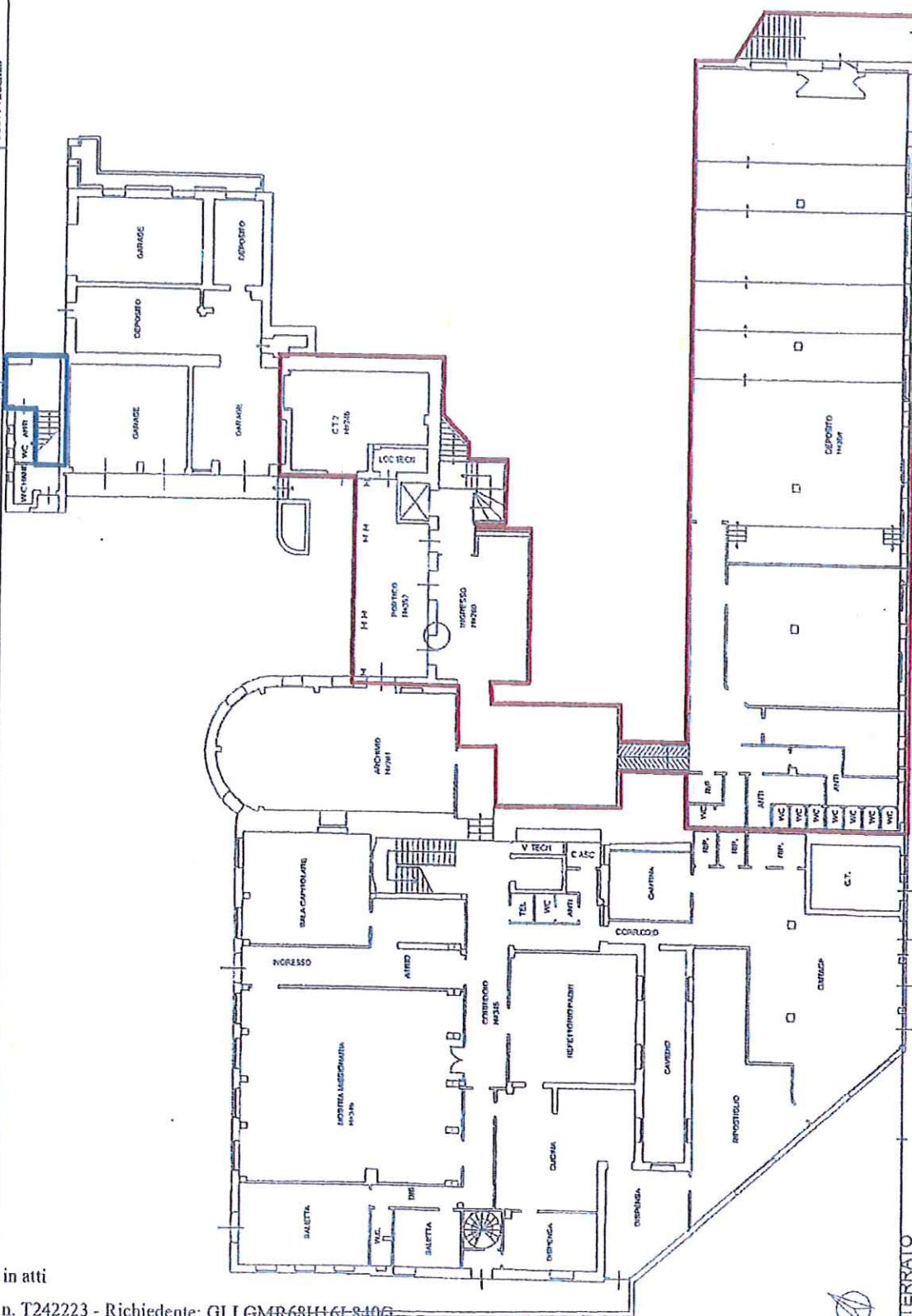
Dichiarazione protocollo n. V10232437 del 04/07/2008
Planimetria di s.i.v. su Comune di Vicenza
Viale Enrico Cialdini

cat. 2

Identificativi Catastali:
Sezione: 33
Particella: 228
Subalterno: 5

Completata da:
Cecchini Giacomo
iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Vicenza

N. 72



IANO INTERRATO

Ultima planimetria in atti

Data: 24/01/2013 - n. T242223 - Richiedente: GLLGMR68H16L840G

Totale schede: 5 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)