



DELIBERAZIONE

n. 1206

del 2-7-2021

O G G E T T O

Contratto di locazione relativo all'immobile sito in Via Cavour, 26 a Dueville (VI), destinato ad archivio cartaceo e deposito pratiche dell'Azienda ULSS n. 8 "Berica".
Approvazione schema contrattuale. Rinnovo.

Proponente: UOS Patrimonio, Impianti e Manutenzioni
Anno Proposta: 2021
Numero Proposta: 710

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

“Richiamata la deliberazione n. 120 del 09.03.2015 dell'ex ULSS n. 6 “Vicenza”, con la quale è stato approvato lo schema di contratto di locazione dell'immobile di proprietà della Società Uro srl sito in via Cavour, 24 a Povolaro di Dueville (VI), censito catastalmente al NCEU del Comune di Dueville (VI) al foglio 12, mappale 124, sub. 9 e 10, destinato ad archivio cartaceo e deposito pratiche;

Visto che tale accordo prevedeva il versamento di un canone annuo di €. 108.088,68 e una durata temporale di anni sei, rinnovabili;

Preso atto che i primi sei anni di valenza contrattuale sono scaduti in data 31.01.2021;

Ritenuto, nell'ottica di una razionalizzazione della spesa pubblica e in ragione delle mutate condizioni del mercato immobiliare, di proporre al locatore una rinegoziazione a ribasso del canone annuo di locazione;

Vista la nota pervenuta in data 08.02.2021 al prot. n. 14024, conservata agli atti del procedimento, con la quale il locatore ha proposto un nuovo canone annuo di locazione di euro 105.001,08, e quindi ridotto rispetto al canone precedentemente in essere;

Valutata soddisfacente la riduzione proposta dalla parte locatrice;

Ritenuto inoltre opportuno stipulare un nuovo accordo che contempli anche l'inserimento di voci contrattuali in linea con il contenuto dell'art. 3, comma 1, del DL 95 del 6 luglio 2012, convertito in legge n. 135 del 7 agosto 2012 e ss.mm.ii, che prevede il blocco dell'applicazione dell'aggiornamento Istat ai canoni di locazione dei contratti passivi stipulati dalla Pubblica Amministrazione;

Vista la mail del 15.02.2021, conservata agli atti, con la quale il locatore ha accettato lo schema contrattuale allegato al presente atto;

Vista altresì la nota prot. n. 44607 del 26.04.2021, conservata agli atti, con la quale il Direttore dell'UOC Provveditorato, Economato e Gestione della Logistica ha comunicato che, su richiesta della CRITE, è in corso di preparazione il capitolato di gara per la gestione in forma esternalizzata degli archivi di documentazione sanitaria e amministrativa, e che per giungere all'effettiva conclusione dell'iter di gara, si stima un periodo temporale di almeno due anni:

si propone al Direttore Generale di approvare lo schema di contratto, allegato e parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e di autorizzare l'Ing. Antonio Nardella, Responsabile dell'UOS Patrimonio, Impianti e Manutenzioni alla sottoscrizione del contratto”.

Il medesimo Responsabile 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 stipulare, per le motivazioni espresse in premessa, il contratto di locazione relativo ad una porzione dell'immobile sito in Via Cavour, 24 a Povolaro di Dueville (VI), censita catastalmente al NCEU del Comune di Dueville (VI) al foglio 12, mappale 124, sub. 9 e 10, di proprietà della Società Immobiliare Uro sas di Dalle Nogare Annamaria,
2. di prendere atto che il contratto avrà validità di anni sei, dal 01.02.2021 – 31.01.2027 con facoltà della parte conduttrice di recedere anticipatamente dal contratto ai sensi dell'art. 27, comma 7 della legge 392/78;
3. di approvare lo schema di contratto per i locali di cui al punto 1), allegato e parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
4. di autorizzare l'Ing. Antonio Nardella, Responsabile dell'UOS Patrimonio, Impianti e Manutenzioni alla sottoscrizione del contratto di cui al punto precedente;
5. di prendere atto che la spesa relativa al canone annuo di locazione, sarà a carico del conto n. 5601000015 "Affitti Passivi area non sanitaria";
6. di prendere altresì atto che la spesa relativa al canone di cui al punto precedente, viene impegnata per i soli primi due anni di valenza contrattuale (bilancio sanitario 2021 per €. 96.250,99, bilancio sanitario 2022 per €. 105.001,08 e bilancio sanitario 2023 per €. 8.750,09) in quanto, come richiesto dalla CRITE, è incorso di redazione il capitolato tecnico per una procedura di gara relativa alla gestione esternalizzata degli archivi di documentazione sanitaria ed amministrativa;
7. di dare atto che le spese di bollo e registrazione del contratto sono quantificate in €. 1.200,00 per i soli due primi anni di valenza contrattuale e che vengono così ripartite: bilancio sanitario 2021 €. 600,00, bilancio sanitario 2022 €. 550,00, bilancio sanitario 2023 €. 50,00, trovano copertura nel bilancio preventivo al conto n. 5803000020 "Imposte e tasse";
8. di pubblicare il presente atto all'albo on-line dell'Azienda.

Parere favorevole, per quanto di competenza:

Il Direttore Amministrativo
(App.to dr. Fabrizio Garbin)

Il Direttore Sanitario
(App.to dr. Salvatore Barra)

Il Direttore dei Servizi Socio-Sanitari
(App.to dr. Giampaolo Stopazzolo)

IL DIRETTORE GENERALE
(F.to digitalmente Maria Giuseppina Bonavina)

Il presente atto è eseguibile dalla data di adozione.

Il presente atto è **proposto per la pubblicazione** in data 3-7-2021 all'Albo on-line dell'Azienda con le seguenti modalità:

Oggetto e contenuto

Copia del presente atto viene inviato in data 3-7-2021 al Collegio Sindacale (ex art. 10, comma 5, L.R. 14.9.1994, n. 56).

IL RESPONSABILE PER LA GESTIONE ATTI
DELL'UOC AFFARI GENERALI

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

Con la presente scrittura privata

la **Società Immobiliare URO s.a.s.** di Dalle Nogare Annamaria, con sede in Povolaro di Dueville (VI), Via Cavour 24, Partita I.V.A. 00900320243, in qualità di proprietaria, per il seguito denominata Locatore,

concede in locazione

all'**Azienda U.L.SS. n. 8 "Berica"**, C.F. e Partita IVA 02441500242, con sede legale in Vicenza, Via F. Rodolfi 37, rappresentata dal Responsabile dell'UOS Patrimonio, Impianti e Manutenzioni, Ing. Antonio Nardella, nato a Formia (LT) il 18.06.1963, domiciliato per la carica presso la sede dell'Azienda ULSS n. 8 Berica, per il seguito denominata "Conduttore",

le unità immobiliari site in Comune di Dueville (VI), località Povolaro, Via Cavour 26, (note alle parti e meglio individuate nelle planimetrie allegata alle lettere "A", "B" che, controfirmate dalle parti, formano parte integrante del presente atto), individuate catastalmente in Comune di Dueville al:

Foglio 12 Mappale 124 Sub. 9 Cat. D7 R.C.: Euro 5591.00;

Foglio 12 Mappale 124 Sub. 10 Cat. D8 R.C.: Euro 3491.00;

adibite ad archivio cartaceo (Sub. 9) e ad uso magazzino per deposito pratiche (Sub. 10)

La locazione è regolata dalle seguenti condizioni:

1 - Natura e durata del contratto

La presente locazione è regolata dalle norme della Legge 27/07/78 n. 392 e successive modificazioni. Il presente contratto ha durata di sei anni a partire dalla data del 01.02.2021 fino al 31.01.2027. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto ai sensi dell'art. 27, comma 7, della Legge 392/78.

2 - Canone

Il canone di locazione è pattuito ed accettato dalle parti in Euro **105.001,08** (Euro Centocinquemilauno/08) annuali I.V.A. esclusa, corrispondente a Euro **8.750,09** mensili I.V.A. esclusa da pagare al Locatore in rate trimestrali anticipate dell'importo di Euro **26.250,27** (Euro Ventiseimiladuecentocinquanta/27) I.V.A. esclusa, scadenti il giorno 5 (cinque) del mese iniziale del trimestre cui la rata stessa si riferisce, contro emissione di regolare fattura da parte del Locatore, mediante versamento con bonifico bancario intestato a Società Immobiliare URO s.a.s. di Dalle Nogare Anna Maria presso Unicredit Banca, sede di Vicenza cod. IBAN IT 81 F 02008 11800 000040776178. La parte locatrice dichiara di optare per l'esenzione IVA in base all'art. 10 DPR 633/72.

Ai sensi dell'art. 3, comma 1, del DL 95 del 6 luglio 2012, convertito in legge n. 135 del 7 agosto 2012 e ss.mm.ii., il canone di locazione come sopra concordato, non potrà essere soggetto ad aggiornamento, sulla base delle variazioni ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Le parti convengono che troveranno applicazione eventuali successive disposizioni di legge.

3 - Destinazione dell'immobile

L'immobile verrà adibito esclusivamente alle attività istituzionali dell'Azienda U.L.SS. n. 8 Berica (sanitarie, sociali ed amministrative), con divieto al Conduttore di mutare tale uso. Al Conduttore 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 di quanto previsto agli artt. 34, 35 e 37 della Legge 392/78, il Conduttore 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.

4 - Oneri accessori

Sono a carico del Conduttore 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 del Conduttore 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 del Conduttore i servizi erogati a contatore per le unità immobiliari oggetto della locazione, nonché le spese necessarie alla corretta manutenzione ordinaria degli impianti.

5 - Inadempienze

Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione entro i termini stabiliti, così come la sublocazione abusiva o il mutamento di destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per colpa del Conduttore, 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 spettano gli interessi moratori nella misura corrispondente al tasso bancario vigente all'epoca.

6 - Obblighi, responsabilità e divieti

Il Conduttore, con la firma del presente contratto, esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti od omissioni del Conduttore.- Il Conduttore è responsabile, sia verso il Locatore che verso terzi, di ogni abuso e trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti.- Il Conduttore non può, senza il consenso scritto del Locatore, 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.

7 – Divieti e concessioni particolari

A favore del Conduttore viene costituita servitù attiva promiscua di passaggio con ogni mezzo sulla rete viaria interna; viene inoltre riservata esclusivamente a favore del Conduttore l'area destinata a parcheggio evidenziata in colore giallo nella planimetria allegata. "C". E' consentito al Conduttore, in caso di incendio e/o di necessità, l'uso dell'impianto d'acqua esistente all'esterno dell'immobile locato. E' assolutamente vietato al Conduttore, e o a chi per esso, ogni accesso verso il giardino privato esistente sul lato Ovest dell'immobile; a tal proposito le porte e i portoni esistenti dovranno rimanere costantemente chiusi ed il loro uso è strettamente riservato alle sole situazioni di emergenza. Il Locatore si riserva la facoltà di apporre idonee inferriate alle aperture verso il giardino pur assicurandone la funzione di "uscita di sicurezza" e di modificare le attuali vedute.

8 - Stato dell'immobile

Il Locatore consegna l'immobile tinteggiato a nuovo e in buono stato di conservazione e manutenzione, quale visto ed accettato dal Conduttore; il Conduttore si obbliga a riconsegnarlo in eguale stato al Locatore al termine della locazione. Il Locatore dichiara che le unità immobiliari sono in regola con le normative vigenti in materia di impianti termici, con le norme edilizie e urbanistiche e che essi sono agibili per gli scopi dichiarati. Il Conduttore è costituito custode dell'immobile, per cui ne risponderà in caso di perdita o di deterioramento; a tal fine le parti convengono che gli spazi dell'immobile in argomento, in quanto utilizzati per attività istituzionali del Conduttore, trovano copertura assicurativa relativamente al

rischio incendio ed eventi complementari nella polizza stipulata dall'ULSS n. 8 Berica che prevede anche la garanzia "Ricorso Terzi".

Le parti dichiarano inoltre di essere a conoscenza delle disposizioni previste dall'art. 6 del D.L. n. 192/2005 per le quali le unità immobiliari in contratto devono essere dotati della certificazione energetica. A tal riguardo la parte Locatrice, come previsto dal D.L. n. 63 del 04/06/2013, pubblicato sulla G.U. n.130 del 05/06/2013, consegna con il presente contratto alla parte conduttrice, la documentazione comprensiva dell'Attestato di Prestazione Energetica delle unità immobiliari oggetto di locazione.

9 - Riparazioni

Il locatore dovrà provvedere alla riparazioni straordinarie di cui all'art.1621 CC. Sono a carico del Conduttore, che dovrà provvedervi tempestivamente, tutte le riparazioni di cui agli artt. 1576 (solo per la parte di competenza) e 1609 C.C. fatto salvo il diritto del Locatore di sostituirsi al Conduttore in caso di inadempienza di questi, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 20 (venti) giorni dalla richiesta.- Il Locatore 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 il Locatore, 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, il Conduttore si obbliga a consentire la visita dei locali da parte di aspiranti acquirenti/conduttori 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 del Locatore e del Conduttore in parti uguali, secondo il disposto dell'art. 8 della Legge 27.07.1978 n. 392; il Locatore ha l'onere di provvedere alla formalità della comunicazione all'Autorità di Polizia ed alla registrazione, anche per gli anni successivi, del contratto. Il Locatore provvederà a richiedere per iscritto al Conduttore il rimborso delle 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.

13 - Controversie

Per qualunque controversia o contestazione relativa al presente contratto viene eletto Foro competente quello di Vicenza.

14 – 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.

15 – Trattamento dati personali

Ai sensi di quanto previsto dal Regolamento Ue 2016/679, le parti dichiarano di essersi preventivamente e reciprocamente informate circa le modalità e le finalità dei trattamenti di dati personali, che verranno effettuati per l'esecuzione del presente contratto e circa tutte le informazioni previste dalla sopra citata normativa.

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 _____.

IL LOCATORE
SOC. IMMOBILIARE URO s.a.s.
IL LEGALE RAPPRESENTANTE
Dalle Nogare Annamaria

CONDUTTORE
Azienda ULSS n. 8 Berica
Ing. Antonio Nardella

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. 3 (destinazione dell'immobile), n. 6 (obblighi, responsabilità e divieti), n. 7 (divieti e concessioni particolari), n. 8 (stato dell'immobile) e n. 14 (controversie)-

IL LOCATORE
SOC. IMMOBILIARE URO s.a.s.
IL LEGALE RAPPRESENTANTE
Dalle Nogare Annamaria

CONDUTTORE
Azienda ULSS N. 8 Berica
Ing. Antonio Nardella

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATE
Ufficio Provinciale di
Vicenza

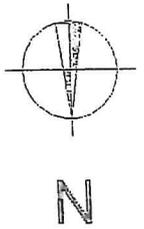
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Dueville	
Via Cavour _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Dall'alba Andrea
Sezione: _____	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 12	Prov. Vicenza _____ N. 1403
Particella: 124	
Subalterno: 9	

Scheda n. 1 Scala 1:500



ALLEGATO "A"

PIANO TERRA



Agenzia del Territorio
CATALISTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Dueville	
Via Cavour _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Dall'alba Andrea
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 12	Prov. Vicenza
Particella: 124	N. 1403
Subalterno: 10	

Scheda n. 1 Scala 1:500



ALLEGATO "C"

