



CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra la **PARROCCHIA DEI SANTI GERVASO E PROTASO** con sede in Domodossola, Via Mons. Pellanda n. 6, P. IVA 00887040038 Rappresentata da Don Vincenzo Barone Parroco pro-tempore nato a Agropoli il 02 gennaio 1965 Codice Fiscale BRNVCN65A02A091I residente in Domodossola Via Pellanda n. 6 che dichiara di agire in nome e per conto della Parrocchia dei Santi Gervaso e Protaso, qui brevemente denominata "parte locatrice"

E

l'**AZIENDA SANITARIA LOCALE V.C.O.**, con sede legale in Via Mazzini n. 117, 28887 Omegna (VB) P.I.: 00634880033 rappresentata dal Direttore Generale Dr. Angelo Penna, nato a Biella (VC), il 18.11.1962, ivi domiciliato per la carica, che dichiara di agire in nome e per conto della Azienda Sanitaria Locale V.C.O., qui brevemente denominata "parte conduttrice",

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1) Oggetto

La Parrocchia dei Santi Gervaso e Protaso di Domodossola, in persona del Legale Rappresentante Don Vincenzo Barone, concede in locazione all'Azienda Sanitaria Locale V.C.O. l'immobile sito in Via Scapaccino 47, censito al N.C.F. del Comune di DOMODOSSOLA al Foglio 9 particella 75 subalterno 1 e 2 Partita 230, disposto su 5 piani, come meglio rappresentato negli allegati al presente atto dall'**allegato A)** planimetria piano terra, **allegato B)** planimetria primo piano, **allegato C)** planimetria piano secondo, **allegato D)** planimetria piano terzo, **allegato E)** planimetria piano quarto, con terreno circostante individuato nel N.C.T. al Foglio 13 mappale 484 sub "a" di are 22.80.

Art.2) Durata

La durata della locazione è fissata in anni 6 (sei) con decorrenza dal 1° Ottobre 2020 e prima naturale scadenza il 30 Settembre 2026; ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno 12 (dodici) mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata .

E' concessa alle parti la facoltà di recesso anticipato, prima della scadenza del presente contratto ed in qualsiasi momento, con preavviso di 12 (dodici) mesi da comunicarsi mediante lettera raccomandata A.R. o P.E.C..

Art.3) Canone di locazione (eventuale aumento per lavori)

Convenuto che l'immobile oggetto della presente locazione ha necessità di interventi per l'adeguamento dell'immobile medesimo alla vigente normativa in materia di sicurezza e antincendio, concordemente il canone di locazione è pattuito in € 110.500,00 (centodiecimilacinquecento/00) per i primi 6 anni, e quindi sino al 30 settembre 2026, e successivamente in € 140.400,00 (centoquarantamilaquattrocento/00) annui, sempre da pagarsi al domicilio della parte locatrice, in rate mensili entro il giorno 10 del mese di riferimento, mediante bonifico bancario sul conto intestato alla Parrocchia Santi Gervasio e Protaso, Banco BPM, Agenzia Domodossola, IBAN IT85C0503445360000000008593. Ai sensi del D.L. 83/2012, le parti espressamente riconoscono che il presente contratto rientra nella fattispecie disciplinata dall'art. 10 comma 1 n. 8 del D.P.R. 633/1972 e che pertanto i relativi canoni saranno fatturati in esenzione IVA, astenendosi la parte locatrice dal manifestare opzione per l'eventuale imponibilità.

Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione entro i termini di legge ed al domicilio della parte locatrice, così come la sublocazione abusiva o il mutamento di destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per colpa del conduttore.

Il canone di locazione del presente contratto non è soggetto ad adeguamenti ISTAT ai sensi del comma 1) art. 3 del D.L. 95/2012 e s.m.i., salvo future disposizioni di legge.

Art.4) Oneri a carico della parte conduttrice

Sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative agli oneri accessori (riscaldamento, fornitura acqua, energia elettrica, telefono, tassa rifiuti, assicurazione immobile, manutenzione ascensore, manutenzione centrale termica).

Art. 5) Destinazione d'uso

L'immobile è ad esclusivo uso sanitario, con divieto alla parte conduttrice di mutare anche solo in parte e anche solo temporaneamente tale uso.

E' vietata la sublocazione, sia totale che parziale e la concessione a terzi dell'utilizzo di tutti o parte dei locali e/o aree, anche gratuitamente, senza il consenso scritto della parte locatrice.

Art.6) Opere di manutenzione straordinaria per l'adeguamento dell'immobile alle vigenti norme del settore.

La parte conduttrice si impegna direttamente ad eseguire e remunerare le opere necessarie ad adeguare l'immobile oggetto della locazione alle normative di sicurezza,e antincendio per un importo complessivo stimato in € 190.000,00. Come convenuto al punto 2 di cui sopra, a fronte dell'impegno assunto per l'esecuzione di dette opere, alla parte conduttrice è stato accordato per i primi sei anni un canone inferiore.

Tali opere dovranno essere comunicate preventivamente alla parte locatrice e rendicontate alla chiusura di ogni intervento, mediante presentazione di fatture quietanzate e corredate da eventuali certificazioni di conformità o rispondenza dei manufatti. Tutte le suddette opere e comunque le migliorie e addizioni eseguite resteranno di esclusiva proprietà della parte locatrice.

Nel caso in cui parte conduttrice non esegua entro i termini prefissati dalla stessa

normativa i lavori sopra elencati di adeguamento dell'immobile, il locatore non potrà essere ritenuto responsabile della mancanza dei requisiti di legge chiesti per lo svolgimento dell'attività della conduttrice; il mancato adempimento di parte conduttrice dell'obbligo di eseguire i suddetti lavori, determina la risoluzione del contratto a norma dell'art. 1456 cc.

In ogni caso parte conduttrice si impegna a manlevare parte locatrice da ogni costo e/o responsabilità, anche nei confronti di terzi, per il mancato adeguamento dell'immobile alle vigenti norme di sicurezza.

Art. 7) Opere di manutenzione ordinaria

Le riparazioni di manutenzione ordinaria, ai sensi degli artt. 1576 e 1609 C.C., sono a carico della parte conduttrice.

Art. 8) Opere di manutenzione legata all'attività svolta

Le opere di manutenzione straordinaria, ulteriori a quelle di cui sopra, legate all'attività svolta sono sempre e totalmente a carico del conduttore, fatta salvo l'autorizzazione scritta del locatore.

Art. 8) Responsabilità

La parte conduttrice è direttamente responsabile verso la parte locatrice ed i terzi, dei danni causati per sua colpa o negligenza. La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possono derivare, per qualsiasi titolo o ragione, anche per fatti dolosi o colposi di terzi, al personale che utilizza i locali. La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni o infortuni che possono derivare a terzi, ivi compreso il personale che utilizza tali locali, per l'uso dei locali concessi in locazione, o comunque verificatisi nei locali stessi, anche a causa di terzi.

Art. 9) Diritto di accesso

Durante la locazione, la parte locatrice o suo incaricato possono visitare l'immobile locato. In caso di messa in vendita dell'immobile la parte conduttrice si obbliga a consentire la visita dell'immobile da parte degli aspiranti acquirenti, in orari e giorni da concordare.

Art. 10) Clausola Fiscale

La parte locatrice provvederà alla registrazione del contratto ed al pagamento dell'imposta annuale di registro, nei termini di legge, dandone notizia alla parte conduttrice. Questi rimborserà la quota di sua spettanza. Le spese di bollo e registrazione del presente contratto gravano sulle due parti, in misura pari al 50% ciascuna.

Art 11) Attestato di prestazione energetica

Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici. Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica viene allegato al contratto di locazione (**allegato F**).

Art. 12) Foro competente

Per qualunque contestazione relativa al presente contratto il Foro competente in via esclusiva sarà quello del Comune in cui è ubicato l'immobile.

_____, _____

La parte locatrice

Parrocchia Santi Gervaso e Protaso

Il Legale Rappresentante

(Don Vincenzo Barone)

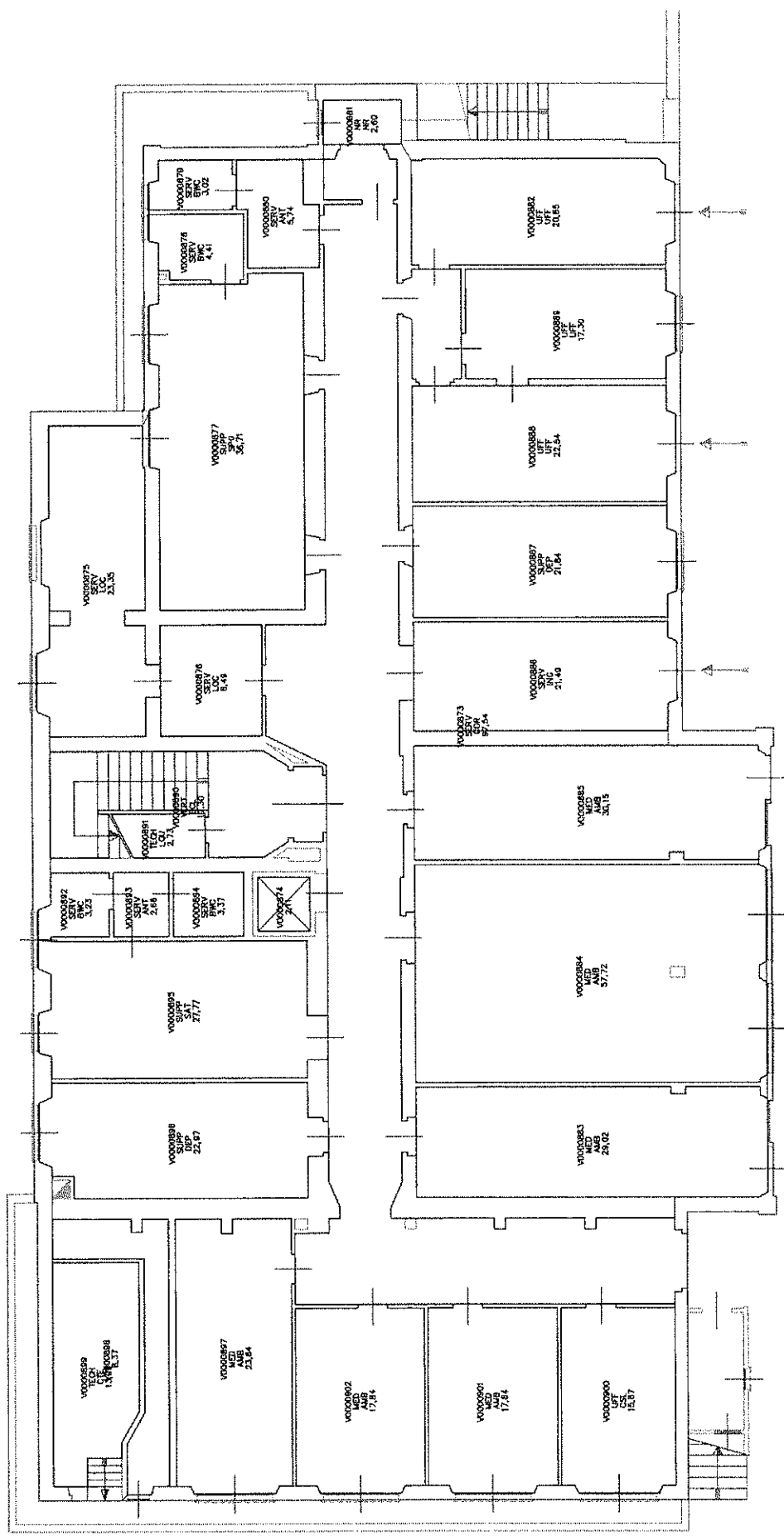
La parte conduttrice

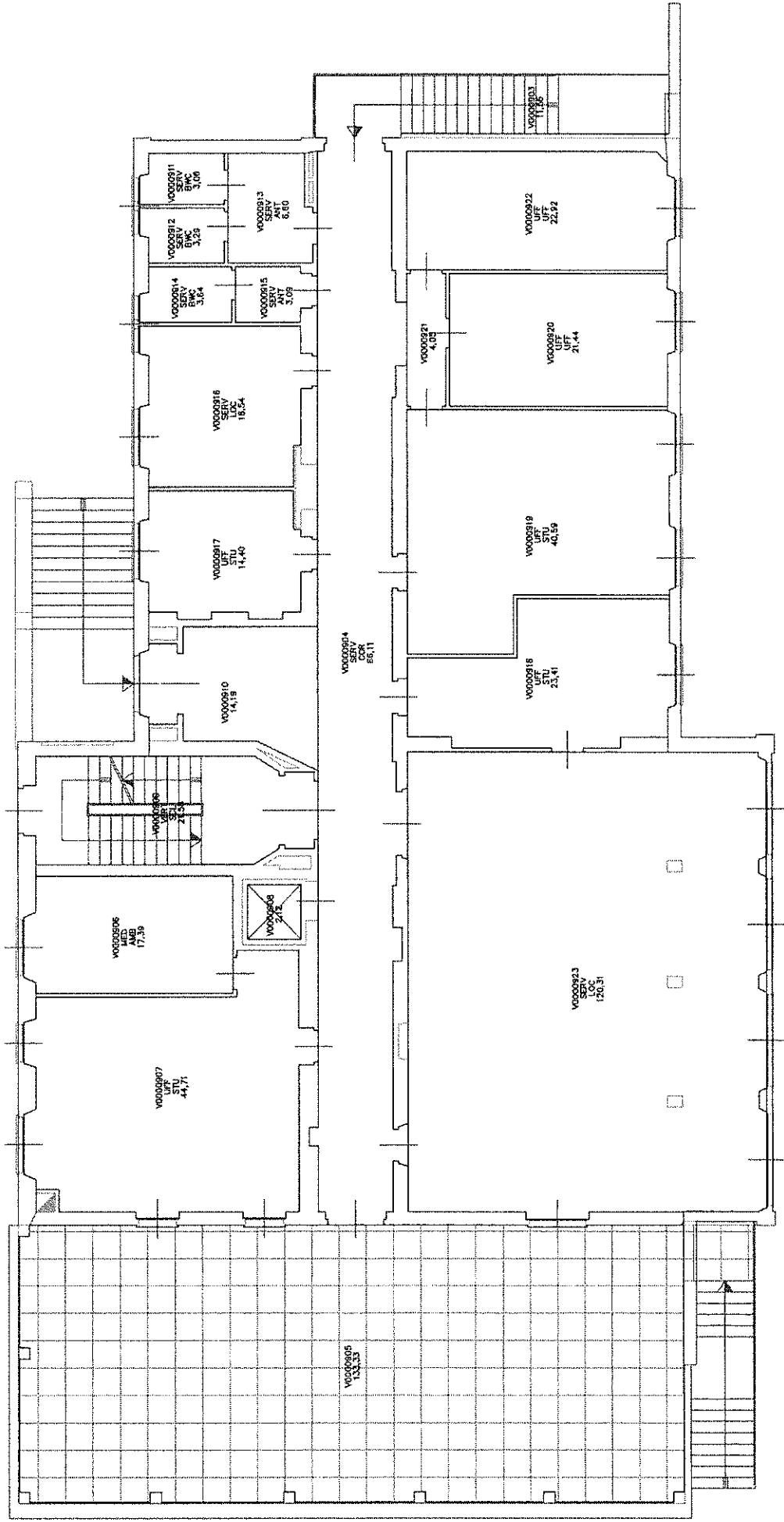
A.S.L. VCO

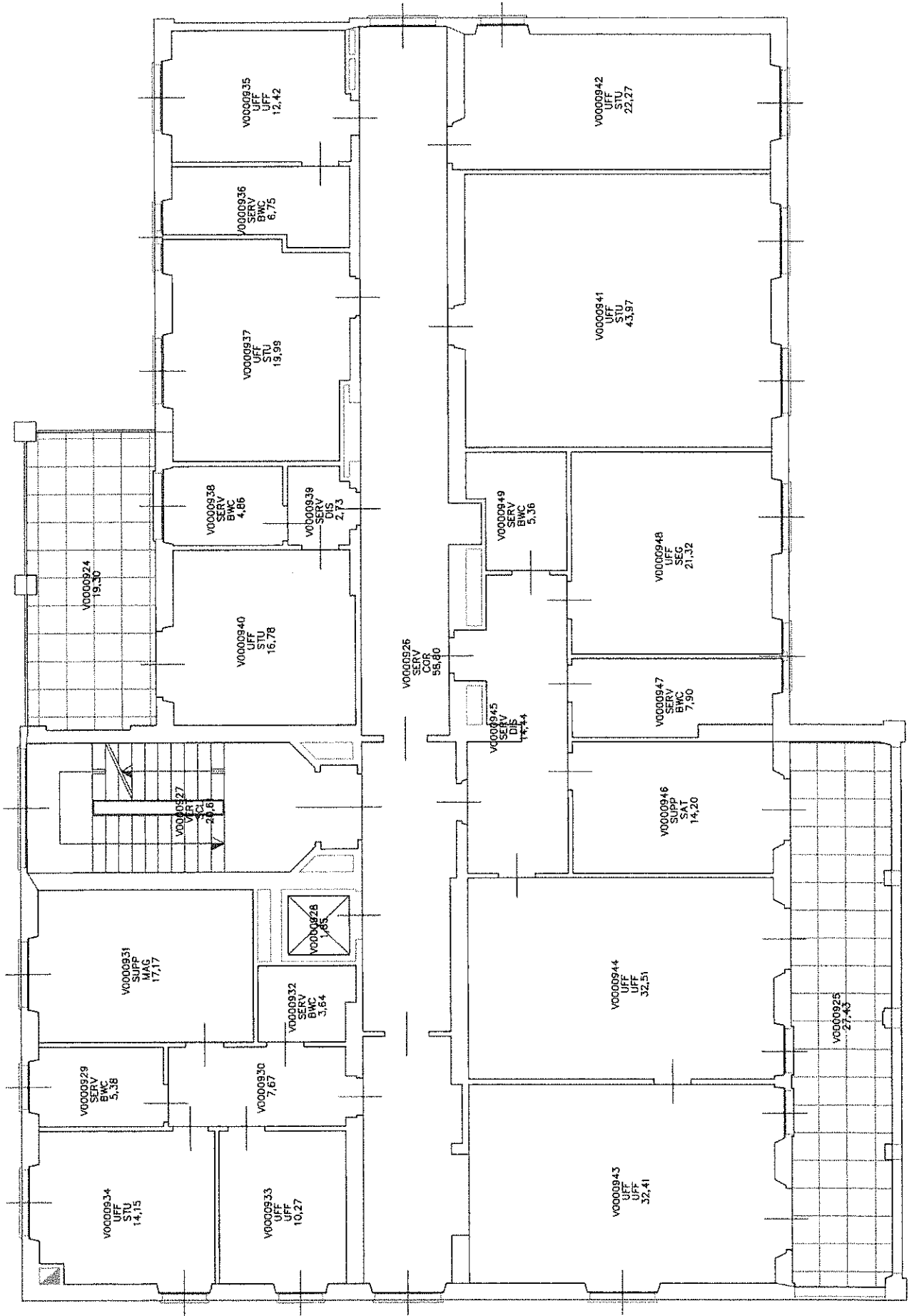
Il Direttore Generale

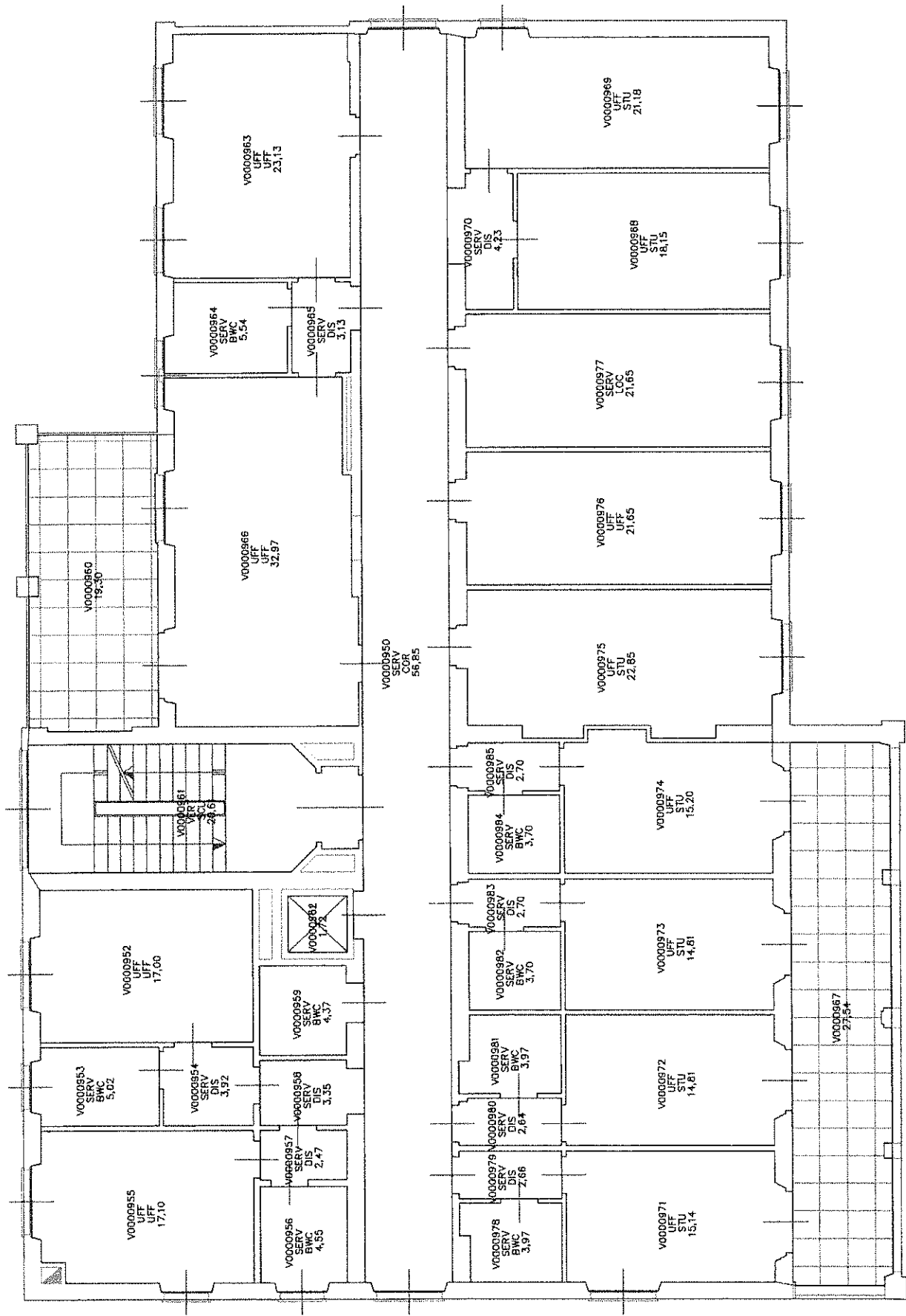
(Dr. Angelo Penna)

ALLA PIANO T

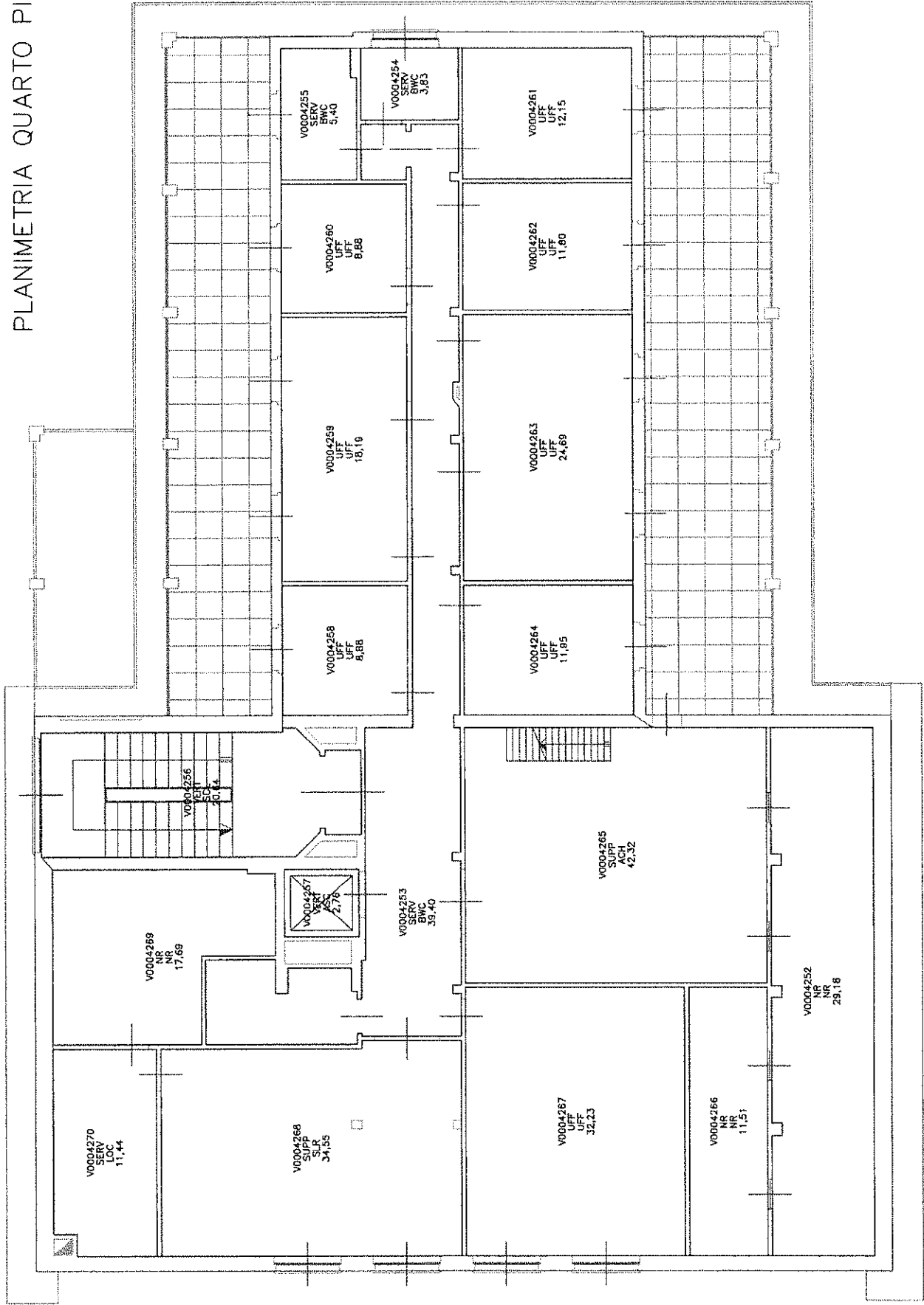








PLANIMETRIA QUARTO PIANO



Roberta
ROSSI
architetto

Via Paolo Della Silva, 18 - 28845 - Domodossola (VB)
Tel/Fax 0324.48.16.51 - Cell. 338. 76.24.162
rossi1217@gmail.com

**ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
REDATTO AI SENSI DELLA
NORMATIVA REGIONE PIEMONTE
SISTEMA SICEE**

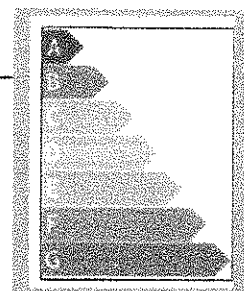
D.Lgs 19 agosto 2005, n. 192
D.Lgs 29 dicembre 2006, n. 311 – DPR 59/09
L.R. 28 maggio 2007 n. 13 – D.G.R. 4 agosto 2009 n. 43-11965, 45-11967 e 46-11968
(Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici)
Norme di riferimento regionali (Regione Piemonte)



COMMITTENTE:
**PARROCCHIA DEI SANTI
GERVASO E PROTASO**

INDIRIZZO EDIFICIO:
**VIA SCAPACCINO, 47
DOMODOSSOLA (VB) 28845**

DATI CATASTALI:
**N.C.E.U.
FG. 9 – MAPP. 75 – SUB. 3**



TECNICO CERTIFICATORE:
ROSSI ROBERTA ARCHITETTO

Iscritta all'elenco regionale dei certificatori energetici al n.
100650 ai sensi del D.lgs 115/2008, all. III, punto 2 e DGR n.
43-11965 del 04/08/2009.

ANAGRAFICA EDIFICIO

Comune: DOMODOSSOLA
Indirizzo: VIA SCAPACCINO, 47

NCEU: f. 9 n. 75 sub. 3
Piano: n. 1 N. 5

Progettista: GIANCARLO GIOZZA
Direttore dei lavori: GIANCARLO GIOZZA
Costruttore: FRANCESCO VARANO

FOTO



INDICI DI FABBISOGNO DELL'EDIFICIO

Fabbisogno di energia termica utile ideale =
40,9597 kWh/m³



limite di legge 10,8447 kWh/m³

Fabbisogno di energia termica primaria per
acqua calda sanitaria = 1,354 kWh/m³

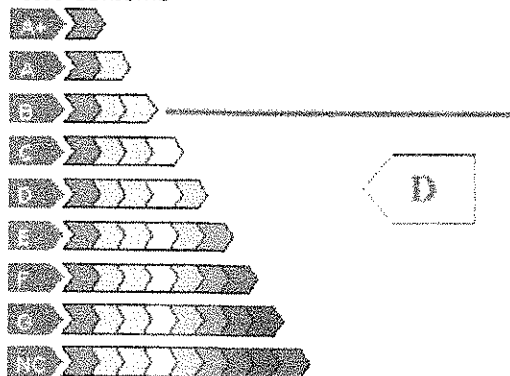


DATI GENERALI

Destinazione d'uso: E2
Anno di costruzione/ultima ristrutturazione: 1965 / 2002
Tipologia edificio: Edificio isolato
Volume lordo riscaldato (m³): 8655,292
Superficie disperdente totale (m²): 3329,3201
Fattore di forma S/V (m⁻¹): 0,3847
Trasmittanza media superfici opache (W/m²k): 0,9921
Trasmittanza media superfici trasparenti (W/m²k): 2,7814
Zona climatica e Gradi Giorno: E / 2542
Superficie utile Su (m²): 1911,5033
Tipologia impianto di riscaldamento: Autonomo
Fonte energetica per riscaldamento: Gas naturale
Fonte energetica per acqua calda sanitaria: Gas naturale

CLASSE ENERGETICA

Basso consumo



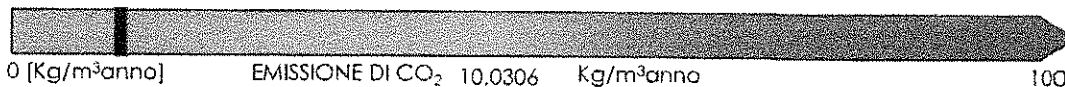
Alto consumo

Indice prest. energ. reale: 49,4118 kWh/m³

Quota di energia coperta da fonti rinnovabili: 0 %

EMISSIONI DI GAS AD EFFETTO SERRA

ETTARI DI BOSCO = 0,86818 Ha



RACCOMANDAZIONI

| SISTEMA | INTERVENTO | PRIORITA' | TEMPO DI RITORNO |
|----------|---|-----------|------------------|
| EDIFICIO | Isolamento delle strutture orizzontali (copertura/terrazzi) | MEDIA | 9,5 anni |
| | Realizzazione di cappotto esterno in EPS | MEDIA | > 10 anni |
| IMPIANTO | Sostituzione generatore di calore e regolatori | MEDIA | 7 anni |
| | | | |

AR H ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI, PROVINCE
DI NOVARA, VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO

sezione
A/O

Roberto Rossi

N° 1217

N. certificato: 2013 100650 0030 B1 Scadenza: 17/05/2023

ULTERIORI INFORMAZIONI ENERGETICHE

N. certificato: 2013 100650 0030

B1

| | |
|---|----------------|
| Classe energetica globale nazionale dell'edificio | G |
| Prestazione energetica raggiungibile | 40,801 kWh/m3 |
| Indice di prestazione energetica riscaldamento nazionale | 48,0565 kWh/m3 |
| Limite normativo nazionale per il riscaldamento | 15,2224 kWh/m3 |
| Qualità termica estiva edificio (D.M. 26/06/2009) | I |
| Rendimento medio globale stagionale dell'impianto di riscaldamento | 0,8523 |
| Limite normativo regionale impianto termico (D.G.R. 46-11968) | 0,8444 |
| Coefficiente di prestazione della pompa di calore (se installata) | |
| Limite normativo per prestazione energetica della pompa di calore (se installata) | |

ULTERIORI INFORMAZIONI

Motivazione di rilascio del presente attestato: Locazione

Data titolo abilitativo a costruire/ristrutturare: 08/08/2000

Rispetto degli obblighi normativi in campo energetico (L.10/91)

DICHIARAZIONI

Il sottoscritto certificatore ROBERTA ROSSI, nato a DOMODOSSOLA (VERBANO-CUSIO-CO) il 26/02/1975 residente a DOMODOSSOLA (VERBANO-CUSIO-CO) CF RSSRRT75B66D332N ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, consapevole delle responsabilità e delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 dello stesso D.P.R. per false attestazioni e mendaci dichiarazioni, ai fini di assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio, dichiara:

- ☐ nel caso di certificazione di edifici di nuova costruzione, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio oggetto della presente certificazione o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente;
- ☒ nel caso di certificazione di edifici esistenti, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente;
- ☐ nel caso di certificazione di edifici pubblici o di uso pubblico, di operare in nome e per conto dell'ente pubblico ovvero dell'organismo di diritto pubblico proprietario dell'edificio oggetto del presente attestato di certificazione energetica e di agire per le finalità istituzionali proprie di tali enti ed organismi.

Il sottoscritto acconsente al trattamento dei dati personali per i soli fini istituzionali ai sensi delle disposizioni di cui al d.lgs 30 giugno 2003 n. 196 "Codice in materia di dati personali".

Li Domodossola il 17/05/2013

Firma digitale del Certificatore

ROBERTA ROSSI N. 100650

A.R. / H. ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI - PROVINCE
DI NOVARA E VERBANO-CUSIO- OSSOLA
ARCHITETTO

sezione
A/B Roberta Rossi

n° 1217

RICEVUTA CODICE ACE

Data invio: 17/05/2013
Certificatore: ROSSI ROBERTA
Co-certificatore:
Codice ACE: 2013 100650 0030

Si attesta che il SICEE ha ricevuto correttamente il certificato firmato digitalmente dal certificatore indicato.

L'ACE fa riferimento alla seguente:

Destinazione d'uso: Edifici adibiti ad uffici e assimilabili:

Provincia: VERBANO-CUSIO-OSSOLA

Comune: DOMODOSSOLA

Indirizzo: VIA SCAPACCINO, 47

Dati catastali: sez. - foglio 9 particella 75 subalterno 3.

| | |
|----------------|---|
| AR / H | ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI: PROVINCE |
| NV / O | D: NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA |
| | ARCHITETTO |
| sezione A/a | Roberta Rossi |

n° 1217

Torino, 17/05/2013

Ing. Stefania Crotta
Responsabile Settore
Sviluppo Energetico Sostenibile

REGIONE PIEMONTE
DIREZIONE INNOVAZIONE, RICERCA,
UNIVERSITA' E SVILUPPO
ENERGETICO SOSTENIBILE
C.so Regina Margherita 174 - Torino