

Via GIGNA N. 100

che rinvia in pratica 357 fascicolo AR. PROV.

REP. N. 36134

RACC. N. 3451

CONTRATTO DI LOCAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantasei.

Il giorno sette del mese di ottobre.

(7-10-1996)

In Torino, in una sala al piano primo degli Uffici Comunali
siti in Piazza Palazzo di Città n. 1.

Avanti me Caterina Bima, notaio in Torino, iscritto presso il
Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo,
senza assistenza dei testimoni per rinuncia fattane dai com-
parenti, d'accordo tra loro e con il mio consenso,

SONO PRESENTI I SIGNORI:

- PICCININO dottor Mario, [redacted] il [redacted]
domiciliato per la carica in Torino, Piazza Palazzo di Città
n. 1, in qualità di Dirigente del Servizio Contratti in rap-
presentanza del COMUNE DI TORINO, codice fiscale 00514490010,
a quanto infra delegato con atto in data 10 settembre 1996
dalla dottoressa Rossato Mariangela, [redacted] il
[redacted] domiciliata per la carica in Torino, Dirigente
del Settore Amministrativo III Contratti e Appalti, delega
rilasciata in base al disposto degli articoli 67 comma 3 e 82
lettera "i" dello Statuto del Comune di Torino approvato con
deliberazione del Consiglio Comunale in data 20 giugno 1994
numero 182, modificata con deliberazione del medesimo Consi-

REGISTRATO
A TORINO
IL 21-10-1996
AL N° 26377
VOLUME -
LIRE 27.707,00

glio in data 25 luglio 1994 n. 237 - reso esecutivo dal 1° a-	Detti c
gosto 1994 ed in vigore dal 9 settembre 1994 e del disposto	certo,
degli articoli 2 e 20 - commi 1° e 2° - del Regolamento Con-	-----
tratti approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.	-----
93 in data 23 marzo 1992 esecutiva dal 15 giugno 1992, quale	L'Ammin
documento in originale si allega al presente atto sotto la	"FACIT
lettera "A", omissane la lettura per dispensa avuta dai com-	settant
parenti;-----	contorn
in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale di	firmata
Torino in data 25 luglio 1995 n. 4667/95 divenuta esecutiva	to sott
in data 15 agosto 1995, documento che, in copia conforme, u-	scritte
nitamente agli allegati (atto di impegno con a sua volta al-	N.C.E.U
legata planimetria dell'area da rilasciare e schema di con-	Nel fabl
tratto), omissane la lettura per dispensa avuta dai comparen-	-----
ti, si allega al presente atto sotto la lettera "B";-----	-----
- [REDACTED]	La locaz
[REDACTED] imprenditore, il quale	dal prin
interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente	avvenuta
del Consiglio di Amministrazione della società "FACIT - MER-	serva ac
CATO DELLA CONFEZIONE - S.p.A.", siglabile "FACIT - S.p.A.",	Il locat
con sede in Torino, Via Monte di Pietà n. 2, capitale sociale	tà di di
lire 1.000.000.000 (unmiliardo) versato, iscritta al numero	dall'art
2230/1979 Tribunale di Torino del Registro delle Imprese di	quindici
Torino, codice fiscale: 02476480013, investito degli occor-	di altri
renti poteri.-----	Il condu



Detti componenti, della cui identità personale io notaio sono certo, per quest'atto convengono e stipulano quanto segue:---

----- ART. 1 -----

-----OGGETTO-----

L'Amministrazione Comunale concede in locazione alla Società "FACIT - S.p.A." l'immobile di metri quadrati 3078 (tremila-settantotto) di superficie di calpestio, quale meglio risulta contornato in arancione nella planimetria che, debitamente firmata dalle parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "C", omissane la lettura delle parti scritte per dispensa avuta dai componenti, censito al N.C.E.U. del Comune di Torino al Foglio 50 numero 497.-----
Nel fabbricato non sono presenti beni mobili inventariati.---

----- ART. 2 -----

-----DURATA E RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO-----

La locazione ha la durata di anni 15 (quindici) a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello della consegna avvenuta in data 29 agosto 1996 come da verbale che si conserva agli atti degli uffici comunali.-----

Il locatore rinuncia esplicitamente ad avvalersi della facoltà di diniego della rinnovazione alla prima scadenza prevista dall'articolo 29 Legge 392/78, pertanto allo scadere dei quindici anni il presente contratto è tacitamente rinnovato di altri 15 (quindici) anni.-----

Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal



contratto ai sensi dell'articolo 27, 7° comma della Legge
392/78, con un preavviso di dodici mesi.-----

gener
regol

Ai fini di quanto previsto dall'articolo 27, 8° comma della
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.-----

possa

Il co
to o

Nei casi di recesso disciplinati ai commi precedenti rimar-
ranno a carico del conduttore tutte le spese sostenute per
gli interventi di cui all'articolo 6 senza alcun onere o in-
dennità di sorta per il locatore.-----

previ
41 cor
zione
caso c

----- ART. 3 -----

zienda

-----USO DELLA COSA LOCATA-----

ed il

Il locale dovrà essere destinato esclusivamente ad attività
di vendita generi di abbigliamento ed affini con divieto di
ogni diverso uso per sei anni.-----

zionar

Durante tale periodo ogni diversa destinazione dovrà essere
preventivamente autorizzata dalla Città e l'eventuale cambia-
mento della destinazione convenuta, anche se parziale, com-
porta la risoluzione di diritto del contratto salvo il risar-
cimento del danno subito dal locatore.-----

In der
gnato
si tro
La con
scio de

Il conduttore si obbliga ad adottare tutte le cautele neces-
sarie per evitare il pericolo di incendi, restandogli altresì
espressamente vietato di ingombrare la strada o le parti co-
muni con liquidi, immondizie o qualsiasi altro oggetto ed in

bale di
ivi con
vori pr
sone-e

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.

ART. 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'articolo 36 della Legge 392/78 e dall'articolo 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 cessionario sia inadempiente.

ART. 5

CONSEGNA

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

La consegna dell'immobile al conduttore avverrà dopo il rilascio della concessione edilizia, previa redazione di un verbale di consegna nel quale verrà fatto constare che le aree, ivi comprese quelle sulle quali devono essere eseguiti i lavori previsti dall'articolo 6, sono libere e sgombrere da persone e cose.



----- ART. 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'articolo 1 al fine di renderlo idoneo all'uso convenuto.

Sono a carico del conduttore tutti gli oneri di progettazione e collaudo di tutte le opere soprarichiamate nonchè quelli 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'articolo 9.

La Città si impegna ad accelerare al massimo l'iter relativo al rilascio della concessione edilizia per consentire l'adempimento degli impegni tutti di cui al presente contratto e all'atto di impegno relativo al rilascio dei locali attualmente utilizzati dalla società "FACIT - S.p.A."

Si precisa che la concessione verrà richiesta per la ristrutturazione dell'intero immobile e per una destinazione non superiore a 1.500 (millecinquecento) metri quadrati di superficie di vendita, fermo restando la facoltà del conduttore di richiedere successivamente una variante alla concessione per ampliare la superficie di vendita.

L'immobile ristrutturato all'atto della riconsegna alla Città o alla Provincia dovrà rispondere a tutte le normative di si-

cure

prev

In c

conc

cali

l'ad

rezz

rier

A sc

ques

prop

cope

plani

taio,

sane

compa

apert

event

so da

Gli i

le di

lavor

dell'

Uffici

Le are

curezza in vigore (impiantistica, barriere architettoniche, prevenzione incendi, ecc.).-----

In deroga all'articolo 1576 del Codice Civile 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 del fabbricato e della copertura esistenti sull'area indicata in colore giallo nella planimetria che, debitamente firmata dalle parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "D", omissane la lettura delle parti scritte per dispensa avuta dai comparenti, nonchè alla realizzazione di un parcheggio a raso aperto al pubblico sull'area oggetto della demolizione e su eventuali aree contigue comunque destinate a parcheggio a raso dal Piano Particolareggiato.-----

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 al progetto preventivamente elaborato dal Civico Ufficio Tecnico.-----

Le aree sopra richiamate verranno prese in consegna dalla



Città dalla data del collaudo effettuata dal Civico Ufficio
Tecnico e non saranno richiesti al conduttore ulteriori ob-
blighi ed oneri oltre alla realizzazione della sistemazione
suddetta.

Ogni
ordin
Città

I tempi di realizzazione delle opere da eseguirsi a scompu-
to degli oneri concessori e fino alla concorrenza dei medesimi
verranno definiti in sede di rilascio della concessione edi-
lizia.

In de
ventu
a qua
conse
o ind

La Città già sin d'ora consente che sull'area denominata dal-
la relazione illustrativa del Piano Particolareggiato come
"piazzetta interna" siano collocate, in aderenza al capannone
oggetto di locazione, tutte quelle strutture di sicurezza
(scale esterne, ecc.) che saranno ritenute necessarie per il
rispetto delle condizioni di legge e che saranno oggetto di
progetto edilizio.

l'art
compe:
l'immo.

Parimenti sarà consentita la realizzazione, esterna al capan-
none, di eventuale gradinata di accesso agli ingressi e rela-
tive rampe per handicappati.

Tutte
sente
le, ap
Città
allo s

La Città consente inoltre che durante i lavori di ristruttu-
razione dell'immobile, lo stesso venga recintato provvisoria-
mente, comprendendo all'interno gli opportuni spazi di can-
tiere.

obbli
qualsi

La Città autorizza inoltre in via strettamente patrimoniale
il posizionamento sul fabbricato oggetto del presente con-
tratto di insegne relative all'attività.

La Cit
sternc
tutti

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

In deroga agli articoli 1593 e 1592 Codice Civile 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'articolo 7, senza che mai il conduttore possa eccepire la compensazione tra i miglioramenti ed i deterioramenti che l'immobile abbia subito.-----

----- ART. 7 -----

-----PROPRIETA'-----

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

----- ART. 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 insindacabi-



le giudizio senza obbligo di compenso in favore del conduttore, anche se le opere durassero oltre i venti giorni, rinunciando il conduttore al disposto degli articoli 1582, 1584 del Codice Civile.

Ammini

cui tr

127235

Si dà

ART. 9

missio

VIZI DELLA COSA LOCATA

il "Pr

In deroga agli articoli 1578 e 1579 Codice Civile la Città non è tenuta ad alcun risarcimento qualora l'immobile presenti vizi o vincoli tali da non consentire l'idoneità all'uso pattuito.

"FACIT

la Uni

getto,

Partic

Se i vizi sono tali da rendere impossibile o troppo oneroso il godimento della cosa il conduttore può, entro il primo anno dalla consegna, recedere con un preavviso di 30 (trenta)

gono r

giorni. In tale caso rimarranno a carico del conduttore tutte le spese fino ad allora sostenute senza alcun onere o indennità di sorta per il locatore.

Il cano

taduem

eventua

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1579 Codice Civile 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.

del cor

Il corr

Tecnic

getto d

rita al

trova e

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

le spe

straord

interve

Amministrazione il diritto reale di superficie sul bene di cui trattasi stipulato in data 11 gennaio 1995 rogito n. 127235.

Si dà atto fra le parti che in data 14 dicembre 1994 la Commissione Igienico Edilizia della Città di Torino ha approvato

il "Progetto globale di massima" predisposto dalla società

"FACIT - S.p.A." per conto del Comune di Torino, relativo alla

Unità di Intervento n. II: tutti i contenuti di tale progetto, pertanto, così come previsto dalle norme del Piano

Particolareggiato, sono parte dello stesso e, pertanto, vengono richiamati in toto in sede del presente contratto.

----- ART. 10 -----

----- CANONE -----

Il canone di locazione è convenuto in Lire 92.340.000 (novantaduemilioneitrecentoquarantamila) 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 Civico Ufficio Tecnico quale valore commerciale 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, messe a norma, nonché tutti gli oneri e gli interventi necessari a rendere idoneo l'immobile per l'uso

pattuito.

misur

Detto canone, così come previsto dalla Legge 392/78, viene aggiornato 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.

Per l

toscr

bilit

da in

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.

ecc.,

risch

Il mancato pagamento anche di una sola rata, nel termine indicato, costituisce motivo di risoluzione, e dà luogo all'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.

A gar

il cor

lionic

sicura

cietà

ZIONI

ART. 11

appenc

SPESE

to di

Sono a carico del conduttore tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas e telefono oltre alla tassa raccolta rifiuti, i cui contratti devono essere direttamente intestati.

Ogni e

la sca

colo.1

La Cit

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

dei da

to sal

misuratori.

ART. 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.

ART. 13

GARANZIE

A garanzia degli obblighi assunti col presente disciplinare il conduttore presta cauzione di Lire 23.085.000 (ventitremilioniocttantacinquemila) mediante fidejussione bancaria od assicurativa n. 967320785 rilasciata il 5 agosto 1996 alla società "FACIT MERCATO DELLA CONFEZIONE - S.p.A." da "ASSICURAZIONI GENERALI S.p.A." Agenzia Generale di Torino integra con appendice alla polizza 967320785 in data 7 ottobre 1996 - atto di dichiarazione n. 001.

Ogni effetto della fidejussione dovrà cessare sei mesi dopo la scadenza della concessione o locazione ai sensi dell'articolo 1957 Codice Civile.

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.

----- ART. 14 -----

-----RESPONSABILITA'-----

Il conduttore tiene l'Amministrazione Comunale indenne da molestia o pretesa 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.

----- ART. 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.

----- ART. 16 -----

-----RICONSEGNA DELL'IMMOBILE-----

Il c
ne d
appo
dalla
In ca
rimer
rà re

Le sp
a car
Le sp
novazi
Città
borsar
assume

A tutt
legge

Qualsi
di que
dovrà

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.

ART. 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 e il conduttore, il quale ultimo dovrà rimborsarle a semplice richiesta della Città locatrice che si assume l'onere della registrazione.

ART. 18

ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto il conduttore elegge domicilio in Torino, Via Cesare Battisti n. 7.

ART. 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.

compl

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

scio

ree.-

Richi

to ai

ART. 20

Scrit

NORMA DI RINVIO

su ci

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

quant

In or:

MARIO

CESARI

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

CATERI

=====

ART. 21

INADEMPIENZA

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

ART. 22

La società "FACIT - S.p.A.", come sopra rappresentata, sulla base dell'atto d'impegno allegato alla deliberazione della Giunta Comunale in data 25 luglio 1995 si impegna ad abbandonare tutte le liti in corso aventi per oggetto l'area del

compleso ex-Incet improrogabilmente entro la data di rilas-
cio della concessione edilizia e relativa consegna delle a-
ree.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho let-
to ai componenti che lo approvano.

Scritto in parte da persona di mia fiducia ed in parte da me
su cinque fogli di cui occupa diciassette intere facciate e
quanto di questa.

In originale firmato:

MARIO PICCININO

CATERINA BIMA - NOTAIO

=====