

N. 29126 Rep.S.

COMUNE DI VICENZA

CONTRATTO DI LOCAZIONE A USO DIVERSO  
DELL'ABITAZIONE AVENTE NATURA TRANSITORIA

(L.27 Luglio 1978, n.392 art. 25 comma 5)

In Vicenza, nella Residenza Municipale, addì 29 aprile 2024

TRA

Istituto delle Suore delle Poverelle detto anche Istituto Palazzolo (codice fiscale 00533470167) con sede a Bergamo, Via San Bernardino n. 56, rappresentato dal signor Manzoni dott. Edoardo (codice fiscale MNZDRD65M20F941J), nato a Ponte Nossa (BG), il 20 agosto 1965, residente a Bergamo in Via Andrea Previtali n.8, giusta procura 6 novembre 2020 n. 6360 di Repertorio e n. 4160 di Raccolta dott. Marco Ruggeri notaio in Bergamo (di seguito anche chiamato locatore)

E

Comune di Vicenza (codice fiscale 00516890241), rappresentato dal signor Carrucciu avv. Gian Luigi nato a Padova il 20 aprile 1960, Direttore del Settore Ambiente e Patrimonio, domiciliato per la carica a Vicenza presso la sede comunale, che agisce in esecuzione della deliberazione di Giunta comunale n.86 del 19 aprile 2024 e della determinazione n.796 del 23 aprile 2024 (di seguito anche chiamato conduttore)

Si conviene quanto segue

**Articolo 1 – Oggetto del contratto.**

L'Istituto delle Suore delle Poverelle detto anche Istituto Palazzolo concede in locazione al Comune di Vicenza, che accetta, spazi presso l'immobile sito a

Comune di Vicenza Protocollo Generale
<b>COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE</b>
Protocollo N.0070162/2024 del 29/04/2024 Firmatario: EDOARDO MANZONI, GIAN LUIGI CARRUCCIU

Vicenza, Contrà dei Burci n.14, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 7 particella 194 subalterno 4 (porzione).

Più precisamente gli spazi oggetto della locazione sono così individuati:

- locali di circa mq 400 siti al piano primo (in uso esclusivo e indicati in giallo nella planimetria allegata);
- mq 500 circa di giardino (in uso promiscuo e indicati in rosso nella planimetria allegata);
- vano di entrata dal civico n.14 di Contrà dei Burci (in uso promiscuo con il personale operante nella struttura e indicato in rosso nella planimetria allegata);
- ascensore e vano scale (in uso promiscuo e indicati in rosso nella planimetria allegata);
- percorso esterno collegante il vano di entrata e l'edificio in cui sono ubicati i suddetti locali di circa mq 400 (in uso promiscuo e indicato in rosso nella planimetria allegata).

#### **Articolo 2 – Destinazione d'uso dei locali.**

Il Comune di Vicenza utilizzerà gli spazi di cui sopra per l'attività di asilo nido, inteso come servizio all'utenza e relativo personale e attrezzatura.

E' vietata qualsiasi variazione anche parziale della destinazione d'uso dei locali. Qualsiasi eventuale deroga a detto divieto dovrà essere concordata con le parti.

#### **Articolo 3 – Carattere transitorio dell'attività esercitata nei locali (ai sensi dell'art. 27 comma 5 della legge 392/78).**

Il presente contratto rientra nelle ipotesi previste dall'articolo 27 comma 5 della legge 392/78 in quanto l'attività esercitata dal Comune di Vicenza negli

spazi locati ha carattere transitorio. Il contratto infatti è volto a soddisfare un'esigenza di natura transitoria del Comune di Vicenza, che deve trasferire l'Asilo Nido Piarda sito in Contrà della Piarda n.12 in quanto l'edificio che attualmente lo ospita sarà oggetto di un intervento di completa ristrutturazione nell'ambito dei finanziamenti PNRR, con cantiere attivo dal 1° giugno 2024 al 31 dicembre 2025.

#### **Articolo 4 – Durata della locazione e decorrenza.**

La locazione ha la durata di 2 (due) anni e 3 (tre) mesi, decorrenti dal 1° maggio 2024 e termine il 31 luglio 2026, con eventuale proroga fino a un massimo di sei mesi su richiesta del Comune di Vicenza.

Poiché il presente contratto rientra nelle ipotesi previste dall'art. 27 comma 5 legge 392/78, la durata dello stesso è a termine senza necessità di disdetta da parte del locatore o del conduttore, salva eventuale proroga.

#### **Articolo 5 – Canone di locazione.**

Il canone annuo di locazione è stabilito in € 36.900,00 (trentaseimilanovecento/00). Il canone di locazione sarà pagato in rate trimestrali anticipate aventi l'importo di € 9.225,00 ciascuna.

#### **Articolo 6 – Consumi utenze acqua, luce e gas.**

Le spese per i consumi di energia elettrica e gas relative ai locali oggetto del presente contratto sono a carico del Comune di Vicenza. A riguardo il locatore assicura che le utenze di energia elettrica e gas relative ai locali oggetto del presente atto (porzione del subalterno 4) sono separate da quelle degli altri locali facenti parte del subalterno 4.

Il Comune di Vicenza rimborserà al locatore le spese relative ai consumi di acqua, sulla base dei consumi del subalterno 4 e in proporzione della

superficie dei locali oggetto del presente contratto.

#### **Articolo 7 – Interventi di adeguamento dei locali.**

Il locatore autorizza il conduttore a eseguire, a propria cura e spese, i lavori di adeguamento dei locali alle esigenze dell'asilo nido.

Come da allegato preventivo di Valore Città AMCPS Srl, detti lavori consistono nel ricavo, mediante la divisione con cartongesso di una delle tre stanze più grandi, di una cucinetta che permetta la preparazione di pappe per i lattanti e di riscaldare adeguatamente i pasti per i bambini più grandi, nell'adeguamento dell'impianto elettrico e nell'apertura di una nuova porta sul corridoio centrale per accedere al vano ottenuto dalla sopra citata divisione della stanza, come indicato in verde nella planimetria allegata.

Il locatore accetta sin da ora l'assetto dei vani conseguente ai lavori di cui sopra, rinunciando di chiedere al conduttore il ripristino dello stato dei luoghi al termine della locazione.

Qualsiasi ulteriore intervento di trasformazione dei locali che il conduttore intenderà effettuare nel corso della locazione dovrà essere concordato preventivamente con il locatore e da questi autorizzato.

#### **Articolo 8 – Interventi di manutenzione.**

Il locatore deve eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore, ai sensi dell'art. 1576 del Codice Civile.

Come da art. 1609 del Codice Civile, le riparazioni di piccola manutenzione, che a norma dell'art. 1576 devono essere eseguite dal conduttore a sue spese, sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito. Gli interventi di manutenzione

straordinaria sono carico del locatore.

#### **Articolo 9 – Pulizia dei vani comuni.**

Le spese per la pulizia dell'entrata condivisa con il personale che opera nella struttura e del vano scale in uso promiscuo presso l'edificio in cui sono ubicati i locali al piano 1° oggetto del presente contratto sono a carico del conduttore, essendo attualmente i locali al piano terra e al piano 2° non utilizzati

Nel caso in cui i locali ai suddetti piano terra e piano 2° dovessero essere utilizzati, alla pulizia del vano scale provvederà il locatore ripartendo le spese tra i gli utilizzatori sulla base dei millesimi.

#### **Articolo 10 – Diversa destinazione dei locali.**

Nel caso in cui il conduttore necessiti che i locali siano destinati, anche temporaneamente, ad un uso diverso da quello pattuito, cioè diverso da asilo nido, si troverà un'opportuna soluzione che soddisfi entrambe le parti, tramite un accordo scritto e firmato dai due contraenti, a parziale modifica del presente atto.

#### **Articolo 11 – Divieto di sub locazione e di cessione del contratto di locazione.**

Il conduttore non può sub locare o cedere in comodato in tutto o in parte i locali e più in generale gli spazi oggetto del presente contratto.

Il conduttore non può cedere il contratto di locazione.

#### **Articolo 12 – Stato dei locali e riconsegna.**

Il conduttore dichiara di aver visitato i locali e di averli trovati in stato idoneo all'uso pattuito, previa esecuzione degli interventi di adeguamento di cui all'articolo 7.

Alla data di cessazione del contratto, il conduttore si impegna a riconsegnare

al locatore o a persona da lui designata, i locali in perfetto ordine, fatto salvo il normale deperimento per l'uso. Il conduttore non avrà alcun obbligo di ripristinare lo stato di fatto esistente prima dell'inizio del rapporto di locazione, tenuto conto che i locali sono stati modificati di comune accordo al fine di renderli idonei all'uso convenuto.

**Articolo 13 – Recesso del conduttore.**

Ai sensi dell'articolo 27 della legge 392/1978, il locatore riconosce espressamente al conduttore la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione, con un preavviso di almeno tre mesi, da comunicarsi mediante pec o lettera raccomandata ar.

**Articolo 14 – Cauzione.**

Le parti espressamente escludono la costituzione di un deposito cauzionale a garanzia del corretto e puntuale rispetto dei patti contrattuali.

**Articolo 15 – Clausola risolutiva espressa.**

Ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile, le parti riconoscono espressamente che il mancato pagamento del canone di locazione o il cambio della destinazione d'uso dei locali produrrà la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore che dovrà conseguentemente risarcire l'eventuale danno oltre che corrispondere quanto dovuto.

**Articolo 16 – Informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 “Regolamento generale sulla protezione dei dati”.**

Con riferimento ai dati personali richiesti e raccolti ai fini della sottoscrizione ed esecuzione del presente contratto, le Parti si danno atto che il relativo trattamento verrà effettuato secondo le disposizioni di cui al Regolamento UE 679/2016 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i, conformemente a quanto

contemplato nell'Informativa per il trattamento dei dati personali ex art. 13 del Reg. UE 679/2016, pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Vicenza al link: <https://www.comune.vicenza.it/utilita/privacycontraente.php> che le parti dichiarano di conoscere e accettare.

#### **Articolo 17 – Attestazione Prestazione Energetica.**

Ai sensi della legge 9/2014 e del D.Lgs. 192/2005, il conduttore dichiara di aver ricevuto al momento della stipula del presente contratto l'attestato di prestazione energetica (APE) avente codice identificativo n. 56568/2024, valido fino al 26 aprile 2034 e riguardante i locali oggetto del presente contratto .

#### **Articolo 18 – Spese legali e fiscali inerenti al contratto.**

Le spese di bollo inerenti al presente contratto sono a carico del conduttore.

Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

#### **Articolo 19 – Elezioni di domicilio.**

A ogni buon fine, ivi compresa l'eventuale notifica di atti giudiziari ed esecutivi:

- il Comune di Vicenza dichiara di eleggere domicilio presso la propria sede in Corso Palladio n.98 – 36100 Vicenza – pec: [vicenza@cert.comune.vicenza.it](mailto:vicenza@cert.comune.vicenza.it)

- l'Istituto delle Suore delle Poverelle detto anche Istituto Palazzolo dichiara di eleggere domicilio presso la propria sede in Via San Bernardino n.56 – 24122 Bergamo – pec: [segreteria.sede@pec.it](mailto:segreteria.sede@pec.it)

#### **Articolo 20 – Rinvio alle disposizioni legislative.**

Per quanto non previsto nel presente contratto, le Parti contraenti fanno

espreso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e alle norme vigenti in materia di locazione d'immobili a uso diverso dell'abitativo.

Istituto delle Suore delle Poverelle detto anche Istituto Palazzolo – locatore –  
dott. Edoardo Manzoni

Comune di Vicenza – conduttore – avv. Gian Luigi Carrucciu

A norma degli articoli 1341 e 1342 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, rigettata ogni reciproca eccezione:

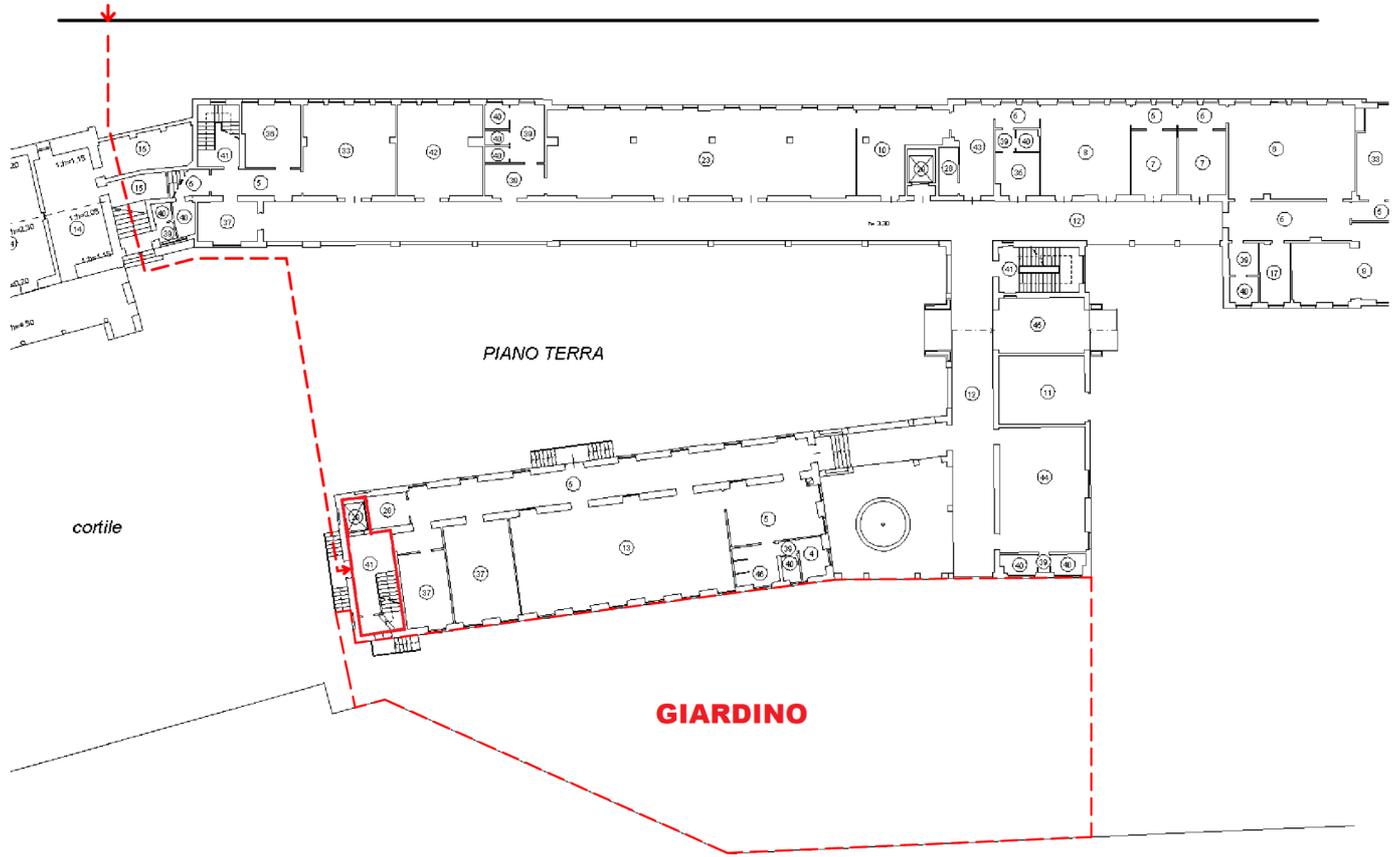
Articolo 3 – Carattere transitorio dell'attività esercitata nei locali (ai sensi dell'art. 27 comma 5 della legge 392/78); Articolo 7 – Interventi di adeguamento dei locali; Articolo 9 – Pulizia dei vani comuni; Articolo 13 – Recesso del conduttore; Articolo 14 – Cauzione.

Istituto delle Suore delle Poverelle detto anche Istituto Palazzolo – locatore –  
dott. Edoardo Manzoni

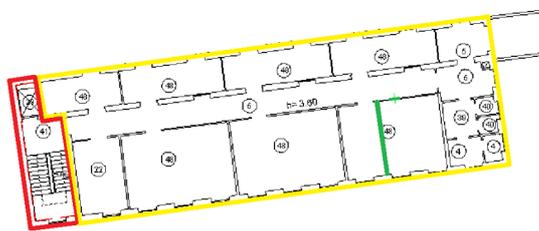
Comune di Vicenza – conduttore – avv. Gian Luigi Carrucciu

**INGRESSO DA  
CONTRA' BURCI 14**

Contra' Burci



PIANO PRIMO



Oggetto: **Complesso Santa Chiara – Contrà dei Burci a Vicenza – trasmissione preventivo di spesa per l'intervento di adeguamento locali per creazione mensa.**

Con riferimento ai lavori di ristrutturazione dell'edificio che ospita l'Asilo Nido Piarda, nell'ambito PNRR e che l'avvio del cantiere è previsto entro e non oltre il giorno 01 giugno 2023, è stato individuato per lo spostamento dell'asilo l'Istituto delle Suore Poverelle - Istituto Palazzolo ubicato sempre in contrà Burci.

Per la verifica dei lavori da eseguire per l'adeguamento dei locali, è stato eseguito in data 14/03/24 il sopralluogo tecnico a seguito del quale è stato redatto il preventivo di spesa che di seguito riportiamo.

N. Art.	INDICAZIONE DEI LAVORI	U.M.	Q.TA'	PREZZO DEI	PREZZO SCONTATO del 22%	IMPONIBILE DI SPESA
Cap110C	<b>ASSISTENZA EDILE:</b> prezzo non comprensivo di spese generali ed utili d'impresa pari al 28,70%	ora	2,00	30,83 €		61,66 €
		ora	2,00	8,85 €	6,90 €	13,81 €
115019	<b>RIMOZIONI DI APPARECCHI SANITARI, TUBAZIONI E RUBINETTERIE</b> Rimozione di apparecchi sanitari comprese le Relative opere murarie e idrauliche e l'accatastamento del cantiere:	cad	1,00	61,54 €	48,00 €	48,00 €
Cap110C	<b>SMANTELLAMENTO DI RIVESTIMENTI.</b> Avvertenze: Nelle stime relative a questo paragrafo, dove non dichiarato diversamente, non sono inclusi i costi relativi al carico, trasporto e scarico a discarica autorizzata dei materiali di risulta nonché quelli concernenti l'eventuale avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico (i relativi prezzi sono esposti nell'ultima parte di questo capitolo).					
A25063	Demolizione di rivestimento in ceramica	mq	4,84	8,02 €	6,26 €	30,29 €

E.18.22	<p><b>FORNITURA E POSA IN OPERA DI RASATURA PREMISCELATA.</b> Fornitura e posa in opera di rasatura, sia per interni che per esterni, eseguita a mano a qualunque altezza su pareti verticali, orizzontali o inclinate, sia piane che curve, risultanti lisce da cassero, costituito da premiscelato in polvere a base di cemento ed additivi chimici. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per la formazione degli spigoli sia vivi che smussati, le lesene, i marcapiani, i riquadri per vani di porte e finestre, la formazione ed il disfacimento dei piani di lavoro interni, i sollevamenti, il rispetto di eventuali incassature ed attacchi per impianti tecnici, la pulizia e l'asporto del materiale di risulta a fine lavoro, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il conferimento con trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta, l'indennità di discarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.</p> <p><b>APERTURA NUOVO FORO PORTA</b> Taglio di superfici verticali con sega elettrica per la creazione di nuovo vano porta</p>					
		mq	5,00	5,81 €	4,53 €	22,66 €
		m	5,40	45,85 €	35,76 €	193,12 €

N. Art.	INDICAZIONE DEI LAVORI	U.M.	Q.TA'	PREZZO DEI	PREZZO SCONTATO del 22%	IMPONIBILE DI SPESA
	<b>NOLI</b>					
N04083 a	Martello demolitore ad aria compressa: della potenza di 1.200 l/min, del peso di 11 kg, a caldo	ora	1,00	45,78 €	35,71 €	35,71 €
N04005 b	Autocarro ribaltabile : 4 x 4 da 4 mc: a freddo con operatore	ora	2,00	53,31 €	41,58 €	83,16 €
CapA2OC A25133	<b>MOVIMENTAZIONI E TRASPORTI</b> Scariolatura di materiali sciolti di qualsiasi natura e consistenza, provenienti da demolizioni, entro l'ambito dell'area di cantiere, per percorsi fino a 50 m	mc	1,50	39,64 €	30,92 €	46,38 €
A25138 d	Conferimento alle discariche autorizzate dei rifiuti edili provenienti da cantiere, escluso il costo relativo alla caratterizzazione: miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alla voce 17.01.06 (cod. CER 17.01.07)	t	2,70	21,74 €		58,70 €
	<b>PORTE TAMBURATE LISCE LACCATE.</b> Fornitura e posa in opera di porta interna tamburata liscia laccata in colore simile alle esistenti.					

CapB5OC	d	Nel prezzo si intende compreso e compensato l'onere per le guarnizioni di tenuta, le sigillature, l'idonea campionatura completa di accessori che l'Appaltatore dovrà presentare prima dell'inizio dei lavori e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. Misurazione per luce netta di passaggio. <b>PORTE TAMBURATE LISCE LACCATE</b> finitura opaca a due battenti oltre mq 2,40	m <sup>2</sup>	2,52	430,11 €	335,49 €	845,42 €
		<b>PARETI DIVISORIE</b> Pareti divisorie in lastre di cartongesso dello spessore di 12,5 mm fissate mediante viti autoperforanti ad una struttura costituita da profilati in lamiera di acciaio zincato da 0,6 mm con montanti ad interasse di 600 mm e guide al pavimento e soffitto fissate alle strutture, compresa la formazione degli spigoli vivi, retinati o sporgenti, la stuccatura dei giunti e la sigillatura all'incontro con il soffitto con nastro vinilico monoadesivo e la formazione di eventuali vani porta e vani finestra, con i contorni dotati di profilati metallici per il fissaggio dei serramenti:					
	b	con due lastre di cartongesso su entrambi i lati della parete	mq	24,78	50,29 €	39,23 €	972,14 €

N. Art.	INDICAZIONE DEI LAVORI	U.M.	Q.TA'	PREZZO DEI	PREZZO SCONTATO del 22%	IMPONIBILE DI SPESA
e	sovrapprezzo per inserimento di pannello in lana di vetro dello spessore di 40 mm	mq	24,78	11,42 €	8,91 €	220,73 €
Cap02	<b>OPERE PROVVISORIALI</b>					
Cap02OC	<b>TRABATTELLI</b>					
025013	Trabattello mobile prefabbricato in tubolare di lega, completo di piani di lavoro, botole e scale di accesso ai piani, protezioni e quanto altro previsto dalle norme vigenti, compresi gli oneri di montaggio, smontaggio e ritiro a fine lavori, valutato per ogni mese di utilizzo:					
a	per altezze fino a 3,6 m	cad	1,00	71,18 €		71,18 €
CapB6	<b>OPERE DA PITTORE</b>					
CapB6OC	<b>PREPARAZIONE SOTTOFONDI</b>					
B65004	Fondo riempitivo a grana grossa al sol di silicato, per interni e per cartongesso, bianco, a norma DIN EN 13300, applicato in una mano a pennello, a rullo o a spruzzo	mq	40,26	3,63 €	2,83 €	113,99 €
	Primer a base di miscela di polimeri acrilici per migliorare l'adesione di pittura, a base acqua, senza lattice, per aumentare l'adesione, dato in opera a perfetta regola d'arte, compresa pulizia finale	mq	40,26	4,53 €	3,53 €	142,25 €

	<b>TINTEGGIATURE</b>					
B65020	Pittura ai silicati per interni e per cartongesso conforme alle norme DIN EN 13300 e DIN 18363 2.4.1. composta da sol di silice e pigmenti inorganici derivanti da prodotti naturali, privi di solventi o sostanze dannose alla salute, applicata in due mani a pennello, a rullo o a spruzzo:					
a	bianca	mq	84,65	7,89 €	6,15 €	520,96 €
B65030	Tinteggiatura con smalti murali, a due mani a coprire, esclusa la preparazione delle superfici con rasatura, stuccatura e imprimitura:					
b	con idrosmalto satinato colorato per parete e zoccolino	mq	37,32	17,63 €	13,75 €	513,20 €
	<b>OPERE IDRAULICHE:</b>					
	<b>ASSISTENZA IDRAULICA:</b>					
	prezzo non comprensivo di spese generali ed utili d'impresa pari al 28,70%	ora	2,00	30,83 €		61,66 €
	spese generali ed utili d'impresa pari al 28,70%	ora	2,00	8,85 €	6,90 €	13,81 €
	<b>ACCESSORI PER LAVATRICI</b>					
15522	Rubinetto per lavatrice con bocchettone portagomma cromato da 1/2" posto in opera.	cad.	1,00	35,76 €	27,89 €	27,89 €
115020	Rimozione di tubazioni varie - linea acqua fredda e calda per riposizionamento attacchi:					
a	tubazioni di impianto idrico	m	2,00	3,64 €	2,84 €	5,68 €

N. Art	INDICAZIONE DEI LAVORI	U.M.	Q.TA'	PREZZO DEI	PREZZO SCONTATO del 22%	IMPONIBILE DI SPESA
N.02.02	COPPIA DI RUBINETTI SOTTOLAVABO/BIDET D=3/8"x1/2". Coppia di rubinetti sottolavabo/bidet in ottone cromato, attacco a muro maschio completo di rosone cromato. Attacco al miscelatore da 3/8 " con giunto per flessibili da 10 mm. Filtro in acciaio inox 100 micron. Vano portafiltro accessibile anche con una moneta. Compresi: - fornitura e posa in opera; - guarnizioni e raccordi; - tracce, supporti, sistemi di fissaggio e assistenze murarie di qualsiasi natura; - e quant'altro necessario per l'installazione ultimata a regola d'arte.					
01	ACCESSORI PER APPARECCHIO SANITARIO: COPPIA DI RUBINETTI SOTTOLAVABO	cad	1,00	54,60 €	42,59 €	42,59 €
13398	ACCESSORI PER LAVELLI					
	Sifone in polipropilene bianco completo di raccordo ed allacciamento:					
	per lavello cucina	cad.	1,00	18,74 €	14,62 €	14,62 €
	per allacciamento lavatrice	cad.	1,00	18,74 €	14,62 €	14,62 €
	<b>OPERE ELETTRICHE:</b>					

	Predisposizione collegamento elettrico per alimentazione lavastoviglie industriale nel locale oggetto di intervento e di presa elettrica tipo schuko per la lavatrice da posizionarsi nell'antibagno. Il tutto compreso materiale e quanto altro necessario per completare il lavoro a regola d'arte,	a corpo	1,00	1.252,00 €		1.252,00 €
<b>Totale generale</b>						<b>5.426,22 €</b>

L'importo dei lavori al netto dello sconto del 22% è di € 5.426,22 + iva 22% ovvero di  
**€. 6.619,98 iva inclusa**

Validità preventivo: 60 giorni.

Lasciamo a disposizione per qualsiasi chiarimento il geom. Roberto Ledda al n. 335-1343233.

Rimanendo in attesa di Vs. riscontro, porgiamo distinti saluti.

Distinti saluti

Vicenza, 15 dicembre 2023

Il Procuratore  
 Valore Città AMCPS S.r.l.  
 (ing. Michele Ferrando)

