



A.P.
N. 598

MV/ml

Conto n. 203/12

**LOCAZIONE DI IMMOBILE COMUNALE SITO A TORINO IN VIA CIGNA 108/A
ANG. VIA CERVINO AD USO COMMERCIALE IN CAPO A FACIT S.P.A.**

Con la presente scrittura privata non autenticata, redatta in **triplice originale**, tra la **CITTA' DI TORINO**, piazza Palazzo 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 atto nella sua qualità di Dirigente del Servizio Contratti, con i poteri per quanto infra ai sensi dell'art. 107 D. Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 60, comma 2, del Regolamento Contratti approvato con deliberazione Consiglio Comunale del 22 dicembre 2008 ed in esecuzione della determinazione dirigenziale n. 24 del 25 gennaio 2012 (mecc. 2012 40297/131) della Divisione Patrimonio – Settore Associazioni Contratti Attivi Amministrazione; e la società **"FACIT – MERCATO DELLA CONFEZIONE S.p.A."** (abbreviabile con **"FACIT S.p.A."**) con sede a Torino in via Cervino 23, codice fiscale 02476480013, in questo atto rappresentata da [redacted] nato [redacted]

[redacted] nella sua qualità di consigliere delegato, con i poteri per quanto infra come da delibera del Consiglio d'Amministrazione in data 29 aprile 2010

tra le suddette parti si conviene e stipula quanto segue

ARTICOLO 1 - OGGETTO

Il Comune di Torino concede in locazione a FACIT S.p.A. i locali di proprietà comunale ubicati in Torino, via Cigna 108 , piano terra aventi una superficie di mq. 500. Detti locali sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 1150 particella 65 sub 10 e sono presenti nell'inventario dei beni immobili della Città di

FACIT SPA
Via Cervino 23 - 10155 TORINO
Cod. Fisc. 02476480013
[Firma]

[Firma]

Torino, bene disponibile.

Nei fabbricati non sono presenti beni mobili inventariati di proprietà della Città.

ARTICOLO 2 - DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

I locali oggetto del presente contratto sono da destinarsi a commercio al dettaglio abbigliamento in genere, tessile, accessori di abbigliamento, articoli sportivi, alle condizioni contenute nel presente contratto, con divieto generale di ogni diverso uso, salvo autorizzazione da parte del Comune di Torino. Il locatore, in 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 autorizzazione espressa da parte della 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.

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.

ARTICOLO 3 - 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.

ARTICOLO 4 - DURATA

La locazione ha la durata di anni sei, con decorrenza dal 1° dicembre 2011 al 30 novembre 2017. Alla scadenza il presente contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di sei 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, settimo comma 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, 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.

ARTICOLO 5 - CANONE

Il conduttore verserà al Comune di Torino un canone annuo di Euro 38.000,00 (trentottomila/00) in rate trimestrali 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 trimestrali 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

FACIT SPA
Via Cervino 23 - 10155 TORINO
Cod. Fisc. P.IVA 048013
Molteni



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, 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 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 sgombero dello 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, tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas condizionamento (riscaldamento e raffrescamento) e telefono (come sotto identificati) i cui contratti devono essere immediatamente direttamente intestati.

Energia elettrica: utenza n. 21001012 IREN

Acqua: utenza n. 0010102497 SMAT

Riscaldamento utenza n. 710024920930 ENI SpA

E' a carico del locatario l'importo corrispondente al canone COSAP per



l'occupazione suolo pubblico relativo al passo carraio.

ARTICOLO 7 - SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

Il locatario non può sublocare l'immobile a nessun titolo e per nessuna causa.

La sublocazione comporta la decadenza della concessione.

Il locatario non può affidare in gestione, affittare o cedere a qualsiasi titolo l'azienda che ha luogo nei locali in concessione, se non cedendo contestualmente il contratto di locazione, previa autorizzazione della Città di Torino proprietaria a seguito della verifica dell'assenza di morosità e della sussistenza dei requisiti richiesti dal Bando di Gara n. 3/2011 in capo al cessionario. L'affitto o cessione dell'azienda che ha luogo nei locali, a qualsiasi titolo, in assenza della suddetta autorizzazione comporta la decadenza della locazione. In tal caso, la Città potrà esigere la restituzione immediata del bene, impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

In caso di cessione autorizzata del contratto, la Città, se non ha espressamente liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia alle obbligazioni assunte.

ARTICOLO 8 - 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.

ARTICOLO 9 - 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

FACIT SPA
Via Cervino 23 - 01155 TORINO
Cod. Fisc. 01155040113

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. 1.

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 di abolizione 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 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. 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 concessionario, indipendentemente dalla durata delle opere.

ARTICOLO 10 - OPERE, ADDIZIONI E MIGLIORIE

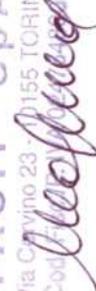
Non potranno essere realizzate opere in assenza di preventiva autorizzazione da parte della Civica Amministrazione e di rilascio delle dovute autorizzazioni edilizie, catastali e di ogni altra prevista dalla normativa vigente. Qualunque violazione di siffatto obbligo comporterà la decadenza di diritto del contratto e l'incameramento integrale del deposito cauzionale, salvo il diritto al risarcimento dei maggiori danni subiti.

Tutte le opere realizzate nei locali oggetto della presente locazione e regolarmente autorizzate sono acquisite in proprietà della Civica Amministrazione 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 questa sia tenuta a corrispondere indennità di sorta.

Ogni addizione e miglioramento realizzati sull'immobile oggetto della presente locazione non comportano alcun riconoscimento di indennità, in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 c.c.

ARTICOLO 11 - 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.

FACIT SPA
Via Cavino 23 - 01155 TORINO
Cod. Fisc. 01100131013




ARTICOLO 12 - ASSICURAZIONI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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 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, atti vandalici.

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 contratto ha consegnato copia delle polizze unitamente alla quietanza del pagamento del premio. Sarà cura del locatario inviare le successive quietanze.

L'Attestato di Certificazione Energetica, ai sensi della Legge Regionale n. 13 del 28 Maggio 2007 e delle disposizioni attuative 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) della Regione Piemonte, è prodotto a cura del conduttore e presentato all'atto della stipula della locazione.

ARTICOLO 13 - GARANZIE

Il conduttore, a garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, ha prestato cauzione di euro 9.500,00 (novemilacinquecento/00), mediante fideiussione bancaria rilasciata da Banca d'Alba - Filiale di Torino, corso Vittorio Emanuele II n. 18, il 7 dicembre 2011.



Ogni effetto della fideiussione cesserà sei mesi dopo la scadenza della concessione ai sensi dell'art. 1957 C.C. Il Comune di Torino resta fin d'ora autorizzato a trattenere dalla fideiussione l'ammontare dei danni riscontrati nei locali ed ogni eventuale suo credito, salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto.

ARTICOLO 14 - 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 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 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 misure di sicurezza e ogni onere e responsabilità connessi per le incombenze ed adempimenti previsti dal Decreto Legislativo 81/2008 e s.m.i.

FACIT SPA
Via Cavour 23 - 10155 TORINO
Cod. 011213

ARTICOLO 15 - ACCERTAMENTI

I Funzionari comunali, 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.

ARTICOLO 16 - 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. 8-9, 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 circa i tempi e i modi.

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, 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, che si assume l'onere della registrazione.

ARTICOLO 18 - ELEZIONE DOMICILIO

Per gli effetti del presente contratto di locazione, il conduttore elegge il proprio domicilio presso la sede della società, in via Cervino 23 - 10155 - Torino.

ARTICOLO 19 - 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 20 - INADEMPIENZE

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

ARTICOLO 21 - FORO COMPETENTE

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

ARTICOLO 22 - 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 - Piazza Palazzo di Città 7 - 10122 Torino

Tel. 011/4423236- 44223344

AL CONDUTTORE: FACIT SpA - Via Cervino 23 - Torino - tel 011.2338211

ARTICOLO 23 - CLAUSOLA FISCALE

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 38.000,00.

Al presente atto è allegata una planimetrie.

INSTRUMENTO DI REGISTRAZIONE - TRIBUNO DI TORINO
Il _____ al n. _____ del _____
E DIRETTORE

Letto, approvato e sottoscritto, in segno d'integrale accettazione senza riserve, oggi **15 GIU. 2012** come appresso:

Il locatore *Ermete Invernizzi*

Il conduttore *Mauro Perasso*
FACIT SPA
Via Certino 23 - 10125 TORINO
Cod. Fisc. P. IVA 02474190013

Il conduttore dichiara, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 del Codice Civile, di aver letto e di accettare tutte e singole le condizioni sovrariportate nel presente contratto ed in particolare l'art. 3 (consegna), l'art. 5 (canone); l'art. 7 (sublocazione e cessione d'azienda), l'art. 9 (manutenzione), l'art. 10 (opere addizionali e migliorie), l'art. 14 (responsabilità), l'art. 16 (riconsegna), art. 21 (foro competente).

FACIT SPA
Via Certino 23 - 10125 TORINO
Cod. Fisc. P. IVA 02474190013
Mauro Perasso

Visto per l'iscrizione al repertorio
Il Segretario Generale
Dott. Mauro Perasso
(Signature)

AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI TORINO 1
20 originale dell'atto qui registrato
22/6/12 al n. 10341 Serie 3
IL DIRETTORE
(Signature)





NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO - LEGGE 13 APRILE 1999, N. 352)

Simmetria dell'immobile situato nel Comune di TORINO Via CIGNA 108A
Riferito alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TORINO Scheda

PIANTAPIANO TERRENO H: mt. 6.50

VIA CERVINO



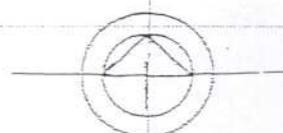
CORTILE

Mario d'Eleonora
[Signature]

La presente copia è composta di n. 1 fasciate, conformi all'originale che si conserva agli atti d'ufficio.

FACIT SPA
Via Cervino 23 - 10155 TORINO
Cod. Fisc./P. IVA 02476480013

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500



Spazio riservato per le annotazioni d'Ufficio

DATI DEL CATASTO URBANO DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE

DATA	Numero della partita
PROT. N.	Sezione o Comune censuario
	Foglio 50

ORGANISMO
Titolo, nome e cognome del tecnico
.....
.....
.....