

# **AZIENDA ULSS N. 8 BERICA**

Viale F. Rodolfi n. 37 – 36100 VICENZA

REGIONE DEL VENETO



## **DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE**

N. 547 DEL 06/04/2023

### **O G G E T T O**

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE SITA IN VIA CATTANEO A  
VICENZA, ADIBITA AD ARCHIVIO CARTACEO.

Proponente: UOS GESTIONE PATRIMONIO E INTERVENTI ANTINCENDIO E ANTISISMICA

Anno Proposta: 2023

Numero Proposta: 331/23

Responsabile dell'U.O.S. "Gestione Patrimonio e interventi Antincendio e Antisismica" riferisce:

Con deliberazione n. 955 del 30/11/2016 l'Azienda ULSS ha approvato la stipula di un contratto di locazione con la Sig.ra Beltrame Ada, la Sig.ra Stagnotto Orsola e la Sig.ra Stagnotto Carola per l'utilizzo di una porzione di immobile sito in Via Carlo Cattaneo, 8 e 10/A a Vicenza, da destinare ad Archivio cartaceo;

Vista l'esigenza, alla prima scadenza contrattuale, di continuare ad utilizzare in affitto gli spazi summenzionati, questa ULSS con nota del 15/02/2023 ha proposto alla Proprietà dell'immobile di procedere con la formulazione di un nuovo contratto di locazione, relativo ai locali di cui trattasi, per il periodo di anni sei dal 01/01/2023 al 31/12/2028, eventualmente rinnovabile di un ugual periodo, con un abbattimento del canone di locazione del 10% rispetto al canone previsto con il contratto precedente;

Atteso che, con mail del 16/02/2023, conservata agli atti, la Proprietà ha comunicato la propria disponibilità a sottoscrivere il suddetto contratto prevedendo un nuovo canone annuo di Euro 37.800,00 esente I.V.A., anziché di Euro 42.000,00 concordati con il contratto precedente;

Visto lo schema di contratto, 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, relativamente al periodo di vigenza del contratto, le spese per le utenze e le spese per le manutenzioni ordinarie e gestione/conduzione degli impianti saranno a carico dell'ULSS;

Sottolineato che le spese e i tributi inerenti e connessi alla registrazione del contratto saranno a carico dell'ULSS per la quota del 50%;

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. Antonio Nardella, dirigente in servizio presso l'UOS Gestione Patrimonio e interventi Antincendio e Antisismica;

Il medesimo Responsabile ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica anche in relazione alla sua compatibilità con la vigente legislazione regionale e statale 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 acquisire in locazione, per la durata di sei anni a decorrere dal 01/01/2023, la porzione immobiliare sita in via Cattaneo, 8 e 10/A a Vicenza di proprietà della Sig.ra Beltrame Ada, della

Sig.ra Stagnotto Orsola e della Sig.ra Stagnotto Carola al fine di destinare i locali ad uso Archivio cartaceo;

2. di sottoscrivere il contratto di locazione della porzione di immobile, di cui al punto 1, nei termini ed alle condizioni precisate nello schema di contratto allegato e facente parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione (Allegato 1);
3. di prendere atto che, relativamente al periodo di vigenza previsto dal contratto, le spese per le utenze, per la manutenzione ordinaria e la gestione/conduzione degli impianti della porzione immobiliare oggetto di locazione saranno a carico dell'ULSS;
4. di dare atto che la spesa annua relativa al canone di locazione, quantificata in € 37.800,00, esclusa IVA, verrà imputata al conto 5601000015 "Affitti Passivi area non sanitaria" con copertura nel Bilancio 2023 e la quota di € 37.800,00 esclusa IVA, verrà imputata nel medesimo conto nei Bilanci degli anni successivi fino al 2028;
5. di dare atto altresì che le spese di bollo/registrazione contratto, stimate in circa € 1400,00, su base annua, saranno a carico dell'ULSS e verranno imputate al conto 5803000020 "Imposte e tasse" con copertura nel Bilancio 2023 e la quota di € 1400,00 verrà imputata nel medesimo conto nei Bilanci d'esercizio degli anni successivi fino al 2028;
6. di nominare Responsabile Unico del Procedimento l'ing. Antonio Nardella, in servizio presso l'UOS Gestione Patrimonio e interventi Antincendio e Antisismica;
7. di demandare al Responsabile dell'U.O.S. Gestione Patrimonio e interventi Antincendio e Antisismica tutti gli adempimenti conseguenti alla sottoscrizione del suddetto contratto;
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. Fabrizio Garbin)

Il Direttore Sanitario  
(dr.ssa Romina Cazzaro)

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

---

## **CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE**

Con la presente scrittura privata

La **Sig.ra Beltrame Ada**, C.F. BLTDAA47M56A266F, nata a Cortina d'Ampezzo (BL) il 16.08.1947, residente a Roma, Viale Umberto Tupini 108, in qualità di usufruttuaria,

La **Sig.ra Stagnotto Orsola**, C.F. STGRSL77H54H501F, nata a Roma il 14.06.1977, residente a Roma, Viale Umberto Tupini 108 in qualità di proprietaria,

La **Sig.ra Stagnotto Carola**, C.F. STGCRL83A67H501D, nata a Roma il 27.01.1983, residente a Roma, Viale della Tecnica 173 in qualità di proprietaria,

per il seguito denominata Parte Locatrice,

concede in locazione

all'Azienda U.L.SS. n. 8 Berica, C.F. e Partita I.V.A. 02441500242, con sede legale in Vicenza, Via F. Rodolfi 37, rappresentata dall'Ing. Antonio Nardella, Responsabile dell'UOS Gestione Patrimonio, interventi antincendio e antisismica, nato a Formia (LT) il 18/06/1963, domiciliato per la carica presso la sede dell'ULSS, per il seguito denominata "Conduttrice",

l'unità immobiliare sita in Comune di Vicenza, Via Cattaneo, n. 8 - angolo Piazzale Giusti, (nota alle parti e meglio individuate nella planimetria allegata alla lettera "A" che, controfirmata dalle parti, forma parte integrante del presente atto), individuata catastalmente in Comune di Vicenza al

Foglio 46 Mappale 32 Sub. 54, Cat. D8 R.C.: Euro 5.640,00

Foglio 46 Mappale 32 Sub. 55, Cat C6; Clas. 6 Cons.: 39 mq; Sup cat.: 41 mq R.C.: Euro 189,33.

Adibita a magazzino per deposito pratiche.

La locazione è regolata dalle seguenti condizioni:

### **1. Natura e durata del contratto**

La presente locazione è regolata dalla Legge 27/07/78 n. 392 e successive modificazioni. Il presente contratto ha durata di sei anni a partire dalla data del 01.01.2023 fino al 31.12.2028, e sarà rinnovabile per uguale periodo qualora non intervenga formale disdetta scritta per i motivi indicati dalla legge sopraccitata della parte locatrice sei mesi prima della scadenza naturale con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

La parte Conduttrice potrà esercitare la facoltà di recesso anticipato in qualsiasi momento con il solo obbligo di darne comunicazione alla parte Locatrice, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno sei mesi prima dalla data prevista per l'esecutività del recesso.

### **2. Canone**

Il canone annuale di locazione è pattuito ed accettato dalle parti in Euro 37.800,00 (Euro trentasettemilaottocento/00) esente I.V.A. ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 633/72, corrispondente a Euro 3.150,00 mensili esenti I.V.A. da pagare al Locatore in rate trimestrali anticipate dell'importo di Euro 9.450,00 (Euro novemilaquattrocentocinquanta/00) cadauna esente I.V.A.

Tali rate dovranno essere pagate entro il giorno 5 (cinque) del mese iniziale del trimestre cui la rata stessa si riferisce, contro l'emissione di regolare fattura, e mediante versamento tramite bonifico bancario intestato a Stagnotto Adriano, Stagnotto Elisa, Stagnotto Orsola, Stagnotto Carola presso INTESA SANPAOLO, Agenzia di Vicenza, Corso Palladio, cod. IBAN IT 58 S030 6911 8941 0000 0008 122. Le parti concordano, ai sensi dell'art. 32 della Legge 392/78, che il canone di locazione così concordato sia soggetto ad aggiornamento annuo, su richiesta scritta della Parte Locatrice, in misura

del 75% delle variazioni ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente. (Il suddetto aggiornamento Istat potrà essere richiesto dalla parte Locatrice solo nell'ipotesi in cui venga disapplicato quanto previsto dall'art. 3 c<sup>1</sup> del D.L. 95/2012 (come modificato dal D.L. 198/2022).

### **3. Cauzione**

A garanzia dell'osservanza delle regole pattuite con la presente scrittura ed a copertura di eventuali danni la Condottrice versa alla Parte Locatore l'importo corrispondente a 7.000,00 Euro, che sarà restituito alla Condottrice, aumentato degli interessi di legge maturati, alla fine della locazione. E' data facoltà alla Condottrice, di costituire la cauzione mediante fidejussione bancaria. In ogni caso la cauzione non è computabile in conto pigione.

### **4. Destinazione dell'immobile**

L'immobile verrà adibito esclusivamente ad uso archivio dell'Azienda U.L.SS n. 8 Berica (attività sanitarie, sociali ed amministrative) con divieto alla Condottrice di mutare tale uso. Alla Condottrice è fatto divieto di cedere in comodato, anche parzialmente ed anche a titolo non oneroso, l'immobile e di cedere anche temporaneamente il presente contratto. Ai fini quanto previsto agli artt. 34,35 e 37 della Legge 392/78, la Condottrice dichiara che nell'immobile non verranno effettuate lavorazioni inquinanti o nocive e che l'attività svolta non comporta contatti diretti con il pubblico, per cui nessuna indennità per la perdita dell'avviamento o per qualsiasi altra motivazione sarà dalla concedente dovuta all'atto della restituzione del bene locato.

### **5. Oneri accessori**

Sono a carico della Condottrice le spese ed i corrispondenti oneri amministrativi relativi al servizio di pulizia ed espurgo di pozzi neri e di condotti fognari comuni ed alla fornitura di ogni altro servizio comune. Rimane a totale carico della Condottrice inoltre la spesa per gli interventi di manutenzione ordinaria da effettuarsi con cadenza semestrale al fine di mantenere in perfetta efficienza l'impianto antincendio come prescritto dalla vigente normativa. Sono inoltre a carico della Condottrice i servizi erogati a contatore per l'unità immobiliare oggetto della locazione, nonché le spese necessarie alla corretta manutenzione ordinaria degli impianti.

### **6. Inadempienze**

Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione entro i termini prestabiliti, così come la sublocazione abusiva o il mutamento di destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per colpa della Condottrice, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore del Locatore a norma dell'art. 1456 C.C.

Nell'ipotesi di pagamento effettuato con ritardo superiore a 60 gg. lavorativi, al locatore spettandogli interessi moratori nella misura corrispondente al tasso bancario vigente all'epoca.

### **7. Obblighi, responsabilità e divieti**

La Condottrice, con la firma del presente contratto, esonera espressamente la Parte Locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare da fatti od omissioni della Condottrice. La Condottrice è responsabile sia verso la Parte Locatrice che verso terzi, di ogni abuso e trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti. La Condottrice non può, senza il consenso scritto della Parte Locatrice, eseguire mutamenti strutturali, innovazioni, migliorie o addizioni, sostituzioni e modifiche di impianti di qualunque genere e non può ingombrare in alcun modo gli spazi esterni, salvo cause di forza maggiore.

### **8. Stato dell'immobile**

La Parte Locatrice consegna l'immobile tinteggiato e in buono stato di conservazione e manutenzione, quale visto ed accettato dalla Condottrice; la Condottrice si obbliga a riconsegnarlo in eguale stato alla Parte Locatrice al termine della locazione. La Parte Locatrice dichiara che l'unità immobiliare è in regola con le normative vigenti in materia di impianti termici, con le normative edilizie e urbanistiche e che è agibile per gli scopi dichiarati. La Condottrice è costituito custode dell'immobile, per cui ne risponderà in caso di perdita e deterioramento; a tal fine alla Condottrice è fatto obbligo di contrarre, con primaria compagnia di assicurazione, una polizza adeguata a copertura del rischio da incendio.

## **9. Riparazioni**

La Parte Locatrice dovrà eseguire, durante la locazione tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico della Condittrice

Resta salvo il diritto della Parte Locatrice di sostituirsi alla Condittrice in caso di inadempienza di questa, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 20 (venti) giorni dalla richiesta. La Parte Locatrice può effettuare riparazioni, anche non urgenti, all'interno dell'immobile locato, secondo quanto disposto dell'art. 1584 C.C.

## **10. Visite all'immobile**

Durante la locazione la Parte Locatrice, o suo incaricato, può, previo congruo preavviso, visitare l'immobile locato per constatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti. Nel caso di messa in vendita dell'immobile, o per acquisire una nuova locazione in vista della scadenza di quella in essere la Condittrice si obbliga a consentire la visita dei locali da parte di aspiranti acquirenti/conduuttori almeno due volte la settimana in orari da concordare.

## **11. Spese e tasse contrattuali**

Le spese e le tasse di qualsiasi genere per il presente contratto sono a carico della Parte Locatrice e della Condittrice in parti uguali, secondo il disposto dell'art. 8 della Legge 27.07.1978 n. 392; la Parte Locatrice ha l'onere di provvedere alla formalità della comunicazione all'Autorità di Polizia ed alla registrazione, anche per gli anni successivi, del contratto presso l'Agenzia delle Entrate. La Parte Locatrice provvederà a richiedere per iscritto alla Condittrice il rimborso delle quote spese sostenute, inviando copia delle ricevute.

## **12. Modifiche del contratto**

Le clausole della presente scrittura sono valide ed efficaci se non derogate o modificate da leggi speciali in materia di locazione, se ed in quanto applicabili.

Eventuali modifiche o integrazioni del presente contratto, anche se di valenza temporanea, saranno valide ed efficaci solo se risultanti da atto scritto pattuito dalle parti e da esse controfirmato.

A tutti gli effetti del presente contratto la parte Condittrice dichiara di eleggere il proprio domicilio presso la sede dell'Azienda ULSS n. 8 Berica Viale Rodolfi, 37 Vicenza.

## **13. Trattamento dati**

Con riferimento ai dati personali richiesti e raccolti ai fini della stipula ed esecuzione del presente contratto, l'Azienda ULSS n. 8 Berica – Viale Rodolfi, 37 – 36100 Vicenza, ai sensi degli artt. 4 e 28 del Regolamento UR 2016/679 del 27 aprile 2016, "Regolamento generale sulla protezione dei dati personali", informa di essere Titolare dei dati personali forniti e che procederà al trattamento per le finalità inerenti la gestione delle procedure previste dalla legislazione vigente per l'attività contrattuale. I dati forniti verranno trattati con strumenti informatici e/o cartacei, conservati e protetti in modo da garantire la sicurezza e riservatezza degli stessi con l'osservanza delle misure di sicurezza adottate dall'Azienda in attuazione delle disposizioni contenute nel sopracitato Regolamento UE 2016/679. In relazione al trattamento dei dati conferiti, l'ULSS informa che l'interessato ha il diritto di chiedere al Titolare del trattamento (Direttore Generale) l'esercizio di tutti i diritti previsti dagli artt. 3 comma 2, lettere b) e d), 15, 18, 19 e 21 del Regolamento UE (diritto di accesso, di rettifica, di opposizione, di reclamo, di oblio, di limitazione del trattamento, di portabilità dei dati). In ottemperanza a quanto previsto dal nuovo Regolamento Europeo 2016/679, il Responsabile della Protezione dei Dati – Data Protection Officer – dell'Azienda ULSS n. 8 Berica è la ditta Compliance Officer e Data Protection, con sede a Cascina (PI), Via Modda, 79.

## **14. Controversie**

Per qualunque controversia o contestazione relativa al presente contratto viene eletto quale foro competente in via esclusiva quello di Vicenza.

## **15. Precisazioni**

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni del codice Civile e della Legge 27.07.78 n. 392 e, in mancanza, agli usi e consuetudini della Provincia di Vicenza. Il

conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni in ordine alla prestazione energetica dell'immobile locato.

La presente scrittura privata è redatta in duplice originale, oltre all'esemplare per la registrazione di rito, e viene letta, confermata e sottoscritta in Vicenza il

PARTE LOCATRICE

**Sig.ra Beltrame Ada**

---

**Sig.ra Stagnotto Orsola**

---

**Sig.ra Stagnotto Carola**

---

PARTE CONDUTTRICE

**Azienda U.L.SS. n. 8 Berica**

---

**APPROVAZIONE SPECIFICA**

A norma degli artt. 1341 e 1342 e seguenti del C.C., le parti dichiarano di approvare specificatamente le clausole contenute nei patti n. 1 (natura e durata della locazione), n. 2 (canone), n. 4 (destinazione dell'immobile), n. 6 (inadempienze), n. 7 (obblighi, responsabilità e divieti), n. 8 (divieti e concessioni particolari), n. 8 (stato dell'immobile) e n. 14 (controversie).

PARTE CONDUTTRICE

**Azienda U.L.SS. n. 8 Berica**

---

