



DECRETO DEL DIRETTORE

N. 213 DEL 30.09.2015

OGGETTO:

Nuovo contratto di locazione residenza Seminario 12 con il Seminario Vescovile di Verona.

IL DIRETTORE

RICHIAMATO l'art. 14 comma 5 della Legge Regionale n. 8 del 7 aprile 1998, con la quale si definiscono le competenze del Direttore;

VISTA la Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 9 del 23.03.2015 con la quale si procede alla nomina del Direttore;

VISTA la Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 1 del 27.01.2015 ad oggetto Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione e del Piano della Performance 2015 – 2017;

VISTA la Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 26 del 29.01.2015 ad oggetto "Relazione al Bilancio di Previsione 2015. Bilancio di Previsione 2015 e Bilancio Pluriennale 2015-2017: approvazione"

VISTA la Delibera n. 4 del 27.02.2015 ad oggetto "Relazione sull'attività svolta nell'anno 2014, Programma delle attività per l'anno 2015, Relazioni sull'attività svolta nell'anno 2014 e Programma delle attività per l'anno 2015 redatte dal Dirigente della Direzione Benefici e Servizi agli Studenti, dal Responsabile dell'Area Affari Generali e Patrimonio, dal Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie, dal Responsabile dell'Area Risorse Umane. Approvazione";

PREMESSO che con Decreto del Direttore n. 139 del 09.07.2011 questa Azienda ha preso in locazione n. 12 appartamenti situati in Verona Via Seminario n. 12 per il periodo 01.10.2011 – 30.09.2015 dal Seminario Vescovile di Verona;

VISTO il contratto di locazione stipulato in data 21.09.2010 e registrato il 04.10.2010 all'Ufficio Verona 2 dell'Agenzia delle Entrate;

RILEVATO che questa Azienda con nota registrata al protocollo aziendale al n. 002485 pos. n. 38/1 del 29 luglio 2014 ha comunicato al Seminario Vescovile di Verona in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 24 comma 4 del Decreto Legge n. 66 del 24/04/2014 convertito con modificazioni dalla Legge n. 89 del 23 giugno 2014 la riduzione automatica del 15% dei canoni di locazione a partire al 01 luglio 2014;

CONSIDERATO che il contratto di locazione riporta quanto segue

ARTICOLO 3 DURATA

La durata della locazione è di cinque (5) anni con inizio dal 01.10.2010 e termine il 30.09.2015. In mancanza di recesso ai sensi dell'art.5 il contratto si intenderà rinnovato per uguale periodo e pertanto dal 01.10.2015 al 30.09.2020.

... omissis

ARTICOLO 5 RECESSO

In considerazione della natura transitoria dell'attività da esercitare il locatore e il conduttore concordano che la facoltà di recedere dal contratto di locazione possa essere esercitata dopo i primi 5 anni, in qualsiasi momento, mediante lettera raccomandata A/R da inviare almeno 6 mesi prima. Farà fede la data di partenza della raccomandata.

CONSIDERATO che con nota registrata al prot. aziendale al n. 000935 pos. n. 38/1 del 25 febbraio 2015 il Rettore del Seminario Vescovile della Diocesi di Verona ha inviato la disdetta del contratto di locazione in parola;

CONSIDERATO che permane per questa Amministrazione l'interesse di avere in locazione da adibire a residenza universitaria nel Comune di Verona – Zona Veronetta, una struttura immobiliare unitaria con un numero di posti letto di almeno 50 unità, con una zona comune da adibire a sala studio e una lavanderia;

CONSIDERATO che il Seminario Vescovile è proprietario di una struttura nella zona di Veronetta con le caratteristiche sopra indicate idonea a svolgere le funzioni di residenza per studenti universitari;

RITENUTO pertanto opportuno per questa Azienda cercare di stipulare un nuovo contratto di locazione;

CONSIDERATO che il Seminario Vescovile di Verona si è dichiarato disponibile a procedere alla stipula di un nuovo contratto di locazione per la residenza Seminario n. 12;

CONSIDERATO che ai sensi della Circolare prot. n. 2014/6155 dell'Agenzia del Demanio Direzione Centrale Gestione Patrimonio Immobiliare dello Stato – Gestione Patrimonio e Fabbisogni Fabbisogni PA – PA Locazioni Passive prevede che per le locazioni di nuova stipulazione le PA possono rivolgersi all'Agenzia del Demanio ai fini della congruità del canone;

VISTO che in data 30.09.2015 è stata inviata la relazione estimativa richiesta all'Agenzia del Demanio del Veneto;

VISTO il nuovo contratto di locazione allegato a) al presente provvedimento;

RITENUTO necessario procedere, a stipulare un nuovo contratto di locazione con il Seminario Vescovile di Verona per non interrompere il servizio di alloggio a favore degli studenti universitari, nelle more del rilascio del parere di congruità;

RILEVATO che il canone previsto dal nuovo contratto di locazione è rimasto invariato rispetto al contratto precedente, al quale era stata applicata la riduzione automatica del 15% a partire al 01 luglio 2014 ai sensi dell'art. 24 comma 4 del Decreto Legge n. 66 del 24/04/2014 convertito con modificazioni dalla Legge n. 89 del 23 giugno 2014;

RITENUTO necessario procedere a registrare l'importo pari a € 28.078,71 IVA compresa per il canone di locazione per il periodo 01.10.2015 – 31.12.2015;

RITENUTO necessario procedere a registrare l'importo per le spese di registrazione per l'anno 2015 pari ad € 1.291,50;

VISTA la Legge Regionale 29 novembre 2001 n. 39 ad oggetto "Ordinamento del bilancio e della contabilità della Regione";

VISTI gli articoli 37 del D. Lgs 33/2013 ed 1 co. 32 della legge 190/2012 in materia di Amministrazione Trasparente;

VISTI l'art. 2 comma 3 e l'art. 17 comma 1 del D.P.R. 16 aprile 2013 n. 62, "Regolamento recante il codice di comportamento dei dipendenti pubblici a norma dell'art. 54 del D.Lgs. 30 marzo 2001 n. 165";

VISTA la Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 2 del 29 gennaio 2015 Approvazione Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione 2015-2017;

VISTA la legge Regionale n. 8 del 07 aprile 1998 ad oggetto "Norme per l'attuazione per il diritto allo studio universitario";

VISTA la Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 26 del 17.12.2014;

VISTA la disponibilità dei capitoli iscritti nel bilancio di previsione 2015;

Tutto ciò premesso e considerato,

D E C R E T A

1. di fare proprie le considerazioni espresse in premessa;
2. di stipulare il nuovo contratto di locazione allegato sub a) al presente provvedimento con il Seminario Vescovile di Verona con sede legale in Verona, Via Seminario 8, cap. 37129, Codice Fiscale n. 00233500230 per il periodo 01.10.2015-30.09.2019;
3. di registrare la spesa per l'anno 2015 pari ad € 28.078,71 IVA compresa sull'UPB 4 404 "Manutenzione e funzionamento alloggi in affitto" del bilancio 2015 - spese - che presenta la necessaria copertura;
4. di registrare altresì la spesa di registrazione contratto pari ad € 1.291,50 IVA compresa sull'UPB 4 404 "Manutenzione e funzionamento alloggi in affitto" del bilancio 2015 - spese - che presenta la necessaria copertura;

5. di registrare la spesa pari ad € 112.314,8 IVA compresa sull'UPB 4 404 "Manutenzione e funzionamento alloggi in affitto" del bilancio pluriennale 2015 – 2016 – 2017 - esercizio 2016 - spese - che presenta la necessaria copertura;
6. di registrare la spesa pari ad € 112.314,8 IVA compresa sull'UPB 4 404 "Manutenzione e funzionamento alloggi in affitto" del bilancio pluriennale 2015 – 2016 – 2017 - esercizio 2017 - spese - che presenta la necessaria copertura;
7. di procedere alla registrazione per gli anni successivi al 2017 ad intervenuta approvazione dei relativi bilanci previsionali da parte dell'organo competente cui si procederà all'invio dell'elenco dei provvedimenti assunti;
8. di dare atto che il relativo impegno di spesa verrà assunto ad avvenuta esigibilità dell'obbligazione in conformità a quanto previsto dal Decreto Legislativo 23 giugno 2011 n. 118 e s.m. e i. in materia di armonizzazione contabile;
9. di dare atto che l'esigibilità dell'obbligazione avverrà come di seguito riportato:
€ 28.078,71 entro il 31.12.2015;
€ 112.314,8 entro il 31.12.2016;
€ 112.314,8 entro il 31.12.2017;
€ 112.314,8 entro il 31.12.2018;
€ 84.236,13 entro il 31.12.2019;
10. di individuare quale responsabile del procedimento la dott.ssa Francesca Ferigo;
11. di dare atto che trattandosi di contratto di somministrazione di servizi e prestazioni continuative ex art. 1677 cc l'aggiudicazione rientra tra le obbligazioni assumibili per esercizi non considerati nel bilancio;
12. di provvedere alla liquidazione a seguito di presentazione di regolare fattura elettronica ai sensi dell'art. 44 Legge Regione Veneto n. 39/2001 previa attestazione da parte dell'ufficio competente, che la fornitura abbia rispettato quantitativamente e qualitativamente i contenuti i modi e i termini previsti;
13. di trasmettere il presente provvedimento al responsabile del servizio finanziario per i provvedimenti di competenza;
14. di trasmettere il presente provvedimento al responsabile del servizio "Albo on line" per i provvedimenti di competenza.

Atto non soggetto a controllo ai sensi della LR 7 aprile 1998, n. 8.

AREA AFFARI GENERALI E PATRIMONIO

(Francesca Ferigo)

IL DIRETTORE
(Gabriele Verza)

**UFFICIO
RAGIONERIA**

Visto ed assunto l'impegno di € 29.370,21 sul cap. UPB 4 - 404

del Conto / del Bilancio 2015

al n. 564 ai sensi dell'art. 43 L.R. 29.11.2001 n. 39.

Verona, 30/09/2015

IL RAGIONIERE
Paolo Pasetto

SEGRETERIA

Atto non soggetto a controllo ai sensi della Legge Regionale 7 Aprile 1998 n. 8.

E' esecutivo dalla data di adozione.

Il presente decreto è pubblicato all'albo ufficiale dell'Ente dal giorno _____

IL DIRETTORE

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Tra

Il Seminario Vescovile di Verona, Ente ecclesiastico civilmente riconosciuto, in persona del Rettore e legale rappresentante pro tempore don Roberto Campostrini con sede legale in Verona, Via Seminario 8, cap. 37129, Codice Fiscale n. 00233500230

di seguito denominato locatore

e

ESU di Verona Azienda Regionale per il diritto allo Studio Universitario di Verona con sede in Verona Via dell'Artigliere n. 9 cap 37129, Codice Fiscale e partita IVA 01527330235 in persona del Direttore dott. Verza Gabriele

di seguito denominato conduttore

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 - Oggetto

Il locatore nella qualità di proprietario, concede in locazione al conduttore, che accetta la porzione d'immobile sita in Verona, Via Seminario n. 12, 37129 Verona, come di seguito individuata ed evidenziata in giallo nelle allegate planimetrie controfirmate dalle parti (allegato sub A).

Descrizione dell'immobile: iscritto al Catasto Fabbricati foglio 155 particella 483 (parte).

Il locatore garantisce che sugli immobili sopradescritti non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.

Le parti convengono che l'ultimo piano dell'immobile rimane nella piena e totale disponibilità del proprietario ed è pertanto escluso dal presente contratto.

Articolo 2 - Destinazione

Le parti di comune accordo convengono che i locali in oggetto di locazione dovranno essere adibiti ad uso di abitazione e tale destinazione non potrà per alcun motivo essere mutata nel corso del rapporto. Si precisa in proposito che la destinazione abitativa è vincolata per la natura stessa del Conduttore che ha per fini istituzionali la gestione di alloggi per studenti universitari italiani e stranieri, foresteria per docenti e altre persone che possono avere rapporti con l'Università, quindi gli utilizzatori finali saranno tutti questi con rapporto di sublocazione aventi ad oggetto una sistemazione abitativa transitoria.

I beneficiari degli alloggi in locazione al Conduttore hanno il diritto ad utilizzare tutti gli spazi comuni interni.

Il conduttore dichiara che fanno a lui capo gli obblighi della comunicazione dei dati dei sub-locatari all'Autorità di polizia (legge antiterrorismo).

Il locatore garantisce che l'immobile è idoneo all'uso a cui il conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico edilizi e alle autorizzazioni necessarie.

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 alle leggi n. 46/1990 e n. 10/1991 e al D.Lgs. 81/2008.

Articolo 3 - Durata

La durata della locazione è di quattro (4) anni con inizio dal 01.10.2015 e termine il 30.09.2019. In mancanza di recesso ai sensi dell'art.5 il contratto si intenderà rinnovato per uguale periodo e pertanto dal 01.10.2019 al 30.09.2023

Al termine della locazione gli incaricati delle parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti. Il conduttore è comunque esentato dalla remissione in pristino dei locali.

Per ogni caso di ritardato rilascio il conduttore sarà tenuto a pagare al locatore una indennità corrispondente all'ultimo canone applicato in misura proporzionale al periodo di occupazione da pagarsi fino alla riconsegna dell'immobile aggiornato annualmente su richiesta del locatore.

Le parti si riservano la facoltà di concordare entro il 31 marzo di ogni anno una riconsegna temporanea al locatore degli immobili durante il periodo di vacanza dell'attività didattica e pertanto dal 01.08 al 30.09 di ogni anno.

Articolo 4 – Canone - Domiciliazione bancaria

Il canone di locazione mensile, per tutti gli appartamenti offerti, viene convenuto in € 9.359,57= da pagarsi a seguito di emissione di fattura elettronica sul c.c. Banca Popolare Vr Agenzia Veronetta S. IBAN IT 60 K 05188 11711000000164287.

Le parti concordano che, qualora consentito, il canone sarà aggiornato a partire dal secondo anno di locazione nella misura pari alla variazione percentuale dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nel mese di scadenza di ogni annualità rispetto allo stesso mese dell'anno precedente (indice FOI nt).

Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone o degli oneri accessori costituirà motivo di risoluzione del contratto ex art. 5 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

Articolo 5 - Recesso

In considerazione della natura transitoria dell'attività da esercitare il locatore e il conduttore concordano che la facoltà di recedere dal contratto di locazione possa essere esercitata dopo i primi 4 anni, in qualsiasi momento, mediante lettera raccomandata A/R da inviare almeno 6 mesi prima. Farà fede la data di partenza della raccomandata.

Articolo 6 - Cessione del credito

Il locatore garantisce che non perverranno al conduttore comunicazioni sue o di terzi relative a cessioni dei crediti derivanti dal presente contratto

Articolo 7 - Oneri accessori

Il locatore provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'immobile quali energia elettrica, acqua potabile, gas etc. provvedendo a trasmettere al conduttore sotto forma di rendiconti scritti suddivisi per appartamento i consumi con cadenza bimestrale.

Il conduttore si obbliga a pagare le spese per dette utenze, per i servizi comuni facenti carico all'immobile limitatamente agli oneri accessori di cui all'art. 9 L. 392/1978 e agli oneri relativi alla TIA.

Articolo 8 - Modifiche miglioramenti addizioni

Al conduttore è concessa la facoltà di eseguire a proprie cura e spese eventuali lavori di sistemazione dell'immobile previa approvazione preventiva scritta del locatore.

Alla cessazione della locazione le eventuali migliorie addizioni riparazioni ecc resteranno acquisite dal locatore senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuni ma anche senza la possibilità di pretendere dal conduttore il ripristino dell'immobile nello status quo ante.

Il locatore autorizza fin d'ora il conduttore a presentare istanze e domande alle competenti autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori sopra menzionati.

Articolo 9 - Manutenzione

Le parti convengono che tutte le attività di manutenzione straordinaria e adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso convenuto tra le parti saranno a carico del locatore.

Sono altresì a carico del locatore gli oneri per di imposta di qualsiasi genere di cui l'immobile sia gravato in ragione della sua destinazione.

Il conduttore si impegna a far rispettare il regolamento delle residenze ai propri ospiti.

Articolo 10 - Assicurazione

Il Conduttore si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione una polizza per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone e cose compresi i danni arrecati ai fabbricati e al locatore, comunque riconducibili al

conduttore per danni da inquinamento, per le cose in consegna e custodia, per l'utilizzo delle strutture presenti negli edifici.

Il locatore si impegna a stipulare sull'immobile una polizza in forma di All Risks con decorrenza dal 01.10.2015 e a mantenerla attiva per tutta la durata del contratto.

Articolo 11 - Stato dell'Immobile

Il conduttore si obbliga a mantenere, a propria cura e spese, 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, ove previsti per legge.

Articolo 12 – Beni mobili

Di comune accordo viene redatto, entro il 01.10.2015 un inventario dei beni mobili presenti nei singoli appartamenti consegnati.

Articolo 13 – Attestato di Prestazione Energetica

Ai sensi e per gli effetti di cui al D. Lgs. 192/2005 (così come modificato dal D.L. 145/2013), il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica.

Registrazione

Il presente contratto è soggetto ad imposta di registro. Ogni onere contrattuale e fiscale derivante dal presente contratto sarà posto a carico delle parti al 50%.

Verona,

Il locatore

Il conduttore

SEMINARIO VESCOVILE DI VERONA

ESU DI VERONA

don Roberto Campostrini

Dott. Gabriele Verza

Allegato sub A Planimetrie

Burato geom. Alessandro
Via Umbria n. 23, 37138 Verona
tel. e fax 045 563513 - cell. 328 0351365
E-MAIL burato.alessandro@gmail.com - alessandro.burato@tecsrl.eu

Collaudo Progettista
Geometra e Perito Agrario
di Verona

Geometra
Alessandro Burato

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0262722 del 10/09/2012
55 - Particella: 483 - Subalterno: 0 >
Planimetria di u.i.u. in Comune di Verona
Via Seminario

Identificativi Catastrali:
Sezione:
Foglio: 155
Particella: 483
Subalterno:

Compilata da:
Pia Al
Iscritta all'albo:
Geometri
Prov. Verona

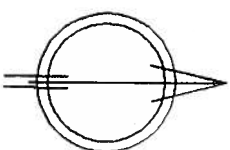
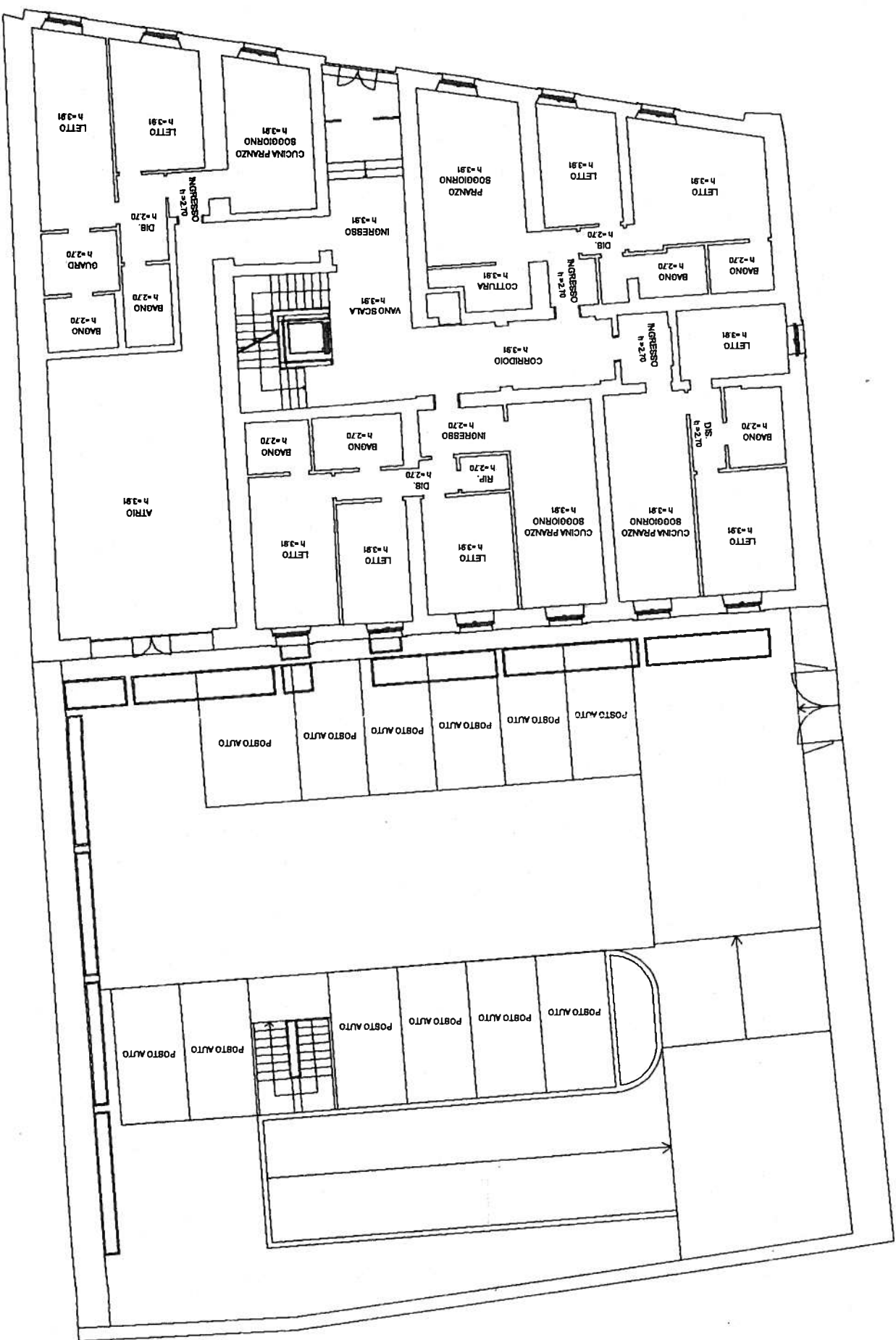
N. 3377

Scala 1: 200

n. 2

Data: 19/11/2012
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria: 19/11/2012

PIANO TERRA



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Verona

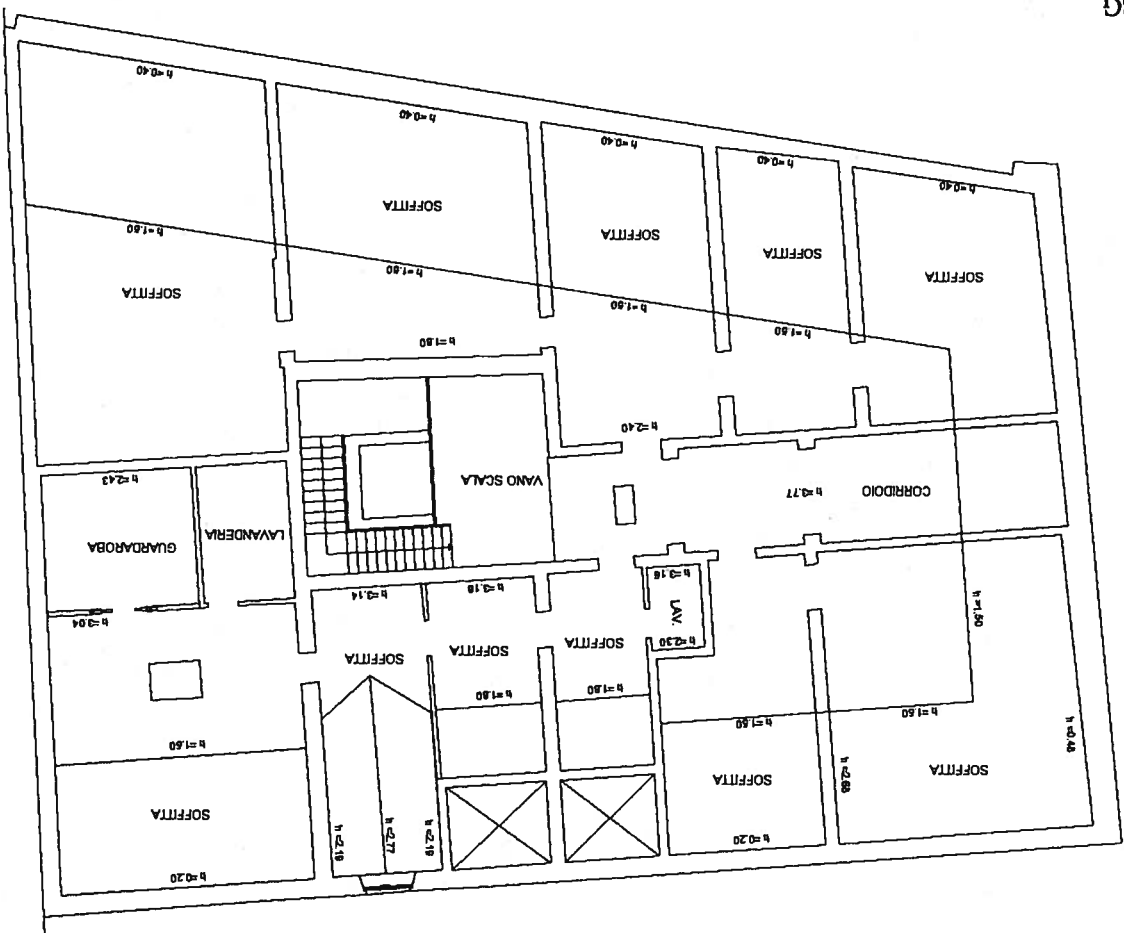
Dichiarazione protocollo n. VR0262722 del 10/09/2012
 155 - Particella: 483 - Subalterno: 0 >
 Pianimetria di u.i.u. in Comune di Verona
 Via Seminario

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 155
 Particella: 483
 Subalterno:

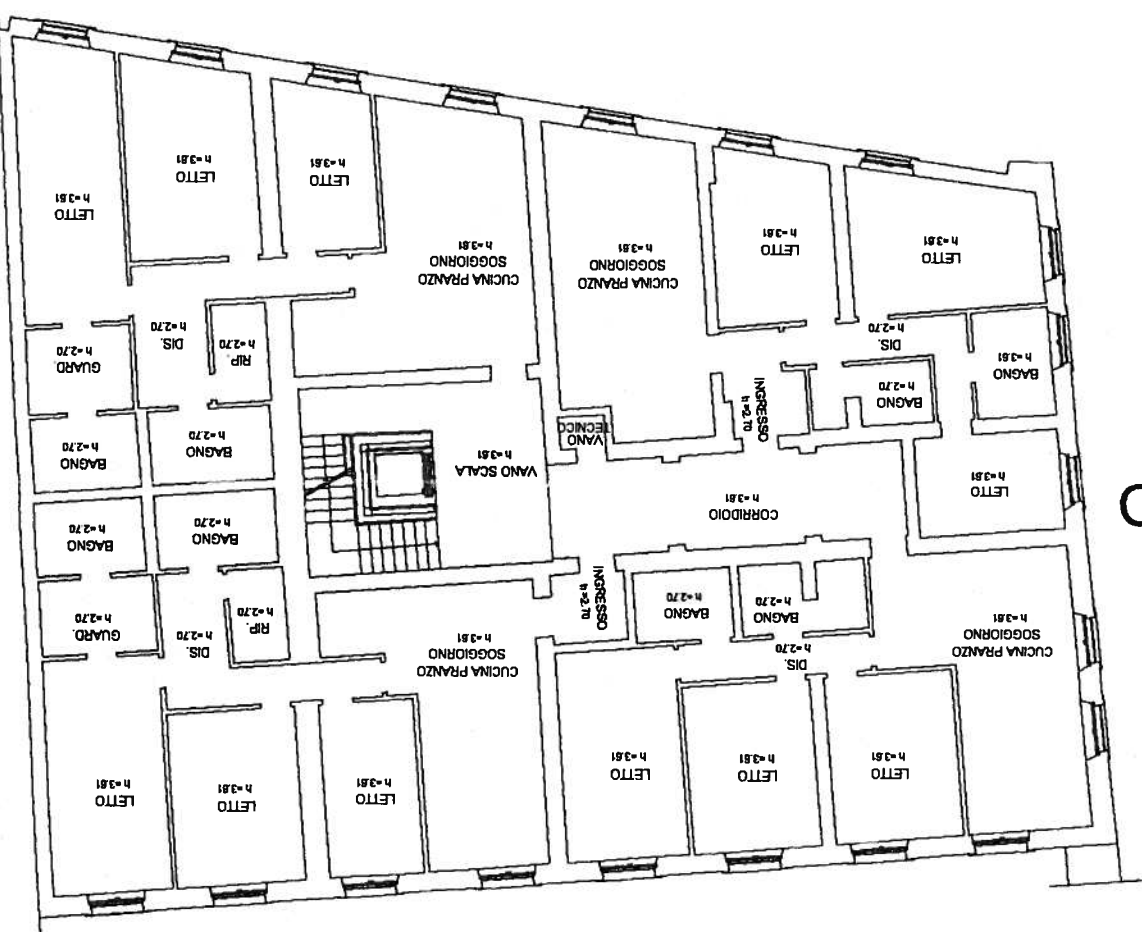
Compilata da:
 Pia Al
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Verona

N. 3377

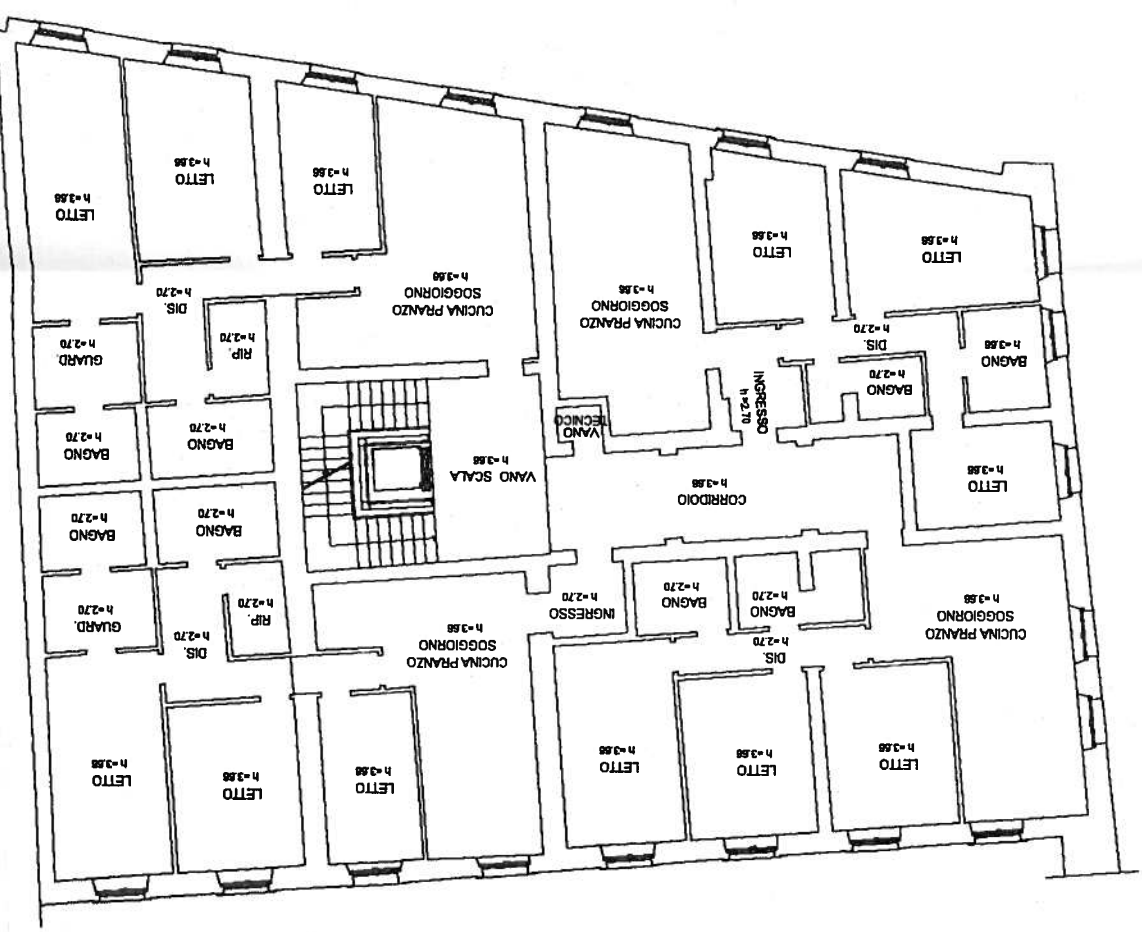
PIANO TERZO



PIANO SECONDO

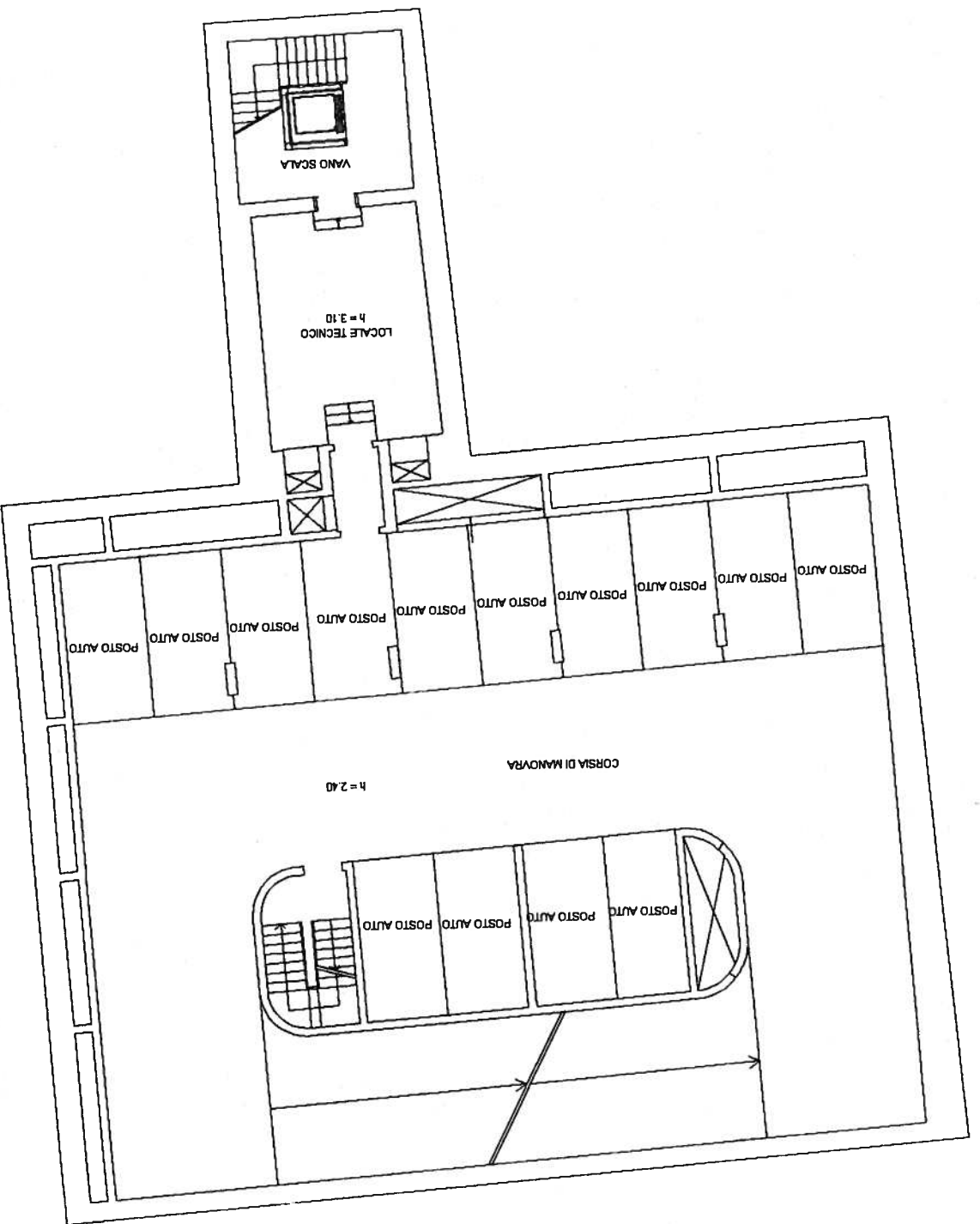


PIANO PRIMO

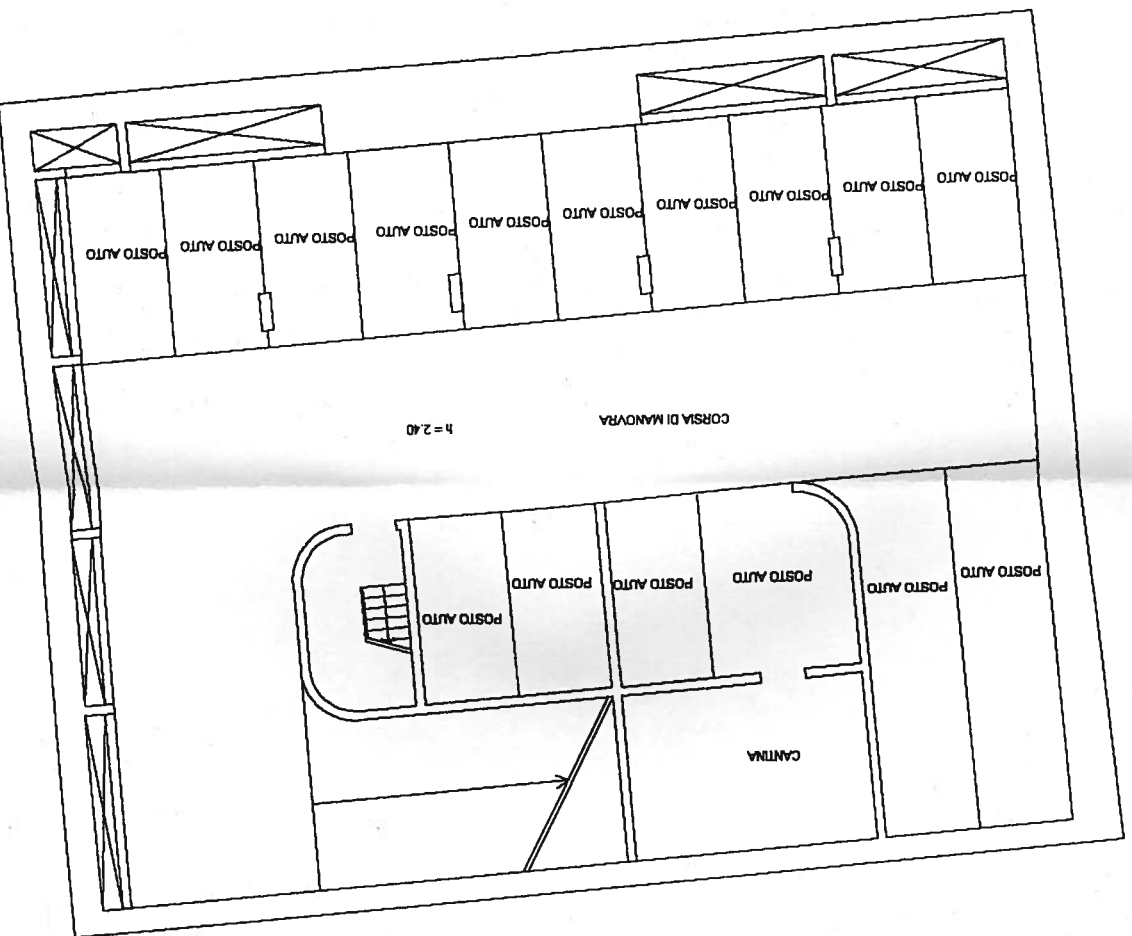


Data: 19/11/2012 - Richiedente: GLZFTN63T20F918G
 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Ultima planimetria: atti

Scala 1:200
 Foglio n. 1



PIANO INTERRATO PRIMO



PIANO INTERRATO SECONDO

10 metri