



MV/ml

Conto n. 415/10

LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' DELLA CITTA' DI TORINO, SITO IN TORINO, VIA CARLO ALBERTO 30 AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

Con la presente scrittura privata non autenticata, redatta in duplice originale, tra la CITTA' DI TORINO, piazza l'alazzo di Città 1, codice fiscale 00514490010, rappresentata dal dottor Giuseppe Bianciotto, nato a Torino il 24 giugno 1954, dirigente amministrativo, domiciliato per la carica in Torino, presso il Palazzo Municipale, il quale sottoscrive il presente auto nella sua qualità di Dirigente del Settore Contratti, con i poteri per quanto infra ai sensi dell'art. 107 D. Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 60, comma 2, del vigente Regolamento Contratti, approvato con deliberazione Consiglio Comunale del 22 dicembre 2008 ed in esecuzione della determinazione dirigenziale n. 78/131 del 21 settembre 2010, della Direzione Patrimonio – Settore Associazioni Contratti Attivi Amministrazione;

tra le suddette parti si conviene e stipula quanto segue

Il Comune di Torino concede in locazione al sig. i locali di proprietà comunale siti in Torino, via Carlo Alberto 30, piano terreno, di mq. 22. Detti locali sono censiti al N C.E.U. del Comune di Torino al Foglio 1281 particella 191 sub 3 e sono presenti nell'inventario dei beni immobili della Città alla pratica 10208. Nei fabbricati non sono presenti beni mobili inventariati di proprietà della Città.

ART. 1 - DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

I locali oggetto del presente contratto sono da destinarsi ad uso diverso dall'abitazione, alle condizioni contenute nel presente contratto, con divieto generale di ogni diverso uso, salvo autorizzazione da parte del Comune di Torino. Il locatore, in

Am

seguito ad eventuale modifica dell'uso, potrà adeguare il canone di locazione, in relazione alla tipologia della nuova attività svolta. Il cambiamento della destinazione convenuta, anche se parziale, in assenza di ogni forma di comunicazione e autorizzazione espressa da parte del locatario, 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. E' espressamente vietato sovraccaricare il pavimento dei locali oltre i limiti di legge (fermo restando, in caso di necessità, di provvedere all'adeguamento della portata), nonché depositare presso i locali sostanze esplosive, infiammabili o comunque pericolose per la salute pubblica.

ART. 2 - CONSEGNA

L'immobile è consegnato al conduttore, che l'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; è, quindi, esonerato ad ogni effetto e nel modo più ampio dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 C.C. Tale consegna è fatta constare da apposito verbale.

ART. 3 - DURATA

La locazione ha la durata di anni 6 con decorrenza dal 01.11.2010 al 31.10.2016.

Alla scadenza il presente contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di 6 anni, qualora una delle parti, ai sensi e nel rispetto degli artt. 28 e 29 della Legge

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, comma 7 della Legge 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, comma 3 deila legge 392/78, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore.

ART. 4 - CANONE

Il conduttore verserà al Comune di Torino un canone annuo di Euro 13.900,00 (tredicimila/00) in rate mensili anticipate, oltre al rimborso spese per oneri accessori e quant'altro a carico del conduttore in base alla legge ed alle consuetudini. Quanto dovuto a titolo di locazione ed oneri accessori dovrà essere pagato in rate mensili anticipate mediante apposito bollettino che sarà inviato dal Comune di Torino. Nel caso di mancata ricezione del bollettino entro il 15 del primo mese del mese di competenza, sara 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 da 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, salva ed impregiudicata la richiesta di maggiori danni. Il pagamento non può essere sospeso, né ritardato, ne eseguito in misura parziale in base a pretese od eccezioni di sorta. Detto canone sara aggiornato 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.



ART. 5 - SPESE

Sono a carico del conduttore tutte le spese relative ai consumi di condizionamento (riscaldamento/raffrescamento), energia elettrica, acqua, gas e telefono oltre alla tassa raccolta rifiuti i cui contratti devono essere direttamente intestati, nonché tutte le altre spese ripetibili relative all'uso di servizi condominiali. Sono altresi a carico del conduttore le spese relative all'installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione del misuratori. Per la sola utenza idrica poiché non risulta tecnicamente possibile, ad oggi, intestare direttamente il contratto di fornitura e per le altre spese comuni all'intero edificio verrà addebitato al conduttore il costo in proporzione alla percentuale di fabbricato utilizzato.

ART. 6 - SUBLOCAZIONE E CESSIONE D'AZIENDA

E' fatto divieto al conduttore di cedere il contratto o sublocare in tutto o in parte, con o senza corrispettivo, l'immobile locato, salvo il disposto dell'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392. In tale caso il conduttore dovrà darne previamente comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Tale comunicazione dovrà contenere le condizioni essenziali dell'atto di cessione o di affitto di azienda, con specifica indicazione degli elementi economici che compongono l'azienda oggetto di cessione o di affitto e che determinano, nel loro complesso, il relativo corrispettivo. Al fine di consentire alla Città di effettuare le verifiche necessarie all'autorizzazione al subentro nel contratto di locazione dovranno essere forniti i seguenti documenti:

- atto di cessione o affitto
- iscrizione del subentrante alla Camera di Commercio certificazione assenza condanne penali subentrante
- fotocopie documento di identità e Codice Fiscale del subentrante



- dichiarazione dei redditi del subentrante dei 5 anni precedenti
- Bilancio attività del subentrante
- Autocertificazione di assenza di pendenze del subentrante presso l'Agenzia delle Entrate ed altri enti pubblici
- Documentazione attestante la regolarità contributiva dei dipendenti del subentrante per l'anno precedente a quello in cui avviene il subentro.

Il Comune di Torino locatore si riserva la facoltà, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione predetta, di opporsi per gravi e giustificati motivi attinenti, a mero titolo di esempio, alla capacità economica del subentrante e alla sua affidabilità professionale o all'interesse pubblico, validamente documentato, a evitare mutamenti nella destinazione dei locali. Qualunque violazione di siffatto obbligo comporterà la risoluzione di diritto del contratto e l'incameramento integrale del deposito cauzionale, salvo il diritto ai maggiori danni subiti.

ART. 7 - 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 392/78.

ART. 8 - NUOVE OPERE E MANUTENZIONE

In deroga all'art. 1575 del Codice Civile, il conduttore, 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 nonche gli interventi necessari per l'agibilità dell'immobile e per l'adeguamento dello stesso ad ogni normativa vigente in materia di sicurezza e le autorizzazioni indispensabili per lo



svolgimento dell'attività di cui all'art. 1. La costruzione di eventuali nuove opere dovra essere comunicata al Settore Contratti Attivi e Amministrazione al quale dovrà essere presentata copia del progetto edilizio, vistata dall'Ufficio Protocollo dello Sportello per l'Edilizia. Resta inteso che la realizzazione di nuove opere dovrà comunque essere conforme alle disposizioni vigenti in materia edilizia e catastale. Qualunque violazione di siffatto obbligo comporterà la risoluzione di diritto del contratto e l'incameramento integrale del deposito cauzionale, salvo il diritto ai maggiori danni subiti. Si precisa che la costruzione delle eventuali nuove opere deve essere conforme alle disposizioni e limitazioni previste dal Regolamento Condominiale. Alla scadenza del contratto, la Città si riserva la facoltà di mantenere le nuove opere realizzate, oppure di far rimuovere al conduttore le stesse, senza che questa sia tenuta a corrispondere alcuna indennità, indennizzo o compenso di sorta in conseguenza della restituzione del bene. In deroga agli art. 1576 e 1577 del C.C. compete al conduttore la manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali e degli impianti oggetto del presente contratto, compresi gli eventuali interventi per l'adeguamento degli stessi alle vigenti norme ed alle misure di sicurezza e di prevenzione incendi ed all'abolizione delle barriere architettoniche. Ogni intervento tecnico sui locali (esclusa la manutenzione ordinaria) deve essere preventivamente autorizzato dal Comune di Torino. Se presenti eventuali zone verdi, è altresi a carico del locatario la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse, putatura compresa, rimanendo comunque in capo al Comune di Torino l'esercizio dei diritti che ad esso competono in quanto proprietaria. L'esecuzione delle operazioni di manutenzione del verde nonché dei nuovi piantamenti dovranno essere preceduti da una relazione tecnica da indirizzare al Settore Verde Pubblico che autorizzerà le opereimpartendo le direttive necessarie, secondo quanto previsto dal regolamento comunale

in materia. In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, il Comune di Torino potrà esigere la restituzione immediata dei locali impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

ART . 9 - OBBLIGHI SPECIFICI

Il Condutture si impegna, entro 6 mesi dalla decorrenza della presente locazione, a produtre alla Catà la documentazione attestante l'avvenuta conformità e messa in sicurezza degli impianti presenti nell'immobile (T.U. in materia di Edilizia D.P.R. 380 del 2001 e s.m.), l'adeguamento dell'immobile alla normative sugli impianti elettrici, impianto idrico, risparmio energetico, sull'eliminazione delle barriere architettoniche, la certificazione in materia di sicurezza negli ambienti di lavoro così come previsto dal D. Lgs. n. 81 dei 9 aprile 2008 e ogni altra attestazione di conformità alle vigenti leggi relativa in particolare alla destinazione dell'immobile così come previsto all'art. I del presente contratto. Per quanto riguarda la materia della sicurezza degli impianti, si richiede in particolare il progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli stessi, nonché la dichiarazione di conformità dei lavori effettuati. Gli impianti deveno esser.: eseguiti da imprese abilitate che abbiano i requisiti tecnico professionali previsti dalla legge e i materiali usati devono avere la certificazione UNI e CEL La Città si riserva di effettuare verifiche di accertamento direttamente in loco. Il mancato adempimento dei suddetti obblighi di adeguamento comporta la risoluzione di diritto del presente contratto, salva diversa disposizione da parte del locatore. Le parti danno atto che la locazione è soggetta, ai sensi dell'autorizzazione alla Concessione in Uso rilasciata ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i. e dell'art. 10 della Legge n. 137/2002, dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali -Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte in data 11.06.2010 prot. n. 7262/10, alle seguenti vincolanti prescrizioni:



Am

- Dovrà essere garantita la conservazione del bene mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, i cui progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Torino, Asti, Biella, Cunco e Vercelli ai fini del rilascio del nulla-osta ai sensi del comma 3 sexies dell'art. 55 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.. Si precisa che gli interventi dovranno essere rispettosi dell'insieme architettonico e di quant'altro necessario alla tutela del bene stesso, non individuabile allo stato attuale di conoscenza e da verifiche in fasc di esame, di progetto, in particolare ogni futuro intervente sull'immobile e particolarmente sulle facciate dovrà avere carattere conservativo.
- L'immobile in questione potrà essere destinato ad uso commerciale. Non potrà
 essere destinato ad usi incompatibili, ne ospitare servizi che comportino apparati
 tecnologici invasivi.
- Dovr

 é essere garantita, particolarmente in occasiom finalizzate alla
 conoscenza del territorio, la pubblica fruizione del bene.

Le parti fanno constare, altresi, che il presente atto dovrà essere notificato alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte e alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Torino, Asti, Biella, Cunco e Vercelli, nei termini prescritti dall'art. 59 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

ART. 10 - RIPARAZIONI E RESTAURI

Il Comune di Torino locatore potrà in ogni tempo eseguire e realizzare, sia all'esterno che all'interno dell'immobile, rispettivamente tutte le riparazioni e tutti gli impianti che ritenesse opportuni a suo insindacabile giudizio, nonché qualunque opera di abbellimento o di restauro dello stabile, rinunciando il conduttore al disposto dell'art. 1582 del C.C.. Il conduttore non potrà pretendere alcun risarcimento per danni



causati da lavori autorizzati dal Comune di Torino.

ART. 11 - ASSICURAZIONI

Il conduttore si impegna a stipulare polizza assicurativa a copertura dei rischi di responsabilità civile connessa all'attività svolta presso i locali per danni subiti da terzi o beni di terzi, esonerando espressamente, con la firma del presente contratto, la Città da tale responsabilità. Il conduttore si impegna inoltre a stipulare, per tutta la durata del presente contratto, una polizza assicurativa per la conservazione dell'immebile e di ogni eventuale bene mobile di proprietà della Città contro i rischi di incendio, eventi atmosferici, infiltrazioni e altri danneggiamenti possibili. La polizza dovrà inoltre garantire la copertura assicurativa per la responsabilità civile per danni comunque verificatisi a terzi o a beni di terzi nell'immobile, anche per cause imputabili all'immobile stesso. Il conduttore all'atto della stipula del presente atto dovrà consegnare ai locatore copia della polizza unitamente alla quietanza del pagamento del premio. Sarà cura del locatario inviare al locatore le successive quietanze.

ART. 12 - GARANZIE

A garanzia degli opblighi assunti col presente contratto il conduttore presta cauzione di Euro 3.250.00 (tremiladuecentocinquanta/00) mediante fideiussione assicurativa n. 2010/2135659 rilasciata da Reale Mutua Assicurazioni – Agenzia Torino Cavour il 12.10.2010. Ogni efietto della fideiussione dovrà cessare sei mesi dopo la scadenza della locazione ai sensi dell'art. 1957 c.c. Il Comune di Torino resta fin d'ora autorizzato a ritenere l'ammontare dei danni riscontrati nei locali ed ogni eventuale suo credito salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto.

ART. 13 - RESPONSABILITA'

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

Am

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, 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 futte 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 dovra essere attuata con tutti gli accorgimenti ofierti dalla tecnica. E', inoltre, a carico del conduttore ogni intervento necessario di adeguamento alle vigenti norme e misure di sicurezza e ogni onere e responsabilità connessi per le incombenze ed adempimenti previsti dal Decreto Legislativo 81/2008 e s.m.i.

ART . 14 - ACCERTAMENTI

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

ART. 15 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Al termine della locazione il conduttore dovrà restituire l'immobile in buon stato di uso e manutenzione, con tutte le migliorie apportate e gli adeguamenti che si è impegnato a realizzare in base a quanto disposto dagli artt. 8 e 9, senza che nulla sia dovuto dal Comune di Torino. Il conduttore, sei mesi prima della scadenza, dovrà permettere la visita dell'immobile ai nuovi potenziali conduttori, previ accordi con la Città curca i tempi

e i modi.

ART. 16 - SPESE DI CONTRATTO

Le spese del presente contratto e degli oneri accessori sono a carico del conduttore. Le spese di registro del contratto stesso come delle sue rinnovazioni o proroghe, se dovute, sono ripartite in parti uguali tra il Comune di Torino e il conduttore, il quale ultimo dovrà rimborsarle a semplice richiesta del Comune di Torino locatore, che si assume l'onere della registrazione.

ART. 17 - ELEZIONE DOMICILIO

Per gli effetti del presente contratto di locazione, il conduttore elegge il proprio domicilio in Torino, via Carlo Alberto 30,

ART. 18 - MODIFICAZIONI AL CONTRATTO

Ogni modifica al presente contratto (all'infuori di quelle imposte per legge ad una o ad cutrambe le parti) dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta. Eventuali acquie scenze o tolleranze del Comune di Torino non costituiranno, in alcun caso, modifiche contrattuali.

ART. 19 - NORMA DI RINVIO

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti richiamano la normativa vigente in materia di locazione.

ART. 20 - INADEMPIENZE

Linadempienza da parte del conduttore di uno degli obblighi contenuti in questo contratto potrà comportare la sua risoluzione.

ART. 21 - COMUNICAZIONI

Tutte le comunicazioni da effettuarsi in dipendenza del presente contratto, se non diversamente specificato, dovranno avvenire per iscritto e si riterranno correttamente eseguite se inoltrate agli indirizzi delle parti di seguito indicati o a quelli che verranno successivamente comunicati dalle stesse:

Al Locatario: Comune di Torino - Direzione Patrimonio - Settore Associazioni Contratti Attivi Amministrazione - Piazza Palazzo di Città 7 - 10122 Torino Tel. 011/4423236

Al Conduttore: Via Carlo Alberto 30 - Torino

ARTICOLO 22 - CLAUSOLA FISCALE

Agli effetti fiscali, si richiede la registrazione del presente contratto per la prima annualità (01/11/2010 – 31/10/2011), ai sensi dell'art. 17 comma 3 del D.P.R. 131/1986, con applicazione dell'aliquota di cui art. 5 comma 1 Tariffa parte I allegata al D.P.R. n. 131/1986 sul canone annuo di euro 13.000,00.

Letto, approvato e sottoscritto, in segno d'integrale accettazione senza riserve, oggi

II locatore

II conduttore

A norma degli ant 1341-1342 C.C., il conduttore dichiara di aver letto e di accetture tutte e singole le condizioni sovrariportate nel presente contratto di locazione ed in particolare l'art. 2 (consegna), l'art. 6 (sublocazione e cessione d'azienda), l'art. 8 (nuove opere e manutenzione). l'art. 9 (obblighi specifici), l'art. 13 (responsabilità), l'art. 15

(riconsegna).

A Secretary of the second of t

masher