



Conto n. 114/17

LOCAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' DELLA CITTA' DI TORINO, SITO IN TORINO STRADA VAL SAN MARTINO SUPERIORE 24/8 DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

Con la presente scrittura privata non autenticata, redatta in duplice originale, tra la **CITTA' DI TORINO** con sede in TORINO (TO), piazza Palazzo di Citta' 1, codice fiscale 00514490010, rappresentata dal dr. **Giuseppe BIANCIOTTO**, domiciliato per la carica in Torino, presso il Palazzo Municipale, il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Dirigente del Servizio Contratti ai sensi dell'art. 107 del D.L.vo n.267/2000 e dell'art. 60, comma 2 del vigente Regolamento dei Contratti approvato con deliberazione C.C. 22 dicembre 2008, ed in esecuzione della determinazione dirigenziale della Direzione Edifici municipali, Patrimonio e Verde - Area Patrimonio - Servizio Associazioni Contratti Attivi n. 65 in data 7 marzo 2017, mecc. n. 2017 40968/131, di seguito denominata locatore

e la Società **.....** con sede in Torino, **Strada Val** codice fiscale e Partita IVA **.....** in questo atto rappresentata dalla signora **.....** nata a T-**.....** **.....** e domiciliata per la carica presso la sede della società, nella sua qualità di legale rappresentante, di seguito denominata conduttore

tra le suddette parti si conviene e stipula quanto segue:

ARTICOLO 1

La Città di Torino concede in locazione alla società **.....** **.....**, che accetta, l'immobile di proprietà comunale sito in Torino, strada Val San Martino Superiore 24/8, identificato al catasto fabbricati del

Comune di Torino al Foglio 1312, particella 318, sub. 1 - cat. C/4 e sub.2 - cat. A/4 e da relativa area pertinenziale censita al Catasto Terreni al Foglio 1312, particella 318 parte, di mq. 2990. Oggetto del presente contratto è l'immobile della superficie complessiva di mq. 2714, meglio individuato dalle planimetrie che costituiscono parte integrante del presente contratto, ed è composto da un corpo di due piani fuori terra ed una parte più bassa ad un piano fuori terra.

Al piano terreno sono ubicati i seguenti locali: ingresso, accettazione, cucina, refettorio, ufficio, quattro aule, bagno alunni e bagno insegnanti.

Al primo piano sono ubicati i seguenti locali: ingresso, due aule, bagno alunni, bagno insegnanti, terrazzo, due balconi, ex alloggio custode composto da: ingresso, cucina abitabile, tre camere, bagno e due balconi.

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

Per quanto riguarda la porzione di terreno della superficie di circa 98 mq. (Identificato al Catasto Terreni Foglio 1312, particella 318 parte) come risulta dalla planimetria allegata, oggetto del contratto di comodato stipulato in data 17 dicembre 2013 con atto repertorio AP n. 1085 registrato a Torino in data 20.12.2013 al n. 13078, decorrente dalla data di stipula sino al 31 luglio 2015, non rinnovabile, con il quale la S.p.A. S.M.I.C. S.p.A., in qualità di proprietaria, concedeva alla Città di Torino la suddetta porzione di terreno, si precisa che: il conduttore provvederà, a semplice richiesta della S.p.A. S.M.I.C. S.p.A., al rilascio della suddetta porzione e alla sua consegna a quest'ultima libera da persone e cose affinché la S.p.A. S.M.I.C. S.p.A. stessa provveda ad effettuare il riposizionamento, lungo il confine di proprietà, della recinzione esistente che resterà di proprietà della società medesima nonché la conseguente risistemazione della pavimentazione e la rimozione dell'altalena presente sull'area secondo quanto già

accordato tra la S... .., senza pretese o eccezioni di sorta.

Per le finalità di cui sopra verrà garantito dal Conduttore il transito delle maestranze e dei mezzi d'opera delle imprese esecutrici dei lavori e dei tecnici preposti sulle aree limitrofe di proprietà della S... .., nei limiti di quanto strettamente necessario, senza corrispettivo in denaro. Tali aree nell'ipotesi in cui se ne ravvisi la necessità, in relazione alla natura delle opere da eseguire, potranno altresì essere temporaneamente occupate dalle attrezzature e dai materiali di cantiere, esclusivamente per il periodo necessario all'esecuzione delle opere.

ARTICOLO 2

La locazione ha la durata di anni sei con decorrenza dal primo giorno del mese successivo alla stipula del contratto e, pertanto, dal 1° maggio 2017 e sarà rinnovabile per ulteriori sei anni qualora non vi siano stati, nei pregressi sei anni, inadempimenti al presente contratto.

Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di sei mesi.

In tale caso rimarranno a carico del conduttore tutte le spese sino a quel momento sostenute, senza alcun onere o indennità di sorta del locatore.

ARTICOLO 3

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di euro 48.900,00 (quarantottomilanovecento/00) annuali. Detto canone sarà corrisposto in rate mensili 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 mese di competenza, sarà cura del Conduttore contattare l'ufficio del Comune di Torino deputato alla riscossione dei canoni o direttamente gli uffici della Società di riscossione SORIS S.p.A..

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 Conduttore 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 Conduttore 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.

Resta inteso che, in detto periodo rimarranno in vigore le condizioni del contratto scaduto.

ARTICOLO 4

I locali oggetto del presente contratto sono da destinarsi ad uso scuola d'infanzia, alle condizioni contenute nel presente atto, con divieto generale di ogni diverso uso, salvo autorizzazione da parte del Comune di Torino. Il cambiamento della



destinazione d'uso originariamente convenuta, anche se parziale, in assenza di autorizzazione scritta concessa dalla Civica Amministrazione proprietaria, comporta la decadenza, di diritto, del contratto, salvo il risarcimento del danno subito dalla Città.

Il Conduttore si obbliga ad adottare tutte le cautele necessarie per evitare il pericolo di incendi restandogli altresì espressamente vietato:

- di sovraccaricare il pavimento dei locali per un peso superiore a Kg. 250 per ciascun mq.;
- di depositare nei locali oggetto del presente contratto sostanze esplosive od infiammabili, o comunque pericolose per le cose e per l'altrui incolumità;
- ingombrare la strada o le parti comuni con liquidi, immondizie ed in genere di fare alcuna cosa contraria alle vigenti leggi ed ai regolamenti Edilizi, di Igiene e di Polizia o che comunque possa arrecare danno o disturbo a terzi in genere.

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 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 5

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 servitu' 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 piu' ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 C.C.

ARTICOLO 6

Sono totalmente a carico del Conduttore:

la tassa raccolta rifiuti;

le utenze elettriche;

le utenze idriche;

le utenze del gas cottura;

le utenze del riscaldamento/raffrescamento;

le utenze telefoniche.

Le utenze di cui sopra sono direttamente intestate al Conduttore.

ARTICOLO 7

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

ARTICOLO 8

E' fatto divieto al conduttore di cedere il contratto o sublocare in tutto o in parte,

con o senza corrispettivo, i locali affittati salvo il disposto dell'art. 36 della Legge 392/1978 . In tale caso il conduttore dovrà darne 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. La Città locatrice si riserva la facoltà, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione predetta, di opporsi per gravi e giustificati motivi attinenti, a 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.

ARTICOLO 9

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. 392/1978.

ARTICOLO 10

Il Conduttore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, all'esecuzione di tutte le opere 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. 4. Compete al Conduttore



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.

L'esecuzione delle operazioni di manutenzione del verde, nonché i nuovi piantamenti, dovranno essere preceduti da una relazione tecnica da indirizzare alla Divisione Ambiente – Mobilità, Settore Verde Pubblico – Gestione, che autorizzerà le opere, impartendo le direttive necessarie.

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

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

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 Locatore 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 Locatore ogni onere relativo all'accatastamento, ove necessario.

ARTICOLO 12

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 Locatore, indipendentemente dalla durata dei lavori, rinunciando, il Conduttore, al disposto dell'art. 1582 c.c..

ARTICOLO 13

Il Conduttore si ha stipulato idonea polizza assicurativa fabbricato n. _____

Agenzia di Torino in data _____ 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.

Sarà ad esclusiva cura del conduttore la trasmissione tempestiva alla Città di tutte le quietanze successive di pagamento del premio assicurativo.

ARTICOLO 14

A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto il conduttore ha prestato cauzione di Euro 12.225,00 (dodicimiladuecentoventicinque,00) mediante fideiussione bancaria assicurata da Banca S.p.A. valida sino al 31 gennaio 2022. Il locatario, alla scadenza, si impegna a rinnovare tale fideiussione bancaria sino alla scadenza contrattuale del presente contratto di locazione.

Il deposito cauzionale potrà essere incamerato dalla Città nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del Locatore, senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante alla Città proprietaria.

ARTICOLO 15

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.

E', 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

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

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

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

Per gli effetti del presente contratto di locazione, il Conduttore elegge il proprio domicilio in _____

ARTICOLO 20

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

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

ARTICOLO 22

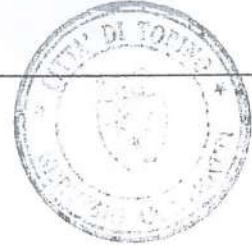
Ai sensi della Legge Regionale n. 13/2007 e delle disposizioni attuative della Regione Piemonte in materia di certificazione energetica degli edifici (D.G.R. n. 43 11965 del 4 agosto 2009 e D.G.R. n. 1 12374 del 20 ottobre 2009), il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di Prestazione Energetica n. 2015 2083210018 redatto in data 23 ottobre 2015 dal certificatore D _____ (n.208321), in ordine alla attestazione della presentazione energetica dell'immobile.

ARTICOLO 23

Agli effetti fiscali, si richiede la registrazione del presente contratto per la prima annualità, 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 48.900,00.

Al presente atto sono allegate due planimetrie.



Letto, approvato e sottoscritto in segno di integrale accettazione, senza riserve, oggi 27/04/2017
come appresso:

Il locatore

Il condutto

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 contratto di locazione ed in particolare: art. 2; art. 3; art. 4; art. 8; art. 10; art. 11; art. 15; art. 17; art. 21.

Il conduttore





Ministero dell'Interno
 Direzione Provinciale
 di TORINO
 Ufficio di Circolazione
 del Comune di TORINO
 Direzione Provinciale
 di TORINO
 Ufficio di Circolazione
 del Comune di TORINO



Ministero dell'Interno
 Direzione Provinciale
 di TORINO
 Ufficio di Circolazione
 del Comune di TORINO
 Direzione Provinciale
 di TORINO
 Ufficio di Circolazione
 del Comune di TORINO

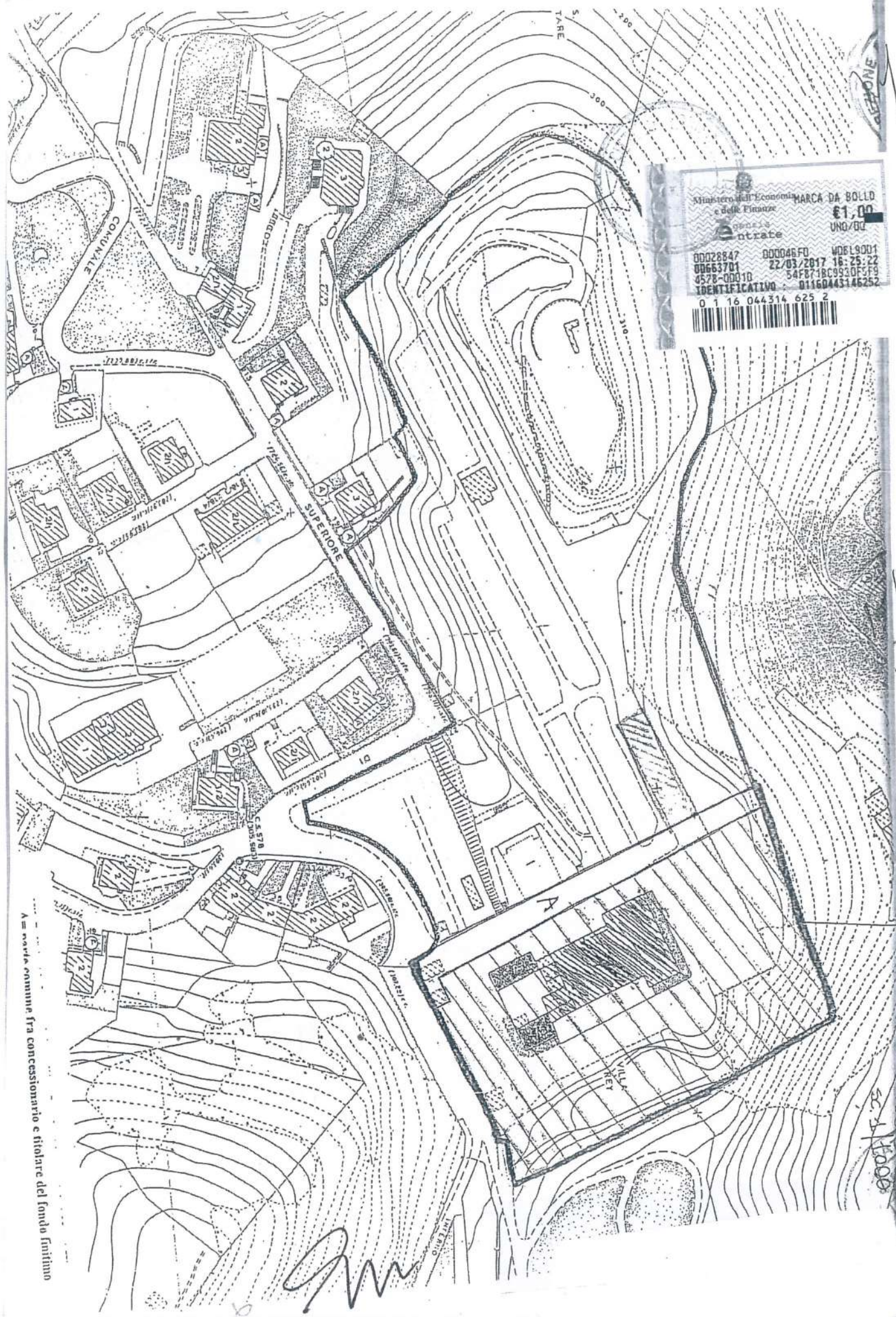
00028847
 000004670
 00663702
 4578-00030
 IDENTIFICATIVO
 01160403186241

AMBI.9001
 22/03/2017 16:35:27
 AFBALC3341FD08
 01160403186241

€1,00
 UNO/00



N 41990700



Ministero dell'Economia e delle Finanze
 Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€1,00
 UNO/DC

00028847 000046FO WDEL9001
 00663701 22/03/2017 16:25:22
 4578-00010 54F87:BC99:0F:FB
 IDENTIFICATIVO 01160443146252
 0 1 16 044314 625 2

A = tavola comune fra concessionario e titolare del fondo finitimo

SC. A. 1/1000