



L'anno ....., addì ..... del mese di .....

ATTO DI CONCESSIONE

TRA

La REGIONE del VENETO, con sede in Venezia, Dorsoduro n. 3901, codice fiscale 80007580279, qui rappresentata dall' ....., nato a ..... il ....., nella sua qualità di Direttore Regionale della Direzione/U.O. ...., legittimato alla stipula del presente atto ai sensi dell'art. .... L.R. n. .... ed in esecuzione della deliberazione di Giunta Regionale n. .... del ..... di seguito anche denominata Concessionaria, la quale agisce nell'interesse dell'Organizzazione Mondiale della Sanità (OMS) ufficio Europeo per gli Investimenti in Salute e per lo Sviluppo, di seguito anche denominata Utilizzatrice;

E

AZIENDA U.L.S.S. 3 Serenissima, con sede in Venezia, Via don Federico Tosatto, n. civ. 147, - codice fiscale e partita IVA 02798850273, in persona del Direttore Generale ....., nato a ....., il ....., domiciliato per la carica presso la sede dell'Azienda di seguito indicata anche come Concedente.

PREMESSO CHE

**A.** l'AZIENDA ULSS 3 SERENISSIMA risulta proprietaria di un complesso immobiliare, ubicato in Venezia - Castello civico 6777, denominato "Ospedale San Giovanni e Paolo", di cui intende cedere in concessione una porzione del piano primo censita al Catasto Fabbricati come segue:  
-Comune di Venezia Sez. VE, foglio n. 16, particella 5288, porzione del sub



alternativo 3 – cat. B/2 cl. 1 consistenza 265.159 R.C.698.410,24;

– il tutto meglio evidenziato con bordatura di colore rosso nella planimetria che si allega al presente atto, rispettivamente, sotto la **lettera A**, per costituirne parte integrante e sostanziale;

**B.** la Concedente intende dare in utilizzo, alla Concessionaria l'immobile di cui al punto A, che sarà assegnato in uso all'Utilizzatrice, nel rispetto dei termini e delle condizioni del presente atto e sarà adibito esclusivamente a Ufficio, come sede dell'Organizzazione Mondiale della Sanità (OMS), ufficio Europeo per gli Investimenti in Salute e per lo Sviluppo.

**C.** l'Utilizzatrice, al momento della consegna del bene, ne assumerà ogni onere e responsabilità per l'uso e la custodia;

**D.** al fine di procedere alla ricognizione dello stato manutentivo del bene di cui al punto A, sarà redatto un verbale di sopralluogo e constatazione alla presenza della Concedente, Concessionaria ed Utilizzatrice, prevedendo di inserire la data di inizio dell'effettivo utilizzo e le condizioni manutentive al momento della presa in consegna dei locali e dare atto dell'utilizzo in comodato gratuito da parte dell'Utilizzatrice dal .....

Tutto ciò premesso, le Parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

**Art. 1 - Premesse ed allegati**

1.1 Le premesse e gli allegati al presente atto costituiscono parte integrante e sostanziale dello stesso.

1.2 In virtù di quanto descritto nelle premesse, sono Parti del presente atto la Concessionaria Regione del Veneto – Giunta Regionale e la Concedente Azienda ULSS 3 Serenissima.



**Art. 2 - Oggetto**

2.1 La Concedente da' in uso alla Concessionaria, che accetta, nell'interesse dell'Utilizzatrice, l'immobile indicato in premessa per adibirlo a sede dell'ufficio Europeo dell'Organizzazione Mondiale della Sanità (OMS) per gli Investimenti in Salute e per lo Sviluppo.

2.2 La Concedente garantisce che sul bene non insistono diritti reali o personali di terzi che possono in alcun modo limitare il libero godimento ovvero la piena e completa disponibilità dello stesso.

2.3 La Concedente da atto che l'immobile oggetto di concessione è *vincolato* ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

**Art. 3 – Destinazione d'uso**

3.1 La parte Concessionaria/Utilizzatrice assume l'impegno di utilizzare l'immobile conformemente all'uso cui è stato destinato e, in particolare, per lo svolgimento delle proprie attività, nonché in conformità alle norme applicabili agli immobili, con riferimento alle materie igienica, sanitaria, di sicurezza degli immobili, degli impianti, ambientale, antisismica, edilizia ed urbanistica.

**Art. 4 – Durata**

4.1 L'immobile viene concesso in uso per la durata di anni sei con inizio della decorrenza dalla data del ..... e fino al .....

Alla scadenza della concessione sarà necessario provvedere alla stipula di un nuovo atto tra le parti.

**Art. 5 - Recesso**

5.1 È facoltà della Concessionaria recedere in qualunque momento dalla concessione, dandone avviso alla Concedente mediante lettera raccomandata a/r o e-mail PEC da inviarsi almeno **6 mesi** prima della data in



cui il recesso deve avere esecuzione.

5.2 Con preavviso di 6 mesi, il Concedente, per esigenze connesse alla propria attività di istituto, potrà recedere in qualsiasi momento dalla concessione mediante raccomandata A.R. o e-mail PEC, concordando – se possibile – soluzioni alternative nell'ambito della proprietà.

#### **Art. 6 – Canone e modalità di pagamento**

6.1 Il canone concessorio annuale è pari ad € 68.000,00 (euro sessantottomila/00);

6.2. Il canone sopra pattuito sarà aggiornato annualmente, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, tenendo come indice di riferimento l'indice dei due mesi–precedenti la decorrenza del presente atto, fatta salva diverse disposizioni di legge.

6.3 Il canone è dovuto, in n°. 2 rate semestrali anticipate, da corrispondersi entro 30 giorni dall'inizio del semestre di riferimento.

6.4 Con il verbale di consegna l'Utilizzatrice attesta la conformità del bene ricevuto per gli scopi richiesti.

6.5 Il pagamento di ciascuna rata, di cui la Concedente rilascerà corrispondente quietanza ove richiesto dalla Concessionaria, dovrà avvenire mediante bonifico presso l'istituto di credito di seguito indicato:

Beneficiario: Azienda Ulss 3 Serenissima

Istituto: Banca .....–Cod. IBAN:

.....

6.6 In caso di variazione dei dati la Concedente si impegna a comunicare alla Concessionaria, mediante lettera raccomandata a/r, indirizzata presso il



domicilio eletto ai sensi del successivo articolo 19 del presente atto, almeno 60 giorni prima della successiva scadenza di pagamento, la nuova domiciliazione, che si intenderà unica ed in tutto sostitutiva della precedente.

6.7 Fino al momento in cui la comunicazione recante i nuovi dati bancari non sarà pervenuta alla Concessionaria, i pagamenti da questa effettuati presso la precedente domiciliazione di pagamento avranno pieno effetto liberatorio.

6.8 In tutti i casi in cui la Concessionaria, in conseguenza del succedersi di comunicazioni anche notificate nelle forme previste dal codice di procedura civile, relative al soggetto cui deve ovvero non deve essere effettuato il pagamento di quanto dovuto ritenga, a suo insindacabile giudizio, che sussista incertezza sul soggetto legittimato a ricevere il pagamento, è facoltà della medesima di sospendere il pagamento stesso senza che decorrano interessi di sorta e senza onere alcuno, fintantoché l'Autorità Giudiziaria, adita dalla parte che ne ha interesse, abbia statuito in merito.

6.9 La Concedente si impegna in ogni caso a tenere indenne la Concessionaria da qualsiasi pretesa di terzi conseguente alla sospensione o al mancato pagamento in loro favore.

#### **Art. 7 – Consegna e custodia – Riconsegna e Migliorie**

7.1 Contestualmente alla stipula del presente atto la Concedente dà alla Concessionaria la disponibilità dell'immobile, in ottimo stato manutentivo. Con verbale di consegna la Concessionaria consegna l'immobile all'Utilizzatrice che, per l'uso e la custodia, ne assume ogni responsabilità ed onere.

7.2 Con la sottoscrizione del verbale di consegna, l'Utilizzatrice si obbliga altresì ad usare, mantenere e restituire gli immobili nelle stesse condizioni manutentive ivi riportate salvo il deterioramento o il consumo risultante



dall'uso della cosa in conformità del presente atto, restando inteso che sarà considerata responsabile esclusiva.

7.3 Alla cessazione per qualsiasi causa della concessione, l'Utilizzatrice ovvero l'eventuale soggetto subentrato ex art. 14 del presente atto, anche a mezzo di persona designata ed alla presenza di un incaricato della Concessionaria, dovrà riconsegnare il bene alla Concedente, previa redazione, in contraddittorio con quest'ultima, del relativo verbale attestante lo stato manutentivo del bene.

7.4 Nei casi in cui al godimento, anche parziale, dell'immobile subentri un'ulteriore Amministrazione ovvero un soggetto subconcessore, l'Utilizzatrice alla presenza della Concedente procederà alla riconsegna del bene alla Concessionaria la quale assegnerà lo stesso al soggetto subentrante, giusto verbale che ne attesti lo stato manutentivo.

7.5 La Concessionaria si impegna a chiedere il preventivo permesso scritto alla parte Concedente se fosse intenzionata a portare innovazioni, addizioni e migliorie. Tutte le migliorie, riparazioni e modifiche dei locali saranno a carico della parte Concessionaria e rimarranno acquisite alla proprietà senza obbligo per quest'ultima di corrispondere alcun onere, fatto salvo il diritto di pretendere la messa in ripristino dei locali.

#### **Art. 8 – Oneri accessori**

8.1 La Concedente prende atto che sono a totale carico dell'Utilizzatrice/Concessionaria i servizi e le spese relativi:

a) alla manutenzione, conservazione e riparazione ordinarie inerenti l'immobile, nonché alla manutenzione e riparazione ordinaria di tutti gli impianti esistenti nello stesso;



b) alle spese relative alla fornitura di acqua, energia elettrica, telefono, riscaldamento, condizionamento dell'aria, pulizie, smaltimento rifiuti, nonché alla fornitura di ogni altro servizio necessario.

Gli oneri accessori, che saranno dovuti dal ....., verranno quantificati con i criteri di ripartizione definiti tra le parti sulla base di quanto previsto dall'art. 9 del D.Lgs. 102/2014.

Gli oneri accessori verranno quantificati annualmente una volta definiti i costi sostenuti per l'anno di riferimento, entro il mese di luglio dell'anno successivo, fatto salvo eventuali conguagli pervenuti successivamente e/o incrementi dovuti al rinnovo degli appalti dei servizi, e saranno oggetto di quantificazione preventiva all'inizio ciascun anno di esercizio della concessione.

Le parti possono concordare modalità di pagamento rateale anticipato, sulla base di preventivi di spesa elaborati dalla Concedente.

Rimangono a carico della Concedente l'onere della manutenzione ordinaria dell'ascensore utile a raggiungere i locali in concessione da persone diversamente abili.

8.2 Ai sensi degli artt. 1576 e 1609 c.c. sono a carico della Concedente le spese di manutenzione straordinaria.

8.3 In relazione agli impegni assunti l'Utilizzatrice è legittimata attiva e passiva in ogni eventuale controversia avente ad oggetto le materie di cui al presente articolo ed in ogni caso per vicende inerenti il godimento e/o la custodia del bene; mentre la Concessionaria è soggetto legittimato ad agire ovvero a contraddire esclusivamente nei giudizi di cui all'articolo 15.

#### **Art. 9 - Oneri assicurativi**

9.1 Con il verbale di consegna l'Utilizzatrice/Concessionaria si impegna a



stipulare, con primaria compagnia di assicurazioni, una polizza assicurativa a copertura del rischio di incendio, scoppio ed esplosione, sviluppo di fumi, gas o vapori, spargimento di acqua, rischio locativo e responsabilità civile verso terzi, con massimali adeguati.

**Art. 10- Clausola risolutiva espressa**

10.1 La Concedente avrà la facoltà di risolvere il presente atto, per fatto e colpa dell'Utilizzatrice ovvero della Concessionaria, ai sensi dell'articolo 1456 c.c., qualora si verifichi una delle ipotesi di seguito elencate:

a) destinazione dell'immobile ad utilizzo diverso da quello pattuito al precedente articolo 3, ad eccezione di quanto previsto all'art. 14;

b) inosservanza degli impegni di cui all'articolo 7 (in tema di Consegna e custodia – Riconsegna e Migliorie);

c) mancata stipula delle polizze assicurative di cui all'articolo 9.1.

10.2 La Concessionaria avrà la facoltà di risolvere il presente atto, per fatto e colpa della Concedente, ai sensi dell'articolo 1456 c.c.

10.3 La risoluzione si verificherà di diritto nel momento in cui la Concessionaria ovvero la Concedente riceverà, mediante raccomandata a/r da inviarsi per conoscenza all'Utilizzatrice, la comunicazione con la quale l'altra parte manifesti l'intenzione di avvalersi della presente clausola.

**Art. 11 - Accesso e obblighi di informazione**

11.1 Su semplice richiesta verbale della Concedente ovvero della Concessionaria, l'Utilizzatrice consentirà a queste ultime e/o a persone dalle stesse autorizzate di accedere al bene descritto in premessa in tempi e modalità da concordarsi temperando le esigenze di servizio, al fine di esaminare le condizioni dell'immobile ed identificare lavori di





riparazione/manutenzione eventualmente necessari ovvero di procedere all'inventario degli impianti e delle pertinenze, nonché di verificare l'osservanza degli impegni e delle condizioni di cui al presente atto.

#### **Art. 12 - Autorizzazioni e licenze**

12.1 l'Utilizzatrice dovrà osservare i regolamenti e le prescrizioni di pulizia e igiene, sia generali che speciali, che comunque riflettano l'attività svolta nell'immobile oggetto di concessione. Dovrà, altresì, munirsi a sua cura e spese, di tutte le concessioni, licenze ed autorizzazioni prescritte per la propria attività.

12.2 La Concedente dovrà provvedere a tutte quelle concessioni, licenze ed autorizzazioni necessarie per consentire il pieno godimento dell'immobile concesso e l'idoneità dello stesso all'uso cui è destinato, dovendosi intendere che la Concedente si assume ogni responsabilità per eventuali omissioni od inosservanze di disposizioni normative e/o regolamentari relative all'immobile.

#### **Art. 13 - Impossibilità di utilizzo**

13.1 In caso di impossibilità di utilizzo di tutto o parte dell'immobile descritto in premessa, che non sia dovuta a fatto o colpa dell'Utilizzatrice ovvero della Concessionaria, quest'ultima comunicherà prontamente tale circostanza alla Concedente e qualora tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 3 giorni, la Concessionaria 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, salvo nei casi in cui l'impossibilità dell'utilizzo derivi da fatti non dipendenti dalla Concessionaria per i quali nulla sarà dovuto.

#### **Art. 14 - Subconcessione ed assegnazione ad un'ulteriore**



**Amministrazione**

14.1 E' riconosciuta alla Concessionaria la facoltà di subconcedere l'immobile, anche in parte, nel rispetto della durata contrattuale e previa comunicazione e approvazione scritta della Concedente, e con il rimborso solo della quota di concessione proporzionale agli spazi subconcessi.

14.2 Resta ferma la facoltà della Concessionaria di assegnare parte del bene indicato in premessa ad altra Amministrazione, benvisa alla Concedente.

14.3 In tal caso, previa comunicazione scritta alla Concedente dei dati dell'ulteriore Amministrazione Utilizzatrice, saranno assunti da quest'ultima tutti gli oneri, compresi quelli indicati all'articolo 8 del presente atto.

**Art. 15 – Controversie, tentativo di conciliazione e foro competente**

15.1 Nel caso di controversie di qualsiasi natura, ad eccezione di quelle indicate dall'articolo 8 del presente atto, che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione o alla applicazione del presente atto o comunque relative alla corresponsione dei canoni, ciascuna parte comunicherà all'altra per iscritto l'oggetto ed i motivi della contestazione.

15.2 Al fine di comporre amichevolmente la controversia, le Parti si impegnano ad esaminare congiuntamente la questione entro il termine massimo di 15 giorni dalla data di ricezione della contestazione ed a pervenire ad una composizione entro il successivo termine di 10 giorni.

15.3 Per qualsiasi controversia o disputa derivante dal presente atto, sarà competente il foro di VENEZIA.

**Art. 16 - Spese contrattuali – Registrazione e Imposte.**

16.1 La registrazione del presente atto verrà fatta a cura della parte Concessionaria.



16.2 Il pagamento dell'imposta di registro spetta alla parte Concedente e alla parte Concessionaria in parti eguali.

16.3 Ogni altra imposta, ivi compresa quella di bollo, è a carico della parte Concedente. (da verificare con l'Agenzia delle Entrate)

16.4 La parte Concedente dichiara che la concessione dell'immobile non è strumentale.

16.5 Le parti dichiarano di registrare la presente concessione ai sensi dell'articolo 5, comma 2, Tariffa Parte 1^ del D.P.R. 131/1986.

#### **Art. 17 - Divieto di cessione**

17.1 Fatto salvo quanto previsto dal presente atto, non è consentita la cessione, in tutto o in parte, dello stesso a terzi in qualsiasi forma o mezzo, senza il consenso scritto della Concedente.

#### **Art. 18 - Cessione del credito – Mandato all'incasso**

18.1 La Concedente garantisce che non perverranno alla Concessionaria comunicazioni, sue o di terzi, relative a cessioni dei crediti derivanti dal presente atto fintantoché non siano divenuti certi e liquidi.

18.2 L'eventuale cessioni del credito dovranno essere effettuate nelle forme e alle condizioni previste dalla normativa vigente e altresì accompagnate dall'autorizzazione al trattamento dei dati personali prevista dal D.Lgs. 196/2003. Tali cessioni dovranno essere notificate alla Concessionaria almeno 60 giorni prima della scadenza del pagamento con l'indicazione espressa dell'istituto di credito, del numero di conto corrente e del codice IBAN del Cessionario, al fine di consentire il pagamento.

18.3 La Concedente si impegna a conferire esclusivamente mandati all'incasso "irrevocabili". Eventuali mandati "revocabili" all'incasso conferiti



dalla Concedente a terzi non avranno alcun effetto nei confronti della Concessionaria che sarà tenuta ad effettuare il pagamento direttamente alla Concedente.

**Art. 19 - Elezione di domicilio – Comunicazioni**

19.1 Tutte le comunicazioni richieste o consentite dal presente atto dovranno essere fatte per iscritto.

19.2 Le comunicazioni inviate si riterranno validamente effettuate solo nel momento in cui saranno ricevute dal destinatario.

19.3 A tal fine e per ogni effetto di legge i contraenti eleggono domicilio come segue:

La Concedente presso la sede legale dell'AZIENDA U.L.S.S. 3 Serenissima sita in Venezia – Zelarino - Via Don Federico Tosatto. civico 147 – PEC protocollo.aulss3@pecveneto.it

La Concessionaria presso la sede della Regione del Veneto in Venezia – Dorsoduro 3901.

19.4 Ogni eventuale variazione del domicilio, come sopra indicato, dovrà essere tempestivamente comunicata da ciascuna parte all'altra.

**Art. 20 – Deposito cauzionale**

20.1 Le parti, di comune accordo, rinunciano alla costituzione di un deposito cauzionale.

**Art. 21 - Trattamento dei dati personali**

21.1 Ai sensi di quanto previsto dal Regolamento 2016/679/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27.04.2016 – General Data Protection Regulation (GDPR), le Parti stabiliscono che i dati personali verranno utilizzati ai soli fini dell'esecuzione del presente atto e per gli



adempimenti di legge.

**Art. 22 - Modifiche contrattuali**

22.1 Ogni variazione del presente atto dovrà risultare mediante atto aggiuntivo fra le Parti e le comunicazioni fatte in attuazione del presente atto devono essere recapitate agli indirizzi ove i contraenti hanno eletto domicilio.

22.2 Per tutto quanto non previsto nel presente atto si rimanda alla normativa vigente in materia.

**Art. 23 – Attestato di Prestazione energetica**

23.1 La parte Concedente ai sensi dell'art. 6 comma 1 del D.Lgs. 192 in data 19.8.2005 dichiara di aver prodotto e consegnato alla parte Concessionaria l'attestato di prestazione (APE) identificato dal Codice Identificativo n. 42152/2017 valido fino al 28/04/2027 di cui al Catasto Energetico della Regione del Veneto.

23.2 La parte Concedente si impegna ad affiggere l'attestato di prestazione energetica all'ingresso dell'edificio stesso o in altro luogo chiaramente visibile al pubblico, in ottemperanza all'art. 6 comma 6° del D.Lgs. 192/2005.

Luogo e data Venezia .....

Elenco allegati: Allegato A)

Letto, confermato e sottoscritto.

Per la Concedente

Per la Concessionaria

AZIENDA ULSS 3 SERENISSIMA

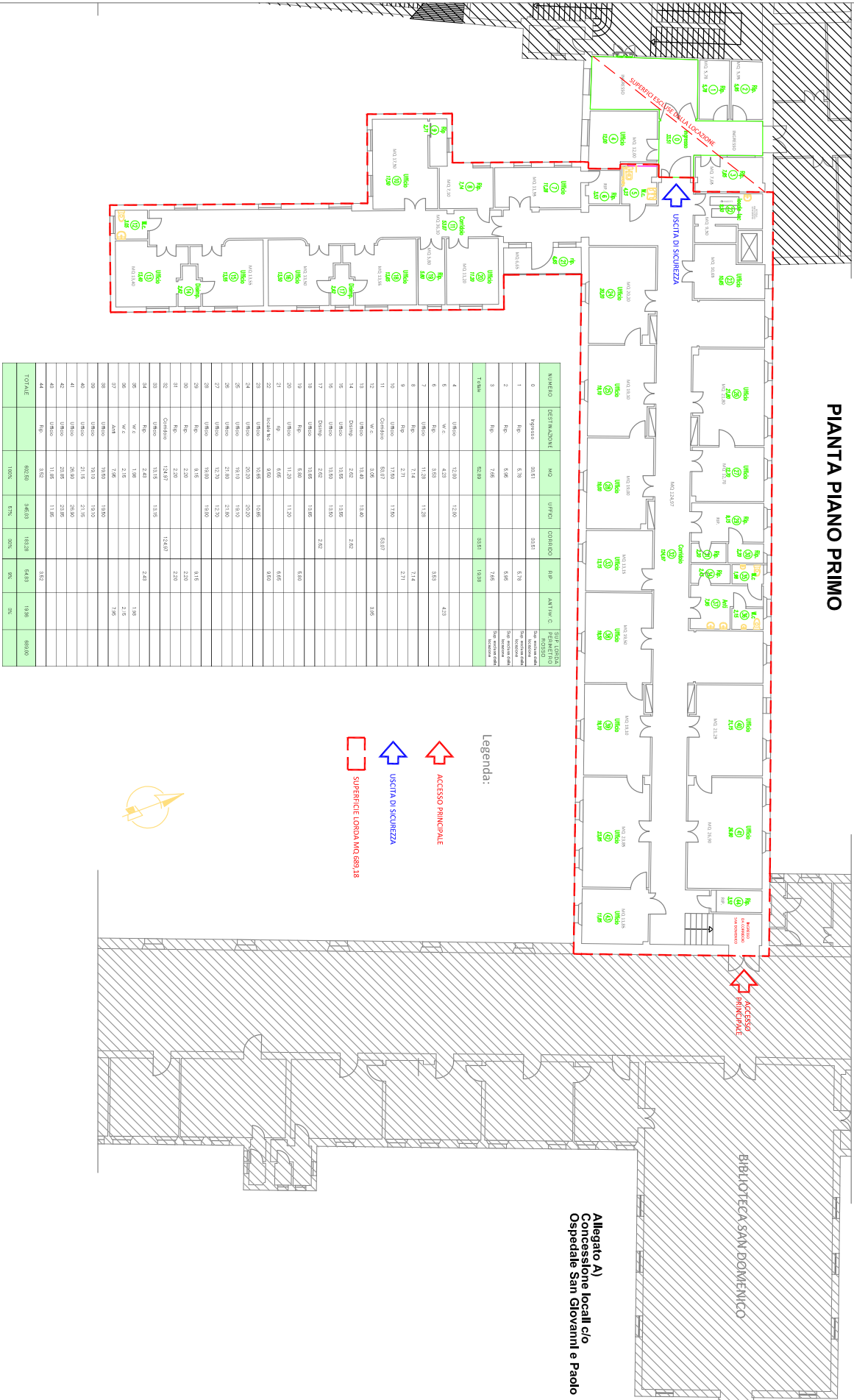
REGIONE DEL VENETO

Dott. ....

Dott. ....



PIANTA PIANO PRIMO



Allegato A)  
Concessione locali c/o  
Ospedale San Giovanni e Paolo

BIBLIOTECA SAN DOMENICO

**REGIONE DEL VENETO**  
DIREZIONE REGIONALE  
Assessorato Regionale Infrastrutture e Mobilità  
Assessorato Regionale Urbanistica e Patrimonio

PROGETTO: "LOCALI C/O OSPEDALE SS. GIOVANNI E PAOLO"  
PIANTA LOCALI IN LOCAZIONE  
PIANO PRIMO

PROVA: 1/1  
DATA: 28-02-2018

