

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE, DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ DELLA CITTÀ DI TORINO, SITO IN TORINO, VIA BERTANI 85/101.

**ARTICOLO 1
OGGETTO**

Il Comune di Torino concede in locazione a,
Codice Fiscale/Partita IVA....., rappresentata dal
Signor, nato a
il e domiciliato per la carica presso la sede della Società/Ditta
nella sua qualità di,
Codice Fiscale, l'immobile di proprietà comunale ubicato
in Torino – Via Bertani 85/101.

Oggetto del presente contratto è l'immobile di complessivi mq. 96 così suddiviso:

- locale al piano terreno destinato alla vendita di mq. 47;
- locale al piano interrato di mq. 49, con annesso servizio igienico.

I locali sono meglio individuati dalla planimetria che costituisce parte integrante del presente contratto.

L'immobile è censito al NCEU – Foglio 1433, particella 53 – sub 1 categoria C1, ed è presente nell'inventario dei beni immobili disponibili della Città di Torino, alla pratica n. 10180.

Nel fabbricato non sono presenti beni mobili inventariati di proprietà della Città.

**ARTICOLO 2
DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE**

I locali oggetto del presente contratto sono da destinarsi ad attività finalizzata agli ambiti cimiteriali e di servizio ad essi collegati, alle condizioni contenute nel presente disciplinare, con divieto generale di ogni diverso uso, salvo autorizzazione da parte del Comune di Torino. Il Locatore, in seguito ad eventuale modifica della destinazione d'uso, potrà adeguare il canone di locazione, in relazione alla tipologia della nuova attività da svolgere. Il cambiamento della destinazione d'uso originariamente convenuta, anche se parziale, in assenza di autorizzazione scritta concessa dalla civica Amministrazione proprietaria, comporta la risoluzione, di diritto, del contratto, salvo il risarcimento del danno subito dalla Città.

Il Conduttore si impegna ad adottare tutte le cautele necessarie per evitare ogni pericolo per l'incolumità pubblica, derivante dall'utilizzo dei locali, obbligandosi al rispetto della vigente normativa (con particolare riferimento alla normativa antincendio, alle leggi e ai regolamenti di igiene pubblica e di polizia municipale e ad ogni altra disposizione di legge o regolamento in materia di sicurezza pubblica) e del Regolamento Condominiale, ove presente.

È espressamente vietato sovraccaricare il pavimento dei locali oltre i limiti di legge, fermo restando, in caso di necessità, l'obbligo, da parte del Conduttore, di provvedere all'adeguamento della portata, previa sottoposizione del progetto alla Città per la sua approvazione e rilascio, a lavori eseguiti, del relativo Certificato di collaudo statico, redatto e sottoscritto da tecnico abilitato iscritto ad idoneo Albo Professionale, nonché depositare, presso i locali in oggetto, sostanze esplosive, infiammabili o comunque pericolose per la salute pubblica.

ARTICOLO 3 CONSEGNA

L'immobile è consegnato al Conduttore, che lo accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti.

Il Comune di Torino non è tenuto ad alcun risarcimento qualora l'immobile presenti vizi o vincoli tali da pregiudicarne, in tutto o in parte, l'utilizzo, restando, quindi, esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 C.C.

ARTICOLO 4 DURATA

La locazione ha la durata di anni 6 con decorrenza dal primo giorno del mese successivo alla data di stipula del contratto. Alla scadenza, il presente contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un ulteriore periodo di 6 anni, qualora una delle parti, ai sensi e nel rispetto degli artt. 28 e 29 della Legge n. 392/78, non abbia comunicato disdetta all'altra, tramite lettera raccomandata, almeno dodici mesi prima della scadenza. Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto ai sensi dell'art. 27, 7° comma della Legge n. 392/78, dandone avviso al Locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma della legge n. 392/78, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del Conduttore.

ARTICOLO 5 CANONE

Il Conduttore verserà al Comune di Torino un canone annuo di Euro....., in rate trimestrali anticipate, oltre al rimborso delle spese per oneri accessori e per quant'altro a carico del Conduttore.

Quanto dovuto a titolo di locazione e per oneri accessori e quant'altro, dovrà essere pagato mediante apposito bollettino che sarà inviato dal Comune di Torino. In caso di mancata ricezione del bollettino entro il quindicesimo giorno del primo mese del trimestre di competenza, sarà cura del Conduttore contattare l'ufficio del Comune di Torino deputato alla riscossione dei canoni.

Il mancato pagamento, anche di una sola rata, costituisce motivo di risoluzione e dà luogo alla automatica costituzione in mora del Conduttore anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, con riferimento al periodo di ritardo, senza necessità di

diffida, fatta salva ed impregiudicata la richiesta di maggiori danni.

Il pagamento non può essere sospeso, né ritardato, né eseguito in misura parziale in base a pretese od eccezioni di sorta. Detto canone sarà aggiornato su base annua, nella misura pari al 75% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati, pubblicato annualmente dalla Gazzetta Ufficiale.

Qualora alla scadenza dei termini di vigenza del presente contratto il Locatario continui a detenere l'immobile, nelle more del rilascio o dello sfratto dallo stesso con riconsegna al Comune di Torino proprietario, ovvero nelle more della stipula di un nuovo contratto, il Locatario dovrà corrispondere un'indennità che si conviene, fin da ora, del medesimo importo del canone pattuito con il presente contratto, cui saranno applicati gli aumenti ISTAT automaticamente maturati pro tempore.

ARTICOLO 6 SPESE

Sono a carico del Locatario:

- la tassa raccolta rifiuti;
- le spese relative ai consumi di energia elettrica;
- le spese relative ai consumi di acqua;
- le spese relative ai consumi di gas;
- le spese relative al riscaldamento/raffrescamento;
- le spese relative all'utilizzo di impianti telefonici fissi, sia per la fonìa che per i dati

ed i cui contratti devono essere direttamente intestati, entro la sottoscrizione del presente atto, al Locatario.

Di seguito sono indicati i numeri identificati dei contratti delle forniture intestate al locatario:

Energia elettrica:	utenza n.
Acqua:	utenza n.
Gas:	utenza n.
Riscaldamento	utenza n.
Impianto telefonico:	utenza n.

ARTICOLO 7 MOROSITÀ

Il mancato pagamento, anche parziale, entro i termini stabiliti, del canone di locazione o delle quote dovute dal Locatario per gli oneri accessori, è causa di risoluzione del contratto per inadempimento.

ARTICOLO 8 SUB - LOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

Il Locatario potrà, successivamente alla stipulazione del contratto di locazione, sub - locare l'immobile o cedere il contratto di locazione purché venga contestualmente locata o ceduta l'azienda che ha sede nei locali stessi, previa comunicazione alla Città

proprietaria mediante lettera raccomandata da inviarsi entro 10 giorni dalla formalizzazione del contratto di affitto o di cessione di azienda e purché il sub-locatario abbia i requisiti prescritti dal Disciplinare di Gara n. 3/2012.

La Città può opporsi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, per gravi motivi, alla sub - locazione dei locali o alla cessione del contratto.

È considerato, comunque, grave motivo l'assenza, in capo al sub - locatario, di uno o più dei requisiti richiesti dal Disciplinare di Gara n. 3/2012 ovvero dei requisiti, a titolo meramente indicativo, concernenti l'affidabilità, la posizione economica, la solvibilità ecc. del nuovo Conduttore.

Il Cessionario dovrà, pertanto, attestare mediante dichiarazione sostitutiva di certificazione o di atto di notorietà quanto indicato dall'art. 6 del predetto Disciplinare.

In caso di situazione di morosità in capo al Cedente o di altri inadempimenti contrattuali, la Città potrà agire in solido nei confronti sia del Cedente sia del Cessionario.

ARTICOLO 9 DIRITTO DI PRELAZIONE

Il Conduttore ha diritto di prelazione in caso di vendita o di nuova locazione del bene oggetto del presente contratto, da esercitarsi secondo le modalità previste dagli artt. 38 e 40 della Legge n. 392/78.

ARTICOLO 10 MANUTENZIONE

Il Locatario si impegna a provvedere, a propria cura e spese, all'esecuzione di tutte le opere eventualmente necessarie a rendere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto. Tra gli oneri posti a suo carico si intendono anche le spese di progettazione, collaudo, acquisizione di autorizzazioni o concessioni previste dalle vigenti norme, nonché gli interventi necessari per l'agibilità dell'immobile e per l'adeguamento dello stesso ad ogni normativa vigente in materia di sicurezza ed ogni altra autorizzazione indispensabile per lo svolgimento dell'attività di cui all'art. 2.

Compete al Locatario la manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali e degli impianti presenti nell'immobile oggetto del presente contratto, compresi gli eventuali interventi per l'adeguamento degli stessi alle vigenti norme in materia di sicurezza, di prevenzione incendi e di abbattimento delle barriere architettoniche. Ogni intervento tecnico sui locali, esclusa la manutenzione ordinaria, deve essere preventivamente autorizzato dal Comune di Torino.

In caso di mancato adempimento agli obblighi di cui ai commi precedenti, il Comune di Torino potrà esigere la restituzione immediata dei locali, restando impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti alle inadempienze.

ARTICOLO 11 OPERE, ADDIZIONI E MIGLIORIE

Non potranno essere realizzate opere da parte del Conduttore, in assenza di preventiva autorizzazione da parte della civica Amministrazione e di rilascio delle dovute autorizzazioni edilizie, catastali e di ogni altra autorizzazione prevista dalla normativa vigente. Qualunque violazione ai succitati obblighi, commessa dal Conduttore, comporterà la risoluzione del contratto da parte della Città, che provvederà

ad incamerare integralmente il deposito cauzionale, salvo il suo diritto al risarcimento dei maggiori danni subiti.

Tutte le opere realizzate nei locali oggetto della presente locazione e regolarmente autorizzate, sono acquisite in proprietà dalla civica Amministrazione fin dal momento della loro esecuzione, senza che la Città stessa sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo, compenso o risarcimento a qualsiasi titolo ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile.

La Città si riserva la facoltà di far rimuovere al Locatario eventuali opere non autorizzate, senza che la medesima sia tenuta a corrispondere indennità di sorta.

Ogni opera addizionale e di miglioramento realizzata sull'immobile oggetto della presente locazione non comporta, da parte della Città, alcun riconoscimento di indennità, in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 c.c..

Resta a carico del Locatario ogni onere relativo all'accatastamento, ove necessario.

ARTICOLO 12 RIPARAZIONI E RESTAURI

Il Comune di Torino potrà, in ogni tempo, eseguire e realizzare, sia all'esterno che all'interno dell'immobile, rispettivamente tutte le riparazioni e tutti gli impianti che riterrà opportuni a suo insindacabile giudizio, nonché qualunque opera di abbellimento o di restauro dell'immobile, senza obbligo di compenso di sorta a favore del Locatario, indipendentemente dalla durata dei lavori, rinunciando, il Conduttore, al disposto dell'art. 1582 c.c..

ARTICOLO 13 ASSICURAZIONI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il Conduttore si impegna a stipulare una idonea polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti da responsabilità civile connessa all'attività dal medesimo svolta presso i locali acquisiti in affitto, per danni subiti da terzi o da beni di terzi, manlevando espressamente la Città di Torino da ogni responsabilità.

Il Conduttore si impegna, inoltre, a stipulare, per tutta la durata del presente contratto, una polizza assicurativa per la conservazione dell'immobile e di ogni eventuale bene mobile di proprietà della Città di Torino contro i rischi da danneggiamento derivanti da incendio, eventi atmosferici e atti vandalici.

La polizza dovrà, inoltre, garantire la copertura assicurativa per la responsabilità civile connessa, comunque, a danni arrecati, nell'immobile, a terzi o a beni di terzi, anche per cause imputabili all'immobile stesso.

Il Conduttore, all'atto della stipulazione del presente contratto dovrà consegnare copia delle polizze, unitamente alla quietanza del pagamento del premio e sarà a sua esclusiva cura la trasmissione tempestiva alla Città di tutte le quietanze successive.

L'Attestato di Certificazione Energetica, ai sensi della Legge Regionale n. 13 del 28 Maggio 2007 e delle disposizioni attuative della Regione Piemonte in materia di certificazione energetica degli edifici (D.G.R. n. 43-11965 del 4 agosto 2009 e D.G.R. n. 1-12374 del 20 ottobre 2009), dovrà essere prodotto a cura del Conduttore e presentato entro 3 mesi dalla data di stipulazione del Contratto di locazione.

ARTICOLO 14 GARANZIE

Il Conduttore dovrà prestare, a garanzia degli obblighi assunti con il presente Disciplinare, una cauzione definitiva di € (diconsi Euro...../00), mediante un deposito cauzionale secondo le seguenti modalità:

1. mediante versamento in contanti presso la civica Tesoreria di via Bellezia n. 2;
2. mediante Assegno Circolare non Trasferibile intestato al Tesoriere civico della Città di Torino, da presentarsi alla civica Tesoreria – Via Bellezia n. 2, Torino – specificando “conto 136” e indicando quale causale “versamento deposito cauzionale a garanzia della locazione dei locali di proprietà comunale siti in Via Bertani 85/101”;
3. mediante bonifico bancario sul c/c n. 110050089, intestato al Comune di Torino, intrattenuto presso la Unicredit S.p.A., Codice IBAN “IT 56 T 02008 01033 000110050089”, specificando “conto 136” e indicando la medesima causale.

Il deposito cauzionale definitivo dovrà essere versato prima della sottoscrizione del contratto di locazione e potrà essere incamerato dalla Città nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del Locatario, senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante alla Città proprietaria.

ARTICOLO 15 RESPONSABILITÀ

Il Conduttore è costituito custode dell’immobile dato in locazione ed esonera espressamente il Comune di Torino da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che possano derivargli da fatti od omissioni, dolosi o colposi, anche di terzi, manlevando la Città da ogni responsabilità ex artt. 2050 e 2051 cod. civ..

Il Conduttore terrà l’Amministrazione comunale indenne da ogni rischio, molestia, pretesa o azione, che possano derivare alla Città da parte di terzi, assumendone ogni responsabilità al riguardo, secondo la vigente normativa.

Il Conduttore dovrà rispondere di ogni pregiudizio, danno e responsabilità derivanti e/o connessi alla locazione dell’immobile stesso nei confronti di persone o cose.

Il Conduttore assume a proprio carico tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose, anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori ex art. 2049 cod. civ. e si impegna ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi o pericolosi a persone e cose, nello svolgimento dell’attività, che dovrà essere improntata a condizioni di massima sicurezza e dovrà essere attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica.

È, inoltre, a carico del Conduttore ogni intervento necessario di adeguamento alle vigenti norme e tutte le misure di sicurezza e ogni onere e responsabilità connessi all’assolvimento delle incombenze e degli adempimenti previsti dal Decreto Legislativo n. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il contratto di locazione si risolve per impossibilità sopravvenuta in caso di inagibilità del bene locato, dichiarata dalle competenti Autorità, indipendentemente dalla causa da cui tale inagibilità trae origine. In ogni caso, è escluso ogni diritto del Conduttore a compensi, indennità o risarcimenti di sorta, ovvero a rivendicazioni per altri locali di proprietà municipale.

ARTICOLO 16

ACCERTAMENTI

I Funzionari del Comune di Torino, muniti di tesserino di riconoscimento, potranno accedere, previo avviso anche telefonico inoltrato ai conduttori, all'immobile dato in locazione per accertamenti ed operazioni da effettuare nell'interesse del Comune di Torino.

ARTICOLO 17 RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Al termine della locazione, il Conduttore dovrà restituire l'immobile alla Città in buono stato d'uso e di manutenzione, con tutte le migliorie apportate e gli adeguamenti realizzati, senza che nulla sia dovuto dal Comune di Torino.

ARTICOLO 18 SPESE DI CONTRATTO

Le spese connesse alla stipulazione del presente contratto e quelle per gli oneri accessori sono a carico del Conduttore.

Le spese di registrazione del contratto, come anche quelle per le sue rinnovazioni o proroghe, se dovute, sono ripartite in parti uguali tra il Comune di Torino e il Conduttore, il quale dovrà rimborsarle a semplice richiesta del Comune di Torino che, in quanto Locatore, si assume l'onere della registrazione.

ARTICOLO 19 ELEZIONE DOMICILIO

Per gli effetti del presente contratto di locazione, il Conduttore elegge il proprio domicilio presso:

.....

ARTICOLO 20 MODIFICAZIONI AL CONTRATTO

Ogni modifica al presente contratto, all'infuori di quelle imposte per legge ad una o ad entrambe le Parti, dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta.

Eventuali acquiescenze o tolleranze del Comune di Torino non costituiranno, in alcun caso, modifiche contrattuali.

ARTICOLO 21 FORO COMPETENTE

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente contratto è competente il Foro di Torino.

Il Conduttore:

NomeCognome

Società/Ditta

Data e luogo di nascita

Indirizzo

Codice Fiscale

Partita Iva

Documento di Identità: tipo n. rilasciato da
..... il

Telefono
.....

Il presente disciplinare è impegnativo per il Conduttore a partire dalla data della sua sottoscrizione, mentre diventerà impegnativo per il Comune di Torino a partire dalla data di esecutività della Determinazione di approvazione dell'aggiudicazione definitiva.

IL CONDUTTORE

(FIRMA LEGGIBILE)

.....

Il Conduttore dichiara, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 del Codice Civile, di avere letto e di accettare tutte le singole condizioni sovrariportate nel presente schema di contratto di locazione ed in particolare:

- l'art. 2 - Destinazione dell'immobile;
- l'art. 3 - Consegna;
- l'art. 5 - Canone;
- l'art. 8 - Sub - locazione e cessione d'azienda;
- l'art. 10 - Manutenzione;
- l'art. 11 - Opere addizionali e migliorie;
- l'art. 15 - Responsabilità;
- l'art. 17 - Riconsegna;
- l'art. 21 - Foro competente.

Torino,

IL CONDUTTORE

(FIRMA LEGGIBILE)

.....

La Città di Torino informa il Conduuttore che, ai sensi dell'art. 13 del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali), il trattamento dei Suoi dati personali è finalizzato unicamente alla stipulazione del presente contratto e agli adempimenti conseguenti che ne derivano.