

CITTA' DI RIVOLI

Città Metropolitana di Torino

REP. N. 581

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ
COMUNALE SITI A RIVOLI, IN VIALE GRAMSCI N. 5 e N. 7, A FAVORE
DELL'En.A.I.P. (ENTE ACLI ISTRUZIONE PROFESSIONALE)
PIEMONTE – CENTRO SERVIZI FORMATIVI DI RIVOLI.**

L'anno duemilaventuno, giorno uno del mese di aprile in Rivoli, nella Sede Municipale

TRA

l'architetto Antonio Graziani, nato a Torino il 2 luglio 1971, che agisce in rappresentanza del Comune di Rivoli – Cod. fiscale 00529840019 – nella sua qualità di Dirigente della Direzione Servizi al Territorio e alla Città, incaricato dal Sindaco con decreto n. 26 del 2/10/2020, autorizzato a stipulare i contratti per le materie di competenza della propria Direzione, ai sensi dell'art. 107 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell'art. 25 del vigente Statuto comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 125 del 13.12.1999, domiciliato per la carica presso la sede Comunale, per brevità nel prosieguo denominato **“Comune”** o **“Locatore”**,-----

E

il sig. **Luca SOGNO**, nato a Borgosesia (VC) il 19 settembre 1965 C.F. SGNLCU65P19B041V, che agisce in rappresentanza dell'**En.A.I.P. (Ente ACLI Istruzione Professionale) Piemonte - Centro Servizi Formativi di Rivoli** – codice fiscale 97502540012 – con sede in Rivoli, Viale Gramsci nn. 5/7, di seguito nel presente atto denominato **“Conduttore”**, nella sua qualità di procuratore speciale e munito dei necessari poteri di rappresentanza, autorizzato alla stipula del presente in forza

della procura speciale, autenticata in data 11/10/2004 dal notaio Francesco POSTIGLIONE, rep. n. 45279 e depositata nel registro delle imprese di Torino così come risulta dallo stesso certificato in data 14/01/2021.-----

Al riguardo il suddetto procuratore dichiara che la procura non gli è stata revocata e che è tuttora valida. -----

PREMESSO CHE

Con contratto Rep. n. 422 del 23 giugno 2016, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Rivoli al n. 4851 serie 3T in data 21/07/2016, il Comune di Rivoli ha concesso in locazione all' En.A.I.P. (Ente ACLI Istruzione Professionale) Piemonte – Centro Servizi Formativi di Rivoli – il basso fabbricato identificato al Catasto Fabbricati al foglio n. 14, particella n. 524, cat. B/5 classe U della superficie catastale di mq 1.095, e la palazzina a due piani fuori terra identificata al Catasto Fabbricati al foglio n. 14 particella n. 521, cat. B/5 classe U della superficie catastale di mq 512, con le relative aree di pertinenza.-----

L'articolo 2 della citato contratto Rep. n. 422 del 2016 ha previsto la possibilità di rinnovare il contratto per ulteriori quattro anni decorrenti dal termine della locazione in data 31 luglio 2020, in ottemperanza alla vigente normativa in materia e previa eventuale ridefinizione delle condizioni contrattuali.-----

Con lettera prot. n. 42429 del 31 luglio 2020 il Direttore dell'EnAIP Piemonte – Centro Servizi Formativi di Rivoli – ha richiesto il rinnovo del contratto di locazione.-----

La Giunta Comunale nella seduta del 6 agosto 2020 ha espresso parere favorevole al rinnovo del contratto di locazione all'EnAIP Piemonte – Centro Servizi Formativi di Rivoli – sino al 31 luglio 2024 alle medesime condizioni contrattuali.-----

Con determinazione dirigenziale n. 151/2021 del 26/02/2021 è stato approvato lo schema di "Rinnovo contratto di locazione degli immobili di proprietà comunale siti a

Rivoli, in Viale Gramsci n. 5 e n. 7, a favore dell'EnAIP (Ente ACLI Istruzione

Professionale) Piemonte – Centro Servizi Formativi di Rivoli”,-----

La conduzione dell'immobile è avvenuta senza soluzione di continuità dall'1.08.2020 in applicazione della clausola del contratto originario e la stipula del presente contratto risponde all'esigenza di maggiore trasparenza nei rapporti tra locatore e conduttore.-----

CIÒ PREMESSO

tra le parti come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:-----

Art. 1 - Oggetto del rinnovo della locazione e destinazione d'uso

Il Comune di Rivoli, quale proprietario degli immobili ubicati in Rivoli, Viale Gramsci n. 5 e n. 7, rinnova la concessione in locazione all'associazione En.A.I.P. (Ente ACLI Istruzione Professionale) Piemonte – Centro Servizi Formativi di Rivoli –, che, in persona del procuratore speciale, accetta, senza riserva alcuna, i suddetti immobili attualmente contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Rivoli come segue:-----

- palazzina a due piani fuori terra: foglio n. 14, particella n. 521, Categoria B/5 – Classe U – Consistenza mc 1.983, Superficie catastale mq 512, Rendita € 3.072,40;
- basso fabbricato: foglio n. 14, particella n. 524, Categoria B/5 – Classe U – Consistenza mc 1.631, Superficie catastale mq 1.095 - Rendita € 2.527,05.-----

Sono oggetto del presente rinnovo contrattuale sia gli immobili sia le aree di pertinenza, meglio identificati nella mappa catastale che, separatamente sottoscritta dalle parti, costituisce parte integrante del presente atto (Allegato A).-----

Il locatore dichiara che entrambi gli edifici sono dotati dell'attestato di prestazione energetica, redatto ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 19/8/2005 n. 192 e s.m.i. Il conduttore dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alle attestazione della prestazione energetica degli edifici, affisso la stessa certificazione con evidenza all'ingresso dei rispettivi edifici o in altro luogo

chiaramente visibile al pubblico. Ai sensi dell'art. 6, terzo comma, del richiamato D.Lgs. n. 192/2005, i summenzionati attestati di prestazione energetica sono allegati in copia al presente contratto originario rep n. 422 del 23 giugno 2016, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Rivoli al n. 4851 serie 3T in data 21/07/2016.-----

Gli immobili sono affidati in locazione al conduttore con il vincolo di destinazione allo svolgimento delle proprie attività istituzionali (attività di orientamento, formazione e riqualificazione professionale, e attività connesse).-----

Sono espressamente vietati la sublocazione anche parziale e il mutamento di destinazione.-----

Il conduttore dichiara altresì:-----

- di avere piena conoscenza e consapevolezza dello stato edilizio e manutentivo degli immobili, in quanto detentore degli stessi a far data dal 20/12/1985;-----
- di accettarli, pertanto, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano;-----
- di aver eseguito pressochè la totalità degli interventi di manutenzione straordinaria (eccetto un intervento in seguito ad una problematica riscontrata nel gennaio 2021 in riferimento all'aerazione in un laboratorio) necessari a presentare la Segnalazione certificata di agibilità di cui all'articolo 24 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 che comunque dovrà pervenire agli atti del Comune di Rivoli entro la data del 30/04/2021.-----
- la propria disponibilità ad accogliere nei locali dell'immobile associazioni che verranno individuate dall'amministrazione per due giorni alla settimana.-----

Art. 2 – Durata della locazione

La locazione avrà una durata di anni quattro, a partire dalla scadenza del precedente contratto Rep. n. 422/2020 e perciò fino al 31 luglio 2024. -----

Le parti danno atto che la conduzione dell'immobile da parte dell'Einao è avvenuta

senza soluzione di continuità dall'1.08.2020, con versamento delle spettanze dovute. Il locatore può recedere in qualsiasi momento dal contratto per motivi di preminente interesse pubblico, previo avviso al conduttore da comunicarsi, tramite PEC (Posta Elettronica Certificata) almeno dodici mesi prima della data in cui il recesso deve avere effetto.-----

Il conduttore ha la facoltà di chiedere il recesso anticipato dal contratto in qualsiasi momento, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o con PEC con un preavviso di almeno sei mesi.-----

Art. 3 - Corrispettivo della locazione

Il corrispettivo per la locazione viene pattuito in € 20.592,00 annuali da corrispondersi in due rate semestrali anticipate di € 10.296,00 ciascuna, scadenti ciascuna al 1° agosto e al 1° febbraio di ciascun anno, a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto. Dal trentesimo giorno successivo alla scadenza del pagamento saranno dovuti, dal conduttore, gli interessi di mora nella misura prevista dalla legge.-----

Il pagamento di ciascuna rata del canone dovrà essere effettuato esclusivamente attraverso il sistema PAGOPA indicando quale causale del versamento la dicitura "Locazione immobili Via Gramsci n. 5 e n. 7 – periodo dal al -".-----

Il pagamento del canone e delle spese non potrà essere sospeso nè ritardato per alcun motivo da parte del conduttore, il quale dovrà far valere ogni eventuale ragione in separato giudizio. Nessuna azione, pertanto, potrà essere intentata dal conduttore moroso. -----

Il mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e le modalità di legge, del canone produrrà ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ed il seguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto ai sensi dell'art. 1456 codice civile, salvo il disposto di cui all'art. 55 della legge 392/1978.-----

Art. 4 – Riconoscimento scomputo spese manutenzione straordinaria

E' riconosciuta la possibilità di scomputare dal canone annuale di cui al punto precedente le spese sostenute per i lavori di manutenzione straordinaria necessari per la conservazione dell'immobile, fino alla concorrenza della metà del canone di locazione (pari ad € 10.296,00 annuali), e sempre che tali lavori non siano funzionali all'esercizio dell'attività del conduttore e non discendano da omessa o cattiva manutenzione ordinaria, previa approvazione del progetto di adeguamento, redatto a cura e spese del conduttore, da parte della Giunta comunale, e dietro presentazione di copia delle fatture e della documentazione giustificativa atte ad accertare la congruità degli importi spesi.-----

Qualora il costo delle opere di manutenzione straordinaria sostenute fosse superiore all'ammontare di € 10.296,00, il maggiore importo potrà essere portato a scomputo del canone relativo agli anni successivi, fino alla scadenza del presente contratto, con il medesimo criterio stabilito nel precedente capoverso.-----

Art. 5 - Aggiornamento del canone di locazione

Allo scadere del primo biennio l'Amministrazione effettuerà l'aggiornamento del canone di locazione in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati" verificatasi nel biennio precedente. Tale aggiornamento opera di diritto senza che venga fatta comunicazione preventiva al Conduttore.-----

Art. 6 – Oneri a carico del conduttore

Sono a carico del conduttore le spese relative alla conservazione, pulizia, sorveglianza e manutenzione ordinaria e di gestione dei locali e delle aree di pertinenza concessi in locazione, con particolare riguardo alle seguenti spese:-----

- la tassa sui rifiuti (TARI), e in generale le tasse ed i tributi inerenti allo

svolgimento dell'attività;-----

– le utenze tutte, quali, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, le spese relative ai consumi di energia elettrica acqua, gas, telefono, riscaldamento e condizionamento;-----

– le spese per le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c.; ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alle superfici dei muri e dei soffitti, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.-----

È proibito al conduttore, senza preventivo consenso scritto del locatore e senza aver precedentemente ottenuto le prescritte autorizzazioni o permessi, di eseguire o far eseguire mutamenti nei locali e negli impianti in essi esistenti.-----

Le eventuali migliorie e le addizioni eseguite dal conduttore negli spazi locati, resteranno, al termine del rapporto, di proprietà del locatore.-----

Art. 7 - Obblighi del conduttore

Il conduttore è tenuto, ai sensi dell'articolo 1587 del codice civile, ad osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsi dell'immobile per l'uso determinato all'articolo 1.-----

Il conduttore si obbliga a conformarsi a tutte le leggi e regolamenti in vigore che disciplinano l'uso degli immobili oggetto del presente contratto.-----

Tutti gli interventi edili per risanamento, adeguamento alle necessità funzionali dei locali e/o impianti devono essere preventivamente autorizzati dal competente ufficio del Comune, previo parere dell'Ufficio Patrimonio Immobiliare, ed effettuati a cura e spese del conduttore.-----

Il conduttore si impegna a far pervenire le eventuali variazioni catastali e certificazioni a norma di legge che si rendessero necessarie a seguito di eventuali interventi. Il

conduttore si impegna ad eseguire tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli necessari all'adeguamento degli impianti, tesi ad ottenere tutte le certificazioni inerenti il soddisfacimento delle norme e prescrizioni tecniche, di sicurezza, di igiene e sanitarie vigenti per l'espletamento delle attività che vengono svolte all'interno degli immobili affidati in locazione e a consegnarli all'Ufficio Patrimonio Immobiliare del Comune entro la scadenza del contratto di locazione.-----

Art. 8 - Manutenzione straordinaria

Ogni intervento di manutenzione straordinaria dovrà essere preventivamente oggetto di un progetto definitivo redatto, a cura e spese del conduttore, da un professionista abilitato. Detto progetto dovrà essere preventivamente approvato dalla Giunta comunale, previa istruttoria tecnica positiva della Direzione servizi alla Città del Comune di Rivoli. Il progetto approvato sarà trasmesso anche all'Ufficio Patrimonio Immobiliare del Comune. A cura del conduttore resta, inoltre, l'onere della direzione dei lavori e della redazione del certificato di regolare esecuzione o collaudo finale attestante la conformità tecnico-amministrativa delle opere e dei lavori realizzati. professionale.-

Art. 9 - Responsabilità

Tutte le opere eventualmente eseguite dal conduttore verranno acquisite dal Comune, allo scadere del contratto, senza riconoscimento di alcun compenso o indennizzo.-----

Il conduttore è responsabile dell'osservanza di tutte le leggi, regolamenti e ordinamenti vigenti in materia di sicurezza e ordine pubblico, e pertanto terrà il Comune di Rivoli indenne da molestie o pretese di terzi e dovrà rispondere di ogni pregiudizio o danno che dovesse derivare a questi ultimi per effetto della locazione.-----

Art. 10 - Copertura assicurativa

Il conduttore dichiara di avere stipulato polizza assicurativa "All Risks" Patrimonio n. 8001645425 con la compagnia assicuratrice AVIVA Italia s.p.a. con scadenza 6

novembre 2023 e di mantenerla in vigore per l'intera durata del presente contratto, a proprie cura e spese.-----

Art. 11 – Risoluzione del contratto

Il contratto può essere risolto in caso di gravi violazioni degli obblighi contrattuali, compresa la responsabilità, dolosa o colposa, a carico del conduttore per danni cagionati all'immobile di proprietà comunale, non eliminati dal conduttore, anche a seguito di diffide formali ad adempiere.-----

Il contratto si risolve automaticamente, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile:-----

– nel caso di ritardato pagamento del corrispettivo dovuto oltre il termine indicato all'art. 3;-----

– nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni previste nel presente atto.

In caso di risoluzione del contratto non spetterà al conduttore alcun indennizzo, per nessun titolo, neppure per rimborso spese ed è fatta salva la richiesta dei danni subiti dal Comune per l'inadempimento.-----

Art. 12 - Accesso agli immobili previo preavviso

I funzionari del Comune di Rivoli potranno accedere, muniti di tesserino di riconoscimento e previo avviso anche telefonico al Conduttore, nei locali concessi in locazione per gli accertamenti e le operazioni atte a tutelare l'interesse dell'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle norme vigenti.-----

Art. 13 - Restituzione degli immobili

Al termine della locazione il Conduttore dovrà restituire gli immobili in buono stato di conservazione e manutenzione, salvo il normale deperimento d'uso, con tutte le migliorie apportate e senza peraltro pretendere alcun rimborso da parte del locatore.-----

Art. 14 - Foro competente

Il Foro competente per ogni controversia relativa al presente atto è quello di Torino.-----

Art. 15 - Norme vigenti

Per quanto non espressamente considerato nella presente scrittura si fa richiamo e riferimento alle disposizioni del Codice Civile e alle norme di legge vigenti in materia.

Art. 16 - Domicilio

Per gli effetti del presente contratto, le parti eleggono il proprio domicilio come segue:

En.A.I.P. Piemonte – Centro Servizi Formativi di Rivoli: Viale Gramsci n. 5 e n. 7 –
10098 Rivoli (TO), PEC: csfrivoli@pec.enaiponline.eu.-----

Comune di Rivoli: Corso Francia n. 98 – 10098 Rivoli (TO) PEC:
comune.rivoli.to@legalmail.it.-----

Art. 17 - Modifiche contrattuali

Qualunque modifica al presente contratto può avere effetto ed essere provata esclusivamente mediante atto scritto.-----

Art. 18 - Spese d'atto

Tutte le spese della presente scrittura e delle sue copie, ivi comprese quelle inerenti ai bolli e alla registrazione, imposte e tasse, sono interamente a carico del Conduttore.-----

Il Comune di Rivoli provvede alla registrazione telematica del contratto.-----

Imposta di bollo assolta in modo virtuale, in modo virtuale, come documento informatico ai sensi del Decreto Ministeriale 17 giugno 2014.-----

Art. 19 - Informativa Privacy

Il Comune di Rivoli locatario informa il Conduttore che, ai sensi del Reg. UE 2016/679 e del D.Lgs. n. 196 del 30/06/2003 e s.m.i., i dati personali forniti, o comunque acquisiti nel presente contratto di locazione saranno trattati e conservati nel rispetto della vigente normativa per il periodo strettamente necessario all'attività amministrativa correlata. Il Conduttore, con la sottoscrizione del presente contratto di locazione, è informato che i suddetti dati sono trattati per l'assolvimento degli oneri, per l'esercizio dei diritti discen-

enti dal presente contratto e per ogni altra finalità a cui l'Ente locatario sia legittimato ai sensi dell'art. 6 del Reg. UE 679/2016. I dati raccolti: sono trattati da personale del comune appositamente autorizzato; sono conservati per il tempo necessario allo svolgimento del procedimento in oggetto e nel rispetto degli obblighi di legge correlati; sono soggetti a comunicazione e/o a diffusione esclusivamente in adempimento ad obblighi previsti dalla legge o da regolamenti e non sono soggetti a trasferimento a Paesi terzi.

Art. 20 – Forma del contratto

Il presente contratto viene stipulato in modalità informatica e sottoscritto dalle parti con firma digitale ai sensi degli articoli 21 e 24 del D. Lgs. 07/03/2005 n. 82.-----

Il Locatore: *Arch. Antonio GRAZIANI*

Il Conduttore: *Sig. Luca SOGNO*