

CONTRATTO PER LOCAZIONE IMMOBILIARE

Contratto di locazione di immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Vicenza, foglio 44, particella 176 subb. 177/p (p. terra), 180 (piano primo), 181/p e 177/p (piano terzo), 26, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 (piano sottostrada), categoria B/4, Uffici Pubblici, appartenente alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Vicenza, situato in Via Eugenio Montale n. 27 in Vicenza (VI), CAP 36100, e concesso in locazione all'ISPETTORATO TERRITORIALE DEL LAVORO DI VICENZA, al canone annuo complessivo di € **149.014,50** (diconsi euro centoquarantanovemilaquattordici/50) oltre IVA.

Con la presente scrittura privata

TRA

la **Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Vicenza** con sede legale in Vicenza in via Montale 27, C.F. 80000330243, rappresentata dal **Dott. Mauro Sfreddo**, nato a Pordenone il 22.09.1959 (C.F. SFRMRA59P22G888Z), nella sua qualità di Dirigente Area 3, d'ora in avanti denominata/o "**Locatore**"

E

l'**Ispettorato Territoriale del Lavoro di Vicenza** con sede in Vicenza, viale del Mercato Nuovo, 57, C.F. 97900660586, rappresentato dal **Dott. Andrea Moglie**, nato ad Ancona il 15.08.1965, C.F. MGLNDR65M15A271Z, nella sua qualità di Direttore del suddetto Ispettorato territoriale del lavoro, d'ora in avanti denominato "**Conduttore**"

PREMESSO CHE

- il giorno 19.07.2022 l'ITL di Vicenza ha richiesto all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto il previsto nulla osta alla stipula e la congruità del canone proposto, allegando la documentazione tecnica e amministrativa, per i locali da adibire a sede dell'Ispettorato;
- con nota prot.n. 14387 del 22.09.2022 la Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del Demanio ha comunicato l'inesistenza di immobili demaniali, patrimoniali disponibili e confiscati, idonei per essere adibiti a sede degli uffici dell'Ispettorato territoriale del lavoro di Vicenza;
- Il Nucleo Tecnico per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico economico-estimative dell'Agenzia del Demanio con parere prot.n. 17351/CG del 12.09.2022, ha ritenuto congruo il canone di locazione pari a € **149.014,50**;
- è stato rilasciato dall'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto, con prot. n. 1766 del 28.09.2022, nulla-osta alla stipula del contratto di locazione al canone annuo di € 149.014,50, importo determinato non soggetto alle riduzioni di legge, in virtù di quanto disposto dall' art.16-sexies, comma 1 del D.L. n. 148/2021 convertito e modificato dalla L. 215/2021;
- con nota prot. n. 7144 del 14/10/2022 la Direzione Centrale amministrazione finanziaria e logistica dell'Ispettorato Nazionale del Lavoro ha confermato la disponibilità delle risorse finanziarie necessarie al pagamento dei canoni, degli oneri e dei costi d'uso per il periodo di durata della locazione;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. OGGETTO

- 1.1. La Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Vicenza (CCIAA) concede a titolo di locazione all'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Vicenza l'immobile sito in Vicenza (VI), Via Eugenio Montale n. 27, censito al N.C.E.U. del Comune di Vicenza, al foglio 44, particella 176 subb. 177/p, 180, 181/p e 177/p, 26/p; come meglio individuato nelle allegate planimetrie ("All. n. 1 sub 177 - Uffici PT e III Piano", "All. 2 sub 180 - Uffici I° Piano", "All. 3 sub 181 - Uffici III° Piano", "

All. 4 sub 26 e subb da 52 a 61 Archivio e Posti auto”) controfirmate dalle Parti (d’ora in avanti denominato l’**“Immobile”**).

- 1.2. L’Immobile è parte di un fabbricato a destinazione commerciale e direzionale, composto da locali ad uso uffici e sale riunioni ai piani fuori terra e locali ad uso autorimessa ed archivi al piano sottostrada.
- 1.3. La porzione oggetto di locazione è ubicata in 4 piani e ha una superficie complessiva di mq **1.632,24** così ripartita:
 - locali destinati ad uffici per una superficie complessiva di mq. **837,56** distribuiti in 3 piani fuori terra (Piano terra, Primo Piano e Terzo Piano), serviti da 1 corpo scala con relativi ascensori e ulteriori 3 corpi scala di emergenza;
 - locali comuni e tecnici (corridoi, ripostigli tecnici, vani scala) per una superficie complessiva di mq. **566,49**;
 - locale destinato ad archivio al piano sottostrada per una superficie complessiva di mq. **100,19**;
 - 10 posti auto riservati al piano sottostrada per una superficie complessiva di mq. **128**.

2. REQUISITI NORMATIVI

- 2.1. Il Locatore garantisce che sull’Immobile non sussistono diritti reali o personali di terzi che possono limitare il libero godimento e garantisce che l’Immobile è idoneo all’uso a cui il Conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti tecnico-normativi edilizi e urbanistici, nonché alle autorizzazioni necessarie per l’esercizio dell’attività a cui l’Immobile è destinato in conformità a leggi e regolamenti applicabili.
- 2.2. Il Locatore garantisce che l’Immobile ed i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge ed in particolare al D.M. 37/2008 e al D. L.gs. 81/2008 e a qualsiasi normativa applicabile in materia di sicurezza ivi comprese, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, le disposizioni antincendio ed eventuali prescrizioni delle autorità competenti.
- 2.3. Per l’intera durata del presente Contratto, il Conduttore si obbliga a rispettare ogni e qualsiasi legge e regolamento applicabile con riferimento all’Immobile e all’attività esercitata (ivi incluse, a titolo esemplificativo, le normative in materia di sicurezza, salute e prevenzione incendi).

3. DURATA

- 3.1. La locazione avrà la durata di sei anni con decorrenza 01/01/2023 e scadenza 31/12/2028. In caso di mancata disdetta da parte del Locatore – da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R. o posta elettronica certificata almeno dodici mesi prima della scadenza – sarà cura del Conduttore, previo accertamento della sussistenza di ragioni di convenienza e di pubblico interesse per il rinnovo del contratto in questione, comunicare, entro i sei mesi precedenti la scadenza, la propria volontà di procedere al rinnovo del contratto medesimo, ferme restando le disposizioni di legge vigenti che disciplinano il rinnovo dei contratti di locazione della Pubblica Amministrazione.
- 3.2. Il Locatore concederà al Conduttore, senza onere alcuno per quest’ultimo, la disponibilità dei locali e degli apparati ivi installati a far data dal **13/12/2022** per l’avvio e la definizione delle operazioni connesse al trasferimento di risorse umane e strumentali, al fine di garantire, senza soluzione di continuità, la piena operatività delle funzioni svolte dall’ I.T.L. di Vicenza. A tal fine verranno consegnate le chiavi e i badge personali per l’accesso agli uffici ed alle strutture per tutto il personale interessato.
- 3.3. È escluso in ogni caso il rinnovo tacito del contratto alla scadenza.
- 3.4. Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigeranno un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti.

4. RECESSO

- 4.1. Trascorsi sei mesi dalla data di stipula del contratto, il Conduttore avrà facoltà di recedere dal contratto di locazione in qualunque momento e per qualsiasi motivo. Nella predetta ipotesi l’Amministrazione si riterrà sciolta da ogni vincolo mediante disdetta comunicata a mezzo raccomandata A.R. o posta certificata sei mesi prima della riconsegna dei locali.

4.2. Tale facoltà potrà essere esercitata anche in relazione a singole porzioni dell'Immobile e comporterà una riduzione proporzionale dell'importo del canone locativo.

5. CANONE

5.1. Il canone annuo di locazione è convenuto per l'importo di € **149.014,50** (diconsi euro centoquarantanovemilaquattordici/50) oltre IVA, (imposta di cui viene richiesta l'applicazione dal Locatore esercitando l'opzione prevista dall'art. 10, comma 1, numero 8, del D.P.R. 633/72); sarà applicato lo split payment (con scissione dell'Iva).

5.2. Il canone sarà corrisposto in n. 2 rate semestrali posticipate di pari importo, entro 30 giorni dall'emissione delle fatture datate 30 giugno e 31 dicembre di ciascun anno solare mediante giroconto sul conto fruttifero di tesoreria presso la Banca d'Italia n. 319336.

5.3. La misura percentuale degli interessi di mora dovuti in caso di ritardato pagamento è pari al saggio degli interessi legali per il debito maturato.

5.4. Salvo quanto diversamente previsto dal D. L. 95/2012 convertito, con modificazioni, in legge 135/2012, che blocca l'adeguamento ISTAT per gli anni dal 2012 al 2022, così come modificato dal D. L. 228/2021, a decorrere dal 7/07/2012, data di entrata in vigore del D. L. 95/2012, dall'inizio del secondo anno della locazione il canone sarà aggiornato - su richiesta espressa del Locatore - nella misura pari al 75 % delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente, ai sensi dell'art. 32 della legge 392/78, così come modificato dall'art. 1, comma 9 sexies, della legge 118/85.

5.5. Ogni eventuale variazione dei dati sopra indicati dovrà essere comunicata al Conduttore nei termini sopra specificati mediante lettera raccomandata A.R. o posta elettronica certificata, indirizzata presso il domicilio eletto ai sensi del successivo art. 12. Fino al momento in cui tale comunicazione non sarà pervenuta al Conduttore, i pagamenti da questi effettuati avranno pieno effetto liberatorio. La comunicazione dovrà contenere a pena di invalidità la espressa revoca della precedente domiciliazione di pagamento.

6. ONERI ACCESSORI - UTENZE

6.1. Sono interamente a carico del Conduttore, a norma dell'art. 9 della legge 27 luglio 1978, n. 392 e s.m.i, tutti gli oneri accessori.

6.2. Sono a carico del Conduttore tutti gli oneri per la stipula dei contratti relativi all'approvvigionamento dei collegamenti TLC e l'allaccio all'utenza di energia elettrica di cui al POD IT025E00944530 relativa alla forza motrice del primo piano.

6.3. Dalla data di decorrenza del contratto, il Conduttore rimborserà in due soluzioni mediante pagamento di fatture emesse entro il 15 marzo (a saldo) ed entro il 30 settembre (acconto) tutte le spese e gli oneri imputabili al fabbricato in locazione sulla base della tabella millesimale condivisa tra le parti, laddove non siano presenti, ovvero non ne sia possibile l'installazione, dispositivi di misurazione diretta per singola utenza, derivanti dall'uso dell'Immobile e sue pertinenze e quanto altro necessario al perfetto utilizzo a cui l'Immobile sarà destinato (ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, spese di portierato, pulizia degli ambienti, delle parti comuni e delle aree verdi, oneri di riscaldamento e condizionamento ed illuminazione, spese di manutenzione – secondo le previsioni di cui all'art. 7 del presente contratto – di ascensori e impianti elettrici, termoidraulici, di videosorveglianza e controllo accessi, spese per vigilanza nonché spese di disinfestazione); le citate tabelle millesimali saranno soggette a verifica periodica, ed eventuale revisione, anche in relazione a quanto previsto al punto 4.2 dell'art. 4 del presente contratto. Le Parti proseguiranno nella individuazione ed implementazione degli idonei strumenti di misurazione analitica dei consumi.

7. MANUTENZIONE

7.1. Il Conduttore assumerà ogni onere e responsabilità per l'uso e la custodia dell'Immobile.

7.2. Tutte le opere di manutenzione straordinaria, ordinarie (vetustà e caso fortuito) e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'Immobile al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dello stesso all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del Locatore. Tali spese, nonché tutte quelle di adeguamento della struttura e degli impianti che si rendano necessarie alla destinazione d'uso del bene locato, incombono ai sensi delle vigenti norme sul Locatore. Qualora dette opere non fossero eseguite dal Locatore, trascorso un mese dalla data della richiesta, il Conduttore avrà la facoltà, senza intimazione di mora, di farle eseguire direttamente a proprie spese, con l'obbligo di

rimborso da parte del Locatore (ex art. 1577 c.c.), o mediante compensazione operata tramite decurtazione sulle rate del canone.

- 7.3. Tutte le opere di riparazione di piccola manutenzione previste dagli artt. 1576 e 1609 c.c. saranno a carico del Conduttore.
- 7.4. Il Conduttore non dovrà causare o permettere nulla che possa rovinare l'Immobile e dovrà avvertire il Locatore, non appena ne venga a conoscenza, di qualsiasi pregiudizio che possa esser stato arrecato all'Immobile e di qualsiasi rovina o deterioramento che possa essere avvenuto all'interno dell'Immobile.

8. MODIFICHE, MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI, TARGHE E INSEGNE

- 8.1. Il Conduttore non potrà apportare eventuali addizioni, modifiche e migliorie all'Immobile che alterino la struttura (incluse le facciate), la staticità e il decoro, che richiedano il conseguimento o la presentazione di titoli edilizi, che alterino l'attuale destinazione d'uso, modifichino le prestazioni energetiche e dei relativi impianti, e/o comportino per il Locatore maggiori costi e oneri accessori (quali quelli che potrebbero derivare da variazioni catastali ovvero ulteriori oneri di urbanizzazione o contributo sul costo di costruzione o ancora un aumento del premio assicurativo o un aumento dell'IMU). Qualsiasi addizione, modifica o miglioria che rientri nella categoria sopra citata potrà avvenire solo previo consenso scritto del Locatore.
- 8.2. Qualora il Conduttore intenda apportare addizioni, modifiche e migliorie non rientranti nel precedente paragrafo sarà comunque necessaria una preventiva comunicazione al Locatore, eventualmente comprensiva di un dettagliato progetto dei lavori da effettuarsi, rispetto al quale il Locatore sarà tenuto a dare il proprio consenso. Qualora il Locatore non si esprima entro 30 giorni lavorativi dalla data della comunicazione il consenso sarà considerato come concesso.
- 8.3. Al termine della locazione nulla sarà dovuto al Locatore a titolo di rimborso spese di ripristino per le opere di adattamento o di modifica apportate, sia a cura e spese del Locatore sia quelle eventualmente eseguite a cura del Conduttore, sempre che siano state autorizzate.
- 8.4. Previo accordo con il Conduttore, il Locatore avrà diritto di eseguire modificazioni, riparazioni, sostituzioni, addizioni, innovazioni o miglioramenti che interessino l'interno o l'esterno dell'Immobile. Tali interventi dovranno essere effettuati riducendo il più possibile le interferenze con l'attività svolta dal Conduttore e comunque con modalità idonee a consentire l'accesso all'Immobile ai fini dell'attività svolta dal Conduttore stesso.
- 8.5. È consentita l'apposizione all'esterno del fabbricato, in prossimità del portone di ingresso, di una targa dell'Ufficio, utilizzando i portatarghe esistenti ovvero utilizzandone di nuovi in linea con l'esistente. È parimenti consentita l'applicazione al balcone di un supporto per le bandiere, in sicurezza e senza che ciò comporti oneri per modifiche strutturali a carico del locatore, in eventuale aggiunta rispetto alle strutture portabandiera esistenti.
- 8.6. Il Conduttore si impegna a riconsegnare i locali nelle stesse condizioni nelle quali erano stati concessi (come da verbale di consistenza da redigere al momento della presa in consegna dei locali) salvo deterioramento d'uso e quanto previsto al precedente paragrafo 8.3.

9. STATO DELL'IMMOBILE, ESECUZIONE DEI LAVORI E CONSEGNA IMMOBILE

- 9.1. Il Locatore dovrà provvedere a tutte quelle concessioni, licenze ed autorizzazioni necessarie per consentire il pieno godimento dell'Immobile locato e l'idoneità dello stesso all'uso cui è destinato, dovendosi intendere che il Locatore si assume ogni responsabilità per eventuali omissioni od inosservanze di disposizioni normative e/o regolamentari relative all'Immobile.
- 9.2. Il Locatore dichiara di aver fornito le informazioni relative ai lavori di efficientamento energetico e l'attestazione della prestazione energetica delle parti di Immobile oggetto di locazione.
- 9.3. In caso di impossibilità di utilizzo di tutto o parte dell'Immobile descritto in premessa, che non sia dovuta a fatto o colpa del Conduttore, quest'ultimo comunicherà prontamente tale circostanza al Locatore e qualora tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 30 giorni, il Conduttore avrà diritto ad una riduzione del canone in relazione alla parte dell'Immobile inutilizzabile a decorrere dal giorno in cui si è verificato l'impedimento e fino alla sua soluzione. Nel caso in cui tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a sei mesi, il Conduttore

avrà facoltà di risolvere il contratto, ovvero di rilasciare la parte del bene affetta da tale impossibilità di utilizzo, ferma restando la riduzione del canone di locazione.

- 9.4. Il Conduttore è custode dell'Immobile e si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi dipendenti e addetti le prescrizioni che dichiara di conoscere e di accettare, nonché le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.
- 9.5. Il Locatore si obbliga a mantenere i locali forniti di tutti i necessari impianti e mezzi mobili di spegnimento, dei percorsi di esodo e di ogni altro impianto e dispositivo di sicurezza in perfetta efficienza e pronti all'uso.
- 9.6. Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

10. SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

10.1. È vietata la sublocazione, anche parziale, e la cessione del presente contratto.

11. DIRITTO DI PRELAZIONE E DI RISCATTO

11.1. È riconosciuto al Conduttore il diritto di prelazione all'acquisto, di riscatto e di prelazione in caso di nuova locazione, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 38, 39 e 40 della L. n. 392/78.

12. ELEZIONE DI DOMICILIO - COMUNICAZIONI

12.1. Per ogni effetto di legge, i contraenti eleggono il seguente domicilio:

- Il Locatore Dott. Mauro Sfreddo presso la Camera di Commercio di Vicenza in Via Montale n.27, pec: cameradicommercio@vi.legalmail.camcom.it
- Il Conduttore Dott. Andrea Moglie presso l'Ispettorato Territoriale del Lavoro di Vicenza – pec : itl.vicenza@pec.ispettorato.gov.it

13. CONTROVERSIE

13.1. Ogni controversia inerente alla validità, interpretazione ed esecuzione del presente contratto sarà di competenza del Foro individuato ex art. 25 C.P.C.; per il medesimo fine il Conduttore sarà domiciliato presso l'Avvocatura dello Stato di Venezia.

13.2. Per quanto non è qui espressamente convenuto le parti si riportano alle disposizioni di legge e alle consuetudini locali.

13.3. Il presente contratto, vincolante per il Locatore e per i suoi aventi causa ai sensi della vigente normativa, non produrrà effetti giuridici – per l'Amministrazione dello Stato – se non dopo che sia intervenuta la prescritta approvazione mediante decreto della successiva registrazione presso gli Organi di controllo competenti.

14. REGISTRAZIONE E BOLLO

14.1. Il presente contratto è soggetto ad imposta di registro nei termini di legge.

14.2. L'imposta di bollo è assolta virtualmente autorizzazione n. 33380/82 integrata con nota prot. n. 11895/2000.

14.3. Le spese di copia, bollo e di successiva registrazione del presente contratto sono a carico del Locatore a norma dell'art. 16 bis r.d. 18.1.1923 n. 2440 e dell'art. 57 del d.p.r. 24.4.1986 n. 131.

15. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

15.1. Ai sensi di quanto disposto dal Regolamento UE n. 2016/679 si autorizza al trattamento dei dati personali.

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Planimetria immobile sub 177 - Uffici PT e III Piano
- 2) Planimetria immobile sub 180 - Uffici I° Piano

- 3) Planimetria immobile sub 181 - Uffici III° Piano
- 4) Planimetria immobili sub 26 e subb da 52 a 61 Archivio e Posti auto
- 5) Tabelle millesimali

La presente scrittura privata viene redatta in formato digitale.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL LOCATORE
Il Dirigente dell'area economico-finanziaria
Dott. Mauro Sfreddo

IL CONDUTTORE
Il Direttore dell'Ispettorato territoriale del
lavoro di Vicenza
Dott. Andrea Moglie