



DELIBERAZIONE

n. 1591

del 16-9-2021

O G G E T T O

Locazione immobile sito in Viale Camisano, 67 a Vicenza destinato ad "Unità Territoriale Veterinaria dell'ULSS 8".
Approvazione schema contrattuale.

Proponente: UOS Patrimonio, Impianti e Manutenzioni
Anno Proposta: 2021
Numero Proposta: 544

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

“Richiamata la deliberazione n. 116 del 06.03.2015 dell'ex ULSS n. 6 “Vicenza”, con la quale è stato approvato lo schema di contratto di locazione dell'immobile di proprietà della Società CO.FIN s.r.l. sito in Viale Camisano, 67 a Vicenza (VI), censito catastalmente al NCEU del Comune di Vicenza (VI) al foglio 11, mappale 63, sub. 11, 12 e 13, comprensivo di n. 6 posti auto esterni scoperti, destinato ad ospitare l'Unità Territoriale Veterinaria aziendale;

Visto che tale accordo prevedeva il versamento di un canone annuo di €. 60.000,00 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 12.02.2021 al prot. n. 16376, conservata agli atti del procedimento, con la quale il locatore ha proposto un nuovo canone annuo di locazione di euro 54.000,00 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 03.03.2021, conservata agli atti, con la quale il locatore ha accettato lo schema contrattuale allegato al presente atto:

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 un immobile sito in Viale Camisano a Vicenza (VI), censito catastalmente al NCEU del Comune di Vicenza (VI) al foglio 11, mappale 63, sub. 11, 12 e 13, comprensivo di n. 6 posti auto esterni scoperti, di proprietà della Società CO.FIN s.r.l.;
2. di prendere atto che il contratto avrà validità di anni sei, dal 01.02.2021 – 31.01.2027;
3. di approvare lo schema di contratto per l'immobile 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. 5601000005 "Affitti Passivi Area Sanitaria" del bilancio di previsione 2021 per €. 49.500,00, per €. 54.000,00 nel medesimo conto dei bilanci sanitari degli anni successivi fino al 2026 e per €. 4.500,00 del bilancio sanitario 2027;
6. di prendere altresì atto che la spesa di €. 13.500,00 per il deposito cauzionale sarà a carico del conto n. 05060000115 "Crediti per depositi cauzionali" del bilancio di previsione 2021;
7. di dare atto che le spese di bollo e registrazione del contratto, quantificate ai sensi dell'art. 13 del contratto medesimo complessivamente in circa euro 1.670,00 per tutto il periodo contrattuale, trovano copertura nel bilancio preventivo 2021 al conto n. 5803000020 "Imposte e tasse" per euro 320,00 e per euro 270,00 nei bilanci sanitari degli esercizi successivi fino al 2026;
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 17-9-2021 all'Albo on-line dell'Azienda con le seguenti modalità:

Oggetto e contenuto

Copia del presente atto viene inviato in data 17-9-2021 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 **CO.FIN s.r.l.** con sede legale in Vicenza, Strada Saviabona 93, iscritta al Registro delle Imprese di Vicenza al n. 01919650240, Partita I.V.A. 01919650240, rappresentata dal legale rappresentante Sig. Paolo Pasqualin, nato a Vicenza (VI) il 28.01.1979, residente a Vicenza in Via Todeschini 28, per il seguito denominata "Locatrice";

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, comprensive di n. 6 posti auto esterni, site nel fabbricato in Comune di Vicenza, Viale Camisano 67, catastalmente individuate in Comune di Vicenza:

Foglio 11 Mappale 63 Sub. 11, Cat. A10 Cl. 4 Cons. 7 vani; R.C: Euro 2169,12;
Foglio 11 Mappale 63 Sub. 12, Cat. A3 Cl. 6 Cons. 6,5 vani; R.C: Euro 604,25;
Foglio 11 Mappale 63 Sub. 13, Cat. A10 Cl. 4 Cons. 9 vani; R. C: 2788,87;

note alle parti e meglio individuate, in quanto chiaramente evidenziate, nell'allegata planimetria che, debitamente controfirmata dai contraenti, forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

La locazione è regolata dai patti e dalle condizioni di seguito riportate:

1 - Natura e durata del contratto

La presente locazione è regolata dalle norme della Legge 27/07/1978 n. 392 e successive modificazioni. Il presente contratto ha durata di sei anni a partire dal 01/02/2021 e fino al 31/01/2027 e sarà rinnovabile automaticamente per un uguale periodo qualora non intervenga formale disdetta scritta inviata da una delle parti almeno sei mesi prima della scadenza naturale con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. La parte Conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con preavviso di almeno sei mesi inviato alla controparte con le modalità di cui sopra.

2 - Canone

Il canone annuo di locazione è pattuito ed accettato dalle parti in Euro 54.000,00 (Euro Cinquantaquattromila/00, esclusa IVA (la parte locatrice opta per l'esenzione IVA in base all'art. 10 DPR 633/1972) da pagare alla Locatrice in rate mensili anticipate dell'importo pari ad Euro 4.500,00 (Euro Quattromilacinquecento/00) I.V.A. esclusa, scadenti il giorno 5 (cinque) di ogni mese, contro emissione di regolare fattura da parte della Locatrice, mediante versamento con bonifico bancario sul conto corrente le cui coordinate sono ben note alla Conduttrice.

Ai sensi dell'art. 3, comma 1, del DL n. 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 - Oneri accessori

Sono a carico della Condittrice le spese e gli oneri corrispondenti ai servizi erogati a contatore per le unità immobiliari oggetto della locazione, nonché, se di competenza, le spese pro quota riferite alle parti comuni dell'immobile.

4 - Cauzione

A garanzia dell'osservanza delle regole pattuite ed a copertura di eventuali danni, la parte conduttrice contestualmente alla firma del presente contratto, corrisponderà alla parte locatrice la somma di €. 13.500,00, (tredicimilacinquecento/00) pari a tre mensilità del canone, produttiva di interessi legali che saranno corrisposti alla parte conduttrice alla fine della locazione. Il deposito cauzionale sarà restituito alla fine della locazione e sempre che la parte conduttrice abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivati dal contratto e dalla legge vigente.

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 della Condittrice, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore della Locatrice a norma dell'art. 1456 C.C.

Nell'ipotesi di pagamento effettuato con ritardo superiore a 90 gg. lavorativi, alla Locatrice spettano gli interessi moratori nella misura corrispondente al tasso di mora ex D. Lgs. 231/2002.

6 - Stato dell'immobile

Le parti convengono che l'immobile si trova in buono stato di conservazione e manutenzione, quale visto ed accettato dalla Condittrice. La Condittrice si obbliga a riconsegnarlo in eguale stato al termine della locazione. La Locatrice dichiara che l'immobile è in regola con le normative vigenti in materia di impianti, con le attuali norme antincendio, edilizie, di igiene ed urbanistiche e che esso è agibile per gli scopi dichiarati. Le parti dichiarano di essere a conoscenza delle disposizioni previste dall'art. 6 del D.L. n. 192/2005 per le quali l'immobile in contratto deve essere dotato 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 dell'unità immobiliare oggetto di locazione.

7 - Custodia dell'immobile

La Condittrice è costituita custode dell'immobile, per cui ne risponderà in caso 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".

8 - Destinazione dell'immobile

L'immobile verrà adibito esclusivamente alle attività istituzionali dell'Azienda U.L.SS. (sanitarie, sociali ed amministrative) con divieto di mutare tale uso. Alla Conduttrice è fatto divieto di cedere in sublocazione, in uso o 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, la Conduttrice dichiara che le attività svolte nell'immobile non rientrano tra quelle previste agli artt. 27 e 34, che non verranno effettuate lavorazioni inquinanti o nocive e che l'attività svolta comporta anche, pur se in modo assai limitato, contatti diretti con il pubblico. La Conduttrice si obbliga ad occupare ed utilizzare l'immobile in conformità alle leggi ed alle disposizioni, anche locali, vigenti in materia e ad effettuare tutte le denunce ed a richiedere le eventuali autorizzazioni e certificazioni che fossero prescritte in dipendenza delle attività esercitate e/o a causa della natura delle sostanze impiegate.

9 - Obblighi, responsabilità e divieti

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

10 – Concessioni particolari

A favore della Conduttrice viene concesso l'uso esclusivo di n. 6 posti macchina esterni, individuati ed evidenziati nell'allegata planimetria; viene altresì consentito il passaggio con ogni mezzo sull'area esterna di pertinenza del fabbricato per eventuali trasporti di arredi e materiali vari impiegati nei locali locati. La Conduttrice si riserva la facoltà, ove necessario e previa approvazione, di apporre idonee protezioni alle porte e finestre esistenti.

11 - Riparazioni

La Locatrice dovrà provvedere alla riparazioni straordinarie di cui all'art.1621 del C.C. Sono a carico della Conduttrice, 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 della Locatrice di sostituirsi alla Conduttrice in caso di inadempienza di questa, con diritto al rimborso delle spese sostenute entro 20 giorni dalla richiesta

12 - Visite all'immobile

Durante la locazione la Locatrice, o suo incaricato, può, previo preavviso di almeno tre giorni, visitare l'immobile locato per constatarne lo stato lo 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 Conduttrice si obbliga a consentire la visita dei locali da parte di aspiranti acquirenti/conduttori almeno una volta la settimana in orari da concordare.

13 - Spese e tasse contrattuali

Le spese e le tasse di qualsiasi genere per il presente contratto sono a carico della Locatrice e della Condittrice in parti uguali, secondo il disposto dell'art. 8 della Legge 27.07.1978 n. 392. La Locatrice ha l'onere di provvedere alla formalità della comunicazione all'Autorità di Polizia ed alla registrazione, anche per gli anni successivi, del contratto. La Condittrice si impegna al rimborso della quota di competenza su semplice richiesta, corredata delle ricevute e delle pezze giustificative, inviata per iscritto dalla Locatrice.

14 – 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 fra le parti e da esse controfirmato.

15 - Controversie

Per qualunque controversia o contestazione relativa al presente contratto viene eletto Foro competente esclusivamente quello di Vicenza. A tal fine le parti eleggono domicilio presso le rispettive sedi legali, come indicate nel preambolo del contratto.

16 – 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.

17 – 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 dei dati personali, che verranno effettuati per l'esecuzione del presente contratti 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 addì

LA LOCATRICE
CO.FIN s.r.l.
Sig. Paolo Pasqualin

LA CONDUTTRICE
Azienda ULSS n. 8 "Berica"
Ing. Antonio Nardella

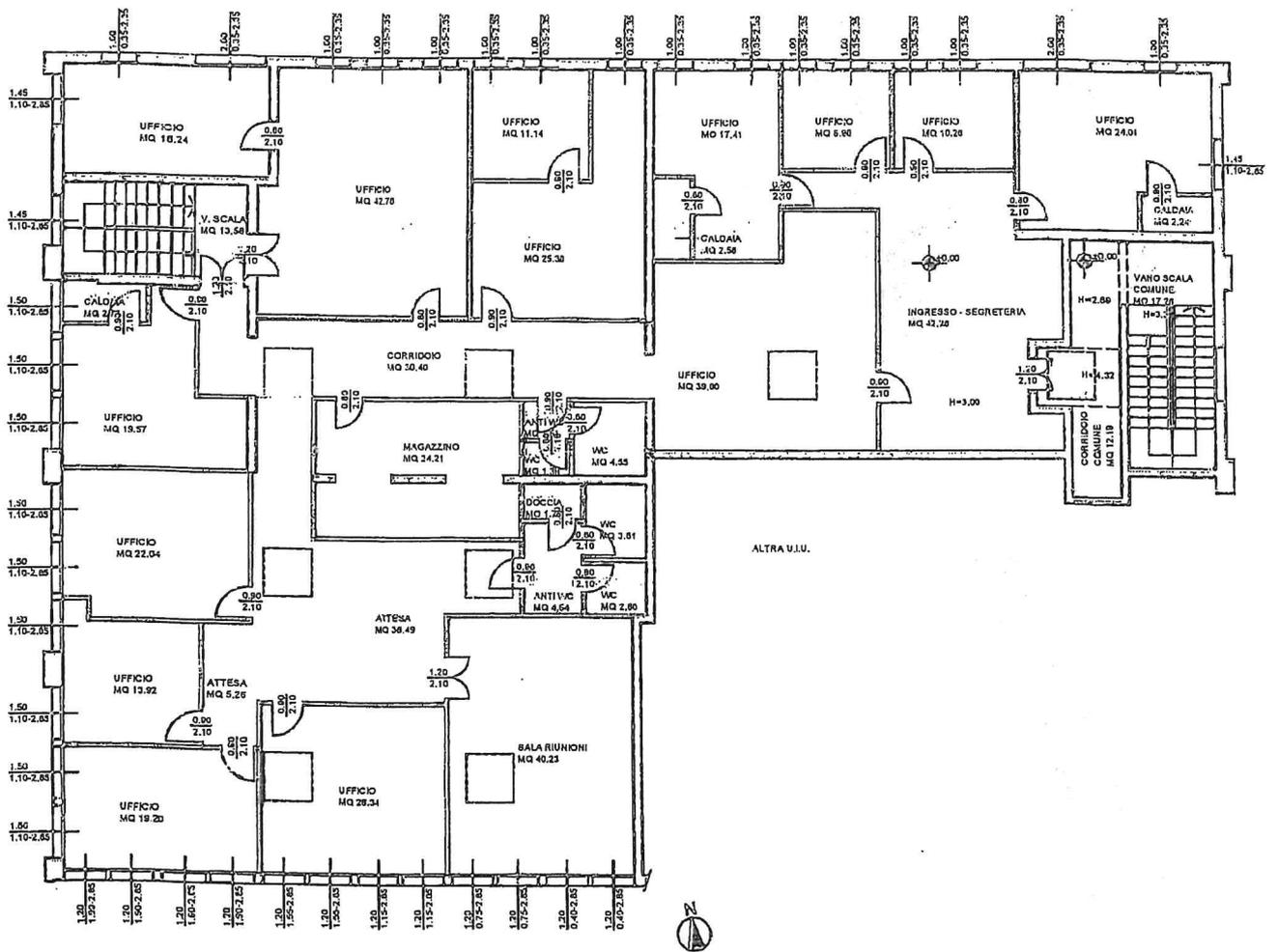
.....

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 del contratto), n. 5 (inadempienze), n. 6 (stato dell'immobile), n. 7 (custodia dell'immobile), n. 9 (obblighi, responsabilità e divieti), n. 14 (modifiche del contratto) e n. 15 (controversie).-

LA LOCATRICE
CO.FIN s.r.l.
Sig. Paolo Pasqualin

LA CONDUTTRICE
AZIENDA ULSS n. 8 "Berica"
Ing. Antonio Nardella



VIALE CAMISANO - VICENZA PIANO PRIMO