

GIUNTA ESECUTIVA

DELIBERAZIONE n. 14388

Oggetto: approvazione della stipula del contratto di locazione con la Società Marte Immobiliare S.r.l. avente ad oggetto l'immobile da destinare a laboratorio/officina per lo svolgimento delle attività del DIAM (Development and Innovation on Additive Manufacturing), per la Sezione di Padova dell'INFN per la durata di 6 (sei) anni, eventualmente rinnovabile per ulteriori 6 (sei) anni – CIG: B76D8C413B

La Giunta Esecutiva dell'Istituto Nazionale di Fisica Nucleare, riunita a Roma in data 11.09.2025;

Premesso che

- la Sezione di Padova dell'INFN ha manifestato l'esigenza di acquisire in locazione un immobile da adibire a laboratorio/officina per lo svolgimento delle attività del DIAM (Development and Innovation on Additive Manufacturing), gruppo di lavoro dedicato alla ricerca avanzata nello sviluppo di materiali metallici tramite manifattura additiva;
- con nota prot. n. AOO_PD-2025-000004 del 18.02.2025 (All. 1) la Sezione di Padova dell'INFN ha richiesto all'Agenzia del Demanio la disponibilità di un immobile ubicato presso il Comune di Padova o zone limitrofe per le esigenze ivi dettagliatamente richiamate;
- con nota prot. n. AOO_PD-2025-0000073 del 19.03.2025 (All. 2), l'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Veneto – ha riscontrato la richiesta sopra citata dichiarando l'inesistenza di immobili pronti all'uso liberi e idonei allo svolgimento delle attività di ricerca sopra indicate;
- in data 01.04.2025 il Direttore della Sezione di Padova dell'INFN, prof. Roberto Carlin, nonché Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 5 della l. 7 agosto 1990 n.241, pertanto, ha pubblicato un avviso di manifestazione di interesse finalizzato alla ricerca di un immobile da condurre in locazione, ubicato nel Comune di Padova o in zone limitrofe, collocate entro un raggio di 10 km dalla sede della Sezione INFN in Padova, da adibire a laboratorio/officina per lo svolgimento delle predette attività di ricerca (All. 3);
- entro il termine perentorio del 17.04.2025, sono pervenute 2 (due) manifestazioni di interesse relative a:
 - un immobile ubicato a Noventa Padovana (Pd) di 750 mq, per il canone annuo di € 36.000,00, oltre IVA e oneri accessori annui stimati indicativamente in € 360,00;
 - un immobile ubicato a Padova di 460 mq, per il canone annuo di € 36.000,00, oltre oneri accessori annui di euro 500,00;
- nella nota prot. n. AOO_PD-2025-0000176 del 20.05.2025 (All. 4), il Responsabile del Procedimento ha ritenuto che l'immobile ubicato a Noventa Padovana (PD) di proprietà della Società Marte Immobiliare S.r.l. fosse il più adatto per le esigenze della Sezione di Padova dell'INFN, in considerazione delle caratteristiche degli stabili offerti, della metratura, dello stato di manutenzione, della viabilità e della distanza dalla Sezione e, pertanto, ha richiesto all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto – il parere relativo alla congruità del canone di locazione annuo offerto per il suddetto immobile;
- con nota prot. n. 20967/CG del 29.07.2025 (All. 5), l'Agenzia del Demanio ha inviato il parere di congruità sul canone annuale di locazione, quantificando, all'esito della valutazione, l'ammontare del suddetto canone in € 34.240,00;
- la società Marte Immobiliare S.r.l. ha accettato la quantificazione del canone annuo di locazione determinata dall'Agenzia del Demanio nel parere sopra richiamato;
- nella Lettera del Direttore del 04.09.2025 (All. 6), il Direttore della Sezione di Padova dichiara che il canone annuo indicato è stato sottoposto alla riduzione del 15%, come previsto dal decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, commi 4, 6 e 10, e rideterminato in € 29.104,00, oltre oneri accessori annui, stimati in sede di offerta indicativamente in € 360,00 e pattuiti nella percentuale massima del 25% della spesa complessiva

- per l'intero immobile, oltre IVA al 22%;
- nella medesima Lettera, il Direttore chiede di approvare la stipula del contratto di locazione indicato in oggetto, per una durata di 6 (sei) anni, eventualmente rinnovabile per ulteriori 6 (sei) anni, nei casi indicati dall'art. 4 dello Schema del contratto di locazione allegato alla presente deliberazione (All. 6), per un canone annuo di locazione pari ad € 29.104,00, oltre oneri accessori annui, stimati in sede di offerta indicativamente in € 360,00 e pattuiti nella percentuale massima del 25% della spesa complessiva per l'intero immobile, oltre IVA al 22%, nella riunione della Giunta Esecutiva del 11.09.2025, sottoposta a successiva ratifica da parte del Consiglio Direttivo nella prima riunione utile, data l'urgenza di addivenire alla stipula del contratto di locazione il prima possibile per le esigenze del servizio DIAM (Development and Innovation on Additive Manufacturing) della Sezione di Padova;

Visti

- la legge 27 luglio 1978, n. 392 "Disciplina delle locazioni di immobili urbani";
- l'art. 3 del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135;
- la Circolare dell'Agenzia del Demanio prot. n. 2014/)/aJSS /DGPS-PF-PA-PL;
- l'art. 3 del D.L. n. 215/2023 "Disposizioni urgenti in materia di termini normativi";
- il parere di congruità trasmesso dall'Agenzia del Demanio con nota prot. n. 20967/CG del 29.07.2025;

Richiamati

- le ragioni di urgenza così come rappresentate dal Direttore della Sezione di Padova nella sua richiesta del 04.09.2025;
- l'art. 14, co.5, lett. b) dello Statuto INFN che prevede che la Giunta Esecutiva sostituisce in caso di urgenza il Consiglio Direttivo, adottando provvedimenti che devono essere sottoposti al Consiglio stesso per la ratifica nella prima seduta utile e comunque entro 3 mesi;
- lo Statuto dell'INFN che all'art. 10, commi 1 e 6, lett. f) ed i) prevede, rispettivamente, che il Presidente dell'Istituto ha la rappresentanza legale dell'Ente e che lo stesso non solo sottoscrive provvedimenti conseguenti a deliberazioni adottate dal Consiglio Direttivo e dalla Giunta Esecutiva, ma esercita le funzioni a lui delegate dal Consiglio Direttivo;
- lo schema di contratto (All. 7)

Accertato che la spesa complessiva, per la durata di 6 anni, pari ad € 215.676,48, comprensiva degli oneri accessori di € 2.160,00 e di IVA al 22% di € 38.892,48, trova copertura nel bilancio dell'Istituto – Sezione di Padova - capitolo U1030207001 "Locazione di beni immobili" - come di seguito indicato:

- € 11.982,04 corrispondenti a 4 mesi di canone - esercizio finanziario 2025 – sigla DTT_FE;
- € 203.694,44, ripartiti pro-quota nei corrispondenti esercizi finanziari di riferimento;

Considerato che sono stati espletati con esito positivo i controlli sul possesso dei requisiti generali dichiarati dall'operatore economico nella manifestazione di interesse a presentare offerta;

DELIBERA

1. di approvare la stipula del contratto di locazione dell'immobile ricadente nell'area censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Noventa Padovana (PD), Viale della Navigazione Interna 111 – CAP 35027 - Foglio 4, particelle 1459 sub 9, sub 11 e sub 12, Cat. D/7, da adibire a laboratorio/officina per lo svolgimento delle attività del DIAM (Development and Innovation on Additive Manufacturing) per la Sezione di Padova dell'INFN, con la Società Marte Immobiliare S.r.l. per la durata di 6 (sei) anni, eventualmente rinnovabile per ulteriori 6 (sei) anni, dietro il pagamento di un canone annuo pari ad € 29.104,00, oltre oneri accessori annui, stimati in sede di offerta indicativamente in € 360,00 e pattuiti nella percentuale massima del 25% della spesa

complessiva per l'intero immobile, oltre IVA al 22%;

2. di imputare la relativa spesa complessiva, per la durata di 6 (sei) anni di € 215.676,48, comprensiva degli oneri accessori di € 2.160,00 e di IVA al 22% di € 38.892,48 nel bilancio dell'Istituto – Sezione di Padova - Capitolo U1030207001 "Locazione di beni immobili" - come di seguito indicato:
 - € 11.982,04 corrispondenti a 4 mesi di canone - esercizio finanziario 2025 – sigla DTT_FE;
 - € 203.694,44, ripartiti pro-quota nei successivi esercizi finanziari di riferimento per tutta la durata del contratto;
3. di approvare lo Schema di contratto di locazione, allegato alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale;
4. di incaricare il Presidente di sottoscrivere il contratto di locazione sopra citato;
5. di sottoporre la presente delibera alla ratifica del Consiglio Direttivo nella prima seduta utile e comunque entro 3 mesi.

Titolario	Servizio Gare e Contratti - Approvazione contratto locazione		
Data GE	11.09.2025	Data CD	
Componente di Giunta competente	Diego Bettoni - Sandra Malvezzi		
Persona Referente	Maria Piccolo		
Struttura Proponente	Sezione di Padova		
Direzione AC che ha curato l'istruttoria	DAF		
Tipologia di Atto (breve descrizione)	approvazione della stipula del contratto di locazione con la Società Marte Immobiliare S.r.l. avente ad oggetto l'immobile da destinare a laboratorio/officina per lo svolgimento delle attività del DIAM (Development and Innovation on Additive Manufacturing), per la Sezione di Padova dell'INFN per la durata di 6 (sei) anni, eventualmente rinnovabile per ulteriori 6 (sei) anni – CIG: B76D8C413B		
costo complessivo	215.676,48, comprensiva degli oneri accessori di € 2.160,00 e di IVA al 22% di € 38.892,48		
copertura finanziaria anno	progetto	capitolo di spesa	importo
2025	sigla DTT_FE	U1030207001	11.982,04
ripartiti pro quota nei corrispondenti esercizi finanziari di riferimento		U1030207001	203.694,44
Allegato 1	Nota richiesta disponibilità immobili all'Agenzia del Demanio		
Allegato 2	Nota riscontro Agenzia del Demanio indisponibilità immobili		
Allegato 3	Avviso di manifestazione di interesse ricerca immobili		
Allegato 4	Nota richiesta parere congruità canone		
Allegato 5	parere di congruità dell'Agenzia del Demanio		
Allegato 6	Nota Direttore Sezione di Padova		
Allegato 7	Schema di contratto		

Padova, 18 febbraio 2025

Spett.
AGENZIA DEL DEMANIO

Siamo la Sezione di Padova dell'Istituto Nazionale di Fisica Nucleare, L'INFN è ente pubblico nazionale di ricerca, vigilato dal Ministero dell'università e della ricerca (MUR) con Sedi e Laboratori in tutto il territorio nazionale

Siamo alla ricerca di un immobile da locare e ci rivolgiamo a voi per verificare se, tra gli immobili da voi gestiti, sia disponibile un edificio ubicato presso il Comune di Padova o zone limitrofe, con le seguenti caratteristiche:

- **Destinazione d'uso:** Artigianale, industriale o equivalente, conforme a utilizzo come laboratorio/officina.
- **Superficie:**
 - **Superficie interna dell'area produttiva:**
L'immobile dovrà disporre di una superficie interna complessiva di almeno 400 mq destinata all'area produttiva, idonea ad ospitare macchinari e attrezzature per le attività di laboratorio. Questa area dovrà essere facilmente accessibile dall'esterno, con una via di accesso di almeno 120x235 cm, per consentire lo scarico e il posizionamento dei macchinari previsti per l'attività.
 - **Superficie per uffici:**
L'immobile dovrà prevedere almeno 100 mq per l'area riservata agli uffici, separata o separabile dall'area produttiva mediante pareti removibili, per garantire la funzionalità degli spazi lavorativi senza interferire con le attività produttive.
 - **Superficie esterna per stoccaggio:**
L'immobile dovrà disporre di una superficie esterna di almeno 40 mq, da destinare allo stoccaggio dei materiali (tra cui cabine di stoccaggio di bombole di gas inerte) e altri macchinari legati all'attività. Tale area di stoccaggio dovrà essere accessibile da mezzi pesanti, in modo da consentire il carico e lo scarico dei materiali stoccati.
- **Requisiti strutturali e tecnici:**
 - **Impianti a norma di legge:** L'immobile deve essere dotato di impianti elettrici e idrici a norma di legge, nonché risultare conforme alle normative vigenti in materia di sicurezza sul lavoro e antincendio.

- **Illuminazione e ventilazione adeguate:** L'immobile deve garantire un'adeguata illuminazione naturale e artificiale, nonché un sistema di ventilazione che rispetti gli standard di comfort e sicurezza. È inoltre necessario che siano presenti spazi per servizi igienici, in regola con le normative sanitarie, su ogni piano dell'edificio qualora l'immobile sia disposto su più livelli.
- **Carico utile dei solai:** Nel caso in cui l'edificio preveda la presenza di un'area produttiva situata ai piani superiori del piano terra, i solai devono essere strutturalmente idonei a sostenere un carico utile di almeno 600 kg/mq.
- **Impianto elettrico e contatore trifase:** L'immobile deve essere fornito di impianto elettrico con contatore trifase, in grado di supportare un'utenza minima di almeno 60 kW, adeguato alle necessità operative dell'edificio.
- **Connessione internet tramite fibra ottica:** L'immobile deve essere dotato di infrastruttura per la connessione internet tramite fibra ottica, garantendo una connessione ad alta velocità e affidabile per le necessità operative.
- **Accessibilità e spazi comuni:** L'immobile deve essere facilmente accessibile da veicoli e pedoni, con adeguate aree di parcheggio. Qualora l'edificio si sviluppi su più piani, e l'area produttiva fosse posata ai piani superiori è necessario che sia presente un sistema di montacarichi con porta di accesso di almeno 90 x 200 cm conforme alle normative di sicurezza e accessibilità per persone con disabilità.
- **Conformità urbanistica e catastale:** L'immobile deve essere conforme alla normativa urbanistica vigente, risultare regolarmente accatastato, con tutte le relative pratiche amministrative in ordine e richiedere solo eventuali interventi minimi.

Prevediamo per il contratto di locazione una durata minima di 6 anni, eventualmente rinnovabile.

Vi ringraziamo per l'attenzione e attendiamo vostra risposta

Cordialmente

Il Direttore
INFN Sez di Padova





AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Veneto

All'Istituto Nazionale di Fisica Nucleare

Sezione di Padova

Amministrazione.Padova@pec.infn.it

**Oggetto: Dichiarazione di inesistenza di immobili liberi ed idonei.
Riscontro nota prot. 2025/3168 del 25.02.2025.**

A riscontro della richiesta formulata da Codesto Istituto con la nota assunta al protocollo della Scrivente al n. 2025/3168 del 24/02/2025, si rappresenta che questa Direzione Regionale ha effettuato una verifica riguardante i beni immobili demaniali e patrimoniali appartenenti a Fondi istituiti o gestiti da INVIMIT SGR, nonché quelli confiscati alla criminalità organizzata situati nel comune di Padova.

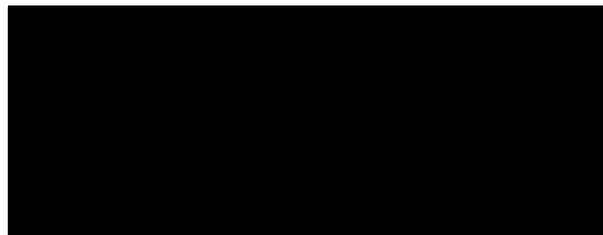
Tale verifica, se limitata ad immobili già idonei all'uso, ha dato esito negativo.

Tuttavia, si desidera informare che, in ragione di alcune delle caratteristiche indicate (necessità di aree idonee ad ospitare macchinari, area esterna per stoccaggio, parcheggi ecc.), potrebbero potenzialmente essere valutate alcune aree ubicate presso il sito denominato *Ex aeroporto Gino Allegri* in Padova, via Col Moschin, che potrebbero soddisfare le esigenze di Codesto Istituto. Tuttavia, tali edifici non risultano all'attualità idonei e pronti all'uso.

Si desidera chiarire fin d'ora che, in considerazione della natura e delle funzioni svolte dall'Istituto, questo rientra tra i soggetti di cui all'articolo 10 del D.P.R. n. 296/2005 (cfr. art. 1 comma 324 della legge n. 234 del 2021) potendo ottenere l'utilizzo di immobili dello Stato mediante sottoscrizione di un atto di locazione gratuito che, a fronte di opere di restauro sull'immobile, possono avere una durata anche superiore a diciannove anni.

Nel restare a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, si porgono cordiali saluti.

Referente istruttoria:



AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE DI PADOVA, DA DESTINARE A LABORATORIO (OFFICINA) PER LA SEZIONE DI PADOVA DELL'ISTITUTO NAZIONALE DI FISICA NUCLEARE,

L'Istituto Nucleare di Fisica Nucleare-Sezione di Padova, intende acquisire in locazione un immobile da adibire a laboratorio (officina) per lo svolgimento delle attività del DIAM (Development and Innovation on Additive Manufacturing), gruppo di lavoro dedicato alla ricerca avanzata nello sviluppo di materiali metallici prodotti tramite manifattura additiva (stampa 3D).

A tal fine, si invita chiunque sia in possesso di immobili con le caratteristiche indicate nel presente avviso a manifestare il proprio interesse.

1. OGGETTO DELL'AVVISO

La presente manifestazione di interesse ha l'obiettivo di individuare un immobile in locazione idoneo a essere adibito a laboratorio (officina) per le attività del laboratorio DIAM. L'immobile dovrà essere ubicato nel comune di Padova o nelle zone limitrofe, con le caratteristiche indicate di seguito.

2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE RICHIESTO

L'immobile dovrà possedere le seguenti caratteristiche:

- **Destinazione d'uso:** Artigianale, industriale o equivalente, conforme a utilizzo come laboratorio/officina.
- **Ubicazione:**
 - il locale deve essere ubicato nel Comune di Padova o nelle zone limitrofe, preferibilmente nelle vicinanze della sede della Sezione Infn di Padova, Via Marzolo 8, e comunque non oltre in un raggio di km 10 dalla sede Infn di Padova
- **Superficie:**
 - **Superficie interna dell'area produttiva:**

L'immobile dovrà disporre di una superficie interna complessiva di almeno 400 mq destinata all'area produttiva, idonea ad ospitare macchinari e attrezzature per le attività di laboratorio. Questa area dovrà essere facilmente accessibile dall'esterno, con una via di accesso di almeno 120x235 cm, per consentire lo scarico e il posizionamento dei macchinari previsti per l'attività.
 - **Superficie per uffici:**

L'immobile dovrà prevedere almeno 100 mq per l'area riservata agli uffici, separata o separabile dall'area produttiva mediante pareti removibili, per garantire la funzionalità degli spazi lavorativi senza interferire con le attività produttive.

- **Superficie esterna per stoccaggio:**
L'immobile dovrà disporre di una superficie esterna di almeno 40 mq, da destinare allo stoccaggio dei materiali (tra cui cabine di stoccaggio di bombole di gas inerte) e altri macchinari legati all'attività. Tale area di stoccaggio dovrà essere accessibile da mezzi pesanti, in modo da consentire il carico e lo scarico dei materiali stoccati.
- **Requisiti strutturali e tecnici:**
 - **Impianti a norma di legge:** L'immobile deve essere dotato di impianti (elettrici, idraulici, riscaldamento, climatizzazione, ecc) certificati e mantenuti secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia, nonché risultare conforme alle normative vigenti in materia di salute e sicurezza sul lavoro e antincendio.
 - **Illuminazione e ventilazione adeguate:** L'immobile deve garantire un'adeguata illuminazione naturale e artificiale, nonché un sistema di ventilazione che rispetti gli standard di comfort e sicurezza. È inoltre necessario che siano presenti spazi per servizi igienici, in regola con le normative sanitarie, su ogni piano dell'edificio qualora l'immobile sia disposto su più livelli.
 - **Carico utile:** l'area produttiva deve essere strutturalmente idonea a sostenere un carico utile di almeno 600 kg/mq.
 - **Impianto elettrico e contatore trifase:** L'immobile deve essere fornito di impianto elettrico con contatore trifase, in grado di supportare un'utenza minima di almeno 60 kW, adeguato alle necessità operative dell'edificio.
 - **Connessione internet tramite fibra ottica:** L'immobile deve essere dotato di predisposizione per la connessione internet tramite fibra ottica, garantendo una connessione ad alta velocità e affidabile per le necessità operative.
- **Accessibilità e spazi comuni:** L'immobile deve essere facilmente accessibile da veicoli e pedoni, con adeguate aree di parcheggio. Qualora l'edificio si sviluppi su più piani, e l'area produttiva fosse posata ai piani superiori è necessario che sia presente un sistema di montacarichi con porta di accesso di almeno 90 x 200 cm conforme alle normative di sicurezza e accessibilità per persone con disabilità.
- **Conformità urbanistica e catastale:** L'immobile deve essere conforme alla normativa urbanistica vigente, risultare regolarmente accatastato, con tutte le relative pratiche amministrative in ordine e richiedere solo eventuali interventi minimi.

3. DURATA E CANONE DI LOCAZIONE

- **Durata della locazione:** Il contratto di locazione avrà una durata minima di 6 anni, rinnovabile secondo le vigenti normative.

- **Canone di locazione:** L'importo del canone proposto dovrà essere indicato nella Domanda di Partecipazione di cui all'allegato 1, in sede di manifestazione di interesse. La valutazione terrà conto dell'equilibrio tra il valore dell'immobile e il canone proposto. L'offerta è irrevocabile ed impegnativa fino a **180 giorni** dalla data di scadenza del termine fissato per la sua presentazione;
Il contratto di locazione stipulato in esito alla presente procedura sarà disciplinata dalla legge n. 392 27/7/1978 e s.m.i.

4. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse, di cui alla Domanda di partecipazione di cui all'allegato 1, corredata della seguente documentazione

1. Copia fotostatica del documento di identità del dichiarante
2. Descrizione dettagliata dell'immobile, con indicazione delle caratteristiche tecniche e funzionali e di effettiva disponibilità dell'immobile
3. Planimetrie e documentazione fotografica degli spazi interni ed esterni.
4. Certificazioni di conformità degli impianti (elettrico, idraulico, riscaldamento, climatizzazione ecc.).
5. Estremi dei certificati urbanistici e catastali dell'immobile
6. Estremi della registrazione e/o trascrizione del titolo di proprietà oppure valida documentazione che ne attesti la disponibilità giuridica al momento attuale o comunque al momento della sottoscrizione del contratto di locazione, ovvero copia degli stessi
7. Estremi del certificato di agibilità.
8. Descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione
9. La presenza di eventuali oneri accessori alla locazione (a titolo esemplificativo, spese condominiali) ed eventuale importo presunto

5. SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE AL PRESENTE AVVISO PUBBLICO

L'offerente (persona fisica o giuridica) pena l'inammissibilità dell'offerta e/o l'impossibilità di sottoscrivere il relativo contratto, deve:

essere in possesso dei requisiti di "affidabilità" espressamente riportati nell'allegato 1 "Domanda di partecipazione" del presente Avviso, reso disponibile dall'Istituto Nazionale di Fisica Nucleare sul sito internet (<https://servizi-dac.dsi.infn.it/>) Sezione Amministrazione Trasparente, Bandi di gara e contratti, da dichiarare, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, mediante compilazione

e sottoscrizione del suddetto modello di dichiarazione (se l'immobile offerto è di proprietà/usufrutto di più soggetti, i requisiti dovranno essere posseduti e dichiarati da ciascun proprietario/usufruttuario).

6. MODALITÀ E TERMINI DI INVIO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Le manifestazioni di interesse dovranno essere inviate entro il termine perentorio del giorno **17/04/2025 alle ore 12:00**, tramite pec all'indirizzo Amministrazione.Padova@pec.infn.it riportando nell'oggetto:

" AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'ACQUISIZIONE IN LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DA DESTINARE A LABORATORIO (OFFICINA) PER LA SEZIONE DI PADOVA DELL'ISTITUTO NAZIONALE DI FISICA NUCLEARE, NEL COMUNE DI PADOVA"

7. SELEZIONE E VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

L'ente procederà alla valutazione delle manifestazioni di interesse ricevute sulla base :

- della conformità dell'immobile ai requisiti richiesti,
- della vicinanza alla sede della Sezione INFN di Padova, Via Marzolo 8, secondo le indicazioni indicate nel presente avviso
- delle condizioni economiche proposte.

La presente procedura non costituisce un invito a offrire né un bando di gara, e non comporta alcun vincolo per l'ente in merito all'accettazione di eventuali proposte.

8. PRIVACY

I dati personali saranno raccolti e trattati conformemente al Regolamento UE2016/679 e al D.lgs. n. 196/2003 e s.m.i., esclusivamente ai fini del presente procedimento e secondo quanto indicato nell'informativa disponibile alla seguente pagina web:

https://www.ac.infn.it/informative_privacy.html

Titolare del Trattamento: Istituto Nazionale di Fisica Nucleare E-mail: presidenza@presid.infn.it

Responsabile della Protezione dei Dati:E-mail: dpo@infn.it

I partecipanti alla presente procedura in sede di presentazione della manifestazione di interesse sopra citata consentono il trattamento dei propri dati, anche personali, per tutte le esigenze procedurali, ai sensi dei D.Lgs n. 196/2003.

9. ULTERIORI INFORMAZIONI

L'Amministrazione si riserva, in qualsiasi momento, la facoltà di revocare e annullare la presente procedura per motivi di pubblico interesse, ed in particolare, in caso di intervenuta incompatibilità con le norme in materia di contratti o di finanza pubblica. Eventuali chiarimenti relativi agli atti della presente procedura, possono essere richiesti inviando il quesito scritto tramite posta elettronica certificata al all'indirizzo Amministrazione.Padova@pec.infn.it

10. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

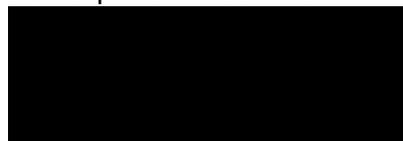
Il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della L.7 agosto 1990, n.241 è il Prof. Roberto Carlin, Direttore della Sezione INFN di Padova

11. PUBBLICITA'

Il presente Avviso e i relativi allegati sono disponibili sul sito istituzionale <https://servizi-dac.dsi.infn.it/> Trasparenza e Appalti, sezione: Altre Procedure Derivanti da Avvisi

Padova, 1 aprile 2025

IL Resp. del Procedimento



Spett.le

AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Veneto

Oggetto: Richiesta di Parere di Congruità per nuovo Canone di Locazione Immobile

Il sottoscritto Roberto Carlin, [REDACTED], in qualità di Direttore nella Sezione di Padova dell'Istituto Nazionale di Fisica Nucleare con sede in Via F. Marzolo 8, Padova

PREMESSO CHE:

- La Sezione INFN di Padova deve trasferire in locali più adatti il laboratorio/officina dell'attività DIAM (Development and Innovation on Additive Manufacturing) in quanto presso il Dipartimento di Fisica e Astronomia dell'Università di Padova, dove attualmente ubicato, non sono presenti locali idonei liberi per l'utilizzo;
- Lo scrivente ha richiesto all'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Veneto, in data 18.02.2025, l'eventuale disponibilità di immobili corrispondenti alle caratteristiche richieste;
- L'agenzia del Demanio in data 19.03.2025 ha risposto negativamente alla richiesta di disponibilità di locali già idonei all'uso;
- La sezione di Padova, di conseguenza, ha pubblicato il 1.04.2025, un avviso pubblico di manifestazione interesse per la locazione di un immobile ubicato nel comune di Padova o Comuni limitrofi da destinare a laboratorio/officina dell'attività DIAM (Development and Innovation on Additive Manufacturing).

CONSIDERATO CHE:

- All'Avviso pubblico di manifestazione di interesse sono pervenute due offerte per due immobili siti uno nel comune limitrofo di Noventa Padovana (PD) e uno nel comune di Padova;
- Valutati gli importi delle due offerte, l'ubicazione e i tempi di percorrenza per raggiungerli, la metratura, la struttura e le condizioni degli immobili proposti, si è ritenuto adeguato all'uso di Officina/Laboratorio, l'immobile ubicato in Viale della Navigazione Interna 111 a Noventa Padovana;
- Al fine di garantire la correttezza e l'adeguatezza del canone di locazione proposto, si ritiene utile acquisire il parere di congruità da Parte dell'Agenzia del Demanio.

TANTO PREMESSO, IL SOTTOSCRITTO CHIEDE

che codesto Spett.le Ufficio Demanio voglia esprimere parere di congruità in merito al canone di locazione annuo di Euro 36.000,00 (trentaseimila,00 Euro) proposto nell'offerta ricevuta dalla ditta MARTE SRL, proprietaria dell'immobile ubicato in Viale della Navigazione Interna 111 - 35027 Noventa Padovana PD, descritto nel Catasto Fabbricati del Comune di Noventa Padovana (PD) , Foglio 4, particella 1459, subalterno 9 Categoria D/7 con area pertinenziale scoperta ad uso promiscuo adibita a spazio di manovra e le altre parti ad uso promiscuo censite al Foglio 4-particella 1459 sub11 e sub12

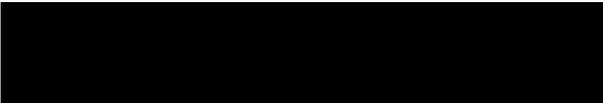
ALLEGA ALLA PRESENTE:

1. Offerta presentata dalla ditta Marte in risposta all'Avviso Pubblico a Manifestare
2. Planimetria catastale dell'immobile
3. Descrizione dell'immobile
4. Visura catastale

In attesa di un cortese riscontro, si porgono distinti saluti.

Padova, 20 maggio 2025

Prof. Roberto Carlin





A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative
Ambito 10 – Veneto e Roma Capitale

*Trasmesso per posta elettronica certificata
Non segue originale*

Roma, 29-07-2025
Prot. n. **20967/CG**

Spettabile
INFN – Istituto Nazionale di Fisica Nucleare
Amministrazione.padova@pec.infn.it

Rif.to nota prot. n. AOO_PD-2025-0000176 del 20/05/2025 e ss.ii.

**Oggetto: Richiesta verifica di congruità canone Nuova Locazione dell'immobile in Noventa Padovana (PD) - viale della Navigazione Interna n. 111
Proprietà: MARTE S.R.L.**

Con riferimento all'istanza, con la quale codesto Ente chiedeva la verifica di congruità del canone per la locazione dell'immobile di cui all'oggetto, si restituisce il parere reso dal Nucleo Tecnico di Congruità che ha ritenuto congruo il canone di locazione di **€/anno 34.240,00** (€/anno *trentaquattromiladuecentoquaranta/00*) come stimato dal tecnico incaricato.

Per ogni altro approfondimento si rimanda a quanto riportato nell'allegato parere, prot. n. 20966/CG rilasciato nella seduta del 29/07/2025 dal Nucleo Tecnico di Congruità della "Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico – economico – estimative", istituita ai sensi dell'art. 1 comma 479 della L. 266/2005.

L'importo del rimborso delle spese da corrispondere all'Agenzia del demanio è di **€ 2.000,00**, ed è determinato in relazione alle effettive spese vive sostenute dall'Agenzia per l'espletamento dell'attività. E' possibile consultare le istruzioni circa le modalità di determinazione dei rimborsi spese sul sito istituzionale dell'Agenzia del demanio, "Atti Amministrativi Generali" alla voce "Acquisti Pubbliche Amministrazioni, Enti Territoriali e Enti del Servizio Sanitario Nazionale" e nella sezione "Servizi e Strumenti" alla voce "Enti territoriali e altre PA".



Via Barberini, 38 – 00187 Roma – Tel. 06.42367225
e-mail: dq.commissionecongruita@agenziademanio.it
PEC: AcquistiEnti@pce.agenziademanio.it



Tale importo andrà versato, al lordo di eventuali commissioni bancarie, entro la data indicata nella nota di addebito trasmessa attraverso il “Sistema di Interscambio”, mediante:

- bonifico bancario intestato a Agenzia del Demanio, Via Barberini 38 - 00187 ROMA - IBAN: IT 75S 01000 04306 RG0001317298;
- versamento sul conto di tesoreria unica IBAN: IT 42H 01000 04306 TU0000020944 intestato all’Agenzia del Demanio con modalità di accredito GIROFONDI per le Amministrazioni ed Enti che detengono fondi in tesoreria.

Con l’occasione si rappresenta che questa Agenzia sta implementando un sistema di raccolta dei valori di mercato connessi ai pareri di congruità rilasciati agli Enti. Con riferimento a tale aspetto e in un’ottica di reciproca collaborazione tra istituzioni pubbliche, si chiede di conoscere, per il tramite del medesimo indirizzo di posta pec utilizzato per l’invio dell’istanza, la data dell’avvenuta sottoscrizione della locazione del bene per il quale è stato rilasciato l’allegato parere, ciò al fine di poter collocare temporalmente, attraverso una data certa, il canone di mercato determinato.

Cordiali saluti.

Il Presidente del NTC



Allegati:

Parere prot. n. 20966/CG del 29/07/2025

Padova, 4 settembre 2025

Alla Giunta esecutiva
SEDE

Al Consiglio Direttivo
SEDE

Al Direttore Generale

Alla Direzione Amministrazione Finanza e Controllo

Al Servizio Gare e Contratti

OGGETTO: Contratto di locazione per un immobile da adibire a laboratorio (officina) per lo svolgimento delle attività del DIAM (Development and Innovation on Additive Manufacturing) della Sezione di Padova per la durata di 6 (sei) anni.

Il Dipartimento di Fisica e Astronomia dell'Università di Padova, dove attualmente ha sede la Sezione INFN di Padova e il laboratorio DIAM stanno procedendo ad una riorganizzazione degli spazi.

Si rende necessario spostare il laboratorio in altra sede più idonea. E' in previsione la costruzione presso i Laboratori Nazionali di Legnaro di un edificio condiviso con la Sezione di Padova che possa ospitare il Servizio DIAM.

Nelle more della costruzione di questo nuovo edificio, si rende necessario trovare una sistemazione temporanea del laboratorio in un immobile in locazione.

In data 18.02.2025 si è provveduto a richiedere all'Agenzia del Demanio con lettera prot. AOO_PD-2025-0000047 l'eventuale disponibilità, tra gli immobili da loro gestiti, di un edificio situato presso il Comune di Padova o zone limitrofe, con le caratteristiche idonee ad accogliere il nostro laboratorio DIAM.

In data 19.03.2025, con nota prot. AOO_PD-2025-0000073, abbiamo ricevuto risposta negativa da parte del Demanio.

In data 01.04.2025 si è, pertanto, provveduto a pubblicare un Avviso di manifestazione di interesse, che si allega alla presente, per la locazione di un immobile da adibire ad officina/laboratorio per lo svolgimento delle attività del DIAM della Sezione di Padova.

A seguito della pubblicazione dell'Avviso sono pervenute due manifestazioni di interesse relative a:

- Immobile ubicato in Viale Navigazione Interna 111 a Noventa Padovana (Pd) di 750 mq al prezzo di canone annuo di € 36.000,00, oltre IVA e oneri accessori annui di € 360,00;
- Immobile ubicato in Via Legnago 14 a Padova di 460 mq al prezzo di canone annuo di € 36.000,00 oltre oneri accessori annui di euro 500,00.

Considerando le caratteristiche degli stabili offerti, la metratura, lo stato di manutenzione, le viabilità e la distanza dalla Sezione, si è ritenuto adatto, per le esigenze della Sezione INFN di Padova sopra illustrate, lo stabile ubicato in Viale Navigazione Interna 111 a Noventa Padovana (Pd).

In data 21.05.2025 si è provveduto a richiedere parere di congruità sul canone offerto all'Agenzia del Demanio, sebbene la relativa richiesta fosse facoltativa, trattandosi di locazione di nuova stipulazione e non di rinnovo.

In data 29.07.2025 con prot 20966/CG l'agenzia del Demanio ha rilasciato parere ritenendo congruo il canone di locazione per l'importo di €/anno 34.240,00 , che Marte Srl, proprietaria dello stabile in Viale Navigazione Interna 111 a Noventa Padovana (Pd) ha accettato.

Data l'urgenza di acquisire l'immobile in locazione nel più breve tempo possibile, si chiede di sottoporre l'approvazione della presente delibera nella riunione della Giunta Esecutiva dell'11 settembre p.v. secondo quanto previsto dall'art. 14, co.5, lett. b) dello Statuto INFN.

Il canone annuo indicato è stato sottoposto alla riduzione del 15% prevista dal decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, commi 4, 6 e 10, e rideterminato in euro 29.104,00 , più oneri accessori annui pari ad euro 360,00, oltre IVA al 22%.

La spesa per tutta la durata del contratto di locazione di sei anni è pari ad € 176.784,00, inclusi oneri accessori stimati in sede di offerta nell'importo indicativo di € 360,00/annui e comunque pattuiti nell'importo massimo del 25% della spesa complessiva dell'intero immobile, oltre l'IVA al 22% pari a € 38.892,48, per un totale complessivo di € 215.676,48 e trova copertura come segue:

- euro 11.982,04 (pari a 4 mesi di canone) nel bilancio dell'istituto - Sezione di Padova – esercizio finanziario 2025, sigla DTT_FE, Capitolo U1030207001 “Locazione di beni immobili”;
- euro 203.694,44 nel bilancio dell'Istituto - Sezione di Padova, Capitolo U1030207001 “Locazione di beni immobili”; ripartiti pro-quota nei corrispondenti esercizi finanziari di riferimento.

Cordiali saluti

Il Direttore



CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO

CIG n. B76D8C413B

TRA

La società MARTE s.r.l., in seguito indicata come “Locatore”, con sede legale in Noventa Padovana (PD), via Roma n. 87, Partita I.V.A. n. 03576730281 in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante [REDACTED]

[REDACTED] che si dichiara munita del potere di validamente sottoscrivere il presente contratto (a seguire “Contratto”), da una parte

E

L'ISTITUTO NAZIONALE DI FISICA NUCLEARE, in seguito indicato come “INFN o Conduttore”, con sede legale in Frascati (ROMA), Via Enrico Fermi n. 54, Codice Fiscale n. 84001850589 e Partita I.V.A. n. 04430461006, nella persona del suo Presidente pro tempore, Prof. Antonio ZOCCOLI, nato a Bologna, il 16 agosto 1961, Codice Fiscale ZCCNTN61M16A944Y, domiciliato per la carica presso la sede legale del predetto Istituto, in qualità di Legale Rappresentante, dall'altra parte

PREMESSO

– Che l'INFN intende acquisire in locazione per la sede di Padova un immobile ad uso laboratorio/officina per lo svolgimento delle attività del DIAM (Development and Innovation on Additive Manufacturing), gruppo di lavoro dedicato alla ricerca avanzata nello sviluppo di materiali metallici tramite manifattura additiva (stampa 3D);

- Che l'Agenzia del Demanio in data 19.03.2025, con nota prot. n. AOO_PD-2025-0000073 del 19.03.2025, a seguito di richiesta formulata dall'INFN con nota prot. n. AOO_PD-2025-0000047 del 18.02.2025, ha dichiarato

l'inesistenza di immobili liberi ed idonei allo svolgimento delle attività di ricerca sopra indicate;

– Che, a seguito della Comunicazione dell'Agenzia del Demanio, l'INFN, Sezione di Padova ha pubblicata in data 1° aprile 2025 avviso pubblico di manifestazione di interesse finalizzato ad acquisire in locazione nel Comune di Padova o in zone limitrofe collocate entro un raggio di 10 km dalla sede della Sezione in Padova, via Marzolo n.8, un immobile conforme ad utilizzo come a laboratorio/officina per lo svolgimento delle suddette attività di ricerca;

– Che detto avviso di manifestazione di interesse, che qui si intende integralmente richiamato, individua le caratteristiche di destinazione d'uso, l'ubicazione, la superficie ed i requisiti strutturali e tecnici indispensabili ai fini dello svolgimento delle attività di ricerca sopra indicate che costituiscono condizione necessaria ai fini della conclusione del Contratto di locazione immobiliare;

– Che in data 8.04.2025 la società Marte s.r.l. ha presentato domanda di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse, allegando la descrizione dell'immobile e la documentazione a comprova della sussistenza dei requisiti richiesti;

- In sede di offerta il Locatore ha richiesto il canone di euro 36.000,00 (trentaseimila) annui oltre IVA se dovuta per legge. Non ricorrendo le condizioni previste dall'art. 16 sexies del D.L. 146/2021 così come modificato dall'art. 3 comma 1 del D.L. 216/2023, tale canone secondo INFN deve essere sottoposto alla riduzione del 15%, come previsto dal decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, articoli 4, 6 e 10 e rideterminato in euro in € 30.600,00 (trentamilaseicento/00), oltre IVA se dovuta per legge;

– Che l’offerta economica è stata sottoposta a valutazione di congruità da parte dell’Agenzia del Demanio;

– con Verbale di Seduta del Nucleo Tecnico del 29.07.2025 prot. 20966/CG, L’Agenzia del Demanio ha emesso parere di congruità sul canone annuale richiesto dalla proprietà, quantificando, all’esito della valutazione, l’ammontare del suddetto canone, in euro 34.240,00 (trentaquattromiladuecentoquaranta/00);

– Che si sono concluse, con esito positivo, le verifiche volte ad accertare il possesso, da parte del locatore, dei requisiti, di cui agli articoli 94 e 95 del D.lgs. n. 36/2023;

– Che l’INFN, per mezzo della Banca Dati Nazionale Antimafia, con nota n. PR_PDUTG_Ingresso_0065952_20250617 del 17.06.2025 ha inoltrato la richiesta della comunicazione prescritta dall’art. 88 del D.lgs. n. 159/2011 e s.m.i.;

– Che, nelle more dell’espletamento degli accertamenti di legge, l’INFN ha ritenuto sussistenti i presupposti di cui al comma 4-bis dell’art. 88 del D.lgs. n. 159/2011 e s.m.i. per procedere alla stipula del presente atto. Qualora venissero accertati tentativi di infiltrazione mafiosa, l’INFN recederà dal Contratto ai sensi dei commi 4-bis e 4-ter del citato art. 88;

– Che con Delibera, esperita la prevista procedura comparativa e la suddetta istruttoria, la società Marte s.r.l. è stata individuata quale contraente-Locatore e l’INFN ha approvato il testo del relativo contratto di locazione (a seguire Contratto);

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

Art. 1) Valore delle premesse e degli allegati. Le premesse di cui sopra, gli atti e i documenti richiamati nelle medesime e nella restante parte del presente Contratto ancorché non materialmente allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del

presente Contratto.

Art. 2) Oggetto del Contratto. Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta e prende in locazione, l'unità immobiliare sita in Noventa Padovana (PD) Viale Navigazione Interna, 111, censita al Catasto Fabbricati Comune di Noventa Padovana – Foglio 4 – particella 1459 sub 9 - Cat. D/7 costituita da porzione di capannone singolo ai piani terra (ufficio con servizio igienico), primo (ufficio con servizio igienico) e secondo (zona produttiva ufficio e servizio igienico) con l'area pertinenziale scoperta comune ad uso promiscuo adibita a spazio di manovra e le altre parti comuni ad uso promiscuo censite al Foglio 4 – particella 1459 sub 11 e sub 12 - Cat. D/7, il tutto come rappresentato nella planimetria che, sottoscritta dalle parti ed allegata al presente atto, ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Il Locatore garantisce che sull'Immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.

Art. 3) Destinazione. L'Immobile sarà destinato ad uso Laboratorio/Officina prototipi per la Sezione di Padova dell'INFN per lo svolgimento delle attività di ricerca del Servizio DIAM dell'INFN, gruppo di lavoro dedicato alla ricerca tecnologica avanzata nello sviluppo di materiali metallici prodotti tramite manifattura additiva.

Il Locatore garantisce ed il Conduttore riconosce che l'Immobile è idoneo all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo, il Locatore garantisce inoltre che l'immobile è in regola con gli strumenti urbanistico-edilizi e possiede le caratteristiche indicate ai paragrafi 2 e 3 dell'Avviso pubblico di manifestazione di interesse del 01.04.2025 da intendersi qui integralmente richiamati e trascritti.

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. n. 37/08 e al D. Lgs. 81/08 e s.m.i..

Il Locatore dichiara che l'Immobile è privo di materiali contenenti amianto e/o di altri materiali da costruzione/finitura per il quale sia conclamato, o comunque sospettato, un possibile danno da esposizione per la salute delle persone.

Art.4) Decorrenza e Durata. La locazione ha durata di anni sei con inizio (inserire data di stipula Contratto) e termine al..... (inserire termine conseguente) e sarà rinnovabile su accordo delle parti per un ulteriore periodo di 6 (sei) anni esclusivamente qualora sussistano le condizioni prescritte per le locazioni passive della Pubblica Amministrazione, a pena di risoluzione, dall'art. 3 comma 4 del D.L. 95/2012, così come convertito dalla legge n.135/2023 e conseguentemente, il Conduttore ne faccia espressa richiesta scritta entro 12 (dodici) mesi prima della data di scadenza del (inserire stessa data sopra indicata come data di scadenza del Contratto) ed il Locatore accetti. In forza di quanto previsto dal succitato art. 3, è pertanto escluso in ogni caso il rinnovo tacito del Contratto alla scadenza.

All'atto della consegna dell'Immobile gli incaricati delle Parti redigono congiuntamente un verbale di consistenza e presa in consegna.

Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigeranno un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti.

Art.5) Recesso. È concessa al Conduttore facoltà di recedere in qualsiasi momento dal Contratto per gravi motivi, ovvero nel caso di trasferimento ad altra sede di proprietà dell'INFN dell'attività svolta nell'immobile oggetto del presente Contratto, dandone comunicazione al Locatore mediante posta elettronica certificata (PEC) con un preavviso di almeno sei mesi. Nel caso in cui si verifichi tale evenienza, il Locatore potrà pretendere dal Conduttore il pagamento dal canone di locazione unicamente fino alla data in cui il recesso diverrà esecutivo, non potendo avanzare nei confronti di quest'ultimo nessun'altra pretesa economica, neanche a titolo di ristoro o di rimborso

forfettario per le mensilità del canone di locazione non percepite.

Art.6) Uso dell'unità immobiliare ed autorizzazioni amministrative. In merito, le

parti prevedono quanto segue:

- a) L'Immobile viene concesso per il solo uso di laboratorio scientifico/officina prototipi meglio descritto all'art. 3). Sarà onere specifico del Conduttore eseguire a proprie spese e cura quanto utile a procurarsi tutte le necessarie autorizzazioni amministrative in relazione all'attività dal medesimo svolta.
- b) L'immobile potrà essere utilizzato per il suddetto uso solo dopo che siano state ottenute dal Conduttore, tutte le sottoindicate autorizzazioni o concessioni amministrative di cui all'art.11, salvo il diritto del Conduttore ad accedere ai locali dell'immobile per lo svolgimento delle attività propedeutiche/preparatorie.
- c) È fatto divieto al Conduttore di cambiare in tutto o in parte la destinazione d'uso dei locali senza la preventiva autorizzazione scritta del Locatore. L'eventuale azione del Locatore, promossa ai fini della risoluzione del Contratto facendo valere il mutamento di destinazione, e/o uso diverso e/o quant'altro possa costituire modificazione e/o alterazione della natura e destinazione dell'Immobile quale descritta al primo comma del presente articolo e dell'attività descritta, potrà essere promossa entro i termini previsti di legge.
- d) È fatto divieto al Conduttore di tenere nell'immobile cose moleste, dannose, armi materiali esplosivi, infiammabili o pericolosi eccetto quelle necessarie ed inerenti all'attività esercitata;
- e) È fatto divieto al Conduttore di cedere il Contratto anche in parte o sublocare in tutto o in parte o dare in comodato o in uso in tutto od in parte l'unità immobiliare a terzi senza la preventiva autorizzazione scritta del Locatore.
- f) Il Conduttore potrà installare tende, targhette identificative ed insegne anche

luminose, purché siano posizionate in maniera decorosa da convenirsi con il
Locatore e siano autorizzate da tutti gli enti preposti.

g) Fermo quanto disposto dall'art. 1587 C.C., il Conduttore nell'uso dei locali dovrà osservare ogni prescrizione di legge e dei regolamenti delle autorità comunali tenendo all'esclusivo suo carico qualunque sanzione o altra conseguenza dell'inadempimento di tale obbligo.

Articolo 7) Canone di locazione. Le parti espressamente convengono che:

a) Il canone della locazione è determinato in complessivi € 34.240,08 (euro trentaquattromiladuecentoquaranta/08) oltre IVA, se dovuta per legge, all'anno, da pagarsi in 12 (dodici) rate mensili anticipate dell'importo di € 2.853,34 (euro duemilaottocentocinquante/34) oltre IVA cadauna, se dovuta per legge, entro e non oltre il giorno (.....) di ciascun mese.

b) Poiché detto canone é soggetto alla riduzione del 15%, come previsto dal decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, articoli 4, 6 e10, esso viene conseguentemente rideterminato, allo stato e salva diversa rideterminazione di legge, tra le parti in complessivi € 29.104,08 (euro ventinovemilaquattrocentoquattro/08), oltre IVA, se dovuta per legge, all'anno da pagarsi in 12 (dodici) rate mensili anticipate dell'importo di € 2.425,34 (euro duemilaquattrocentoventicinque/34) oltre IVA cadauna, se dovuta per legge, entro e non oltre il giorno (.....) di ciascun mese.

c) A decorrere dal secondo anno di locazione e per ogni anno successivo, su richiesta scritta del Locatore, il canone di locazione sarà aggiornato nella misura del 75% (settantacinque per cento) della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati sulla base delle normative annualmente vigenti, salva l'entrata in vigore

di disposizioni normative che impongano la disapplicazione dell'indicizzazione ISTAT dei canoni di locazione corrisposti dalle pubbliche amministrazioni. Tale adeguamento verrà corrisposto unitamente al canone di locazione venuto in scadenza.

d) Per eventuali ritardi nel pagamento dei canoni di locazione saranno dovuti gli interessi di mora pari al tasso previsto dall'art. 5 D.Lgs 09.10.02 n. 231 e il Conduttore non potrà far valere eccezione di sorta se non dopo il pagamento delle rate venute in scadenza.

Art. 8) Oneri accessori. Oltre al canone di locazione saranno a carico del Conduttore gli oneri accessori previsti dall'art. 9 della L. 392/78, per la durata della locazione, che l'INFN si impegna a pagare direttamente o rimborsare al Locatore, se da questi anticipati, previa presentazione dei documenti giustificativi. Gli oneri accessori relativi a servizi comuni o a parti ad uso promiscuo, esclusivamente per le voci indicate nell'offerta presentata dal Locatore in data 08.04.2025 (pulizia esterna, sfalcio erba, luci esterne comuni, manutenzione cancelli), oltre allo spurgo di pozzi neri e latrine se comuni, saranno addebitati al Conduttore e da questi rimborsati nella misura del 25% (venticinque per cento) della spesa complessiva per l'intero immobile, previa presentazione dei documenti giustificativi.

Art. 9) Pagamenti. Il pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori sarà effettuato, entro e non oltre il giorno di ciascun mese, mediante bonifico bancario, previa presentazione fattura da parte del Locatore. Il pagamento verrà effettuato su conto corrente dedicato, anche in via non esclusiva, ai contratti conclusi con Pubbliche Amministrazioni che il Locatore provvederà ad indicare alla Sezione di Padova dell'INFN, entro 7 (sette) giorni dalla data della sua accensione. Il Locatore dovrà inoltre comunicare entro lo stesso termine le generalità e il codice fiscale delle

persone delegate ad operare su di esso. Ai sensi della legge n. 136/2010 e s.m.i., il Locatore si obbliga, a garantire la tracciabilità dei flussi finanziari relativi al presente Contratto e a riportare nelle fatture il riferimento al “CIG n. B76D8C413B” pena la non accettazione della stessa e la non decorrenza di interessi moratori, né quelli al tasso legale. Il Locatore si impegna a comunicare tempestivamente all’INFN le eventuali variazioni delle coordinate bancarie, esonerando l’INFN, in difetto di tale notifica, da ogni responsabilità per i pagamenti eseguiti. Tutte le fatture dovranno essere trasmesse tramite il Sistema di Interscambio (SdI) dell’Agenzia delle Entrate, utilizzando il Codice Univoco Ufficio (CUU) TC7B3Q.

Art.10) Esclusione del diritto di prelazione. Non costituisce motivo di risoluzione del Contratto la vendita dell’unità immobiliare locata, in relazione alla quale non viene concessa al Conduttore alcuna prelazione, ivi compresa quella di cui all’art. 38) L. 392/1978 se applicabile, e di ciò se ne è tenuto conto nella quantificazione del canone di locazione.

Articolo 11) Stato dell’unità immobiliare e lavori di adeguamento. Al riguardo le parti espressamente convengono che:

a) I locali vengono locati nelle condizioni di fatto e diritto note e gradite al Conduttore che ha già visitato l’immobile e riconosce lo stato di buona manutenzione a norma dell’articolo 1575 del Codice Civile, tanto dei locali che di tutti gli impianti esistenti. Il Locatore dichiara che l’Immobile è esente da vizi di qualsiasi natura e genere, garantisce la completa conformità di tutti gli impianti esistenti alle norme di legge attualmente vigenti ed ha già provveduto a consegnare al Conduttore le relative certificazioni ed attestazioni. Il Conduttore si obbliga a riconsegnare l’immobile e gli impianti nel medesimo stato, salvo il normale deterioramento d’uso; l’immobile ritinteggiato al suo interno, solo se

consegnato al Locatore ritinteggiato. Nel caso di violazione della disposizione di cui al periodo che precede, il Conduttore sarà tenuto al risarcimento di ogni danno e la riconsegna dell'immobile non potrà essere considerata rinuncia alla rimessa in stato corrispondente a quello attuale.

b) Il Conduttore dovrà inoltre provvedere a propria cura e spese alle opere ed azioni necessarie per ottenere, ove richiesto per l'attività che verrà svolta, le dovute autorizzazioni alle Autorità Competenti.

c) Il Conduttore dovrà provvedere a propria cura e spese ad ogni genere di allacciamento, o impianto diverso da quelli già presenti e indicati nella descrizione dell'immobile allegata alla domanda di partecipazione all'avviso presentata dal Locatore, che qui si intende integralmente richiamata, necessari od utili per l'esercizio dell'attività, compresi gli adeguamenti richiesti dalle Autorità o da norme sopravvenute (Comune, Ufficio Igiene, Pubblica Sicurezza, Ispettorati, Vigili del Fuoco, ecc.).

d) Il Conduttore esonera il Locatore da qualsiasi responsabilità per l'esecuzione di eventuali lavori che proceda ad effettuare.

Articolo 12) Diritto d'ispezione. Il Conduttore acconsente a che il Locatore possa ispezionare, direttamente o tramite persona di propria fiducia, l'immobile concesso in locazione, previo un congruo avviso.

Articolo 13) Esonero responsabilità. Il Locatore è esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dal caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Art. 14) Riparazioni. Nei casi previsti dagli artt. 1583 c.c. e 1584 c.c. se l'esecuzione delle riparazioni che non siano di competenza del conduttore, dovesse protrarsi per oltre 20 (venti) giorni il Conduttore avrà diritto ad una riduzione del canone di

locazione, proporzionata all'intera durata delle riparazioni ed all'entità del mancato godimento dell'immobile o della parte di immobile interessato dalle riparazioni.

Articolo 15) Opere, modifiche, miglioramenti ed addizioni.

a) Con riferimento agli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile, le parti convengono che tutte le opere, le modifiche, le addizioni ed i miglioramenti dell'Immobile che saranno eseguiti dal Conduttore a proprie spese dovranno essere preventivamente essere autorizzati per iscritto dal Locatore.

b) Alla cessazione o in ogni caso di scioglimento del presente Contratto di locazione, salvo diverso specifico accordo scritto, il Locatore potrà decidere se ottenere la rimessa in pristino dello stato dell'immobile, a spese del Conduttore, ovvero se ritenere le opere, modifiche, i miglioramenti, le addizioni e qualsivoglia altra opera non facilmente separabile dall'immobile, anche se autorizzati, escluso comunque il diritto del Conduttore a qualsiasi indennità o corrispettivo, ovvero al pagamento di altre somme a qualsiasi titolo. Sarà comunque facoltà del Conduttore asportare le addizioni facilmente separabili senza nocumento all'immobile.

Articolo 16) Spese e oneri dell'immobile locato. Oltre alle spese di piccola ed ordinaria manutenzione ed agli oneri accessori, sono a carico del Conduttore le spese per tasse e imposte su rifiuti, insegne, occupazione spazi pubblici ed ogni altra spesa, imposta o tassa connessa all'attività svolta.

Articolo 17) Obblighi e responsabilità del Conduttore.

a) Il Conduttore è considerato custode dell'immobile locato e dovrà mantenerlo con la diligenza del buon padre di famiglia, avendo cura di non arrecare danno o pregiudizi alla struttura dello stesso ed ai suoi impianti tecnologici fissi.

b) Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni

diretti od indiretti che potranno derivargli per fatti od omissioni di terze persone.

c) Il Conduttore sarà direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati da propri dipendenti, amministratori e preposti, per spandimento di acqua, fughe di gas, scoppi, incendi, ecc. direttamente o indirettamente derivanti dall'uso da parte degli stessi dell'immobile o dell'attività esercitata. Il Conduttore sarà comunque responsabile per i danni, diretti od indiretti, cagionati al Locatore dall'inosservanza delle norme di legge o del presente Contratto.

d) Il Conduttore ha già consegnato copia della polizza assicurativa n. 63.176944430 emessa da UnipolSai Assicurazioni S.p.a. in data 28.09.2020 e rinnovata con Atto di Variazione n. 1.54535.63.176944430/5 del 9.10.2023 a garanzia dell'Immobile oggetto del presente Contratto per i rischi da incendio, esplosione, scoppio, allagamento, gas, eventi socio-politici, eventi atmosferici, danni al fabbricato, danni causati da furto considerando il valore dell'immobile. Il Conduttore ha già consegnato altresì copia della polizza responsabilità civile verso terzi e/o cose di terzi (R.C.T.) e prestatori d'opera (R.C.O.) n.1.54535.65.176950973 emessa da Unipolsai Assicurazioni S.p.a. in data 28.09.2020 e rinnovata con Appendice emessa in data 30.09.2023. Il Conduttore si impegna a comunicare alla Compagnia la variazione del rischio ed a mantenere attive e/o rinnovare per tutta la durata del Contratto di locazione le suddette polizze consegnandone in caso di rinnovo o proroga le copie al Locatore.

Articolo 18) Manutenzioni e riparazioni

a) Ai sensi dell'art. 1576 del Codice Civile, sono a carico del Conduttore le spese di piccola ed ordinaria manutenzione.

b) Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, invece, dovranno essere eseguiti a cura e spese del Locatore, ad eccezione di quelli relativi agli impianti ed in genere

alle opere eseguite dal Conduttore che saranno invece a carico del Locatore.

c) Qualora il Conduttore non provvederà direttamente ai lavori di piccola e ordinaria manutenzione a suo carico, potrà provvedervi il Locatore addebitando tutte le relative spese al Conduttore che provvederà ad effettuare il pagamento entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della documentazione di supporto relativa.

Articolo 19) Spese di bollo e registrazione. Le spese di bollo sono a carico del Conduttore; la registrazione del Contratto avverrà a cura del locatore e a spese delle parti in ragione della metà ciascuna.

Articolo 20) Modifiche contrattuali. Qualsiasi modifica al presente Contratto sarà valida e vincolante solo se risulterà da atto scritto firmato da entrambe le parti.

Articolo 21) Comunicazioni e domicilio. Le comunicazioni di ogni specie, inerenti al presente Contratto, dovranno essere effettuate per iscritto e spedite all'indirizzo fornito dall'altra parte ed a qualsiasi altro indirizzo successivamente comunicato per iscritto da una parte all'altra. Il locatore elegge domicilio in Noventa Padovana (PD), Via Roma, 87, PEC: marte.srl@cgn.legalmail.it;

Il Conduttore elegge domicilio in Padova (PD), via Marzolo, 8, presso la Sezione di Padova dell'INFN, PEC: amministrazione.padova@pec.infn.it.

Articolo 22) Rinvio a disposizioni di legge. Per quanto non previsto dal presente Contratto, le parti rinverranno a quanto in materia disposto dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/78 e dalla normativa, anche regolamentare, vigente.

Articolo 23) Clausola Risolutiva Espressa

1) Il Conduttore si riserva il diritto di risolvere il Contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Cod. civ., con comunicazione scritta da inviarsi mediante posta elettronica (PEC) con un preavviso di almeno 20 (venti) giorni nei seguenti casi:

a) Perdita da parte del Locatore dei requisiti generali di cui agli articoli 94 e 95 del

D. Lgs n.36/2023;

b) Qualora nei confronti del locatore sia intervenuta l'emanazione di un provvedimento definitivo che dispone l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui all'art. 67 e seguenti del D. Lgs. n.159/011 e s.m.i.;

2) Il Locatore si riserva il diritto di risolvere il Contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Cod. civ., con comunicazione scritta da inviarsi mediante posta elettronica (PEC) nei seguenti casi di violazioni da parte del Conduttore:

A) con effetto immediato nei seguenti casi:

1. Violazione delle disposizioni di cui all'art 6 punti a)-c)-d)-e) (Uso dell'unità immobiliare - divieto di variazione d'uso -- divieto di tenere cose moleste, dannose, armi materiali esplosivi, infiammabili o pericolosi eccetto quelle necessarie ed inerenti all'attività esercitata - divieto di cessione o sublocazione);

2. Violazione della disposizione di cui all'art. 15 punto a) (obbligo di autorizzazione del locatore per miglioramenti ed addizioni);

3. Violazione della disposizione di cui all'art. 17 lettera d) (obbligo di mantenere attive e/o rinnovare per tutta la durata del Contratto di locazione le polizze assicurative);

B) con effetto decorsi 30 giorni dalla messa in mora, senza che il Conduttore abbia posto rimedio all'inadempimento contestato, nei seguenti casi:

1. Violazione delle disposizioni di cui all'art. 7 punti a), b) c) e d) (determinazione e obbligo di pagare il canone alle scadenze concordate- aggiornamento del canone di locazione - obbligo di pagare gli interessi di mora in caso di ritardo imputabile al Conduttore);

2. Violazione della disposizione di cui all' art. 12 (obbligo di consentire al Locatore di ispezionare l'immobile).

3. Violazione della disposizione di cui all' art. 18 punto a) (obbligo di eseguire la

piccola ed ordinaria manutenzione dell'immobile).

Articolo 24) Attestato di prestazione Energetica. Il Conduttore dichiara di aver

ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestazione, della

prestazione energetica dell'Immobile locato, attestante la Classe Energetica "E",

risultante dall'Attestato di Prestazione Energetica, codice 123614/2016, redatta il

5.12.2016 dall' [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Padova al n.

[REDACTED]

Articolo 25) Tutela della privacy. Le parti si autorizzano reciprocamente a fornire i

propri dati personali a terzi per gli adempimenti riguardanti il presente Contratto o

comunque ad esso collegati.

Art. 26) Efficacia del Contratto. Il presente Contratto viene sottoscritto digitalmente

ad unico effetto. È impegnativo per il locatore sin dalla data di sottoscrizione, ma

diventerà impegnativo per l'INFN solo dopo la sottoscrizione da parte del suo Legale

Rappresentante. Le Parti contraenti, prima di sottoscrivere il presente Contratto, lo

dichiarano conforme alla propria volontà.

Allegato: copia della planimetria relativa all'unità immobiliare sita in Noventa

Padovana (PD) Viale Navigazione Interna, 111, censita al Catasto Fabbricati Comune

di Noventa Padovana – Foglio 4 – particella 1459 sub 9 - Cat. D/7.

Il Locatore

Il Conduttore

Marte S.r.l.

Istituto Nazionale di Fisica Nucleare

[REDACTED]

Prof. Antonio ZOCCOLI

Le parti dichiarano di aver attentamente letto ed esaminato, ai sensi degli articoli 1341

e 1342 del Codice Civile, approvando espressamente, le clausole contenute nei

seguenti articoli del presente Contratto: Art. 5 Recesso; Art. 6 punto a) Destinazione

dell'immobile; Art. 6 punto b) Inizio dell'attività; Art. 6 punto c) Divieto di cambio di destinazione d'uso; Art. 6 punto e) Divieto di cessione del Contratto, di sublocare e/o dare in comodato e/o in uso l'immobile anche parzialmente; Art.7 punto a) Canone di locazione; Art. 7 punto b) Riduzione del Canone di Locazione ex Lege; Art.7 punto c) Aggiornamento del Canone di locazione; Art. 7 punto d) Interessi di mora in caso di ritardo e divieto di proporre eccezioni; Art. 8 Oneri accessori; Art. 9 Pagamenti; Art.11 punto a) Stato dell'immobile; Art.11 punto b) Onere del Conduttore di chiedere le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività; Art. 11 punto c) Ulteriori oneri del Conduttore per l'esercizio dell'attività; Art. 11 punto d) Esonero di responsabilità del locatore per lavori; Art.12 Diritto d'ispezione del locatore; Art.14 Riparazioni; Art.15 punto a) Obbligo di autorizzazione scritta del locatore per opere, modifiche, addizioni e miglioramenti; Art. 15 punto b) Facoltà del locatore ed esclusione del diritto del Conduttore ad alcuna indennità o corrispettivo; Art. 16 Spese ed oneri dell'immobile locato; Art. 17 punto b) Esonero di responsabilità del locatore per danni; Art. 17 punto c) Responsabilità del Conduttore; Art. 17 punto d) Obbligo del Conduttore di mantenere attive o rinnovare le polizze assicurative; Art. 18 punto a) Piccola ed ordinaria manutenzione ed oneri del Conduttore; Art. 18 punto b) Straordinaria manutenzione e deroghe a carico del Conduttore; Art. 18 punto c) Facoltà del Locatrice di sostituirsi al Conduttore in caso di inadempimento; Art. 19 Spese di bollo e registrazione; Art. 20 Modifiche contrattuali; Art. 21 Comunicazioni e domicilio; Art. 23 Clausola Risolutiva Espresa; Art. 24 Tutela della Privacy;

Il Locatore

Il Conduttore

Marte S.r.l.

Istituto Nazionale di Fisica Nucleare

Prof. Antonio ZOCCOLI