

REP. N.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA:

la **Regione Piemonte** (C.F. 80087670016),
rappresentata dall'ing. Stefania Crotta, nata a
Cagliari il 19/07/1969, domiciliata ai fini del
presente atto presso la sede regionale di Torino,
Via Viotti n. 8, nella sua qualità di Dirigente del
Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili,
Economato, Cassa Economale della Direzione Risorse
Finanziarie e Patrimonio, autorizzata alla
stipulazione del presente contratto con D.G.R. n.
16 - 3244 del 9 maggio 2016

E

Sig./la Società nat a il
residente in/con sede in , Codice
fiscale , (iscritta al Registro delle Imprese
presso la C.C.I.A.A. di al
n. *in caso di Società*) rappresentata da
nat a il

Premesso che:

a) La Regione Piemonte è proprietaria
dell'immobile in Verzuolo, via Don Orione n. 37,
attualmente adibito in parte, per una superficie

lorda complessiva di mq 4.483,00, a sede di Centro di Formazione Professionale in forza di contratto di locazione giunto a scadenza e per la restante parte a sede degli uffici della Regione Piemonte;

b) In base al Piano Regolatore Generale Comunale - Variante Generale del Comune di Verzuolo il suddetto immobile ricade in Aree per servizi pubblici ed attrezzature a livello comunale - servizi pubblici:istruzione;

c) con deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n. 16 - 3244 del 9 maggio 2016 è stata autorizzata l'attribuzione in locazione ad uso non abitativo del suddetto immobile, ad esclusione dei locali adibiti a sede degli uffici della Regione Piemonte, mediante procedura di evidenza pubblica con pubblicazione di bando per l'esperimento di pubblico incanto secondo il canone a base d'asta individuato dagli Uffici tecnici della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio;

d) in esecuzione della suddetta Deliberazione di Giunta Regionale con determinazione dirigenziale n. del è stata indetta procedura di gara a pubblico incanto, ai sensi degli artt. 23 e 26 della L.R. n. 8/1984 e ss.mm.ii., dell'art. 3 del R.D. n. 2440/1923 e ss.mm.ii. e 73, lett. c) del R.D. n.

827/1924, per l'attribuzione in locazione ad uso non abitativo della predetta porzione immobiliare, secondo il criterio delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il canone a base d'asta determinato, dagli uffici tecnici regionali della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio mediante apposita relazione di stima, in euro 75.700,00 (Settantacinquemilasettecento/00) annui con aggiudicazione al prezzo più alto;

e) con il medesimo provvedimento dirigenziale è stato altresì disposto di approvare, ai fini della gara da esperire, la suddetta relazione di stima nonché lo schema di contratto di locazione, da stipularsi con l'aggiudicatario della gara mediante scrittura privata, sottoscritta dal Dirigente del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio ai sensi degli artt. 33, comma 2 lett. b) della L.R. n. 8/1984 ss.mm.ii. e contestualmente è stato disposto di trasmettere la determinazione a contrarre e la documentazione con la stessa approvata alla Direzione Attività Istituzionale e Avvocatura - Settore Contratti, Persone Giuridiche, Espropri, Usi Civici, per la predisposizione del bando e del disciplinare di

gara e in generale per lo svolgimento di tutti gli adempimenti e le formalità di legge inerenti l'esperimento della procedura di gara ad evidenza pubblica in argomento per l'attribuzione in locazione della porzione immobiliare di cui trattasi;

f) con Determinazione dirigenziale n. del del Settore Contratti, Persone Giuridiche, Espropri, Usi Civici della Direzione Affari Istituzionali e Avvocatura sono stati approvati, per l'attribuzione in locazione ad uso non abitativo della suddetta porzione dell'immobile di proprietà regionale mediante gara a pubblico incanto con offerte segrete in aumento con aggiudicazione al massimo rialzo, il bando e il disciplinare di gara individuanti i requisiti previsti per la partecipazione, le modalità di gara, la documentazione da presentare per la partecipazione alla gara, il termine per la presentazione delle offerte;

e) a seguito dell'espletamento delle procedure di gara, con Determinazione dirigenziale n. del Settore Contratti, Persone Giuridiche, Espropri, Usi Civici la locazione di cui trattasi è stata aggiudicata a residente in /con sede in ,

quale soggetto aggiudicatario, avendo presentato il massimo rialzo sul canone posto a base di gara e documentato il possesso dei requisiti prestabiliti, nel rispetto di tutte le previsioni stabilite nel bando pubblico;

Quanto sopra premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1. Premesse e Allegati.

Le Premesse e gli Allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Articolo 2. Parti contraenti - oggetto della locazione.

La Regione Piemonte, di seguito denominata anche "Locatore", concede in locazione a di seguito denominat anche "Conduttore", che accetta a tale titolo, la porzione dell'immobile sito in Verzuolo, Via Don Orione n. 37, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Verzuolo al Foglio 4, Particella 339, categoria catastale B/5, ed al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 4, particella 339, qualità ente urbano, meglio individuata nelle planimetrie allegate al presente contratto sotto la lettera "A".

**Articolo 3. Destinazione della porzione immobiliare
- Usi non consentiti.**

La porzione immobiliare oggetto del contratto è destinata ad uso non abitativo e il Conduttore dichiara di possedere tutte le autorizzazioni amministrative e sanitarie necessarie per l'espletamento della propria attività, manlevando il Locatore da ogni responsabilità ed onere al riguardo. Il Conduttore si obbliga a non modificare tale destinazione. La porzione dell'immobile oggetto di locazione non potrà essere in alcun modo destinata allo svolgimento di attività non ammesse dal Piano Regolatore Generale Comunale o alla realizzazione di attività nocive, inquinanti, rumorose o in contrasto con le regole del buon ordine e del buon costume o comunque di qualsiasi attività lesiva dell'immagine della Regione Piemonte.

Articolo 4. Durata.

La presente locazione, secondo la normativa vigente, avrà la durata di anni sei, a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente contratto e sarà rinnovabile per un uguale periodo unicamente alla prima scadenza ma con facoltà del Locatore di esercitare il diniego di rinnovo per la

soppravvenuta necessità di utilizzo del bene a fini istituzionali, ai sensi del combinato disposto degli articoli 27 e 29, comma 1, lett. b) della legge n. 392/1978 e ss.mm.ii.

La Regione Piemonte si riserva altresì la facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto per motivi di interesse pubblico o per inderogabili necessità di disporre dell'immobile, con preavviso, mediante Raccomandata A.R. o PEC, di almeno sei mesi rispetto alla data in cui il recesso sarà operativo, senza che il Conduttore abbia diritto ad indennità o risarcimenti. La Regione Piemonte potrà altresì richiedere la restituzione della porzione immobiliare locata in caso di inadempimento del Conduttore agli obblighi assunti con la sottoscrizione del presente contratto.

Articolo 5. Recesso del Conduttore per gravi motivi.

Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso al Locatore di almeno sei mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere effetto da comunicarsi mediante raccomandata A/R. o mediante PEC al seguente indirizzo di posta elettronica certificata:

patrimonio.immobiliare@cert-regione.piemonte.it

fermo restando che dalla data di ricezione della suddetta comunicazione decorrerà la semestralità per la quale il conduttore sarà comunque obbligato al pagamento del canone.

In tale caso l'imposta di registro per la risoluzione anticipata del contratto sarà a totale carico del Conduttore.

Articolo 6. Canone di locazione.

Il canone annuo di locazione, determinato a seguito dell'esperimento di pubblico incanto con il metodo delle offerte segrete in aumento sul canone a base di gara determinato dagli uffici tecnici regionali con aggiudicazione al massimo rialzo, è determinato in euro, da corrisondersi in rate uguali mensili anticipate, scadenti rispettivamente il giorno cinque di ogni mese e sarà aggiornato di anno in anno, a partire dalla seconda annualità, anche senza richiesta da parte del Locatore, in misura corrispondente al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzitutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed infine ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto, costituirà in mora il Conduttore senza necessità di richiesta scritta con l'obbligo di corrispondere gli interessi al tasso legale corrente.

In caso di mancato pagamento del canone o degli oneri accessori per importi pari almeno a quello di due mensilità del canone, il Locatore avrà la facoltà di risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c. per inadempimento del Conduttore, salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

La risoluzione del contratto comporterà l'obbligo per il conduttore di lasciare gli spazi oggetto della presente locazione liberi da persone e cose entro il termine di trenta giorni.

garante alla facoltà di opporre eccezioni che spettino al debitore principale, in deroga al disposto dell'art. 1945 c.c., oltre all'espressa rinuncia al beneficio di preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 del Codice civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Locatore.

Nel caso di utilizzo della cauzione (o di escussione della polizza fideiussoria) nel corso del rapporto contrattuale questa dovrà essere ripristinata dal Conduttore entro il mese successivo.

Articolo 8. Divieto di cessione del contratto, di sublocazione e di comodato.

Salvo quanto previsto al successivo capoverso, è fatto espresso divieto al Conduttore di cedere il presente contratto o di sublocare o attribuire in comodato, in tutto o in parte, la porzione immobiliare oggetto di locazione. In caso di violazione il Locatore avrà la facoltà di risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c. per inadempimento del

Conduttore, salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

La facoltà di sublocazione o di cessione del contratto di locazione è limitata alla sola ipotesi contemplata dall'art. 36 della L. n. 392/1978 e ss.mm.ii. e da tale articolo regolamentata. In tale ipotesi il Conduttore si obbliga comunque a far conoscere il contenuto del presente atto al sublocatario o cessionario, al fine di far rispettare tutte le obbligazioni in esso previste. Resta in ogni caso sin d'ora convenuto che comunque l'odierno Conduttore, una volta ceduta o locata l'azienda, non sarà liberato dalle obbligazioni di cui al presente contratto qualora il cessionario o sublocatario non vi adempia.

Articolo 9. Oneri accessori.

Sono a carico del Conduttore, oltre al canone di locazione, gli oneri accessori come definiti dall'art. 9 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, nonchè le spese di pulizia e vigilanza.

Il Conduttore dovrà provvedere a stipulare a suo nome i contratti di fornitura.

E' fissata nel 5% la percentuale di incidenza dei locali utilizzati dai dipendenti regionali, come

stabilita dagli uffici tecnici della Regione, da applicare in sede di rimborso al Conduttore, su richiesta del medesimo, delle spese sostenute e puntualmente documentate per le utenze e servizi (con esclusione del servizio di pulizia dei locali adibiti a sede degli uffici della Regione Piemonte, cui la Regione provvederà direttamente).

La linea dati e la linea telefonica a servizio degli spazi adibiti ad uffici regionali sono, con impianti dedicati, a carico della Regione Piemonte. Sarà altresì a carico del Conduttore ogni imposta e tassa riferibile all'esercizio dell'attività e alla fruizione della porzione immobiliare.

Articolo 10. Impianto di riscaldamento.

La gestione dell'impianto di riscaldamento sarà ad onere e cura dal Conduttore, in qualità di locatario responsabile dell'impianto, ivi inclusa l'individuazione del terzo responsabile ai sensi del D.P.R. n. 412/1993 e ss.mm.ii., salvo il rimborso pro quota da parte della Regione Piemonte nella misura del 5% della spesa sostenuta e documentata dal Conduttore.

Le spese per la manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e/o climatizzazione sono sostenute dal Conduttore, salvo rimborso da

parte della Regione Piemonte, su richiesta del Conduttore, nella misura del 5% come sopra determinata, delle spese da quest'ultimo sostenute e puntualmente documentate.

La manutenzione straordinaria dell'impianto resta a carico della Regione Piemonte.

Articolo 11. Impianto ascensore.

L'impianto ascensore è in uso esclusivo al Conduttore e la licenza di esercizio dovrà essere intestata al medesimo al quale fanno carico gli interventi di manutenzione ordinaria, mentre quelli relativi alla manutenzione straordinaria saranno concordati con la Regione Piemonte, che ne sosterrà le relative spese.

Articolo 12. Stato della porzione dell'immobile locata.

La porzione immobiliare oggetto del presente contratto è concessa in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che il Conduttore dichiara espressamente di ben conoscere e di accettare senza riserve.

Il Conduttore, che riconosce idonea all'uso convenuto la suddetta porzione immobiliare, è costituito custode della stessa, con l'obbligo di mantenerla con la diligenza del buon padre di

famiglia e di riconsegnarla al Locatore, al termine della locazione, libera e sgombra da persone e cose e nello stesso stato in cui l'ha ricevuta, come descritto nel verbale di consegna di cui al successivo art. 16, salvo il normale deperimento d'uso e l'eventuale trasformazione operata dal Conduttore medesimo su assenso della Regione Piemonte.

Il Conduttore dovrà tempestivamente comunicare al Locatore qualunque evento che abbia arrecato danno all'immobile.

Articolo 13. Ritardata restituzione della cosa locata.

In caso di ritardo nella restituzione della porzione immobiliare locata, il Conduttore sarà tenuto a corrispondere al Locatore un'indennità di occupazione pari al canone di locazione dovuto alla cessazione del contratto, da adeguare con l'aggiornamento ISTAT annuale, salvo il risarcimento del maggior danno.

Articolo 14. Attestati di prestazione energetica.

Il Conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla certificazione energetica della porzione immobiliare oggetto di locazione. Al presente

contratto, trattandosi di locazione di intero edificio, si allegano, sotto la lettera "B", gli attestati di prestazione energetica introdotti nel Catasto Energetico della Regione Piemonte con i codici 2012 1086662 0028, 2012 1086662 0029 e 2012 1086662 0030, che individuano rispettivamente quali indici di prestazione energetica reale dell'immobile i seguenti: 84,9069 KWh/m³, 50,0035 KWh/m³ e 75,6995 KWh/m³ e lo riconducono alle classi energetiche "F", "D" ed "E".

Articolo 15. Manutenzioni, riparazioni, innovazioni, modifiche e interventi a carico del Conduttore.

E' posto a carico del Conduttore l'obbligo di eseguire, a propria cura e spese, oltre alle riparazioni individuate dagli artt. 1576 e 1609 c.c., la manutenzione ordinaria di quanto locato e tutte le riparazioni e sostituzioni che siano conseguenti a danni provocati da negligenza nell'uso della cosa locata. In caso di inadempimento il Locatore potrà provvedere alle suddette riparazioni e sostituzioni a spese del Conduttore, il quale sarà tenuto al tempestivo rimborso delle stesse. La Regione Piemonte è comunque esonerata da ogni responsabilità per i

danni che dovessero derivare a terzi dall'inadempimento del predetto obbligo.

Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico del Conduttore, quest'ultimo è tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta al Locatore.

Qualora ragioni di urgenza imponessero l'immediata realizzazione della manutenzione a carico della Regione Piemonte il Conduttore, previo sopralluogo svolto dalla Regione medesima e previa autorizzazione di quest'ultima alla realizzazione dell'intervento, che sarà subordinata alla verifica di congruità del preventivo presentato e all'esistenza di tutte le necessarie ulteriori autorizzazioni, provvederà direttamente a far eseguire la manutenzione. I costi dell'intervento saranno rimborsati dalla Regione Piemonte, previa verifica della regolare esecuzione dei lavori e produzione da parte del Conduttore della documentazione attestante l'avvenuto pagamento della spesa.

E' riservato al Locatore il diritto di visitare e far visitare la porzione immobiliare attribuita in locazione, per far eseguire, sia all'interno che all'esterno, le riparazioni o sostituzioni senza

obbligo di compenso o indennizzo a favore del Conduttore.

Sono altresì a carico del Conduttore tutti gli interventi necessari per l'adeguamento edilizio ed impiantistico della porzione immobiliare oggetto di locazione alla vigente normativa nonché alla normativa sopravvenuta, che lo stesso eseguirà, a propria cura e spese senza diritto a rimborso, tenuto conto delle sue esigenze specifiche, previo nulla osta della Regione Piemonte, cosiccome è a carico del Conduttore l'onere della richiesta e dell'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza.

Articolo 16. Innovazioni, addizioni e migliorie.

Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione, sostituzione o trasformazione ai locali e agli impianti senza la preventiva autorizzazione scritta della Regione Piemonte che sarà subordinata all'ottenimento da parte del Conduttore di tutti i necessari permessi. Lo stato della porzione immobiliare oggetto di locazione risulterà dal verbale congiunto di consegna, che costituirà parte integrante del presente contratto. Analogo verbale congiunto sarà

redatto al momento della riconsegna della porzione dell'immobile da parte del Conduttore.

Al termine della locazione, o comunque al cessare per qualsiasi causa della stessa, la Regione Piemonte avrà comunque la facoltà di richiedere alternativamente o la rimozione, a cura e spese del Conduttore, delle addizioni e migliorie per cui abbia prestato il proprio consenso ed il ripristino dello stato dei luoghi o di ritenerle senza corresponsione di indennità, anche in deroga a quanto previsto dagli articoli 1592 e 1593 del codice civile.

Articolo 17. Diritto di ispezione e visita ai locali.

Il Locatore avrà facoltà di ispezionare o far ispezionare i locali attribuiti in locazione per visite di controllo in merito all'osservanza degli obblighi di cui al presente contratto, con un preavviso al Conduttore non inferiore a giorni cinque.

Nei tre mesi antecedenti il rilascio dei locali, sia in caso di scadenza naturale del contratto che in caso di recesso anticipato, il Conduttore si impegna a consentire al Locatore o a suoi incaricati l'accesso e la visita degli stessi,

previo avviso e in orario da concordare.

Articolo 18. Esonero di responsabilità e Assicurazione.

Il Condattoore si obbliga ad usare il bene in modo da non arrecare danno ad altri e a tenere comunque indenne il Locatore da qualsiasi richiesta di risarcimento avanzata da terzi per morte, lesioni e/o danni a persone e/o cose cagionati in occasione dell'utilizzo della cosa locata e delle operazioni di manutenzione a suo carico, senza poter vantare nei confronti del Locatore alcun diritto di rivalsa, di risarcimento o rimborso.

Il Condattoore alla stipula del presente contratto ha consegnato copia delle polizze assicurative n. del _____, con vincolo a favore della Regione Piemonte, con un massimale di euro 4.500.000,00, salvi successivi adeguamenti di valore, e n. del _____, con un massimale di euro 2.500.000,00 per sinistro, stipulate a proprie spese con _____, che si impegna a mantenere in vigore per tutta la durata della locazione e comunque sino all'effettiva riconsegna dei locali, a copertura rispettivamente dei danni arrecati all'immobile locato e ad ogni altro bene del Locatore, nonché dei danni arrecati a terzi comunque verificatisi,

esonero espressamente la Regione Piemonte da ogni responsabilità al riguardo.

Tali polizze contengono la clausola in forza della quale l'Assicuratore si impegna a non esercitare nei confronti del proprietario dell'immobile la "rivalsa" prevista a favore dello stesso dall'art. 1916 codice civile.

Il Conduttore dovrà consegnare al Locatore copia di tutte le quietanze annuali attestanti l'avvenuto pagamento del premio.

Il Locatore sarà altresì esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi e utenze per cause a lui non imputabili.

Articolo 19. Clausola risolutiva espressa.

Le Parti convengono espressamente che il Locatore avrà la facoltà di risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c. in caso di inadempimento degli obblighi assunti dal Conduttore di cui agli artt. 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16 e 18 del presente contratto, fatto salvo il risarcimento dei danni.

Articolo 20. Spese del contratto.

Tutte le spese di registrazione, iniziali e annuali, di bollo e comunque derivanti dal presente contratto sono a carico del Locatore e del

Conduttore in parti uguali.

Articolo 21. Elezione di domicilio.

Ad ogni effetto del presente contratto, compresa la notifica di eventuali atti giudiziari, le parti eleggono domicilio come segue:

- la Regione Piemonte in Torino, via Viotti n. 8;
- in

Ogni comunicazione relativa al presente contratto dovrà essere inviata ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata:

per la Regione Piemonte:

patrimonio.immobiliare@cert-regione.piemonte.it

per

Articolo 22. Tribunale competente.

Per eventuali controversie relative al presente contratto, che non si siano potute definire tra le parti mediante soluzione bonaria, è competente il Tribunale di Torino.

Articolo 23. Modifiche al contratto.

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere stipulata e approvata con atto scritto.

Articolo 24. Norma di rinvio.

Per quanto non previsto nel presente contratto le parti richiamano la vigente legislazione in materia

di locazione, il Regolamento regionale n. 7/R del 23.11.2015 e gli usi locali non incompatibili con la suddetta normativa.

Articolo 25. Trattamento dati personali.

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e ss.mm.ii., le parti si autorizzano reciprocamente al trattamento dei rispettivi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al presente contratto.

Letto, approvato e sottoscritto

Torino,

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole di cui agli articoli 3 (destinazione della porzione immobiliare - usi non consentiti), 4 (durata), 5 (recesso del Conduttore per gravi motivi), 6 (canone di locazione), 7 (garanzia. Deposito cauzionale/Polizza fideiussoria), 8 (divieto di cessione del

contratto, di sublocazione e comodato), 9 (oneri accessori), 10 (impianto di riscaldamento), 11 (impianto ascensore), 12 (stato della porzione dell'immobile locata) 13 (ritardata restituzione della cosa locata), 14 (attestati di prestazione energetica), 15 (manutenzioni, riparazioni, innovazioni, modifiche e interventi a carico del Conduttore), 16 (innovazioni, addizioni e migliorie), 17 (diritto di ispezione e visita ai locali), 18 (esonero di responsabilità e Assicurazione), 19 (clausola risolutiva espressa), 20 (spese del contratto), 21 (elezione di domicilio), 22 (tribunale competente), 23 (modifiche al contratto), 24 (norma di rinvio) del presente contratto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE