

che rimborsare di pratica 357 fascicolo 19

68533 | 8993

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra le parti:

REGISTRATO

A TORINO

IL 28.03.2004

AL N° 3347

VOLUME /

LIRE 23.748.000

DI CUI LIRE / INVIM

COMUNE DI TORINO (in seguito per brevità denominato "Città") con sede in Torino, Piazza Palazzo di Città n. 1, codice fiscale e partita IVA: 00514490010,

in persona del Dirigente del Settore Contratti, signor:

BIANCIOTTO GIUSEPPE, nato a [redacted] il [redacted] dirigente amministrativo, domiciliato per la carica in Torino (TO), presso il Comune di Torino,

con i poteri per quanto infra in forza di provvedimento del Sindaco prot. n. 12077 in data 22 dicembre 1999, ai sensi dell'art. 107 del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 e dell'art. 19, comma 2, del Regolamento per la Disciplina dei Contratti approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 15 marzo 1999, esecutiva dal 19 aprile 1999, quale provvedimento, in copia conforme, si allega alla presente sotto la lettera "A",

in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. cron. 1157 (n.mecc. 9809086/08) del 26 ottobre 1998, che, in copia conforme, unitamente allo schema di disciplinare per la locazione, si allega alla presente sotto la lettera "B".

LOCATORE

"FACIT S.P.A." con sede in Torino (TO), Via Monte di Pietà n. 2, capitale sociale versato di lire 1.000.000.000 (unmiliardo), codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Torino: 02476480013,

in persona del Consigliere Delegato, signor:

██████████ nato a ██████████ ██████████
d ██████████ dirigente
di azienda,

in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data
23 novembre 2000 che, in estratto, si allega alla presente sotto la lettera "C".

CONDUTTORE

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1

OGGETTO

L'Amministrazione Comunale concede in locazione alla società "FACIT
S.P.A." l'immobile sito in Comune di Torino, nell'area denominata "Ex
INCET" in Via Cervino civico numero 23 (ventitre) della superficie di metri
quadrati 3.344 (tremilatrecentoquarantaquattro) circa, meglio individuato e
perimetrato in rosso nella planimetria che si allega alla presente sotto la
lettera "D", censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino come Fo-
glio 50 numero 497 subalterni 6, 7 et 8, (già Foglio 50 n.497 subalterno 5
parte), formante unico corpo alle coerenze: Via Cigna, Via Cervino ed area
cortilizia.

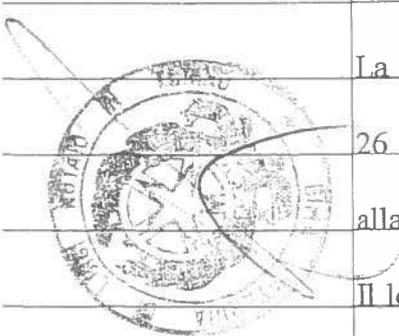
Nel fabbricato non sono presenti beni mobili inventariati.

ARTICOLO 2

DURATA E RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO

La locazione ha la durata di anni 14 (quattordici) a decorrere dalla data del
26 (ventisei) novembre 1998 (millenovecentonovantotto), corrispondente
alla data di consegna dell'immobile e risultante da apposito verbale.

Il locatore rinuncia esplicitamente ad avvalersi della facoltà di diniego della



rinnovazione alla prima scadenza prevista dall'art. 29 della Legge n. 392 del 27 luglio 1978, pertanto allo scadere dei quattordici anni il presente contratto è tacitamente rinnovato di altri 14 (quattordici) anni.

Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto ai sensi dell'art. 27, comma 7 della Legge 392/78, con un preavviso di mesi dodici.

Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, comma 8 della Legge 392/78, si dichiara che motivo del recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore.

Nei casi di recesso disciplinati ai commi precedenti rimarranno a carico del conduttore tutte le spese sostenute per gli interventi di cui all'art. 6, senza alcun onere o indennità di sorta per il locatore.

ARTICOLO 3

USO DELLA COSA LOCATA

Il locale dovrà essere destinato esclusivamente ad uso **Uffici ed attività accessorie quali magazzino e deposito con divieto di ogni diverso uso per sei anni.**

Durante tale periodo ogni diversa destinazione dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Città e l'eventuale cambiamento della destinazione convenuta, anche se parziale, comporta la risoluzione di diritto del contratto, salvo il risarcimento del danno subito dal locatore.

Il conduttore si obbliga ad adottare tutte le cautele necessarie per evitare il pericolo di incendi restandogli altresì espressamente vietato di ingombrare la strada o le parti comuni con liquidi, immondizie o qualsiasi altro oggetto 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.

ARTICOLO 4

SUBLOCAZIONE

Il conduttore non può cedere il contratto o sublocare in tutto o in parte, con o senza corrispettivo, salvo che nei casi previsti dall'art. 36 della Legge 392/78 e dell'art. 41, comma 14 Decreto Ministeriale 375/1988. Qualunque violazione comporta la risoluzione di diritto del contratto. In caso di cessione del contratto contestuale alla cessione d'azienda il cedente non è liberato dalle obbligazioni assunte ed il locatore può agire contro il medesimo qualora il concessionario sia inadempiente.

ARTICOLO 5

CONSEGNA

In deroga all'art. 1575 c.c. l'immobile è consegnato al conduttore nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Contestualmente alla consegna dell'immobile, libero e sgombero da persone e cose, sarà consegnata al conduttore l'area esterna indicata in giallo nella planimetria allegata allo schema di disciplinare, come sopra allegato sub B, onde consentire la realizzazione delle opere a scomputo di cui all'art. 6.

ARTICOLO 6

MANUTENZIONE E RISTRUTTURAZIONE

Il conduttore si impegna ad eseguire a propria totale cura e spese tutte le opere di ristrutturazione e trasformazione dell'immobile individuato all'art. 1, al fine di renderlo idoneo all'uso convenuto, nonchè al ripristino degli intonaci e tinteggiatura delle facciate esterne dell'intero fabbricato, serramenti com-

presi, come da planimetria allegata allo schema di disciplinare, come sopra allegato sub B.

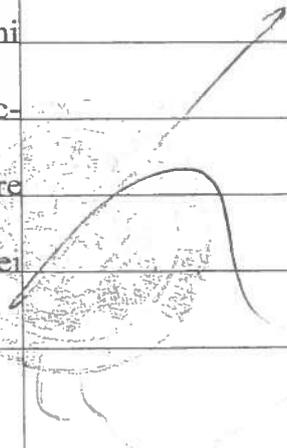
Sono a carico del conduttore tutti gli oneri di progettazione e collaudo di tutte le opere soprarichiamate, nonché quelle derivanti dall'obbligo di acquisire tutte le autorizzazioni o concessioni previste dalle vigenti norme e tutti gli oneri derivanti dalla applicazione del Piano particolareggiato richiamato all'art. 9.

L'immobile ristrutturato all'atto della riconsegna alla Città o alla Provincia dovrà rispondere a tutte le normative di sicurezza in vigore (impiantistica, barriere architettoniche, prevenzione incendi, ecc.).

In deroga all'art. 1576 del c.c. è a carico del conduttore la manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali e degli impianti, compresi gli eventuali interventi per l'adeguamento degli stessi alle norme ed alle misure di sicurezza e di prevenzione incendi ed all'abolizione delle barriere architettoniche.

A scomputo degli oneri concessori e fino alla concorrenza di questi ultimi, il conduttore si impegna altresì a provvedere a propria cura e spese alla demolizione della copertura esistente sull'area indicata in colore giallo nell'unità planimetria ed alla realizzazione dei passaggi pedonali e veicolari indicati in colore azzurro nell'unità planimetria previsti dal Piano particolareggiato richiamato all'art. 9.

Gli interventi di cui sopra dovranno essere eseguiti secondo le disposizioni impartite dal Civico Ufficio Tecnico che a lavori ultimati provvederà all'accertamento della rispondenza dell'opera. I tempi di realizzazione delle opere da eseguirsi a scomputo degli oneri concessori e fino alla concorrenza dei medesimi verranno definiti in sede di rilascio della concessione edilizia.

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains illegible text, likely the name of the official or the office. The signature is written in a cursive style.

Ogni intervento tecnico sui locali (esclusa la manutenzione ordinaria) deve essere preventivamente autorizzato dalla Città.

In deroga agli artt. 1593 e 1592 c.c. tutte le eventuali migliorie, le riparazioni e tutte le opere eseguite a qualunque titolo dal conduttore, anche se vi è stato il consenso del locatore, resteranno, senza obbligo di compenso o indennità di sorta, di proprietà del soggetto indicato all'art. 7, senza che mai il conduttore possa eccepire la compensazione tra i miglioramenti ed i deterioramenti che l'immobile abbia subito.

ARTICOLO 7

PROPRIETA'

Tutte le nuove opere realizzate sui locali oggetto del presente contratto, ai sensi dell'art. 934 del c.c., appartengono fin dal momento della loro esecuzione alla Città di Torino, titolare del diritto reale di superficie ed allo scadere di questo all'Ente proprietario del suolo, senza obbligo di corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

ARTICOLO 8

RIPARAZIONI E RESTAURI

La Città locatrice potrà in ogni tempo eseguire, sia all'esterno che all'interno dell'immobile, tutte le riparazioni e tutti gli impianti che ritenesse necessari a suo insindacabile giudizio, senza obbligo di compenso in favore del conduttore, anche se le opere durassero oltre i venti giorni, rinunciando il conduttore al disposto degli artt. 1582, 1584 del c.c..

ARTICOLO 9

VIZI DELLA COSA LOCATA

In deroga agli artt. 1578 e 1579 c.c. la Città non è tenuta ad alcun risarcimen-

to qualora l'immobile presenti vizi o vincoli tali da non consentire l'idoneità all'uso pattuito.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1579 c.c., l'Amministrazione comunale ha reso pienamente edotto il conduttore dell'esistenza di un Piano Particolareggiato per l'area ex-Incet, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 15 febbraio 1993 e dell'obbligo di puntuale osservanza delle norme ivi contenute.

Il locatore ha inoltre posto a conoscenza il conduttore che l'Ente proprietario dell'immobile oggetto del presente contratto è la Provincia di Torino che ha concesso alla Civica Amministrazione il diritto reale di superficie sul bene di cui trattasi stipulato in data 11 gennaio 1995, rogito n. 127235 scaduto in data 11 gennaio 2000. La città di Torino con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 176 in data 8 giugno 1998 e di Giunta Comunale n. 776 in data 17 aprile 2000 e la Provincia di Torino con deliberazioni di Consiglio Provinciale n. 379-79130 del 2 giugno 1998 e n. 425-121215 del 21 luglio 1998 e di Giunta Provinciale n. 14 del 15 marzo 2000, hanno approvato un contratto di permuta che prevede l'attribuzione in proprietà della Città dell'area ex-Incet.

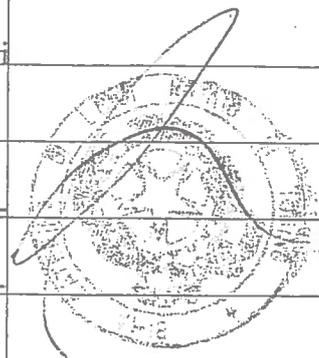
ARTICOLO 10

CANONE

Il canone di locazione è convenuto in lire 79.200.000 (settantanovemilioni-duecentomila) annue, oltre al rimborso di eventuali spese per oneri accessori e quant'altro a carico del conduttore in base alla legge ed alle consuetudini.

Il corrispettivo pattuito è stato stimato dal Settore Riorganizzazione e Riqua-

lificazione del Patrimonio con referto prot. n. 847/98, quale valore commer-



ciale di mercato per i locali oggetto del presente contratto; la perizia in questione è riferita all'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e considera che restano a carico del conduttore tutte le spese di ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, messa a norma, nonché tutti gli oneri e gli interventi necessari a rendere idoneo l'immobile per l'uso pattuito.

Il pagamento di detto canone decorrerà dal primo giorno del mese successivo a quello della data in cui verrà comunicata formalmente, a termine di legge, alla Città l'inizio dei lavori oggetto della concessione edilizia relativa all'immobile di cui all'art. 1. Il canone verrà aggiornato, così come previsto dalla Legge 392/78, nella misura pari al 75% (settantacinque per cento) dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati pubblicato annualmente dalla Gazzetta Ufficiale ai fini dell'aggiornamento delle locazioni di beni immobili.

Quanto dovuto a titolo di locazione ed oneri accessori dovrà essere pagato in rate trimestrali anticipate, entro e non oltre il ventesimo giorno del trimestre di competenza.

Il mancato pagamento anche di una sola rata, nel termine indicato, 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 del ritardo, senza necessità di diffida. Il pagamento non può essere sospeso, nè ritardato, nè in misura parziale in base a pretese od eccezioni di sorta.

ARTICOLO 11

SPESE

Sono a carico del conduttore tutte le spese relative ai consumi di energia elet-

trica, acqua, gas e telefono oltre alla tassa raccolta rifiuti, i cui contratti devono essere direttamente intestati.

Sono altresì a carico del conduttore le spese relative all'installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione dei misuratori.

ARTICOLO 12

ASSICURAZIONI

Per la durata del presente contratto il conduttore dovrà sottoscrivere un'adeguata polizza assicurativa per la responsabilità civile fabbricati ed a copertura dei danni derivanti da incendio, eventi atmosferici, atti vandalici, dolosi, ecc.

La polizza sottoscritta dalla Città opererà a secondo rischio.

ARTICOLO 13

GARANZIE

A garanzia degli obblighi assunti con la presente scrittura il conduttore presta cauzione di lire **19.800.000** (diciannovemilioniottocentomila) mediante fidejussione bancaria n. 123106 rilasciata il primo febbraio 2000 dall'Istituto Bancario SANPAOLO IMI SPA, Succursale n. 9.

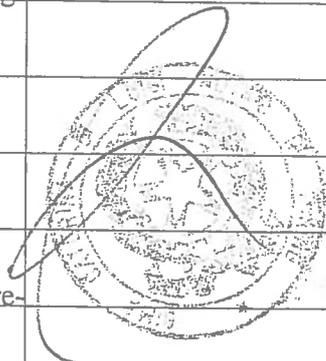
Ogni effetto della fidejussione dovrà cessare sei mesi dopo la scadenza della locazione ai sensi dell'art. 1957 c.c.

La Città resta fin d'ora autorizzata a ritenere l'ammontare dei danni riscontrati nei locali ed ogni eventuale suo credito salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto.

ARTICOLO 14

RESPONSABILITA'

Il conduttore tiene l'Amministrazione Comunale indenne da molestia o pre-



tesa da parte di terzi e risponde di ogni pregiudizio o danno che possa derivare a questi ultimi per effetto della locazione, sia durante il periodo di esecuzione dei lavori, sia durante il corso della locazione medesima.

Il conduttore è costituito custode della cosa locata. Il conduttore esonera espressamente la Città locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che potessero provenirgli da fatti od omissioni, dolosi o colposi di altri conduttori dello stabile o di terzi in genere.

Il conduttore risponde personalmente nei confronti della Città e di ogni terzo (ivi compresi altri conduttori) dei danni causati dai propri familiari, dipendenti e da tutte le persone che egli ha immesso nei locali.

ARTICOLO 15

ACCERTAMENTI

I Funzionari dell'Amministrazione Comunale, muniti di tesserino di riconoscimento, potranno accedere, previo avviso anche telefonico al conduttore, nell'immobile dato in locazione per accertamenti ed operazioni nell'interesse dell'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 16

RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile al termine della locazione in buono stato e con tutte le migliorie apportate, salvo il deperimento d'uso, alla persona delegata dalla Città locatrice.

In caso di ritardo o di consegna irregolare, ovvero di deperimento non giustificato da un normale uso, il conduttore sarà responsabile dei danni.

ARTICOLO 17

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, sono ripartite in parti uguali tra la Città locatrice ed il conduttore.

ARTICOLO 18

ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto il conduttore elegge domicilio presso la sede legale in Torino, Via Monte di Pietà n. 2.

ARTICOLO 19

MODIFICAZIONI AL CONTRATTO

Qualsiasi modificazione alle presenti condizioni (all'infuori di quelle imposte per legge, ad una o ad entrambe le parti) dovrà essere formulata, pena la sua inefficacia, in atto scritto.

Eventuali acquiescenze o tolleranze della Città locatrice non costituiscono, in alcun caso, modificazioni dei patti che precedono o degli atti che in futuro verranno stipulati per iscritto.

ARTICOLO 20

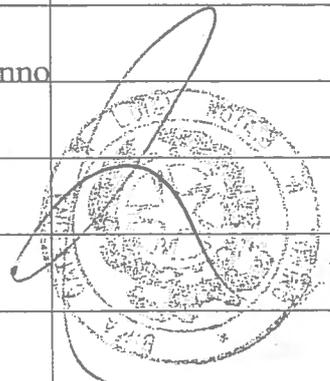
NORMA DI RINVIO

Per tutto quanto non espressamente previsto nel contratto di locazione, le parti richiamano le disposizioni del Codice Civile, della Legge 27 luglio 1978, n. 392, e gli usi locali non incompatibili con dette norme.

Eventuali modifiche e/o integrazioni della Legge n. 392/78, comporteranno l'adeguamento ad esse di quanto pattuito col presente contratto.

ARTICOLO 21

INADEMPIENZA



L'inadempienza da parte del conduttore o del locatore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà ipso jure la sua risoluzione, salvo ed impregiudicato il risarcimento dei danni conseguenti all'inadempimento.

Il conduttore, in persona di chi sopra, dichiara di accettare tutte le singole condizioni riportate nel presente contratto di locazione ed a norma degli articoli 1341 e 1342 codice civile dichiara di approvare specificatamente gli articoli 5,6 et 9.

I sottoscritti chiedono che la presente scrittura sia conservata nella raccolta degli atti del notaio che autenticcherà l'ultima delle loro firme.

Letto, approvato e sottoscritto.

Torino, 8 marzo 2001

In originale firmato:

GIUSEPPE BIANCIOTTO

Numero 68533 di repertorio - Numero 8998 di raccolta

AUTENTICA DI FIRME

Io sottoscritta CATERINA BIMA, notaio in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, dichiaro e certifico che, senza assistenza dei testimoni, avendovi d'accordo fra loro e col mio assenso rinunziato, i signori:

- BIANCIOTTO GIUSEPPE, nato [redacted] dirigente amministrativo, domiciliato per la carica in Torino, piazza Palazzo di Città n. 1, nella sua qualità di Dirigente del Settore Contratti del COMUNE DI TORINO con sede in Torino, Piazza Palazzo di Città n. 1, codice fiscale e partita IVA: 00514490010, con i poteri per quanto infra in forza di prov-

vedimento del Sindaco prot. n. 12077 in data 22 dicembre 1999, ai sensi dell'art. 107 del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 e dell'art. 19, comma 2, del Regolamento per la Disciplina dei Contratti approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 15 marzo 1999, esecutiva dal 19 aprile 1999 e in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. cron. 1157 (n.mecc. 9809086/08) del 26 ottobre 1998 che si allegano rispettivamente sotto la lettera "A" e "B" al presente contratto;

-

di [redacted] dirigente di azienda, nella sua qualità di Consigliere Delegato della società "FACIT S.P.A." con sede in Torino (TO), Via Monte di Pietà n. 2, capitale sociale versato di lire 1.000.000.000 (unmiliardo), codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Torino: 02476480013, in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 23 novembre 2000 che si allega al presente contratto sotto la lettera "C";

entrambi della cui identità personale io notaio sono certo, hanno apposto le firme, alla presenza mia in Torino, Piazza Palazzo di Città n.1, oggi otto marzo duemilauno.

In originale firmato:

CATERINA BIMA - NOTAIO

