



CONSORZIO DI BONIFICA ADIGE EUGANEO

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DELIBERAZIONE N°93/2017

OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE DI PORZIONE DELLO STABILE CONSORZIALE DI CONSELVE

L'anno 2017 (duemiladiciassette), addì 19 (diciannove) del mese di Giugno, alle ore 18.30, presso la Sede a Este, in Via Augustea n.25, su convocazione datata 14/6/2017 prot.n.7449, disposta dal Presidente ai sensi dell'art.12 dello Statuto Consorziale, si è riunito il Consiglio di Amministrazione, come in appresso:

N.	COMPONENTI	PRESENTI	ASSENTI GIUSTIFICATI	ASSENTI INGIUSTIFICATI
1	Zanato Michele <i>Presidente</i>	X		
2	Giroto Flavio <i>VicePresidente</i>	X		
3	Bertin Mauro	X		
4	Zambolin Francesco		X	
5	Piva Gianluca <i>Sindaco di Agna</i>		X	
	Mocellin Daniele <i>Revisore dei Conti</i>		X	

Assistono alla seduta l'ing.Cogo e l'ing.Gasparetto Stori,
il Direttore, dr.Vettorello, il quale svolge le funzioni di **Segretario**.

Assume la **Presidenza del Consiglio di Amministrazione** il Presidente, Zanato Michele, il quale, dopo aver constatato il numero legale dei presenti, dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

**OGGETTO N°2: CONTRATTO DI LOCAZIONE DI PORZIONE DELLO STABILE
CONSORZIALE DI CONSELVE**

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

RICORDATO che con propria deliberazione n.53/2017 del 12/4/2017 si è autorizzata la Struttura Consorziale ad approntare quanto necessario per definire la locazione di una porzione del fabbricato consorziale ubicato a Conselve, con riserva di approvare in via definitiva con una propria successiva deliberazione tutta l'operazione, oltre che il relativo contratto di locazione;

ATTESO che la Cooperativa Sociale Lunazzurra di Conselve ha confermato l'intenzione di prendere in locazione una porzione del fabbricato consorziale ubicato in Conselve, Viale delle Industrie n.3 alle condizioni previste dall'allegato schema di contratto, ma anche di acquisire a titolo oneroso la proprietà di una modesta parte del mobilio ivi presente;

TENUTO CONTO di quanto previsto dall'art.10, comma 1, lett.q) dello Statuto Consorziale;

APERTA la discussione, nel corso della quale il Presidente ha chiarito alcuni dettagli dell'operazione, anche rispondendo ai quesiti posti da Bertin;

RITENUTO, pertanto, di approvare l'affidamento in locazione di una porzione dello stabile consorziale ubicato a Conselve in Viale delle Industrie n.3 alla Cooperativa Sociale Lunazzurra di Conselve alle condizioni previste dall'allegato schema di contratto e l'alienazione di una modesta parte del mobilio ivi presente, affidando alla Struttura Consorziale l'incarico di procedere all'imputazione nel bilancio consorziale della corrispondente entrata;

UDITO il voto favorevole del Direttore espresso ai sensi dell'art.22 dello Statuto;

Tutto ciò premesso

A voti unanimi espressi nelle forme di Legge e di Statuto

DELIBERA

1. Le premesse e l'allegato schema di contratto di locazione formano parte integrante della presente deliberazione;
2. di approvare l'affidamento in locazione di una porzione dello stabile consorziale ubicato a Conselve in Viale delle Industrie n.3 alla Cooperativa Sociale Lunazzurra di Conselve alle condizioni previste dall'allegato schema di contratto e l'alienazione di una modesta parte del mobilio ivi presente;

3. di affidare alla Struttura Consorziale l'incarico di procedere all'imputazione nel corrente bilancio consorziale della corrispondente entrata, prevista in € 7.800, 00 al cap.300 ed in € 1.400,00 al cap.405

Letto, confermato e sottoscritto nella seguente composizione:
Facciate: n.3

Zanato Michele

Allegati: n.1

Vettorello Dr.Stefano

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Consorziale a norma dell'art. 26 dello Statuto Consorziale e all'Albo Consorziale on-line all'indirizzo www.adigeuganeo.it ai sensi dell'art.32 della L.n.69/2009:

Per tre giorni consecutivi, esclusi i festivi e i non lavorativi, a partire dal giorno 26/6/2017;

Trattandosi di atto dichiarato urgente, il giorno _____

Este, 29/6/2017

Il Segretario
(Firma Digitale) *Vettorello Dr.Stefano*

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Certifico che la presente deliberazione, a norma dello Statuto ed ai sensi della L.R.n.53/1993, è stata pubblicata all'Albo consortile e all'Albo informatico dell' Ente e che:

E' esecutiva dall'adozione (art.3, comma 3° della l.r. 53/93);

E' stata inviata per il controllo alla G.R.V. in data _____;

Nei suoi confronti non sono intervenuti, nei termini di cui ai commi 5 e 6 dell' art.4 della L.R.n.53/93, provvedimenti di annullamento, né richiesti chiarimenti o elementi integrativi di giudizio, per cui è divenuta esecutiva per decorso dei termini in data _____;

E' divenuta esecutiva il _____ per presa d' atto/approvazione espressa dalla G.R.V. con nota prot. _____;

Sottoposta in data _____ all'approvazione della G.R.V. e forniti, in data _____, i chiarimenti e gli elementi integrativi richiesti con nota della G.R.V. del _____ prot. _____, non sono intervenuti provvedimenti di annullamento per cui è divenuta esecutiva in data _____;

Il Segretario
(Firma Digitale) *Vettorello Dr.Stefano*

Per copia conforme all'originale

Il Segretario
(Firma Digitale) *Vettorello Dr.Stefano*

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata

il locatore

Consorzio Adige Euganeo, con sede legale in Este (PD), Via Augustea n. 25, CAP 35042, Codice Fiscale 91022300288, legalmente rappresentato dal Dr. Vettorello Stefano, nato a Monselice (PD) il 31 dicembre 1962, nella sua qualità di Direttore del Consorzio di Bonifica Adige Euganeo e domiciliato per la carica presso la sede consortile, il quale interviene nel presente atto in virtù dei poteri a lui spettanti ai sensi dell'art.36, comma 2, lett.c del vigente Statuto Consorziale ed al fine di dare corso alla delibera del Consiglio di Amministrazione n. _____/2017 del giorno 19/6/2017

affitta al conduttore

Lunazzurra Cooperativa Sociale, con sede legale in Conselve (PD), Piazzetta San Francesco n. 17 CAP 35026, c.f., P. Iva e iscrizione al Registro Imprese di Padova n. 04292260280, legalmente rappresentata da

in virtù di; parte dell'immobile sito in Conselve (PD), Viale delle Industrie n. 3, CAP 35026, catastalmente censito in Comune di Conselve, foglio 24 particella 446 sub.5, cat. B/4 classe U, mq 1.331 RC euro 9.159,04 e, segnatamente, in tutti i locali del 1° piano e al Piano Terra l'ingresso, la Sala Consiliare con stanzino adibito a spogliatoio e il relativo bagno. Al conduttore spetta, inoltre, l'uso esclusivo per tutta la durata del presente contratto dei posti auto presenti nel piazzale esterno e adeguatamente recintati, parte dei quali coperti da tettoie. Per una rappresentazione più dettagliata delle aree e degli spazi, interni ed esterni, sopra richiamati si rinvia alla planimetria allegata. Si specifica che:

- a) gli uffici presenti al 1° piano dispongono di pareti attrezzate chiudibili a chiave;
- b) il conduttore potrà utilizzare l'ascensore con uscita sul primo piano, restando a suo carico (e di altri eventuali conduttori che dovessero fruirla) le sole spese di manutenzione ordinaria;

- c) il conduttore potrà fruire della seguente attrezzatura e del mobilio di seguito indicato, che rimangono di proprietà del locatore: a) una cassaforte ignifuga ubicata al piano terra; b) un tavolo presidenziale presente nella Sala Consiliare al Piano Terra; c) n.____ Poltrone presidenziali nere presenti nella Sala al Piano Terra; d) n.____ Poltroncine blu complete di scrittoio mobile presenti nella Sala Consiliare al Piano Terra; e) un tavolo presidenziale presente nella Sala Riunioni al Primo Piano; f) n.____ Poltroncine blu presenti nella Sala Riunioni al Primo Piano; g) mobile d'ufficio bianco a tutta parete di circa 4 metri di larghezza presente negli uffici al Primo Piano. Nell'utilizzo dell'attrezzatura e del mobilio succitati il conduttore dovrà comportarsi usando la diligenza del buon padre di famiglia, restituendoli al locatore in buono stato di conservazione; in caso di danneggiamenti, qualora non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile, sarà tenuto a risarcire i danni;
- d) Previa abilitazione dei codici necessari, il conduttore potrà utilizzare l'impianto di allarme presente nello stabile, oltre che il servizio di vigilanza notturna fornito dalla società Fidelitas, già in contratto con il locatore, impegnandosi a rimborsare trimestralmente il 50% della spesa documentata e sostenuta per la vigilanza ed il controllo dello stabile e dell'annesso magazzino consorziale;
- e) l'accesso ai locali oggetto del presente contratto avrà luogo esclusivamente dalla porta principale ubicata in Viale delle Industrie oppure dalla porta a vetri laterale con accesso diretto alla Sala Consiliare al Piano Terra. La porta sul retro va utilizzata esclusivamente in caso di emergenza;
- f) il totem presente sul Viale delle Industrie rimane di proprietà del consorziale ed un eventuale utilizzo da parte del conduttore dovrà essere fatto a proprie cure e spese;
- g) gli uffici presenti al Secondo Piano, al Piano Terra e tutto il Piano Seminterrato saranno inibiti al conduttore;
- h) In riferimento al D.Lgs. n.192/2005 così come modificato dal D.L. n. 63/2013 che disciplina la materia di certificazione energetica, il conduttore

da atto di aver ricevuto le informazioni e copia della documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica dell'unità immobiliare.

La Locazione sarà regolata dai seguenti patti e condizioni:

1°) La locazione avrà la durata di ANNI SEI più SEI con inizio dal 01/07/2017. Viene concessa la facoltà di recedere anticipatamente dopo il primo anno ai sensi dell'art. 27, della legge 392/78 con preavviso a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inviare almeno sei mesi prima.

2°) Il prezzo della locazione è stabilito in euro 1.300 (milletrecento/00) annui da pagarsi per i primi due anni, euro 1.400 (millequattrocento/00) annui da pagarsi per il terzo anno ed euro 1.500 (millecinquecento/00) da pagarsi dal quarto anno in poi, che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo Bonifico Bancario su conto corrente Iban: IT 30 V 02008 62560 000104583107 BIC UNCRITMM entro il giorno 5 di ogni mese locativo.

A partire dall'inizio del secondo anno di locazione il canone di locazione verrà aumentato annualmente nella misura pari al 75% della variazione in aumento del potere di acquisto dell'euro accertata dall'ISTAT per l'anno precedente e riferita al mese precedente la data di scadenza e di cui si fa fin d'ora richiesta.

3°) Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dal presente contratto e dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute. In caso di ritardato pagamento del canone e/o di quant'altro dovuto relativo al presente contratto in deroga all'art. 1193 del Codice Civile, 1° comma, il locatore ha la facoltà di imputare a debiti pregressi i pagamenti ricevuti dal conduttore indipendentemente dalle indicazioni fornite da quest'ultimo.

4°) I locali si concedono ad uso ufficio fatta eccezione per la sala Consiliare che sarà utilizzata per eventi formativi e/o riunioni di vario genere. Viene esplicitamente esclusa qualunque attività che possa arrecare danno o disturbo

agli altri condomini. E' vietata la sublocazione, il comodato, la cessione anche parziale e il mutamento di destinazione d'uso. In via derogativa e solo nei casi appresso indicati il Conduttore potrà sub-locare o dare in comodato i locali condotti, in tutto o in parte, a:

- imprese sue controllate o sue collegate ai sensi dell'art. 2359 del Codice Civile

- imprese partecipanti a Reti di Impresa cui lo stesso Conduttore aderisce. Nei casi consentiti di sub-locazione e comodato di cui al precedente periodo, il Conduttore dovrà produrre al Locatore apposita visura camerale comprovante la situazione di controllo o collegamento societario o copia del contratto di Rete di Imprese.

Il locatore assicura che l'immobile è stata dichiarato agibile e che è regolarmente collegato alla rete fognaria comunale, attraverso la fognatura condominiale: restano a carico del conduttore tutte le spese necessarie per l'ottenimento delle autorizzazioni per l'inizio attività.

5°) Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma della legge 392/78, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore.

6°) Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione, ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli nello stesso stato, salvo il normale deperimento d'uso; ogni modifica rispetto a quanto riportato alla planimetria allegata così come ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione potrà essere realizzata solo con il preventivo consenso scritto della proprietà. Tali opere, salvo diverso patto scritto, resteranno acquisite dalla proprietà al termine della locazione senza che il conduttore abbia diritto a risarcimento alcuno.

Restano a carico del conduttore le piccole manutenzioni di natura ordinaria ed espressamente quelle da farsi all'impianto di luce, alle serrature e chiavi, ai

cardini degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione, ai sensori di allarmi presenti al Piano Primo e nella Sala Consiliare, nonché ai vetri dei serramenti, oltre ad altri lavori di ordinaria manutenzione non sopra specificati, come pure la gestione e la manutenzione delle aree verdi esterne allo stabile. Non provvedendovi il Conduttore, vi provvederà il locatore prelevandone la spesa dal deposito cauzionale. E' comunque vietata l'applicazione della carta da parati, moquettes e similari.

7°) Il conduttore si obbliga ad osservare e far osservare dai suoi dipendenti il regolamento interno dello stabile, ove presente.

8°) Il locatore è esonerato da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

9°) Il locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali affittati previo appuntamento.

10°) Il mancato pagamento per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 398/78. L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione art. 1456 del Codice Civile senza obbligo di costituzione in mora e anche senza l'intimazione di cui all'art. 1219 del Codice Civile.

11°) A garanzia degli eventuali danni arrecati all'immobile ed all'integrale rispetto delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore consegna al locatore apposita fidejussione bancaria valevole sino all'importo massimo di Euro 3.900,00 (euro tremilanovecento/00).

12°) Le parti valuteranno se, in presenza di utenze centralizzate ad uso non esclusivo, l'intestatario delle stesse debba essere il conduttore con rivalsa sugli altri inquilini per la quota di spettanza, potendosi quest'ultimo rifiutare e chiedere, in modo vincolante, l'intestazione/reintestazione delle utenze centralizzate ad uso non esclusivo al Locatore.

13°) Il conduttore è direttamente responsabile verso i proprietari ed i terzi per i danni causati per sua colpa per spandimento di acqua, fughe di gas e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato.

14°) Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze e l'imposta di registro. La registrazione verrà fatta a cura del locatore.

15°) Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle Leggi in materia di locazioni, in quanto applicabili.

16°) Il foro competente per eventuali controversie è quello di Padova.

17°) Elezione di domicilio- a tutti gli effetti del presente atto, anche per la notifica di eventuali atti giudiziari compresi quelli relativi alle procedure di convalida di licenza di sfratto e di esecuzione il conduttore dichiara di essere domiciliato nell'immobile locato.

18°) Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione (L. 31/12/1996 n. 675).

19°) Ogni controversia che dovesse insorgere tra i contraenti, loro eredi e/o aventi causa in ordine ai rapporti derivati dal presente contratto, verrà deferita alla camera di conciliazione presso la Camera di commercio di Padova. Il ricorso alla Camera di Conciliazione non si farà per quanto attiene alla procedura di intimazione e rilascio di cui agli artt. 657 e 658 c.c.

Conselve, _____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Accettiamo il contratto ed espressamente gli articoli:

2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19.

Conselve, 30/06/2017

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE