



COMUNE DI VICENZA

P.G.N.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

In Vicenza, nella Residenza Municipale, addì... (duemiladiciassette)

M. D. MAR 2017

TRA

Comune di Vicenza (codice fiscale 00516890241), rappresentato dal signor Di Pace dott. Ruggiero, nato a Trani (BT) il 7 febbraio 1957, Direttore del Settore Patrimonio ed Espropri, domiciliato per la carica a Vicenza presso la sede comunale, che agisce in esecuzione della determinazione PGN 40683 del 24 marzo 2017 – di seguito chiamato locatore

E

Salute e Territorio Cooperativa sociale (codice fiscale 03911270241), con sede a Vicenza, rappresentata dal signor Ruffini Renato (codice fiscale RFFRNT52S15Z614R) nato a Maracay (Venezuela) il 15 novembre 1952, legale rappresentate – di seguito chiamata conduttrice

Premesso

- che il Comune di Vicenza è proprietario di un'unità immobiliare sita a Vicenza in Via Salvemini n.53, avente la superficie complessiva di circa mq 488 e individuata al Catasto Fabbricati al foglio 27 particella 303 subalterno 22;
- che parte di detta unità immobiliare, più precisamente mq 135, con contratto 29 gennaio 2007 n.26928 di Rep.S., è stata data in locazione per essere adibita all'attività di medicina di gruppo;
- che Salute e Territorio Cooperativa Sociale, conduttrice dei locali di mq 135, ha chiesto di avere in locazione tutta l'unità immobiliare al fine di realizzare il

Signature of Renato Ruffini

Comune di Vicenza  
Protocollo Generale  
Protocollo N.0062877/2017 del 10/05/2017

progetto di costituzione di una Medicina di Gruppo Integrata in coerenza con le disposizioni generali e il piano di sviluppo delle Cure Primarie dell'ULSS n.8 Berica;

- che l'unità immobiliare necessita di interventi;
- che Salute e Territorio Cooperativa Sociale ha presentato computi metrici (agli atti) riguardanti opere edili e opere impiantistiche da eseguirsi presso l'unità immobiliare, come da tabella allegata al presente contratto di locazione;
- che Salute e Territorio Cooperativa Sociale opera in regime di esenzione IVA ai sensi dell'articolo 10 del DPR 633/1972 con conseguente indetraibilità dell'IVA;
- vista la decisione di Giunta comunale n. 513 del 29 novembre 2016;

Si conviene quanto segue

**Articolo 1 – Oggetto della locazione.**

Il Comune di Vicenza concede in locazione a Salute e Territorio Cooperativa Sociale, che accetta, l'unità immobiliare sita a Vicenza in Via Salvemini n.53, avente la superficie complessiva di circa mq 488 e individuata al Catasto Fabbricati al foglio 27 particella 303 subalterno 22.

**Articolo 2 – Durata e decorrenza della locazione.**

La durata della locazione è stabilita in 8 (otto) anni, decorrenti dalla firma del presente contratto.

Alla scadenza degli otto anni, il contratto di locazione sarà rinnovato per altri 6 (sei) anni, come da art. 28 Legge 392/1978.

*F. J. J. J.*

*[Signature]*

Allo scadere dei suddetti sei anni la locazione cesserà con lo spirare del termine senza che sia necessaria la disdetta come da articolo 1596 del Codice Civile.

**Articolo 3 – Opere che la conduttrice deve eseguire presso l'unità immobiliare oggetto del presente contratto.**

La conduttrice si impegna a eseguire entro due anni dalla stipula del presente contratto le opere di cui alle lettere a) b) d) e) f) della tabella allegata al presente atto (come da computo metrico agli atti), per un importo complessivo di € 144.076,44 (comprensivo di spese tecniche e IVA) da eseguirsi nell'interesse del locatore.

La conduttrice si impegna a eseguire entro due anni dalla stipula del presente contratto le opere di cui alla lettera c) della tabella allegata (come da computo metrico agli atti), per un importo di € 23.143,64 (comprensivo di spese tecniche e IVA) da eseguirsi nell'esclusivo interesse della conduttrice medesima.

**Articolo 4 – Opere che la conduttrice può eseguire presso l'unità immobiliare oggetto del presente contratto.**

La conduttrice può eseguire le opere di cui alle lettere g) h) i) della tabella allegata al presente atto (come da computo metrico agli atti), per un importo complessivo di € 35.252,00 (comprensivo di spese tecniche e IVA).

Nel caso in cui dette opere dovessero essere eseguite, il loro costo sarà a totale carico della conduttrice che non potrà chiedere rimborsi o indennizzi al locatore, nemmeno al termine della locazione.

**Articolo 5 – Conto Termico.**

*Amministratore*

*Locatore*



La conduttrice si impegna a chiedere il contributo "Conto Termico" ai sensi del DM 16 febbraio 2016.

L'importo complessivo delle spese su cui sarà chiesto il contributo "Conto Termico" ammonta a complessivi € 80.414,84 e il conseguente contributo "Conto Termico" è preventivato in € 44.228,16 come da tabella allegata al presente contratto di locazione.

**Articolo 6 – Autorizzazione patrimoniale a eseguire opere presso l'unità immobiliare oggetto del presente contratto.**

Il locatore autorizza, per quel che riguarda l'aspetto prettamente patrimoniale, la conduttrice a eseguire le opere di cui ai suddetti articoli 3 e 4 presso l'unità immobiliare oggetto del presente contratto di locazione.

La conduttrice dovrà presentare a propria cura tutta la documentazione necessaria per ottenere i titoli edilizi eventualmente necessari per l'esecuzione delle opere.

Le parti danno atto che con note PGN 160336 del 16 dicembre 2016 (lettera a della tabella allegata: rimozione e coibentazione copertura), PGN 165232 del 28 dicembre 2016 (lettera i della tabella allegata: impianto fotovoltaico) e PGN 6404 del 17 gennaio 2017 (posa manufatto per impianto climatizzazione), sono state chieste all'Amministrazione del Condominio Riviera Berica le autorizzazioni per eseguire gli interventi che riguardano la copertura condominiale.

La conduttrice eseguirà le opere che interessano la copertura condominiale solo dopo l'eventuale autorizzazione da parte dell'Amministrazione del Condominio Riviera Berica.

*Amministratore*  
*[Signature]*

**Articolo 7 – Obblighi per la conduttrice connessi con l'esecuzione delle opere.**

La conduttrice deve affidare l'esecuzione delle opere a imprese qualificate e comunicare i nominativi di dette imprese al locatore.

La conduttrice è unica responsabile nei confronti del locatore per quanto connesso con l'esecuzione delle opere.

La conduttrice deve nominare un responsabile unico dei lavori che sarà referente unico per qualsiasi comunicazione inerente i lavori medesimi.

Le opere si intenderanno terminate con l'emissione del certificato di collaudo, ove necessario, ovvero di regolare esecuzione delle medesime. Il collaudo, ove necessario, deve essere effettuato a cura e spese della conduttrice.

La conduttrice deve consegnare al locatore copia del collaudo, ove necessario, ovvero di regolare esecuzione delle opere, copia delle dichiarazioni di conformità alle norme vigenti degli impianti oggetto di interventi e copia delle fatture quietanzate riguardanti le opere di cui alle lettere a) b) d) e) f) della tabella allegata.

Ai fini della determinazione del canone come da articolo 9, non si terrà conto di eventuali spese eccedenti a quanto previsto nella tabella allegata al presente contratto relativamente alle opere di cui alle lettere a) b) d) e) f) ossia della somma di € 144.076,44 (comprensiva di spese tecniche e IVA).

Durante l'esecuzione delle opere i tecnici comunali possono effettuare sopralluoghi presso l'unità immobiliare oggetto del presente contratto.

**Articolo 8 – Diritti della conduttrice per le opere di cui agli articoli 3 e 4 e per altri interventi.**

*Handwritten signatures:*  
G. J. J. J.  
P. M. P.

Qualora l'esecuzione delle opere di cui agli articoli 3 e 4, ovvero di altri interventi presso l'unità immobiliare, comporti l'impossibilità parziale o totale di godimento dei locali da parte della conduttrice, la stessa non avrà diritto a una riduzione del corrispettivo, in espressa deroga all'articolo 1584 del Codice Civile.

#### **Articolo 9 – Canone di locazione.**

Per i primi otto anni il canone di locazione annuo è stabilito in € 6.318,96 (seimilatrecentodiciotto/96).

Detto canone di locazione annuo è stato determinato detraendo dall'importo di € 18.800,00 (canone annuo che le parti dichiarano espressamente di accettare e che sarebbe stato corrisposto qualora non fossero state necessarie opere) un ottavo di € 144.076,45 ossia un ottavo del costo complessivo massimo che la conduttrice andrà a sostenere per l'esecuzione delle opere di cui alle lettere a) b) d) e) f), al netto del contributo "Contro Termico" preventivato in € 44.228,16.

Nei sei anni di rinnovo della locazione ai sensi di legge, il canone di locazione annuo sarà di € 18.800,00 (diciottomilaottocento/00).

Il canone di locazione dovrà essere pagato presso la Tesoreria comunale in rate mensili anticipate.

#### **Articolo 10 – Destinazione dell'unità immobiliare.**

La conduttrice deve adibire l'unità immobiliare esclusivamente all'attività di "Medicina di Gruppo Integrata", in coerenza con le disposizioni generali e il piano di sviluppo delle Cure Primarie dell'ULSS n.8 Berica.

#### **Articolo 11 – Manutenzione ordinaria e straordinaria.**

*Handwritten signature*  
*Handwritten signature*



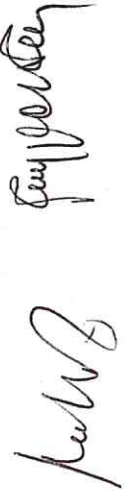
Durante la locazione gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico del locatore.

In espressa deroga agli articoli 1576 e 1609 del Codice Civile, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria sono invece a carico della conduttrice, come pure quelli di manutenzione straordinaria che si rendessero necessari a seguito del mancato adempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione.

**Articolo 12 – Oneri accessori a carico della conduttrice.**

Durante la locazione la conduttrice deve:

- farsi carico delle spese per eventuali interventi di adeguamento da eseguirsi presso l'unità immobiliare al fine di renderla idonea all'uso stabilito, previa autorizzazione del locatore;
- farsi carico di tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas; i contratti di fornitura devono essere intestati a nome della conduttrice;
- farsi carico di eventuali tasse, tariffe e spese condominiali spettanti ai conduttori;
- trasmettere al locatore copia sottoscritta della polizza R.C., nel caso in cui l'utilizzo dell'unità immobiliare comporti una ipotesi di R.C. verso terzi connessa all'attività della conduttrice;
- utilizzare l'unità immobiliare nel rispetto delle normative vigenti dando tempestiva comunicazione al locatore di eventuali disfunzioni;
- richiedere e ottenere a propria cura e spese eventuali licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo dell'unità immobiliare e per lo svolgimento dell'attività pattuita, senza che il contratto di locazione costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti.



### **Articolo 13 – Divieti per la conduttrice.**

La conduttrice non può cedere il contratto di locazione, sub locare in tutto o in parte l'unità immobiliare e adibirla a un uso diverso rispetto a quello per cui è stata locata.

### **Articolo 14 – Garanzie.**

A garanzia dell'esecuzione delle opere di cui alle lettere a) b) d) e) f) della tabella allegata al presente contratto entro due anni dalla stipula, la conduttrice deve costituire presso la Tesoreria comunale un deposito cauzionale di € 24.962,00; detto deposito cauzionale sarà restituito al termine della regolare esecuzione delle suddette opere.

Dopo l'esecuzione delle opere suddette, la conduttrice deve costituire presso la Tesoreria comunale un deposito cauzionale pari e 3/12 del canone di locazione annuo da pagarsi.

I depositi cauzionali possono essere sostituiti da fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa di pari importo.

Nell'atto di fideiussione o nella polizza dovrà essere espressamente scritta la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Vicenza; l'obbligo del fideiussore non dovrà avere limiti di tempo e dovrà valere fino a dichiarazione liberatoria da parte dell'Amministrazione comunale.

### **Articolo 15 – Clausola risolutiva espressa.**

Il locatore ha la facoltà di chiedere la risoluzione del contratto di locazione, ai sensi dell'articolo 1456 Codice Civile, nel caso in cui la conduttrice non abbia





eseguito le opere di cui alle lettere a) b) d) e) f) della tabella allegata entro due anni dalla stipula del contratto medesimo.

In tal ipotesi la conduttrice riconosce espressamente al locatore il diritto di introitare la cauzione di € 24.962,00 di cui all'articolo 14.

**Articolo 16 - Eventuale risoluzione consensuale prima dello scadere del secondo anno.**

Le parti si impegnano espressamente a risolvere consensualmente il presente contratto di locazione prima dello scadere del secondo anno di durata del contratto di locazione, nel caso in cui l'esecuzione delle opere di cui alle lettere a) b) d) e) f) della tabella allegata comporti un'economia di spesa rispetto ai costi preventivati, ovvero la conduttrice venga assoggettata a un regime IVA che renda detraibile parte di detta imposta, ovvero l'importo erogato come contributo "Conto Termico" sia diverso da quello preventivato, ovvero mancata autorizzazione condominiale all'esecuzione delle opere riguardanti la copertura.

Nel caso in cui il presente contratto sia risolto consensualmente, esso sarà sostituito da un nuovo contratto di locazione avente la durata di 6 (sei) anni, rinnovabile per legge per altri sei anni, e con un canone di locazione annuo che sarà determinato, fermo restando il valore di € 18.800,00 annui e alla luce dell'importo erogato come contributo termico, tenendo conto, per ciascuno degli originari otto anni di durata della locazione e con conguaglio per i primi due anni, dell'importo effettivo dei lavori nel caso di economia o di mancata autorizzazione condominiale e dell'importo della spesa al netto dell'IVA eventualmente detraibile.

**Articolo 17 – Attestazione della prestazione energetica.**

*Impugnato*  
*[Signature]*

Le parti dichiarano che l'Attestazione della Prestazione Energetica di cui alla legge 9/2014 e al D.Lgs. 192/2005, riguardante l'unità immobiliare oggetto del presente contratto di locazione, sarà redatta a cura della conduttrice dopo che la stessa avrà eseguito le opere di cui all'articolo 3, aventi rilevanza ai fini della prestazione energetica in quanto riguardanti l'impianto di climatizzazione e l'isolamento termico.

**Articolo 18 – Risoluzione contratto di locazione 29 gennaio 2007 n.26928 di Rep.S.**

Il presente contratto di locazione sostituisce il contratto di locazione 29 gennaio 2007 n.26928 di Rep.S. che è stato risolto presso l'Agenzia delle Entrate a cura e spese della conduttrice.

**Articolo 19 – Riconsegna unità immobiliare al termine della locazione.**

Al termine della locazione, la conduttrice dovrà restituire l'unità immobiliare nella sua integrità, salvo il deperimento d'uso. Il locatore avrà diritto di valersi sul deposito cauzionale, trattenendo l'importo pari all'ammontare dei danni eventualmente riscontrati nell'unità immobiliare, salvo ogni onere maggiore.

In espressa deroga all'articolo 1592 del Codice Civile, al termine della locazione, la conduttrice non avrà diritto ad alcun indennizzo o rimborso per le migliorie apportate all'unità immobiliare in esecuzione di quanto stabilito con gli articoli 3 (opere di cui alla lettera c della tabella allegata), 11 e 12.

In espressa deroga all'articolo 1593 del Codice Civile, al termine della locazione le addizioni apportate in esecuzione di quanto stabilito con gli articoli 3 (opere di cui alla lettera c della tabella allegata), 11 e 12 si intendono acquisite alla proprietà del locatore senza alcun costo.

*Per l'Aut. Imp. 2007*

**Articolo 20 – Spese contrattuali.**

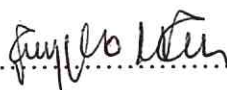
Le spese di bollo inerenti al presente contratto sono a carico della conduttrice.  
L'imposta per la registrazione del presente contratto presso l'Agenzia delle Entrate è a carico del locatore e della conduttrice in parti uguali.  
La conduttrice provvederà alla registrazione annuale del contratto di locazione presso l'Agenzia delle Entrate

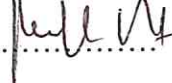
**Articolo 21 – Comunicazione dati personali.**

Le parti si autorizzano a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione ed unicamente nelle forme e nei limiti del D.Lgs. 196/2003 in materia di privacy.

**Articolo 22 - Rinvio alle fonti normative in materia di locazione**

Per quanto non regolamentato dal presente contratto, si applicherà la Legge 27 luglio 1978 n.392 e le norme del Codice Civile in materia di locazione.

Comune di Vicenza (locatore)..... 

Salute e Territorio Società Cooperativa Sociale (conduttrice)..... 

A norma dell'articolo 1341 del Codice Civile, le Parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai seguenti articoli, dichiarano di approvarli, reietta ogni reciproca eccezione:

Articolo 2 – Durata e decorrenza della locazione.

Articolo 8 – Diritti della conduttrice per le opere di cui agli articoli 3 e 4 e per altri interventi.

Articolo 9 – Canone di locazione.

Articolo 11 – Manutenzione ordinaria e straordinaria.

Articolo 12 – Oneri accessori a carico della conduttrice.




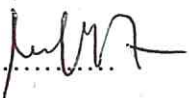
Articolo 15 – Clausola risolutiva espressa.

Articolo 16 – Eventuale risoluzione consensuale prima dello scadere del secondo anno.

Articolo 17 – Attestazione della prestazione energetica.

Articolo 19 – Riconsegna unità immobiliare al termine della locazione.

Comune di Vicenza (locatore) .....  .....

Salute e Territorio Società Cooperativa Sociale (conduttrice) .....  .....

al Comune di Vicenza, Direzione Settore Patrimonio

Si trasmette nota descrittiva delle opere da eseguire presso i locali siti a Vicenza, via Salvemini n. 53

	descrizione	costo netto	spese tecniche	cassa nazionale	IVA lavori	IVA spese tecniche	IVA totale	arrotondamenti	totale
a	rimozione e coibentazione copertura	48.210,02	7.231,50	289,26	4.821,00	1.654,57	6.475,57		62.206,35
b	lavori di chiusura del vano scale	5.520,00	828,00	33,12	552,00	189,45	741,45	parziale	7.122,57
c	adeguamenti interni per rendere funzionali i locali	17.936,36	2.690,45	107,62	1.793,64	615,57	2.409,21		23.143,64
d	installazione caldaia a condensazione murale, con rifacimento ed adeguamento normativo della centrale termica	17.876,31	3.618,16	144,73	1.787,63	827,83	2.615,47	13,47	24.268,13
e	ripartizione consumi, installazione valvole termostatiche, adeguamento distribuzione impianto piano terra con sostituzione terminali obsoleti	8.153,76	1.650,32	66,01	815,38	377,59	1.192,97	6,15	11.069,20
f	impianto di ventilazione aria primaria con recuperatore ad alta efficienza e pompa di calore dedicata	29.030,20	5.875,70	235,03	2.903,02	1.344,36	4.247,38	21,88 parziale	39.410,19 74.747,52
						parziale opere competenza Comune di Vicenza	835,32		144.076,44
g	sistema di supervisione e telegestione	5.709,31	1.155,56	46,22	570,93	264,39	835,32	4,30	7.750,72
h	pompe di calore elettriche	5.658,25	1.145,23	45,81	565,83	262,03	827,85	4,26	7.681,40
i	impianto fotovoltaico 6 kWp	14.600,00	2.955,03	118,20	1.460,00	676,11	2.136,11	11,00 parziale	19.820,35 35.252,48

Vicenza, 07 novembre 2016

Il Direttore  
Zulian Gianni

*Zulian Gianni*

20161107\_dati\_riparto\_opere\_CT



dettaglio opere

*Zulian Gianni*

*Zulian Gianni*

al Comune di Vicenza, Direzione Settore Patrimonio

Si trasmette nota descrittiva delle opere da eseguire presso i locali siti a Vicenza, via Salvemini n. 53, a valere sulla norma per il contributo "Conto Termico" D.M. 16 febbraio 2016

descrizione	costo netto	spese tecniche	cassa nazionale	IVA lavori	IVA spese tecniche	IVA totale	totale
a rimozione e colibentazione copertura	48.210,02	8.059,50	322,38	4.821,00	1.844,01	6.665,02	63.256,92
	spesa ammissibile						
d installazione caldaia a condensazione murale, con rifacimento ed adeguamento normativo della centrale termica	6.500,00	8.400,00	336,00		1.921,92	1.921,92	17.157,92
					totale costo rendicontabile		80.414,84
					aliquota contributo		0,55
					contributo richiesto		44.228,16

Vicenza, 07 novembre 2016

Il Direttore  
 Zulian Gianni



20161107\_dati\_riparto\_opere\_CT

contributo CT

*Zulian Gianni*