



DELIBERAZIONE

n. 408

del 19-2-2021

O G G E T T O

Locazione dell'immobile sito in Via Postumia, 139 a Vicenza, destinato ad Ambulatorio Veterinario dell'Azienda ULSS n. 8 "Berica". Approvazione schema nuovo contratto.

Proponente: UOS Patrimonio, Impianti e Manutenzioni
Anno Proposta: 2021
Numero Proposta: 435

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

“Richiamata la deliberazione n. 114 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 Sig.ra Maria Grazia Vanfretti sito in via Postumia, 139 a Vicenza (VI), censito catastalmente al NCEU del Comune di Vicenza (VI) al foglio 76, mappale 784, sub. 143, destinato ad ambulatorio veterinario;

Visto che tale accordo prevedeva il versamento di un canone annuo di €. 6.197,04 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 26.01.2021 al prot. 8762, conservata agli atti del procedimento, con la quale il locatore ha proposto un nuovo canone annuo di locazione di euro €. 5.760,00 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 14.02.2021 con la quale il locatore ha accettato lo schema contrattuale allegato al presente atto;

si propone al Commissario 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 della scrittura privata.”.

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 COMMISSARIO

DELIBERA

1. Di rinnovare per le motivazioni in premessa espresse, la locazione relativa al piano terra dell'immobile sito in Via Postumia, 139 a Vicenza (VI), censita catastalmente al NCEU del Comune di Vicenza (VI) al foglio 76, mappale 784, sub. 143, di proprietà della Sig.ra Maria Grazia Vanfretti;
2. di prendere atto che il contratto avrà validità di anni sei, rinnovabili, dal 01.02.2021 – 31.01.2027;
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 della scrittura privata di cui al punto precedente;
5. di prendere altresì atto che la spesa relativa al canone annuo di locazione, per €. 5.280,00 sarà a carico del conto n. 5601000005 "Affitti Passivi area sanitaria" del bilancio di previsione 2021, e per €. 5.760,00 nel medesimo conto dei bilanci sanitari degli anni successivi fino al 2027;
6. di dare atto che le spese di bollo e registrazione del contratto quantificate in €. 220,00 ai sensi dell'art. 9 del contratto medesimo, trovano copertura nel bilancio preventivo al conto n. 5803000020 "Imposte e tasse";
7. di pubblicare il presente atto all'albo on-line dell'Azienda.

Parere favorevole, per quanto di competenza:

Il Direttore Amministrativo
(App.to Dr. Tiziano Zenere)

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

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

IL COMMISSARIO
(F.to digitalmente Giovanni Pavesi)

Il presente atto è eseguibile dalla data di adozione.

Il presente atto è **proposto per la pubblicazione** in data 20-2-2021 all'Albo on-line dell'Azienda con le seguenti modalità:

Oggetto e contenuto

Copia del presente atto viene inviato in data 20-2-2021 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 COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata da valersi ad ogni effetto di legge, **il LOCATORE**

Vanfretti Maria Grazia, nata a Vicenza il 26/10/1969, residente a Monticello Conte Otto in Via Vicenza n° 30, C.F. VNFMR69R66L840M,

CONCEDE IN LOCAZIONE

l'immobile sito a Vicenza in Strada Postumia 139, catastalmente distinto al Foglio 76, Mappale 784, Sub. 143 (piano terra) Cat. A10 Cl. 3 Cons. 3,5 vani; Rendita Euro 930.91 all'Azienda U.L.SS. n. 8 "Berica", C.F. e Partita IVA 02441500242, con sede legale in Vicenza, Via F. Rodolfi 37, rappresentata dall'Ing. Antonio Nardella, Responsabile dell'UOS Patrimonio, Impianti e Manutenzioni 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", ai seguenti patti e condizioni:

1) STATO E CONDIZIONI D'USO: La Locatrice consegna l'immobile in buono stato di conservazione e manutenzione, quale visto ed accettato dalla Conduttrice, la quale 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 redatto dal sig. Pontarin P.I. Luciano in data 27/07/2010.

Restano altresì a carico del conduttore tutte le spese di ordinaria manutenzione dell'immobile. In particolare il conduttore si obbliga a condurre e mantenere con cura e diligenza l'impianto termico, a provvedere alla sua revisione periodica e costantemente all'accurata pulizia (compreso i camini e i caminotti di fumo) e

l'ingresso esterno. Per tutti gli infissi e gli impianti che richiedono manutenzioni periodiche il conduttore si impegna a provvedere alla loro manutenzione.

2) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE: l'immobile dovrà essere adibito esclusivamente a ambulatorio veterinario per la cura e/o igiene di animali di piccola taglia. Si fa espresso divieto di mutarne la destinazione e di sublocarlo anche parzialmente o di cederlo in comodato.

3) DURATA: la locazione avrà durata di anni 6 (sei) a decorrere dal giorno 01/02/2021 fino al giorno 31/01/2027.

S'intenderà rinnovata per ulteriori 6 (sei) anni se una delle parti non comunichi all'altra il diniego di rinnovazione con lettera raccomandata, da inviarsi almeno 12 mesi prima della scadenza. La parte conduttrice potrà però recedere anticipatamente dal contratto, con preavviso di mesi sei, a mezzo di lettera raccomandata ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978.

4) CANONE: il canone locatizio viene liberamente pattuito in € 5.760,00 (Euro Cinquemilasettecentosessanta/00) annui da corrispondersi in n° 12 rate anticipate di € 480,00 cadauna, oltre alle competenti spese condominiali a carico del conduttore, da pagarsi presso la Banca San Giorgio Quinto Valle Agno con IBAN: IT27A0880760870000000010470.

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 come sopra concordato, non potrà essere soggetto ad aggiornamento, sulla base delle variazioni ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

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

5) ESENZIONI DI RESPONSABILITA': l'uso di impianti di acqua, luce, gas, riscaldamento resta a rischio e pericolo del conduttore, il quale esonera il locatore per danni diretti o indiretti che potessero derivare da fatti od omissioni del conduttore o di terzi.

6) OBBLIGHI E DIVIETI PER IL CONDUTTORE: la presente locazione sarà risolta di diritto, ai sensi dell'ari. 1456 C.C., se il conduttore sarà inadempiente anche di una sola delle seguenti clausole contrattuali:

a) puntuale pagamento del canone entro e non oltre il quinto giorno di ogni mese. In caso di mancato o ritardato pagamento della pigione che comprende

anche aggiornamenti, integrazioni, oneri accessori e spese condominiali, scatterà l'obbligo senza necessità di diffida e automaticamente costituisce il conduttore in mora. Il conduttore sarà tenuto, in ogni caso al pagamento dell'interesse di mora, sulle somme non corrisposto, nella misura degli interessi di legge.

b) divieto di mutare, anche in parte, la destinazione dell'immobile di sublocazione, anche parziale, di comodato e di cessione anche gratuita del contratto, salvo l'art. 36 L. 392/78, con l'obbligo di darne preavviso scritto al locatore;

c) divieto d'effettuare modifiche all'immobile e agli impianti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. In ogni caso le eventuali migliorie o addizioni, eseguite dal conduttore, anche se espressamente consentite, resteranno, alla fine della locazione, a favore del locatore, a meno che il locatore non preferisca il ritorno al pristino stato, a spese del conduttore, senza alcun diritto del conduttore a pretendere indennizzi o compensi di sorta.

d) obbligo di consentire al locatore o a persona delegata, la visita dell'immobile, negli orari di apertura, onde constatarne lo stato di conservazione e il modo d'uso. In caso di necessità di riparazioni urgenti, il locatore potrà farle, senza corrispondere alcuna indennità al conduttore, anche se la durata delle medesime sarà superiore ai 20 (venti) giorni, derogandosi per volontà delle parti all'art. 1584 C.C.;

e) divieto di tenere nell'immobile locato cose moleste o dannose, materiali esplosivi e infiammabili, armi (tranne quelle autorizzate) o qualsiasi altra cosa che possa recare danno a vicini o all'immobile;

f) il conduttore non potrà per alcun motivo ritardare il pagamento del canone scaduto e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento dalle rate scadute;

7) ASSICURAZIONE: le parti convengono che 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) MODIFICHE AL CONTRATTO: le modifiche alle clausole del presente contratto dovranno sempre risultare da atto scritto, Il silenzio o l'acquiescenza da

parte del locatore, in caso di eventuali deroghe del conduttore alle clausole sopra elencate, avranno il valore esclusivamente di tolleranza e non avranno effetti a favore del conduttore.

9) **SPESE:** le spese di registrazione del presente contratto e delle rinnovazioni sono a carico delle parti nella misura del 50%, quelle di bollo per la registrazione per le quietanze sono a esclusivo carico del conduttore.

10) **LE CLAUSOLE:** dal presente contratto sono valide ed efficaci fra le parti, se non derogate o modificate da leggi speciali in materia di locazioni in quanto applicabili.

11) **SPESE ACCESSORIE:** tutte le spese relative ad acqua, luce, gas, telefono, ecc. sono gestite dal conduttore e quindi a totale suo carico.

12) **AUTORIZZAZIONI** Il locatore autorizza, per quanto di sua competenza e nel rispetto dei regolamenti condominiali vigenti e del buon gusto, l'installazione di targhe o insegne anche luminose.

13) **USO SPAZI ESTERNI:** l'uso degli spazi esterni viene evidenziato con planimetria a parte, sottoscritto dal locatore e dal conduttore e dovranno essere tenuti in buono stato di conservazione, ordine e pulizia.

14) TRATTAMENTI DATI PERSONALI

Ai sensi di quanto previsto dal Regolamento Ue del 679/2016, 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.

Vicenza, li ____/____/_____

IL LOCATORE _____

IL CONDUTTORE

Azienda ULSS n. 8 "Berica" _____

Ai sensi dell'art. 1341 CC. le parti convengono di approvare espressamente le clausole di cui ai nn. 2 (divieto variazione e sublocazione anche parziale), 5 (esonero responsabilità del locatore), 6 la clausola penitenziale B ossia divieto di mutare in parte la destinazione e di sublocare anche parziale), C (divieto modifiche all'immobile senza il consenso scritto e diritto di trattenere migliorie e addizioni senza preavviso, D (diritto di fare lavori urgenti per il locatore); F

(solve et repete), 7 (assicurazione immobile), 8 (modifiche al contratto con atto scritto).

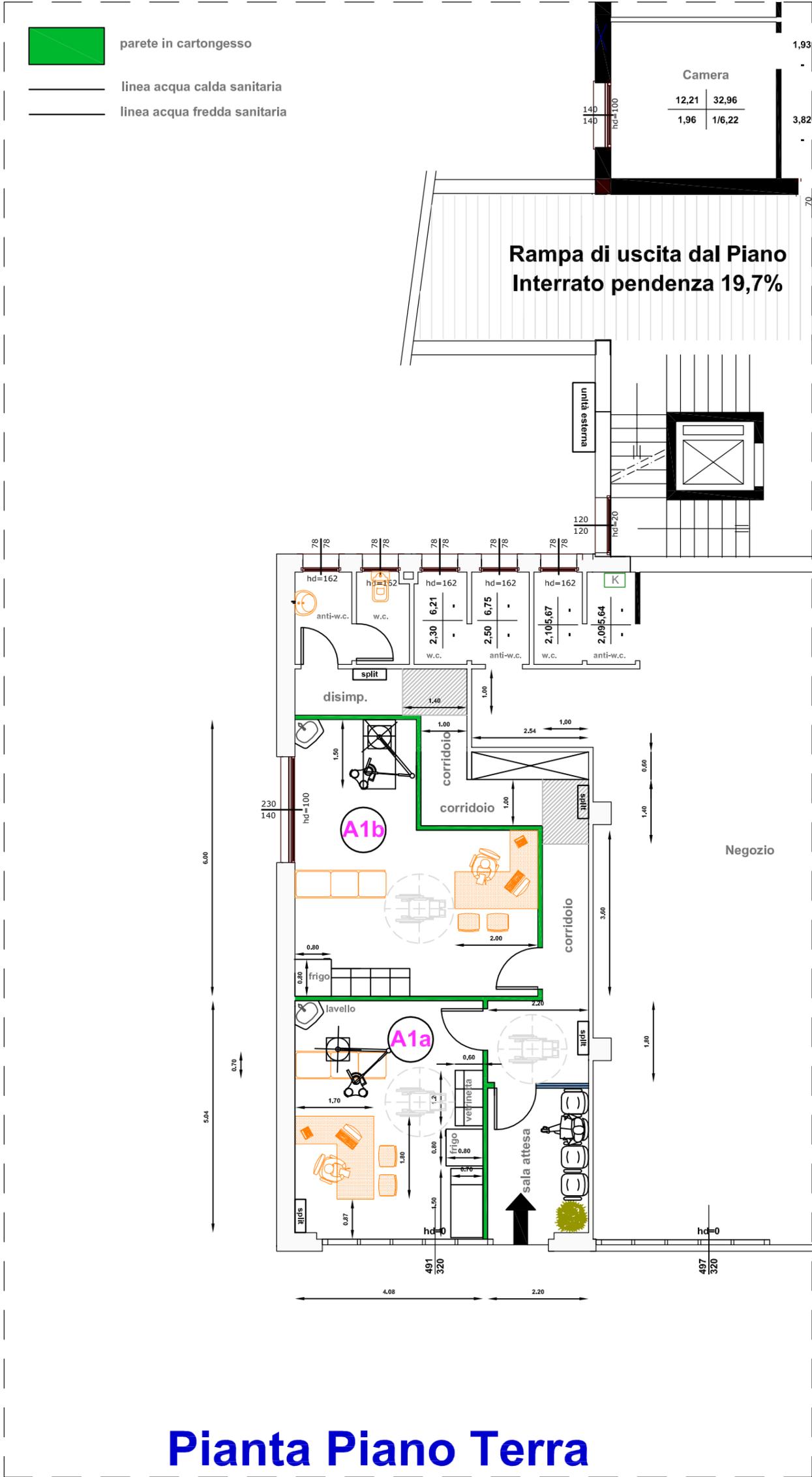
Le medesime parti concordano che l'adempimento degli obblighi di diligenza è obbligatorio e che la mancata diligenza produrrà, in forza di legge, la risoluzione del contratto, per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto risarcimento in favore del locatore, ex art. 1456 C.C.

Vicenza, li ____/____/_____

IL LOCATORE _____

IL CONDUTTORE

Azienda ULSS n. 8 "Berica" _____



Pianta Piano Terra