



## DELIBERAZIONE

n. 1227

del 9-7-2021

## O G G E T T O

Contratto di locazione relativo all'immobile sito in Via Cavour, 26 a Povolaro di Dueville (VI), destinato ad uso archivio cartaceo e magazzino per deposito pratiche.  
Approvazione schema contrattuale.

Proponente: UOS Patrimonio, Impianti e Manutenzioni  
Anno Proposta: 2021  
Numero Proposta: 1417

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

“Con deliberazione n. 115 del 06.03.2015 dell'ex ULSS n. 6 “Vicenza”, è stato rinnovato un contratto di locazione dell'immobile di proprietà della Società Uro srl sito in via Cavour, 26 a Povolaro di Dueville (VI), censito catastalmente al NCEU del Comune di Dueville (VI) al foglio 12, mappale 124, sub. 14, destinato ad uso magazzino e deposito pratiche.

Tale contratto, sottoscritto in data 09.03.2015, contemplava una durata temporale dal 01.02.2015 al 31.01.2021.

A seguito della stipula del contratto del nuovo servizio di logistica integrata intervenuta il 01.07.2019, in data 18.07.2019 è stata inoltrata al locatore la comunicazione di recesso dal contratto di cui sopra.

Entro i termini previsti dal contratto (17.07.2020), non è stato possibile restituire alla proprietà i locali, a causa di consistenti danni allo stabile provocati dalla Ditta che gestiva il magazzino. Inoltre, la stessa Ditta non aveva liberato i locali dai beni materiali ivi stoccati.

Lo svuotamento dello stabile si è potuto infine completare in data 31.05.2021.

In data 26.04.2021 con nota prot. n. 44607, conservata agli atti del procedimento, il Direttore dell'UOC Economato, Provveditorato e Gestione della Logistica, nelle more dell'espletamento della gara per la gestione in forma esternalizzata degli archivi di documentazione sanitaria e amministrativa in corso di preparazione, ha chiesto di poter disporre di una parte del capannone in esame, almeno per un periodo di anni due (tempo stimato necessario per l'espletamento della gara di cui trattasi).

A seguito di ciò, la proponente UOS ha chiesto alla proprietà la disponibilità a stipulare un nuovo contratto di locazione relativo ad una porzione dello stabile in premessa identificato. La Società Immobiliare URO Sas ha accolto favorevolmente la richiesta ed ha offerto in locazione una porzione di mq. 1.180 dell'immobile, al prezzo di €. 2,16 al mq. per un canone annuo di €. 30.585,60.

La proposta economica della parte locatrice, in linea con il prezzo contemplato nel precedente contratto, è stata considerata congrua dall'Azienda ULSS 8.

Pertanto, in relazione a quanto finora esposto, 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, 26 a Povolaro di Dueville (VI), censita catastalmente al NCEU del Comune di Dueville (VI) al foglio 12, mappale 124, sub. 14, di proprietà della Società Immobiliare Uro sas di Dalle Nogare Annamaria,
2. di prendere atto che il contratto avrà validità di anni sei, dal 01.07.2021 – 30.06.2027 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 €. 15.292,80, bilancio sanitario 2022 per €. 30.585,60 e bilancio sanitario 2023 per €. 15.292,80), in quanto è in corso di preparazione una procedura di gara relativa alla gestione esternalizzata degli archivi di documentazione sanitaria ed amministrativa, la cui conclusione è prevista tra due anni;
7. di dare atto che le spese di bollo e registrazione del contratto sono quantificate in circa €. 524,76 per i soli due primi anni di valenza contrattuale e che vengono così ripartite: bilancio sanitario 2021 €. 218,92 bilancio sanitario 2022 €. 152,92, bilancio sanitario 2023 €. 152,92, trovano copertura 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 per il dr. Salvatore Barra – dr.ssa Romina Cazzaro)

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 10-7-2021 all'Albo on-line dell'Azienda con le seguenti modalità:

Oggetto e contenuto

---

Copia del presente atto viene inviato in data 10-7-2021 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

---

Dichiarazione protocollo n.      del  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Dueville  
Via Cavour      civ. 24

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 12  
Particella: 124  
Subalterno: 14

Compilata da:  
Faccin Federico  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Vicenza      N. 2315



PIANO TERRA

## **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",

**una porzione di mq. 1.180** dell'unità immobiliare sita in Comune di Dueville (VI), località Povolaro, Via Cavour 26, (nota alle parti e meglio individuata nella planimetria allegata che, controfirmata dalle parti, forma parte integrante del presente atto), individuata catastalmente in Comune di Dueville al: **Foglio 12 Mappale 124 Sub. 14 Cat. D8 R.C.: Euro 12.654,00;** adibite ad archivio cartaceo e ad uso magazzino per deposito pratiche.

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 01.07.2021 fino al 30.06.2027. 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 **30.585,60** (Euro **trentamila cinquecento ottantacinque/60**) annuali I.V.A. esclusa, corrispondente a Euro **2.548,80** mensili I.V.A. esclusa da pagare al Locatore in rate trimestrali anticipate dell'importo di Euro **7.646,40** (Euro **settemilaseicento quarantasei/40**) 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. 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 costatarne 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