

Codice A1106A

D.D. 19 maggio 2016, n. 258

Porzione di immobile di proprietà della Regione Piemonte in Verzuolo, via Don Orione n. 37: determinazione a contrarre per l'attribuzione in locazione ad uso non abitativo mediante procedura di gara con pubblico incanto, approvazione della relazione tecnica di stima del canone a base di gara e dello schema di contratto.

Premesso che:

- 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;
- 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;
- l'immobile è 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, ed è ricompreso nel patrimonio disponibile regionale;
- con deliberazione n. 16 - 3244 del 9 maggio 2016 la Giunta Regionale, ritenuto che, per la porzione del suddetto immobile oggetto di contratto di locazione giunto a scadenza, la redditività del bene possa essere conseguita mediante la sua attribuzione in uso a terzi, secondo il regime confacente ai beni patrimoniali disponibili, con idoneo contratto “di diritto comune” a titolo oneroso, individuato, nel caso di specie, nel contratto di locazione ad uso non abitativo, di cui agli artt. 1571 e seguenti del Codice Civile e al Capo II della Legge 27.07.1978, n. 392 e ss.mm.ii. quale legislazione speciale in materia, ha autorizzato l'attribuzione in locazione ad uso non abitativo della suddetta porzione dell'immobile a canone di mercato in simmetria con i valori di locazione medi in vigore per immobili simili presenti sul territorio con riferimento all'ubicazione e alla loro utilizzazione;

osservato che, nel rispetto dei fondamentali canoni di trasparenza, imparzialità, *par condicio* e concorrenzialità, la Giunta Regionale, con la richiamata deliberazione, ha disposto che l'individuazione del soggetto cui assegnare in locazione la suddetta porzione immobiliare venga effettuata mediante esperimento di procedura concorrenziale di evidenza pubblica con pubblicazione di bando per l'espletamento di pubblico incanto, secondo il canone posto a base d'asta individuato dagli uffici tecnici della Direzione regionale Risorse Finanziarie e Patrimonio, ai sensi degli artt. 23 e 26 della L.R. n. 8/1984 e ss.mm.ii., 3 del R.D. n. 2440/1923 e ss.mm.ii. e 73, lett. c) del R.D. n. 827/1924;

vista la relazione di stima redatta dal Settore Tecnico e Sicurezza Ambienti di Lavoro che ha determinato in euro 75.700,00 (Settantacinquemilasettecento/00) il canone di locazione annuale a

base d'asta, allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale e che con il presente provvedimento si approva;

ritenuto di attribuire in locazione la suddetta porzione immobiliare alle seguenti condizioni, in conformità a quanto stabilito nella D.G.R. n. 16 - 3244 del 9 maggio 2016 e nella relazione di stima redatta dal Settore Tecnico e Sicurezza Ambienti di Lavoro:

- la porzione immobiliare sarà attribuita in locazione nelle condizioni di fatto e di diritto in cui trova;
- gli eventuali interventi necessari per l'adeguamento dei locali e degli impianti alla vigente normativa nonché alla normativa sopravvenuta saranno a carico del conduttore che li eseguirà, a propria cura e spese e senza diritto a rimborsi, tenuto conto delle sue esigenze specifiche, previo nulla osta della Regione e previo ottenimento, da parte del conduttore, di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza. Saranno altresì a carico del conduttore, 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;
- la porzione immobiliare 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;
- la locazione avrà la durata di anni sei decorrenti dalla sottoscrizione del contratto e sarà rinnovabile per un uguale periodo unicamente alla prima scadenza ma con facoltà dell'Amministrazione regionale locatrice di esercitare il diniego di rinnovo per la sopravvenuta necessità di utilizzo del bene a fini istituzionali, ai sensi del combinato disposto degli artt. 27 e 29, comma 1, lett. b) della L. n. 392/1978 e ss.mm.ii.;
- il canone annuo posto a base di gara, come sopra determinato, è pari ad euro 75.700,00 (Settantacinquemilasettecento/00) e sarà annualmente rivalutato nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertata nell'anno precedente;
- termini, modalità e condizioni ulteriori e di esecuzione del rapporto di locazione sono indicati nello schema di contratto allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale e che con il presente atto si approva;

ritenuto, in conformità a quanto previsto dalla richiamata D.G.R. n. 16 - 3244 del 9 maggio 2016, di procedere ad individuare il contraente per la locazione della suddetta porzione immobiliare mediante esperimento di procedura concorrenziale di evidenza pubblica con pubblicazione di bando per l'espletamento di pubblico incanto, ai sensi degli artt. 23 e 26 della L.R. n. 8/1984 e ss.mm.ii., 3 del R.D. n. 2440/1923 e ss.mm.ii. e 73, lett. c) del R.D. n. 827/1924 e secondo il criterio delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il canone a base d'asta con aggiudicazione al prezzo più alto, fissando quale canone di locazione annuo a base di gara l'importo di euro 75.700,00 (Settantacinquemilasettecento/00), come individuato dagli uffici Tecnici della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio, in simmetria con i valori di locazione medi in vigore per immobili simili presenti sul territorio con riferimento all'ubicazione e alla loro utilizzazione;

ritenuto di disporre che alla sottoscrizione del contratto di locazione, in esito alla procedura di evidenza pubblica, potrà farsi luogo solo al termine dell'anno scolastico in corso al momento dell'aggiudicazione della gara, al fine di garantire il completamento delle attività formative in atto;

visti gli attestati di prestazione energetica redatti in data 11.04.2013 introdotti nel Catasto Energetico della Regione Piemonte con i codici 2012 1086662 0028, 2012 108662 0029 e 2012 108662 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";

visto lo schema di contratto di locazione, predisposto dal Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale, allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale e che con il presente atto si approva, che sarà stipulato con l'aggiudicatario della gara mediante scrittura privata, sottoscritta dal Dirigente del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale ai sensi dell'art. 33, 2° comma, lett. b) della L.R. n. 8/1984 e ss.mm.ii.;

osservato che trattasi di contratto riconducibile al novero dei contratti attivi nei quali la Pubblica Amministrazione procedente agisce *iure privatorum*, sottoscrivendo un contratto non avente ad oggetto lavori, servizi e forniture di cui al D.Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016, che non contempla le locazioni attive tra i contratti assoggettati alle disposizioni in esso contenute;

dato atto che con successivo provvedimento, ad avvenuto espletamento della gara per l'attribuzione in locazione della porzione immobiliare sopra descritta ed ad avvenuta individuazione del canone di aggiudicazione della locazione da stipularsi, saranno definiti gli adempimenti contabili connessi alla formalizzazione del contratto;

vista la L. n. 190/2012 nonché il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione 2015/2017 approvato con D.G.R. n. 1-1518 del 4.06.2015;

attestata la regolarità amministrativa del presente atto in ottemperanza alle disposizioni della circolare esplicativa del Gabinetto della Presidenza della Giunta Regionale prot. n. 1442/SB0100 del 7.02.2013;

tutto ciò premesso,

IL DIRIGENTE

visti gli artt. 3 del R.D. n. 2440/1923 e ss.mm.ii. e 73, lett. c) del R.D. n. 827/1924 e ss.mm.ii.;

visti gli artt. 4, 16 e 17 del D.Lgs. n. 165/2001 e ss.mm.ii.;

vista la L.R. n. 8/1984 e ss.mm.ii.;

visti gli artt. 17 e 18 della L. R. n. 23/2008 e ss.mm.ii.;

visto il D.Lgs. n. 33/2013;

visto l'art. 5 della L. R. n. 1/2015;

visto il Regolamento regionale n. 7/R del 23.11.2015;

visto il D.Lgs n. 118/2011 e ss.mm.ii.;

vista la L.R. n. 6/2016;

determina

- di procedere, per le motivazioni espresse in premessa, all'esperimento di gara con 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 dell'art. 73, lett. c) del R.D. n. 827/1924., con pubblicazione di bando per l'attribuzione in locazione ad uso non abitativo della porzione dell'immobile di proprietà regionale in Verzuolo, via Don Orione n. 37, come sopra meglio individuata, 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, in euro 75.700,00 (Settantacinquemilasettecento/00 annui), con aggiudicazione al prezzo più alto;
- di disporre che alla sottoscrizione del contratto di locazione, in esito alla procedura di evidenza pubblica, potrà farsi luogo solo al termine dell'anno scolastico in corso al momento dell'aggiudicazione della gara, al fine di garantire il completamento delle attività formative in atto;
- di approvare, ai fini della gara da esperire, la relazione di stima redatta dagli Uffici tecnici regionali nonché lo schema di contratto di locazione, che sarà stipulato con l'aggiudicatario della gara mediante scrittura privata, sottoscritta dal Dirigente del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale ai sensi dell'art. 33, comma 2 lett. b) della L.R. n. 8/1984 e ss.mm.ii., documentazione che si allega alla presente determinazione a farne parte integrante e sostanziale;
- di trasmettere il presente provvedimento e la documentazione con il medesimo 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 per lo svolgimento di tutti gli adempimenti e le formalità necessarie all'espletamento della procedura di evidenza pubblica di cui trattasi;
- di dare atto che con successivo provvedimento, ad avvenuto espletamento della gara per l'attribuzione in locazione della porzione immobiliare sopra descritta e ad avvenuta individuazione del canone di aggiudicazione della locazione da stipularsi, saranno definiti gli adempimenti contabili connessi alla formalizzazione del contratto.

La presente determinazione sarà pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della L.R. n. 22/2010.

Il canone attivo annuo derivante dalla locazione del bene regionale che verrà individuato a seguito dell'espletamento della gara indetta sarà pubblicato ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. n. 33/2013 sul sito istituzionale dell'Ente, nella Sezione "Amministrazione Trasparente".

La presente determinazione non è soggetta agli ulteriori obblighi di pubblicazione di cui al D.Lgs. n. 33/2013 in quanto non rientra nei casi contemplati da tale disciplina.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Ing. Stefania CROTTA

VISTO DI CONTROLLO
ai sensi del P.T.P.C. 2015-2017
IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE
RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIO
Dott. Giovanni LEPRI

Allegato

Comune di: VERZUOLO (CN)

Oggetto: stima dei fabbricati adibiti ad attività formative siti in Verzuolo via Don Orione n.37, di proprietà regionale, al fine della determinazione del canone di affitto.

Data: 5 maggio 2016

STIMA TECNICA



Indice

| | | |
|----|--|----|
| 1 | OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE..... | 3 |
| 2 | UBICAZIONE | 3 |
| 3 | DESCRIZIONE | 4 |
| 4 | PROPRIETÀ..... | 5 |
| 5 | INQUADRAMENTO URBANISTICO | 5 |
| 6 | DATI CATASTALI..... | 5 |
| 7 | CONSISTENZA | 6 |
| 8 | STATO DI MANUTENZIONE..... | 6 |
| 9 | SITUAZIONE LOCATIVA | 6 |
| 10 | VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE | 6 |
| 11 | NOTE..... | 11 |
| 12 | CONCLUSIONI..... | 11 |
| 13 | ALLEGATI..... | 12 |

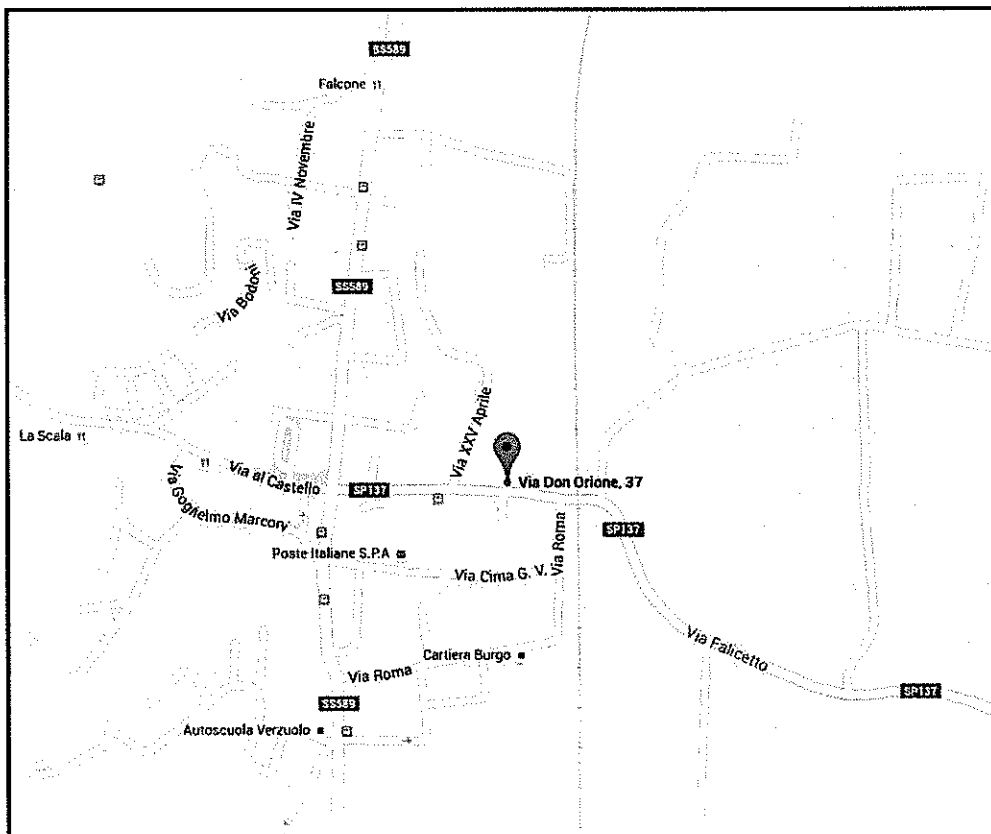
1 OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La presente valutazione relativa all'immobile sito in Verzuolo (CN), Via Don Orione n. 37 di proprietà della Regione Piemonte, adibito ad attività formative ha per scopo la determinazione del canone ordinario annuo di locazione. Lo stato di fatto e la consistenza sono stati verificati attraverso la documentazione presente presso il Settore scrivente ed a seguito di opportuni sopralluoghi in loco effettuati da personale del Settore.

2 UBICAZIONE

Il comune di Verzuolo si estende nelle colline saluzzesi, ad una quota di metri 420 sul livello del mare. La distanza dal concentrico di Verzuolo al capoluogo di provincia è di circa 25 km, quella dal comune di Saluzzo di circa 6 km; la popolazione complessiva è di circa 6.446 abitanti.

L'immobile è inserito nella fascia periferica del centro urbano di Verzuolo, confina a Sud con Via Don Orione, a Est con la ferrovia, a Ovest con proprietà private a destinazione residenziale, a Nord con il bedale. Proseguendo per via Don Orione, oltrepassata la ferrovia, si giunge in Via Falicetto, zona a prevalente destinazione agricola.



3 DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del rapporto di stima è costituito da una serie di edifici accorpati che dalla licenza n. 1134 del 18 luglio 1962 risulta degli anni 60. Solo un fabbricato è stato realizzato successivamente negli anni '80. La destinazione iniziale, precedentemente all'acquisizione da parte della Regione Piemonte, quando l'immobile era in proprietà della ditta Peirano porte, era ad unità produttiva di porte in metallo e legno.

Il primo corpo di fabbrica, procedendo da Sud verso Nord, ha forma rettangolare, un piano interrato (con superficie minore di quella del fabbricato) e due piani fuori terra adibito prevalentemente ad aule al piano terra e uffici al piano primo.

La struttura verticale è costituita da pilastri e setti in c.a.; gli orizzontamenti sono costituiti da solai piani in latero-cemento.

La copertura è costituita da falde multiple con manto in alluminio preverniciato.

Il secondo corpo di fabbrica ha forma rettangolare e un solo piano fuori terra ed è destinato a laboratori.

La struttura verticale è costituita da pilastri in acciaio.

La copertura è costituita da una struttura a shed, con elementi portanti in acciaio e pannelli in alluminio preverniciato.

Il terzo corpo di fabbrica ha forma rettangolare ed un solo piano fuori terra, anch'esso destinato a laboratori.

La struttura verticale è realizzata con pilastri in c.a..

La copertura è realizzata con elementi ad arco.

Il quarto corpo di fabbrica ha forma di una "V", con una manica indipendente dal complesso precedente e una manica adiacente ad esso, a quest'ultima manica sono annessi dei vani con forma geometrica irregolare. La manica indipendente dal complesso ha un piano interrato e due piani fuori terra. L'altra manica ha un piano interrato, il piano terra in parte costituito da piloti e un secondo piano fuori terra collegato con il secondo piano della prima manica. Questo corpo di fabbrica è destinato prevalentemente ad aule didattiche. La porzione più a Nord del piano terreno della manica non adiacente al terzo corpo di fabbrica non fa parte della presente valutazione in quanto utilizzata direttamente dalla proprietà come uffici.

La struttura verticale è realizzata con pilastri in c.a., gli orizzontamenti sono costituiti da solai piani in latero-cemento.

La copertura è a falde inclinate con manto in alluminio preverniciato.

Il complesso si presenta con le facciate esterne con intonaci a calce con finitura a pittura e serramenti esterni in alluminio preverniciato o PVC.

Di recente sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione edilizia per adeguamento alle norme igieniche e di sicurezza dell'edificio avente destinazione di scuola professionale interessanti l'intero complesso. A seguito di tali interventi è stato rilasciato il certificato di agibilità in data 14/10/2013.

(Allegato 1 – Fotografie)

4 PROPRIETÀ

L'immobile è in proprietà alla Regione Piemonte (atto di compravendita del 13/05/1980 Rep. n. 33273 Racc. n. 11104).

5 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il comune di Verzuolo (CN) è dotato di un Piano Regolatore Generale Comunale – Variante Generale, con annesso le Norme di Attuazione, approvato con DGR 14-2069/2015.

Dalla tavola n. 4.1 – Concentrico risulta che il complesso di Via Don Orione n. 37 ricade in Aree per servizi pubblici ed attrezzature a livello comunale – servizi pubblici: istruzione. Tale zona è regolamentata dall'art. 21 delle NdA.

Il bene si trova in parte in classe di idoneità urbanistica geologica II e in parte III a.

Si trova inoltre in parte in area funzionale di rispetto della ferrovia.(art. 29 delle N.d.A.)

(Allegato 2 – Copia stralcio dello strumento urbanistico citato)

6 DATI CATASTALI

Il complesso risulta così accatastato:

al C.F. di Verzuolo (CN)

Foglio 4 particella 339 categoria B/5 consistenza mc 19202

al C.T. di Verzuolo (CN)

Foglio 4 particella.339 qualità ente urbano consistenza mq 3765

(Allegato 3 – Copia delle visure catastali, estratto di mappa e planimetrie)

7 CONSISTENZA

Le superfici lorde sono state ricavate dagli elaborati grafici in possesso del Settore Tecnico e Sicurezza Ambienti di Lavoro, al netto della superficie attualmente utilizzata dalla Regione Piemonte.

Vengono di seguito riportate in forma tabellare le superfici lorde reali. Le superfici delle pertinenze esterne non vengono computate (come previsto per le categorie P dell'allegato C al D.P.R. 138/98).

| Piano | Attuale utilizzo | Sup. lorda coperta (m ²) |
|---------------|---|--------------------------------------|
| -1 | Locali interrati | 540,54 |
| T - 1 | Uffici e aule | 1.406,84 |
| T | Porzione con tipologia a capannone | 2.350,00 |
| T | Magazzino accessibile solo dall'esterno | 15,00 |
| T | Locali tecnici | 58,00 |
| -1 - T | Collegamento verticale | 14,32 |
| T - 1 | Collegamento verticale | 25,40 |
| -1 - T - 1 | Collegamento verticale | 72,90 |
| Totale | | 4.483,00 |

8 STATO DI MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione ad un esame visivo risulta buono ad eccezione del corpo di fabbrica con copertura a shed che presenta infiltrazioni di acqua piovana.

9 SITUAZIONE LOCATIVA

Attualmente il bene risulta utilizzato come centro di formazione professionale in forza di contratto di locazione giunto a scadenza.

10 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Si ritiene di scegliere il criterio valutativo del valore di mercato per comparazione diretta.

10.1 Valore di mercato per comparazione diretta

Questo criterio valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, locati nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

Elementi principali:

1. epoca di riferimento
2. consistenza ragguagliata (virtualizzata)
3. mercato omogeneo di riferimento
4. beni affini
5. prezzo unitario rilevato dal mercato

Procedimento di stima:

$$Vm_b = v_0 \cdot S_p$$

Dove:

Vm_b = valore di mercato del canone di locazione del bene oggetto di stima

v_0 = valore unitario del canone di mercato preso a riferimento

S_p = superficie ragguagliata del bene oggetto di stima

10.2.a Epoca di riferimento

La perizia è stata redatta nel primo semestre del 2016.

10.2.b Consistenza ragguagliata (virtualizzata).

Per permettere di avere una lettura omogenea dei dati è necessario riferirsi a dei parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo delle superfici rispetto all'utilizzo principale e di ogni altro fattore che si ritenga rilevante. Ciò si ottiene, come da prassi, applicando dei coefficienti di virtualizzazione alle superfici lorde precedentemente indicate. Tali coefficienti possono riferirsi a quelli dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, ad altra fonte di settore riconosciuta (ad esempio Appendice per le stime del Consulente immobiliare) ovvero alla prassi dettata dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento.

E' fondamentale tuttavia evidenziare, piano per piano, diversificando anche la destinazione d'uso, il parametro di virtualizzazione utilizzato.

| TABELLA CONSISTENZE VIRTUALIZZATE | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---|-----------------|--|--|--|----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Livello di piano | Destinazione d'uso/ utilizzo | Sup. lorda (mq) | CRITERI DI RAGGUAGLIO | | | | Coeff. di virtualizzazione totale | Superficie virtualizzata lorda (mq) |
| | | | Apprezzamento per destinazione d'uso/tipologia | | Apprezzamento per caratteristiche fisiche (finiture, stato manutentivo, dotazione impiantistica, livello di piano, ecc...) | | | |
| | | | Caratteristiche della destinazione/ tipologia | Note | Caratteristiche e della porzione | Note | | |
| -1 | Scantinati | 540,54 | 0,20 | Scarso utilizzo anche a causa della presenza del vicino bedale | | | 0,20 | 108,11 |
| T - 1 | Uffici e aule | 1.406,84 | | | | | 1,00 | 1.406,84 |
| T | Capannone con copertura ad arco | 525,00 | | | 0,95 | Finiture inf ai blocchi uff/aule | 0,90 | 472,50 |
| | Capannone con copertura a shed | 1.825,00 | | | 0,90 | Finiture inf ai blocchi uff/aule | 0,90 | 1.642,50 |
| T | Magazzino accessibile solo dall'esterno | 15,00 | 0,30 | | | | | 4,50 |
| T | Locali tecnici | 58,00 | 0,25 | | | | 0,25 | 14,50 |
| -1 - T | Collegamento verticale | 14,32 | 1/2 | | | | | 7,16 |
| T - 1 | Collegamento verticale | 25,40 | 1/2 | | | | | 12,70 |
| -1 - T - 1 | Collegamento verticale | 72,90 | 1/3 | | | | | 24,30 |
| Totale | | | | | | | | 3.693,11 |

10.2.c Mercato omogeneo di riferimento

Nella zona di Verzuolo vi sono molti capannoni artigianali utilizzati in prevalenza per la conservazione della frutta; di solito hanno dimensioni notevoli, sono attrezzati con celle

frigorifere, hanno ampi piazzali di pertinenza e si trovano per la quasi totalità fuori dal concentrico, in aree agricole facilmente raggiungibili da strada con autocarri di notevoli dimensioni. Inoltre vi sono capannoni artigianali con dimensioni minori, spesso con una porzione a destinazione commerciale, con area adibita ad uffici e annesso appartamento.

10.2.d Beni affini a quello da valutare sia per le caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento

Considerato che non vi è un mercato delle locazioni delle scuole professionali, si prendono in considerazione beni affini a quello da valutare per le caratteristiche tipologiche, ovvero capannoni/laboratori con uffici. Si prende in considerazione non solo il territorio del comune di Verzuolo, ma anche beni siti in comuni del saluzzese limitrofi e simili per mercato in quanto non si sono trovati comparabili nel comune in cui è situato l'immobile oggetto di valutazione (attualmente infatti le offerte nel comune di Terzuolo riguardano esclusivamente piccoli capannoni in frazione, in zona agricola con differente apprezzamento di mercato). Pertanto si considerano i seguenti comparabili.

1. Complesso di tre capannoni nuovi prevalentemente a destinazione artigianale, con porzione di circa 150 mq a destinazione commerciale, compresa area adibita ad uffici. E' stato comunicato telefonicamente da un'agenzia immobiliare della zona che sono stati di recente locati ad €/mq/mese 1,60.
2. Capannone sito nel comune di Busca in zona di fortissimo passaggio. Si sviluppa su tre livelli di circa 600 mq per piano così composto: al piano seminterrato ampio magazzino, cortile privato e recintato, al piano terra ampio locale commerciale con bagni e montacarico, piano primo adibito in parte ad uffici con reception ed in parte ad appartamento.
3. Capannone sito nel saluzzese, a Torre San Giorgio, composto da piano terreno adibito a laboratori e piano primo ad uffici e abitazione, della superficie complessiva di mq 800. Completa la proprietà un ampio cortile privato con posti auto e spazi di manovra per gli automezzi.

10.2.e Prezzo unitario rilevato dal mercato

Fondamentale è la determinazione del prezzo unitario da porre alla base del procedimento sintetico-comparativo.

Si dovrebbe giungere al prezzo unitario che più si avvicina al vero valore di locazione di mercato del bene oggetto della valutazione.

Nella tabella sotto rappresentata si sintetizzano i valori di riferimento di tre beni presi dalle offerte immobiliari. Inoltre vengono riportati i valori dell'Osservatorio immobiliare e del Borsino immobiliare per la zona in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione.

I valori unitari di locazione per il Comune di Verzuolo dell'Osservatorio del mercato immobiliare - banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) relativa alla fascia centrale - zona centro urbano per la tipologia capannoni tipici e laboratori risulta pari a €/mq/mese min 2 max 3 per il periodo di riferimento secondo semestre 2015 (ultimo aggiornamento disponibile).

Il Borsino immobiliare per la stessa zona e tipologia indica valori di locazione €/mq/mese per la 2° fascia 1,8 e per la 1° fascia 2,8 per il periodo di riferimento maggio 2016.

| Rif. | Zona di riferimento | Fonte del dato | Periodo | Descrizione | Sup. Ragg. mq | Stato conservazione | Canone locazione €/mese | Canone locazione unitario €/mq/mese |
|------|---|--|---------------------|--|---------------|---------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| 1 | Costigliole Saluzzo | Ag. imm. Punto Casa | Marzo - aprile 2016 | 3 capannoni | 1980 | nuovi | 3.168,00 | 1,60 |
| 2 | Busca | Offerta di mercato - Ag. imm. | Aprile 2016 | Capannone (3 livelli) | 1.800 | buono | 2.500,00 | 1,39 |
| 3 | Torre San Giorgio | Offerta di mercato - Ag imm. Gabetti | Aprile 2016 | Capannone (p.t. laboratori - p. 1° uffici) | 800 | normale | 1.500,00 | 1,88 |
| 4 | Verzuolo - fascia centrale - zona centro urbano | Quotazioni medie - OMI | 2° semestre 2015 | | | buono stato | | 2,00 - 3,00 |
| 5 | Verzuolo - centro urbano | Quotazioni medie - Borsino immobiliare | Marzo 2016 | | | normale | | 1,80 - 2,80 |

Tenuto conto di quanto emerso dall'indagine di mercato, ma considerato che i beni oggetto di comparazione differiscono rispetto al bene oggetto di comparazione sia per la destinazione d'uso che per la maggior superficie destinata a aule/laboratori rispetto a quella destinata a produzione /commercio di ampia metratura non tramezzata, visti i canoni di locazione unitari per laboratori dell'Osservatorio del mercato immobiliare e del Borsino immobiliare si ritiene di considerare un valore di locazione €/mq/mese pari a 1,80.

11 NOTE

Considerata la destinazione urbanistica dell'area per servizi pubblici ed attrezzature a livello comunale – servizi pubblici: istruzione che la rende meno appetibile, nel libero mercato, confronto ad altre, si ritiene congruo stimare un abbattimento, rispetto ai valori suddetti del canone annuo, pari al 5% per gli edifici oggetto di stima.

12 CONCLUSIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile canone di locazione annuo ordinario dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, pari a €/mq/mese 1,80 che moltiplicato per 12 mesi risulta pari a €/mq/anno 21,60 e moltiplicando tale valore per la superficie lorda virtualizzata di mq 3.693,11 risulta pari a 79.771,18, che abbattuto del 5% per la destinazione urbanistica che rende l'area meno appetibile risulta pari a 75.782,62 arrotondati in:

€/anno 75.700,00 (euro all'anno settantacinquemilasettecento/00)

Torino Li, 5 maggio 2016

Il Tecnico Valutatore
Arch Monica Donetto

Firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 21 d.lgs. 82/2005

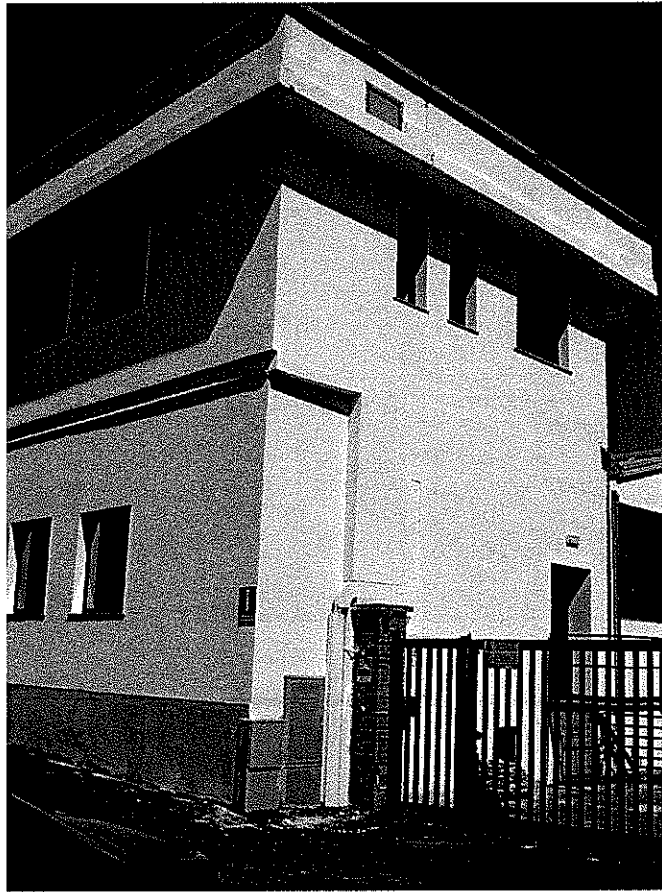
Il Responsabile del Settore
Ing. Stefania Crotta

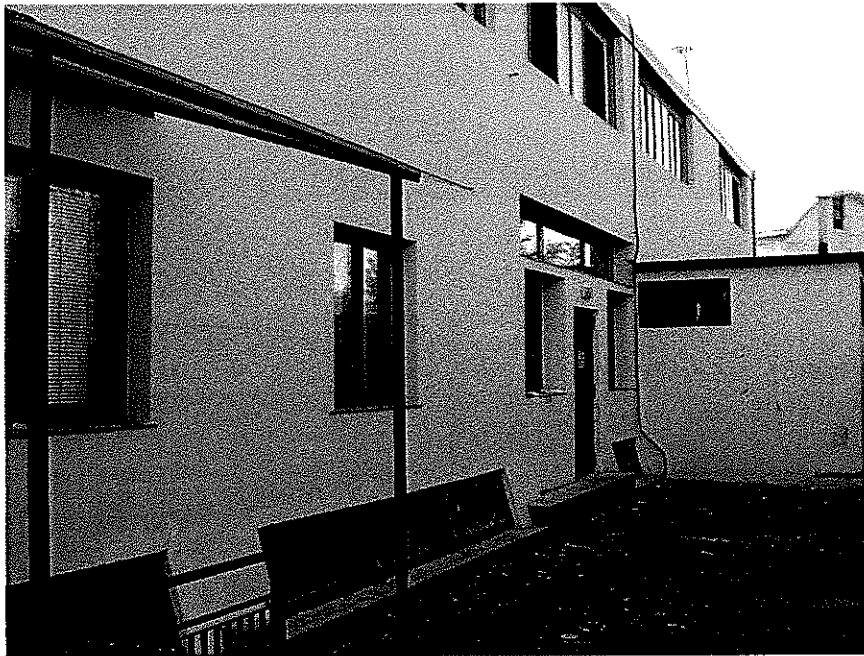
Firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 21 d.lgs. 82/2005

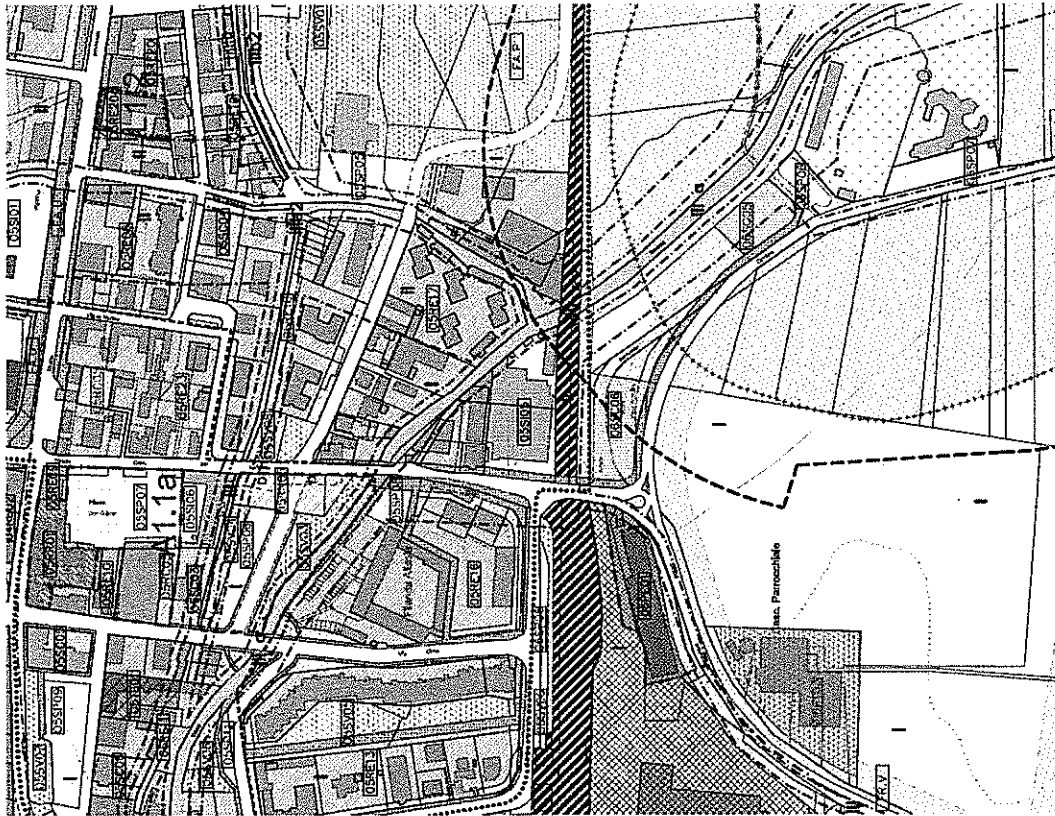
13 ALLEGATI

Allegato 1
Fotografie

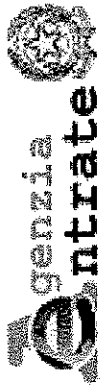








Allegato 3
Visure
Estratto mappa catasto terreni
Planimetrie catasto fabbricati



Direzione Provinciale di Cuneo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/05/2016 - Ora: 10.43.51

Segue

Visura n.: T104791 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/05/2016

| | | | |
|-----------------------------|--|--|--|
| Dati della richiesta | | Comune di VERZUOLO (Codice: L804A) | |
| Catasto Terreni | | Sezione di VERZUOLO (Provincia di CUNEO) | |
| | | Foglio: 4 Particella: 339 | |

Area di enti urbani e promiscui dal 03/10/2007

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA |
|----------|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|--|-------|-------------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha are ca | Deduz | |
| 1 | 4 | 339 | | - | ENTE URBANO | 37 65 | | Agrario |
| Notifica | | | | | | Partita | | 1 |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

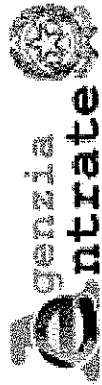
- foglio 4 particella 300 - foglio 4 particella 301

Area di enti urbani e promiscui dal 27/09/1991

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA |
|----------|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|--|-------|-------------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha are ca | Deduz | |
| 1 | 4 | 339 | | - | ENTE URBANO | 17 20 | | Agrario |
| Notifica | | | | | | Partita | | 1 |

Situazione dell'Immobile dal 13/05/1980

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA |
|----|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|--|-------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) ha are ca | Deduz | |
| 1 | 4 | 339 | | - | FUD ACCERT | 17 20 | | Agrario |
| | | | | | | | | FRAZIONAMENTO del 13/05/1980 in atti dal 21/01/1988 R DI GIROLAMO (n. 399783) |



Direzione Provinciale di Cuneo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/05/2016

Data: 05/05/2016 - Ora: 10.43.51

Visura n.: T104791 Pag: 2

Segue

| | | |
|----------|---------|------|
| Notifica | Paritta | 3571 |
|----------|---------|------|

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 4 particella 74

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/05/1980

| N. | REGIONE PIEMONTE con sede in TORINO | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|---|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/05/1980 Voltura in atti dal 21/01/1988 Repertorio n.: 33273 Rogante: R DI GIROLAMO Sede: BOVES Registrazione: UR Sede: CUNEO n: 2961 del 02/06/1980 (n. 399783) | | 80087670016 | fino al 27/09/1991 |
| DATI DERIVANTI DA | | | | |

Situazione degli intestati dal 13/05/1980

| N. | PEIRANO Giovanni nato a VERZUOLO il 19/11/1931 | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|---|-----------------|-------------------|-----------------------|
| 1 | FRAZIONAMENTO del 13/05/1980 in atti dal 21/01/1988 Repertorio n.: 33273 Sede: BOVES Registrazione: UR Sede: CUNEO n: 2961 del 02/06/1980 R DI GIROLAMO (n. 399783) | | PRNGNN31S19L804E* | fino al 13/05/1980 |
| DATI DERIVANTI DA | | | | |

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

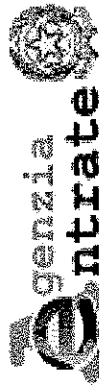
| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA |
|----------|---------------------|------------|-----|------|------------------|--------------------|-------|-----------------------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz | Reddito | |
| 1 | 4 | 74 | | - | FU DACCERT | ha are ca 18 77 | | Dominicale Agrario | Impianto meccanografico del 01/09/1977 |
| Notifica | | Paritta | | 3571 | | | | | |

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N. | PEIRANO Giovanni nato a VERZUOLO il 19/11/1931 | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|--|-----------------|-------------------|--|
| 1 | Impianto meccanografico del 01/09/1977 | | PRNGNN31S19L804E* | (1) Proprietà per 1000/1000 fino al 03/10/2007 |
| DATI DERIVANTI DA | | | | |

Unità immobiliari n. 1



Direzione Provinciale di Cuneo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/05/2016

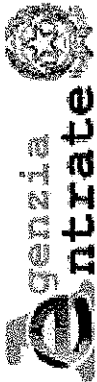
Data: 05/05/2016 - Ora: 10.43.51

Visura n.: T104791 Pag: 3

Fine

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Cuneo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/05/2016

Data: 05/05/2016 - Ora: 10.45.13 Segue

Visura n.: T105730 Pag: 1

| | | |
|-----------------------------|---|--|
| Dati della richiesta | Comune di VERZUOLO (Codice: L804) | |
| Catasto Fabbricati | Provincia di CUNEO Foglio: 4 Particella: 339 | |

INTESTATO

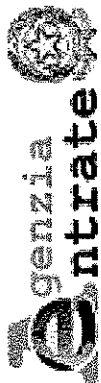
| | | | |
|---|-------------------------------------|--------------|----------------|
| 1 | REGIONE PIEMONTE con sede in TORINO | 80087670016* | (1) Proprieta' |
|---|-------------------------------------|--------------|----------------|

Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|----------------------|-----------------------------|----------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | | 4 | 339 | | | | B/5 | 4 | 19202 m ³ | Totale: 4273 m ² | Euro 7.735,33 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo | | | | | | | | | | | | |
| VIA DON ORIONE n. 41 piano: S1-T-1; | | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | | | | | | | | | | | |
| classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/04/2014

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|----------------------|-------------|----------------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | | 4 | 339 | | | | B/5 | 4 | 19202 m ³ | | Euro 7.735,33 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/04/2014 protocollo n. CN0074564 in atti dal 02/04/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 32164.1/2014) |
| Indirizzo | | | | | | | | | | | | |
| VIA DON ORIONE n. 41 piano: S1-T-1; | | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | | | | | | | | | | | |
| classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | | |



Direzione Provinciale di Cuneo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 05/05/2016

Data: 05/05/2016 - Ora: 10.45.13 Segue

Visura n.: T105730 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/04/2013

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|--|---------------------|--------|------------|-----|------------|------------|---------------------|--------|----------------------|----------------------|-------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 4 | 339 | | | | B/5 | 4 | 19202 m ³ | | Euro 7.735,33 | VARIAZIONE del 02/04/2013 protocollo n. CN0075029 in atti dal 02/04/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 21813.1/2013) |
| Indirizzo Annotazioni | | | | | | | | | | | | |
| , VIA DON ORIONE n. 41 piano: S-T-I; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/10/2007

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|--|---------------------|--------|------------|-----|------------|------------|---------------------|--------|----------------------|----------------------|-------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 4 | 339 | | | | B/5 | 4 | 19202 m ³ | | Euro 7.735,33 | Variazione del 03/10/2007 protocollo n. CN0503405 in atti dal 03/10/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 38409.1/2007) |
| Indirizzo Annotazioni | | | | | | | | | | | | |
| , VIA DON ORIONE n. 37 piano: S-T-I; costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 4 pia 74 sub per allineamento mappe | | | | | | | | | | | | |

Situazione degli intestati dal 03/10/2007

| N. | DATI ANAGRAFICI | | DATI ANAGRAFICI | | DIRITTI E ONERI REALI | |
|----|-------------------------------------|---|-----------------|--|-----------------------|--|
| | REGIONE PIEMONTE con sede in TORINO | DATI DERIVANTI DA | CODICE FISCALE | | | |
| 1 | | del 03/10/2007 protocollo n. CN0503405 in atti dal 03/10/2007 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 38409.1/2007) | 80087670016 | | (1) Proprieta' | |

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|--------------------------------------|---------------------|--------|------------|-----|------------|------------|---------------------|--------|----------------------|----------------------|--------------------------------|--|--------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | | | |
| 1 | | 4 | 74 | | | | B/5 | 4 | 19202 m ³ | | Euro 7.735,33 L. 14.977.560 | VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO | | |
| Indirizzo Notifica | | | | | | | | | | | | | | |
| , VIA DON ORIONE n. 37 piano: S-T-I; | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | Partita | 1307 | Mod.58 | - |



Direzione Provinciale di Cuneo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/05/2016 - Ora: 10.45.13 Fine

Visura n.: T105730 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/05/2016

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|----------------------|-------------|----------------------|--|
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | Urbana | 4 | 74 | | | | B/5 | 4 | 19202 m ³ | | L. 26.882 | Impianto meccanografico del 30/06/1987 |
| Indirizzo: , VIA DON ORIONE n. 37 piano: S-T-I; | | | | | | | | | | | | |
| Notifica - Partita 1307 Mod.58 - | | | | | | | | | | | | |

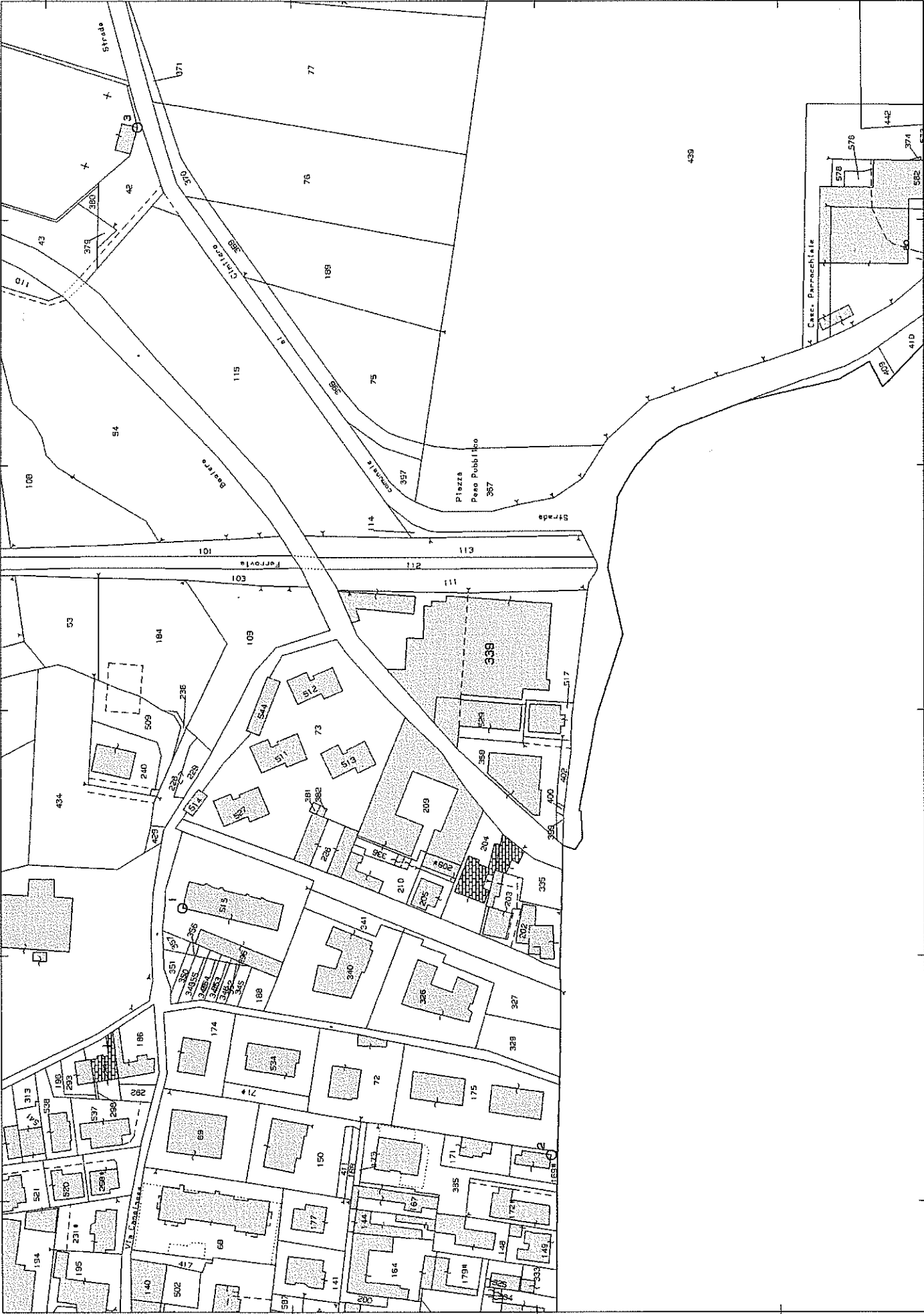
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|-------------------------------------|----------------|----------------------------------|
| 1 | REGIONE PIEMONTE con sede in TORINO | 80087670016 | (1) Proprieta fino al 03/10/2007 |
| DATI DERIVANTI DA | | | |
| Impianto meccanografico del 30/06/1987 | | | |

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



N=100

1 Particella: 339

E=800

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cuneo**

Dichiarazione protocollo n. CN0075029 del 02/04/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verzuolo

Via Don Orione

civ. 41

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 339

Subalterno:

Compilata da:
Crescimanno Enrico

Iscritto all'albo:
Ingegnere Dipendente Pubblico

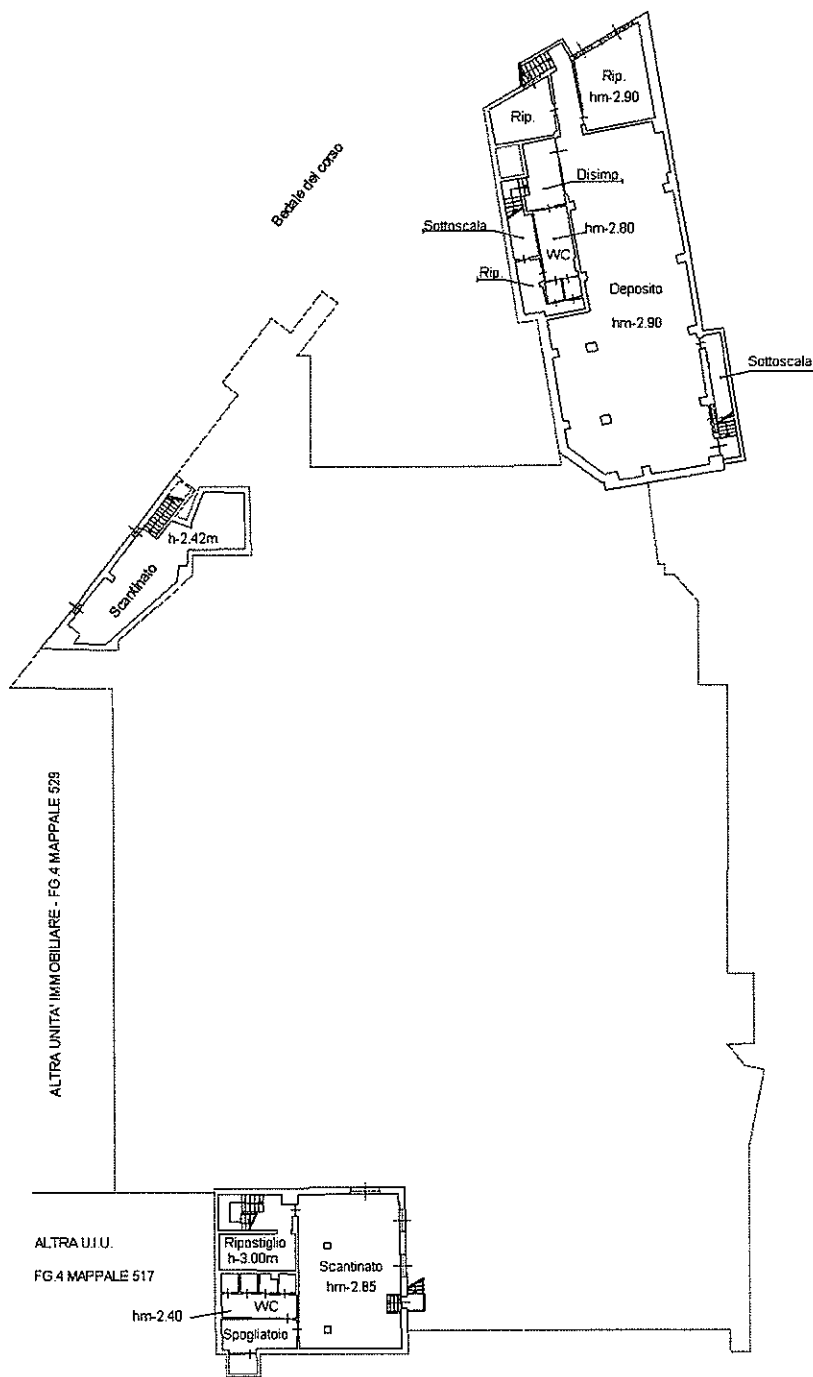
Prov.

N.

Scheda n. 1

Scala 1:500

PIANTA PIANO INTERRATO



10 metri

Catasto del Fabbricati - Situazione al 04/05/2016 - Comune di VERZUOLO (L804) - < Foglio: 4 - Particella: 339 - Subalterno: 0 >
VIA DON ORIONE n. 41 piano: S1-T-1,

Ultima planimetria in atti

sottosuolo Via Don Orione

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cuneo**

Dichiarazione protocollo n. CN0075029 del 02/04/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verzuolo

Via Don Orione

civ. 41

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 4
Particella: 339
Subalterno:

Compilata da:
Crescimanno Enrico

Iscritto all'albo:
Ingegnere Dipendente Pubblico

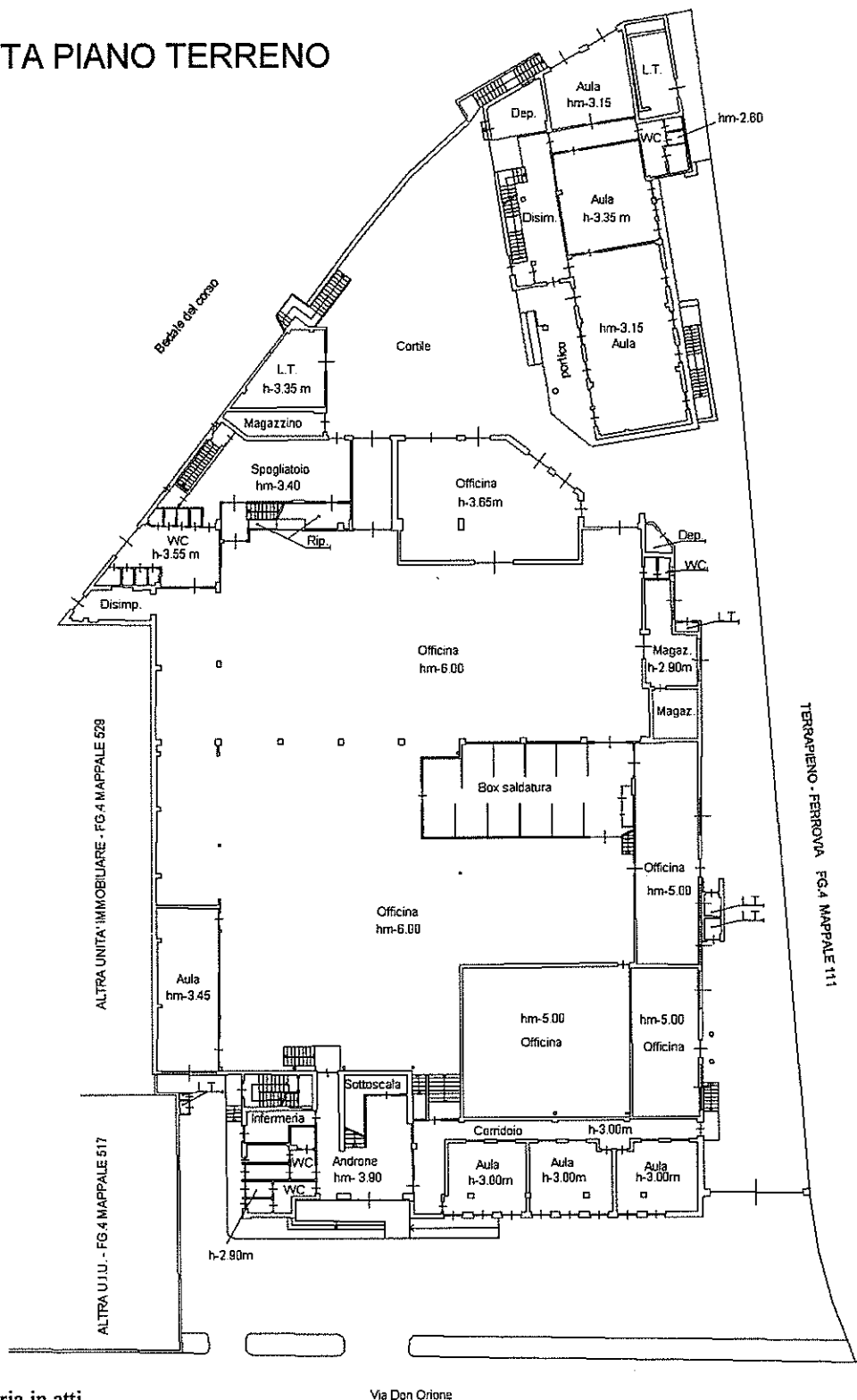
Prov.

N.

Scheda n. 2

Scala 1:500

PIANTA PIANO TERRENO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/05/2016 - Comune di VERZUOLO (L.804) - < Foglio: 4 - Particella: 339 - Subalterno: 0 >
 VIA DON ORIONE n. 41 piano: S1-T-1;

Ultima planimetria in atti

Via Don Orione

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cuneo**

Dichiarazione protocollo n. CN0075029 del 02/04/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verzuolo

Via Don Orione

civ. 41

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 4
Particella: 339
Subalterno:

Compilata da:
Crescimanno Enrico

Iscritto all'albo:
Ingegnere Dipendente Pubblico

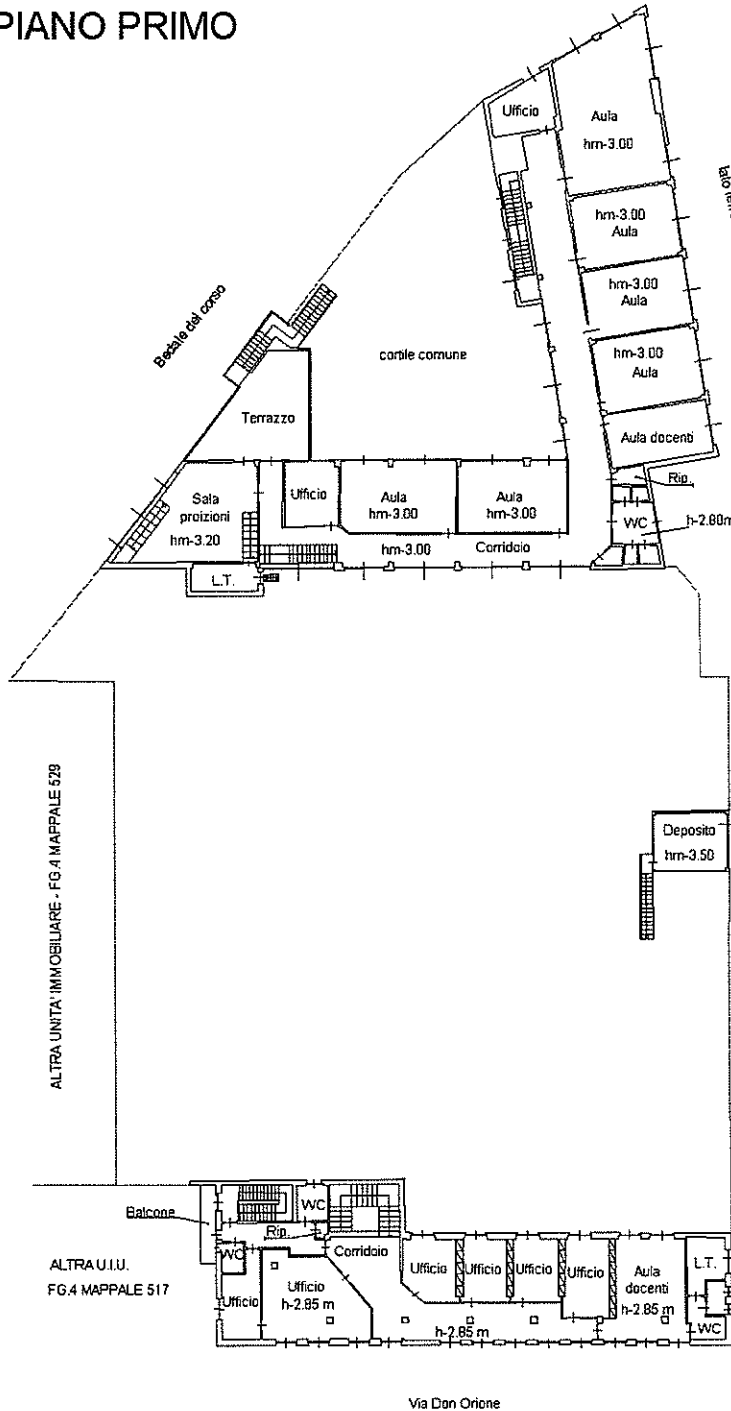
Prov.

N.

Scheda n. 3

Scala 1: 500

PIANTA PIANO PRIMO



10 metri

Catasto del Fabbricati - Situazione al 04/05/2016 - Comune di VERZUOLO (L.804) - < Foglio: 4 - Particella: 339 - Subalterno: 0 >
VIA DON ORIONE n. 41 piano: S1-I-1;

ALTRA UNITA' IMMOBILIARE - FG.4 MAPPALE 529

ALTRA U.I.U.
FG.4 MAPPALE 517

Ultima planimetria in atti



**REGIONE
PIEMONTE**
Direzione Risorse Umane e Patrimonio
Settore Tecnica e Servizio Clienti di Livello

C.F.P.
Via Don Oriano
VERZUOLO
codice immobile: 0085

Comitato di Direzione provinciale
di pianificazione urbanistica del
Comune di Verzuolo

Realizzazione Architetto-progettista: Don Diego
Lombardi
Scrittura: Tiziana Ferrero, Ambrogio di Lino,
Chiara Longobardi, Stefano

tipologia:
RILIEVO
ARCHITETTUNICO

obiettivi:
PIANZA
PIANO INTERRATO

scala:
1:100

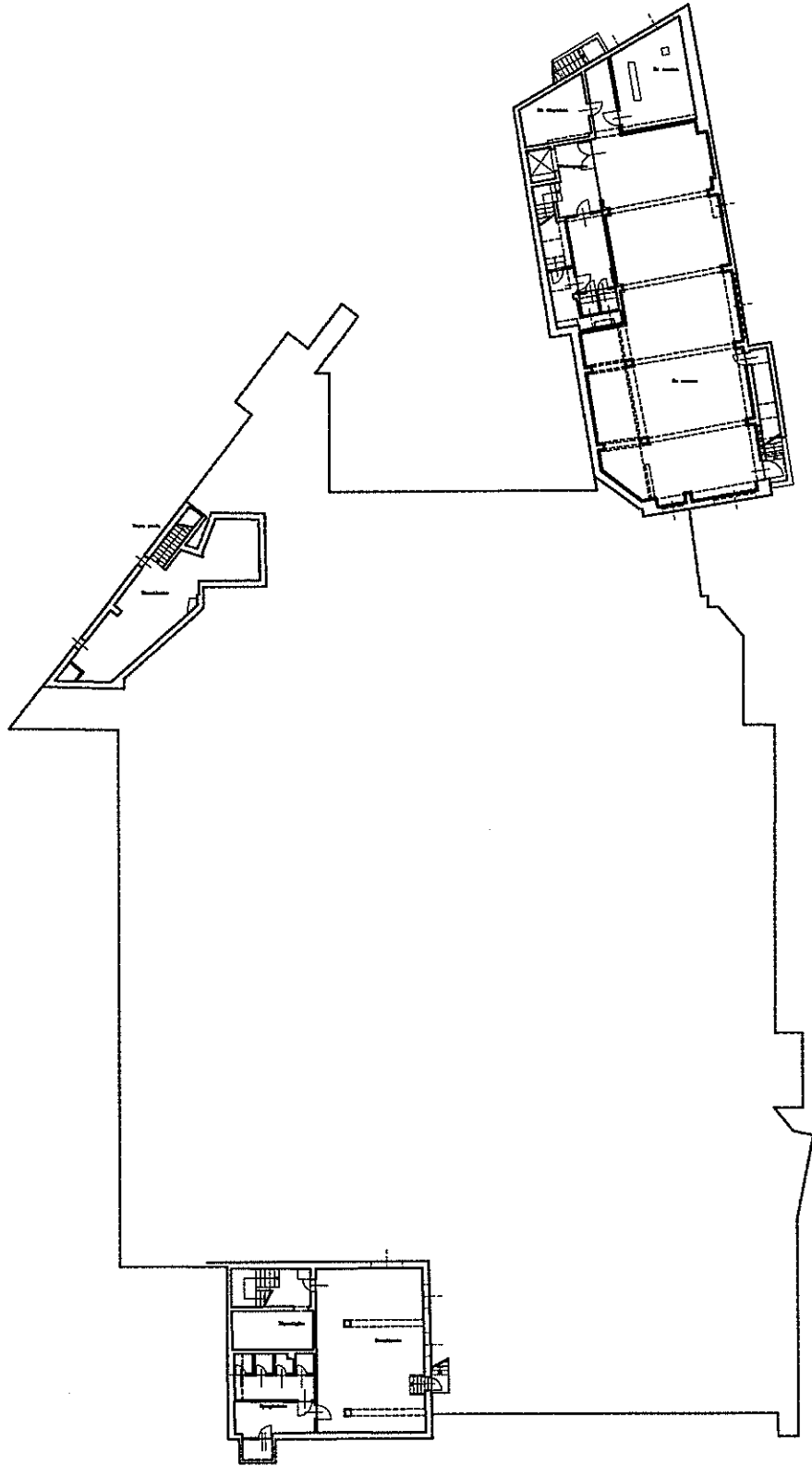
scala di stampa:
1:10

tipo:
cartografia edilizia

data elaborazione:
10/07/2012

codice elaborazione:
CN-VERZUOLO-CE6083 Via Don Oriano 314-013 R12PL001

data approvazione:
10/07/2012



C.F.P.
Via Don Oriano
VERZUOLO
codice immobile: 0085

Compila il Piano di attuazione
di progetto e lo deposita alla
Regione Piemonte

Richiedi il Piano di attuazione
al Comune di Verzuolo
Indirizzo: Piazza Matteotti, 10 - Verzuolo (TO) -
Telefono: 011/41811111

tipologia
RILIEVO
ARCHITETTONICO

tipologia
PIANTA
PIANO TERRENO

scala
1:100

scala di stampa
1:10

data
cartografia edilizia

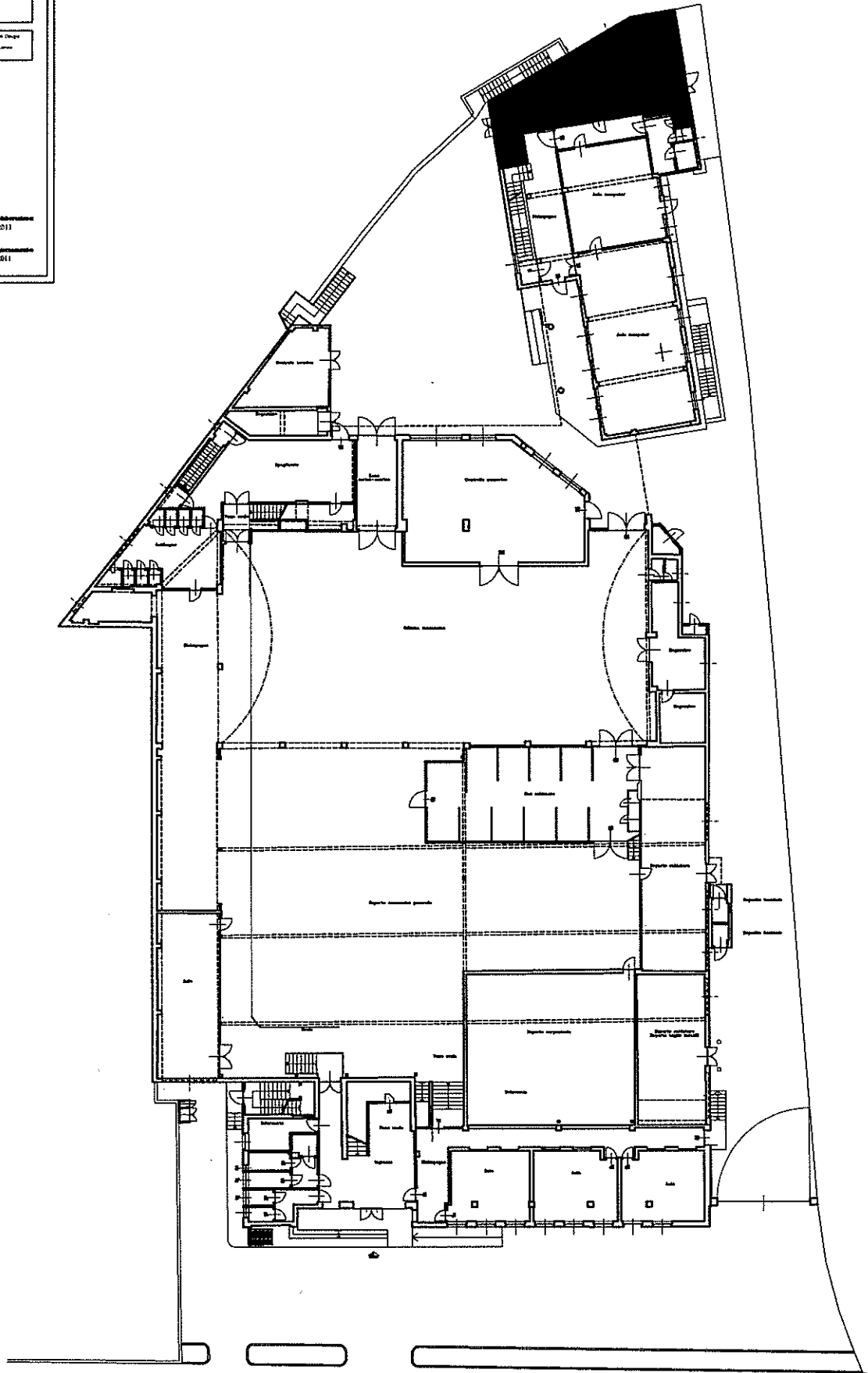
data elaborazione
22/09/2011

indirizzo
CIVILIA/1000-CE0085 Via Linea Ormai 154, 01-10111/11111

data aggiornamento
22/09/2011



■ Ufficio Regione Piemonte





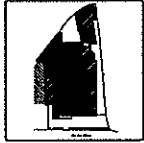
**REGIONE
PIEMONTE**
Direzione Risorse Umane e Patrimoniali
Settore Tecnico e Sviluppo Urbani e Lavori

C.F.P.
Via Don Orione
VERZUGLO
codice immobile: 0085

Comprova del possesso provvisoria
di proprietà della Regione Piemonte

Edificio in corso di lavori - Nota del Disegno
n. 10/11
Settore Tecnico e Sviluppo Urbani e Lavori
Disegno Campesato Salinas

tipologia:
RILIEVO
ARCHITETTONICO



elaborazione:
PIANTA
PIANO PRIMO

scala:

1:100

scala di stampa:

1:10

data:

cartografo edilizia

data elaborazione:

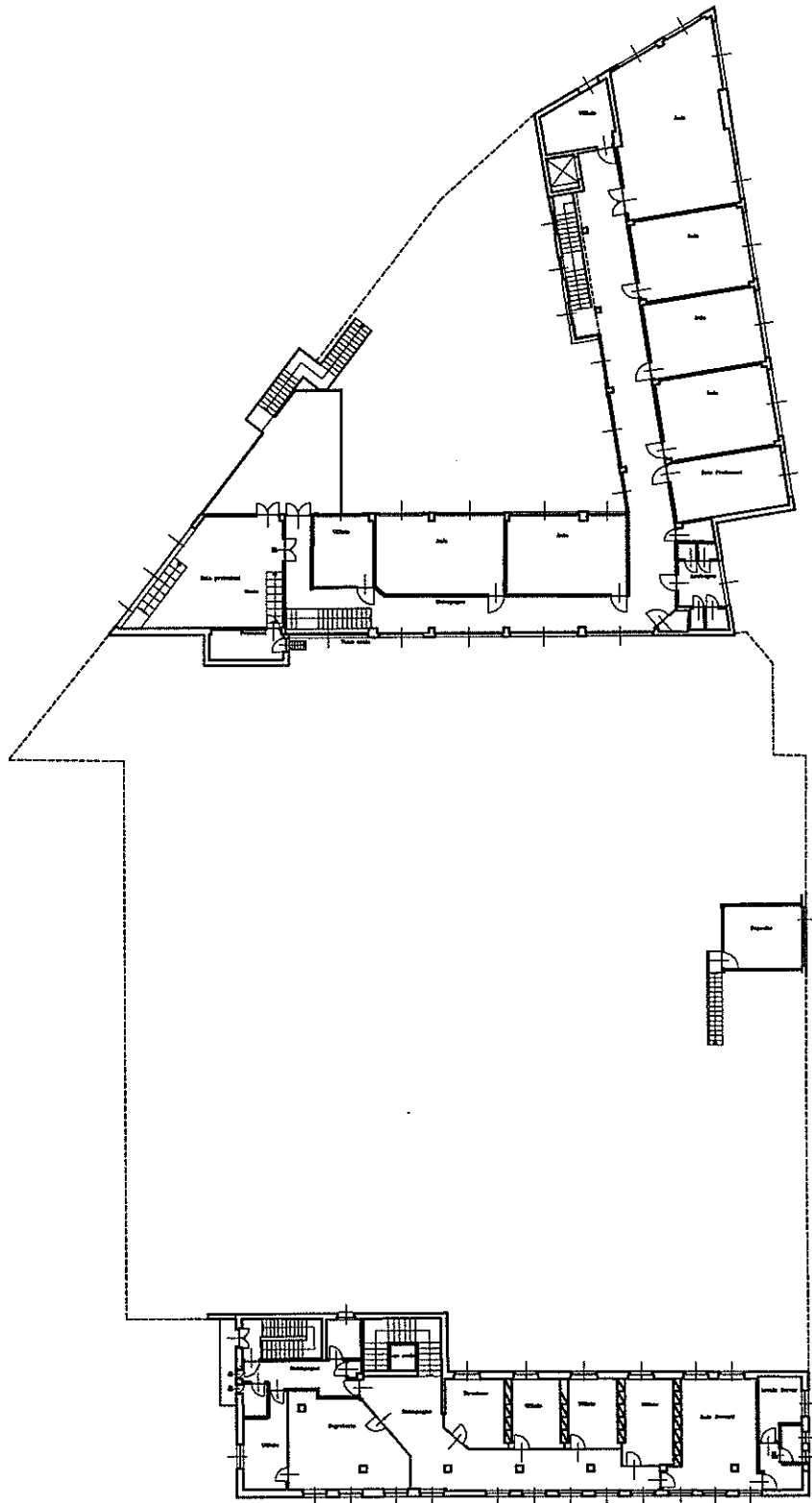
22/09/2011

codice elaborazione:

C14-V-1-R/COLO-C10085 Via Don Orione 374 014 6187100

data approvazione:

22/09/2011



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 allegare 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 sopravvenuta 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 corrispondersi 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.

Articolo 7. Garanzia. Deposito cauzionale/Polizza fideiussoria.

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume con il presente contratto il Conduttore ha versato al Locatore la somma di euro _____ pari a tre mensilità del canone, a titolo di deposito cauzionale infruttifero.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

(*oppure* A garanzia di tutte le obbligazioni che assume con il presente contratto il Conduttore consegna al Locatore una fideiussione/polizza fideiussoria a prima richiesta rilasciata in favore del Locatore dall'Istituto bancario/Assicurazione dell'importo di euro _____, pari a tre mensilità del canone, della durata del presente contratto e comunque sino all'avvenuto rilascio dei locali, recante la causale "a garanzia del corretto uso del bene e del rispetto di tutti gli obblighi assunti dal Conduttore nel contratto di locazione stipulato con la Regione Piemonte, relativo alla porzione dell'immobile in Verzuolo, Via Don Orione n. 37", che prevede espressamente la rinuncia del 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 108662 0029 e 2012 108662 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 Conduttore 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 Conduttore 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, esonerando 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



Direzione Risorse Umane e Patrimonio
Settore Tecnico e Sicurezza Ambienti di Lavoro

C.F.P.
Via Don Orione
VERZUOLO
codice immobile: 0085

Cartografia del Patrimonio immobiliare
di proprietà e nella disponibilità della
Regione Piemonte

Rielaborazione documento grafico Banca Dati Disegni
a cura del
Settore Tecnico e Sicurezza Ambienti di Lavoro
Gruppo Cartografia Edilizia

oggetto:
RILIEVO
ARCHITETTONICO

elaborato:
PIANTA
PIANO INTERRATO

scala:
1:100

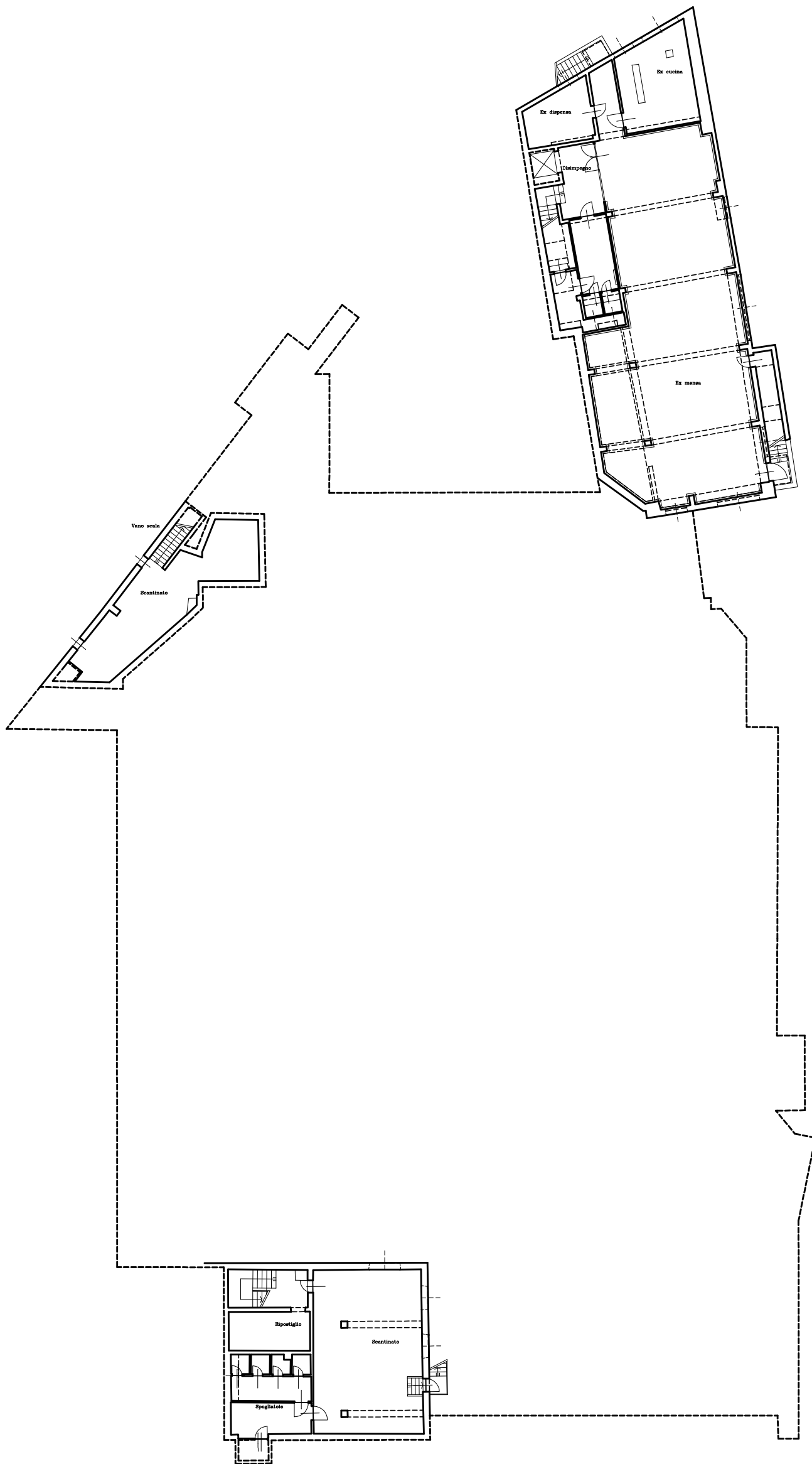
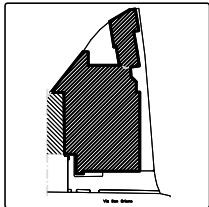
scala di stampa:
1:10

ctb:
cartografia edilizia

codice elaborato:
CN-VERZUOLO-CE0085 Via Don Orione 37-UOI-FR1RPL003

data rielaborazione:
10/07/2012

data aggiornamento:
10/07/2012



C.F.P.
Via Don Orione
VERZUOLO
codice immobile: 0085

Cartografia del Patrimonio immobiliare di proprietà e nella disponibilità della Regione Piemonte

Rielaborazione documento grafico Banca Dati Disegni a cura del Settore Tecnico e Sicurezza Ambienti di Lavoro Gruppo Cartografia Edilizia

oggetto:
RILIEVO
ARCHITETTONICO

elaborato:
PIANTA
PIANO TERRENO

scala:
1:100

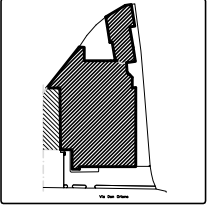
scala di stampa:
1:10

ctb:
cartografia edilizia

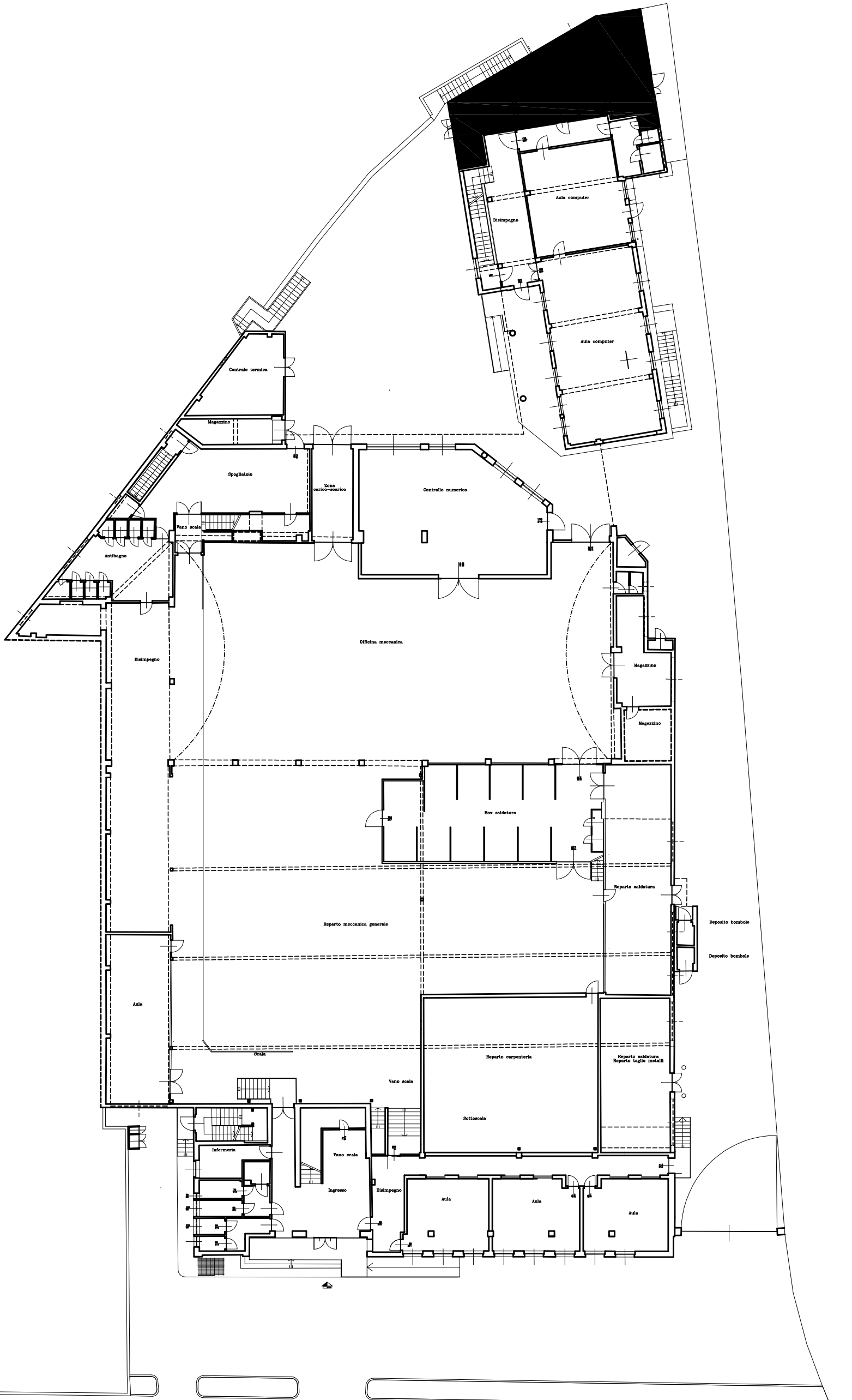
data rielaborazione:
22/09/2011

codice elaborato:
CN-VERZUOLO-CE0085 Via Don Orione 37-U01-FR1RPL004

data aggiornamento:
22/09/2011



■ Uffici Regione Piemonte





REGIONE
PIEMONTE

Direzione Risorse Umane e Patrimonio
Settore Tecnico e Sicurezza Ambienti di Lavoro

C.F.P.

Via Don Orione
VERZUOLO
codice immobile: 0085

Cartografia del Patrimonio immobiliare
di proprietà e nella disponibilità della
Regione Piemonte

Rielaborazione documento grafico Banca Dati Disegni
a cura del
Settore Tecnico e Sicurezza Ambienti di Lavoro
Gruppo Cartografia Edilizia

oggetto:
RILIEVO
ARCHITETTONICO

elaborato:
PIANTA
PIANO PRIMO

scala:
1:100

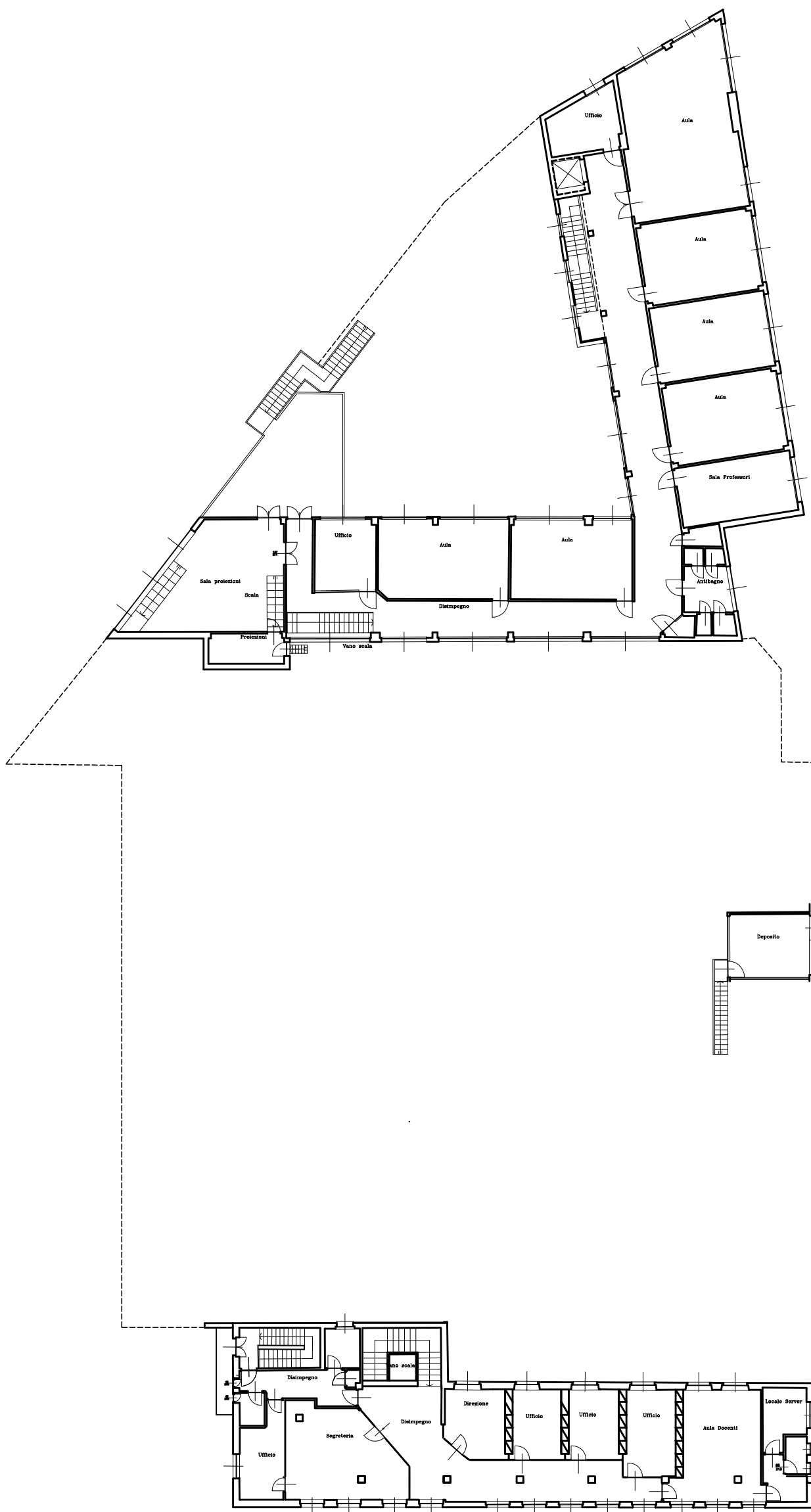
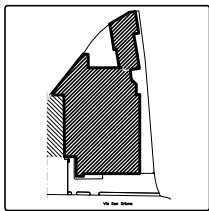
scala di stampa:
1:10

ctb:
cartografia edilizia

codice elaborato:
CN-VERZUOLO-CE0085 Via Don Orione 37-U01-FR1RPL005

data rielaborazione:
22/09/2011

data aggiornamento:
22/09/2011



ANAGRAFICA EDIFICIO

Comune: VERZUOLO
Indirizzo: VIA DON ORIONE LUIGI, 41

NCEU: f. 4 n. 339 sub. -
Piano: n. 1 N. 1

Progettista:
Direttore dei Lavori:
Costruttore:

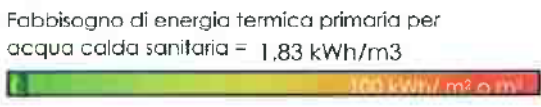
DATI GENERALI

Destinazione d'uso: E7
Anno di costruzione/ultima ristrutturazione: 1960
Tipologia edificio: -
Volume lordo riscaldato (m³): 12600
Superficie disperdente totale (m²): 6952
Fattore di forma S/V (m⁻¹): 0,5517
Trasmittanza media superfici opache (W/m²k): 1,1
Trasmittanza media superfici trasparenti (W/m²k): 4,9
Zona climatica e Grad. Giorno: E / 2834
Superficie utile Su (m²): 1793,19
Tipologia impianto di riscaldamento: Centralizzato
Fonte energetica per riscaldamento: Teleriscaldamento
Fonte energetica per acqua calda sanitaria: Energia elettrica

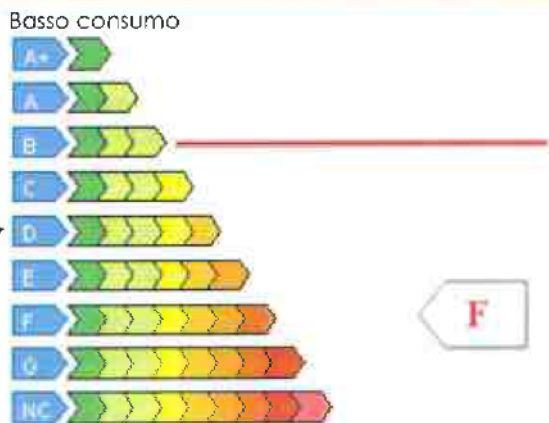
FOTO



INDICI DI FABBISOGNO DELL'EDIFICIO



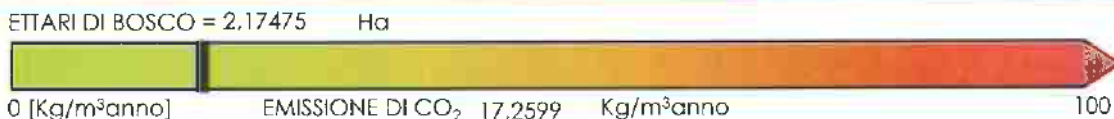
CLASSE ENERGETICA



Indice prest. energ. reale: 84,9069 kWh/m³

Quota di energia coperta da fonti rinnovabili: 0 %

EMISSIONI DI GAS AD EFFETTO SERRA



RACCOMANDAZIONI

| SISTEMA | INTERVENTO | PRIORITA' | TEMPO DI RITORNO |
|----------|-----------------------------|-----------|------------------|
| EDIFICIO | Cappotto esterno | MEDIA | 9 |
| | Serramenti con doppio vetro | BASSA | 17 |
| IMPIANTO | Valvole termostatiche | MEDIA | 5 |
| | | | |

Handwritten signature

ULTERIORI INFORMAZIONI ENERGETICHE

N. certificato: 2012 108662 0028

C1

| | |
|---|--------------------------|
| Classe energetica globale nazionale dell'edificio | G |
| Prestazione energetica raggiungibile | 79 kWh/m ³ |
| Indice di prestazione energetica riscaldamento nazionale | 82,86 kWh/m ³ |
| Limite normativo nazionale per il riscaldamento | 20,82 kWh/m ³ |
| Qualità termica estiva edificio (D.M. 26/06/2009) | V |
| Rendimento medio globale stagionale dell'impianto di riscaldamento | 0,52 |
| Limite normativo regionale impianto termico (D.G.R. 46-11968) | 0,8454 |
| Coefficiente di prestazione della pompa di calore (se installata) | 0 |
| Limite normativo per prestazione energetica della pompa di calore (se installata) | 0 |

ULTERIORI INFORMAZIONI

Motivazione di rilascio del presente attestato: Passaggio di proprietà

Data titolo abilitativo a costruire/ristrutturare:

Rispetto degli obblighi normativi in campo energetico ()

DICHIARAZIONI

Il sottoscritto certificatore GIOVANNI ARCURI, nato a CROTONE (CROTONE), il 18/10/1953 ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, consapevole delle responsabilità e delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 dello stesso D.P.R. per false attestazioni e mendaci dichiarazioni, ai fini di assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio, dichiara:

- nel caso di certificazione di edifici di nuova costruzione, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio oggetto della presente certificazione o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente;
- nel caso di certificazione di edifici esistenti, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente;
- nel caso di certificazione di edifici pubblici o di uso pubblico, di operare in nome e per conto dell'ente pubblico ovvero dell'organismo di diritto pubblico proprietario dell'edificio oggetto del presente attestato di certificazione energetica e di agire per le finalità istituzionali proprie di tali enti ed organismi.

Il sottoscritto acconsente al trattamento dei dati personali per i soli fini istituzionali ai sensi delle disposizioni di cui al d.lgs 30 giugno 2003 n. 196 "Codice in materia di dati personali".

 Li Torino il 11/04/2013

Firma digitale del Certificatore

GIOVANNI ARCURI N. 108662

ANAGRAFICA EDIFICIO

Comune: VERZUOLO
Indirizzo: VIA DON ORIONE LUIGI, 41

NCEU: f. 4 n. 339 sub.
Piano: n. 1 N. 2

Progettista:
Direttore dei Lavori:
Costruttore:

DATI GENERALI

Destinazione d'uso: E7
Anno di costruzione/ultima ristrutturazione: 1950
Tipologia edificio: Scuola Riqualficata
Volume lordo riscaldato (m³): 1806
Superficie disperdente totale (m²): 1123,6
Fattore di forma S/V (m⁻¹): 0,6221
Trasmittanza media superfici opache (W/m²k): 1,22
Trasmittanza media superfici trasparenti(W/m²k): 3,03
Zona climatica e Gradi Giorno: E / 2834
Superficie utile Su (m²): 467,26
Tipologia impianto di riscaldamento: Centralizzato
Fonte energetica per riscaldamento: Teleriscaldamento
Fonte energetica per acqua calda sanitaria: Energia elettrica

FOTO



INDICI DI FABBISOGNO DELL'EDIFICIO

Fabbisogno di energia termica utile ideale =
26,25 kWh/m³



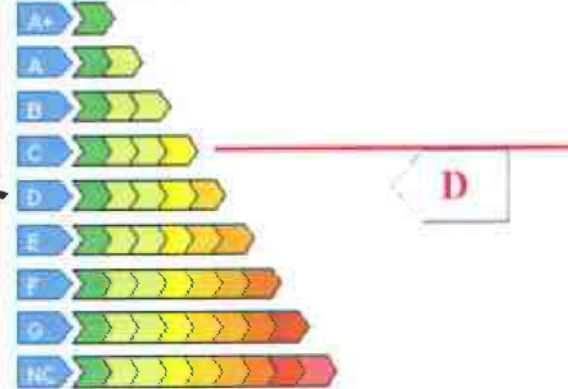
limite di legge: 20,291 kWh/m³

Fabbisogno di energia termica primaria per
acqua calda sanitaria = 11,96 kWh/m³



CLASSE ENERGETICA

Basso consumo



Alto consumo

Indice prest. energ. reale: 50,0035 kWh/m³

Quota di energia coperta da fonti rinnovabili: 0 %

EMISSIONI DI GAS AD EFFETTO SERRA

ETTARI DI BOSCO = 0,09338 Ha



RACCOMANDAZIONI

| SISTEMA | INTERVENTO | PRIORITA' | TEMPO DI RITORNO |
|----------|-----------------------|-----------|------------------|
| EDIFICIO | | | |
| | | | |
| | | | |
| IMPIANTO | Valvole termostatiche | MEDIA | 5 |
| | | | |
| | | | |

Handwritten signature

ULTERIORI INFORMAZIONI ENERGETICHE

N. certificato: 2012 108662 0029

C1

| | |
|---|----------------------------|
| Classe energetica globale nazionale dell'edificio | F |
| Prestazione energetica raggiungibile | 45 kWh/m ³ |
| Indice di prestazione energetica riscaldamento nazionale | 38,2141 kWh/m ³ |
| Limite normativo nazionale per il riscaldamento | 22,5624 kWh/m ³ |
| Qualità termica estiva edificio (D.M. 26/06/2009) | I |
| Rendimento medio globale stagionale dell'impianto di riscaldamento | 0,69 |
| Limite normativo regionale impianto termico (D.G.R. 46-11968) | 0,8103 |
| Coefficiente di prestazione della pompa di calore (se installata) | 0 |
| Limite normativo per prestazione energetica della pompa di calore (se installata) | 0 |

ULTERIORI INFORMAZIONI

Motivazione di rilascio del presente attestato: Passaggio di proprietà

Data titolo abilitativo a costruire/ristrutturare:

Rispetto degli obblighi normativi in campo energetico ()

DICHIARAZIONI

 Il sottoscritto certificatore GIOVANNI ARCURI, nato a CROTONE (CROTONE),
 il 18/10/1953

ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, consapevole delle responsabilità e delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 dello stesso D.P.R. per false attestazioni e mendaci dichiarazioni, ai fini di assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio, dichiara:

- nel caso di certificazione di edifici di nuova costruzione, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio oggetto della presente certificazione o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente;
- nel caso di certificazione di edifici esistenti, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente;
- nel caso di certificazione di edifici pubblici o di uso pubblico, di operare in nome e per conto dell'ente pubblico ovvero dell'organismo di diritto pubblico proprietario dell'edificio oggetto del presente attestato di certificazione energetica e di agire per le finalità istituzionali proprie di tali enti ed organismi.

Il sottoscritto acconsente al trattamento dei dati personali per i soli fini istituzionali ai sensi delle disposizioni di cui al d.lgs 30 giugno 2003 n. 196 "Codice in materia di dati personali".

 Li Torino il 11/04/2013

Firma digitale del Certificatore

GIOVANNI ARCURI N. 108662

ANAGRAFICA EDIFICIO

Comune: VERZUOLO
Indirizzo: VIA DON ORIONE LUIGI, 41

NCEU: f. 4 n. 339 sub.
Piano: n. 1 N. 2

Progettista:
Direttore dei Lavori:
Costruttore:

DATI GENERALI

Destinazione d'uso: E7
Anno di costruzione/ultima ristrutturazione: 1950
Tipologia edificio: Scuola - ala vecchia
Volume lordo riscaldato (m³): 2076,9
Superficie disperdente totale (m²): 1293
Fattore di forma S/V (m⁻¹): 0,6226
Trasmittanza media superfici opache (W/m²k): 1,3
Trasmittanza media superfici trasparenti(W/m²k): 5,8
Zona climatica e Gradi Giorno: E / 2834
Superficie utile Su (m²): 537,3
Tipologia Impianto di riscaldamento: Centralizzato
Fonte energetica per riscaldamento: Teleriscaldamento
Fonte energetica per acqua calda sanitaria: Energia elettrica

FOTO



INDICI DI FABBISOGNO DELL'EDIFICIO

Fabbisogno di energia termica utile ideale = 33.1701 kWh/m³



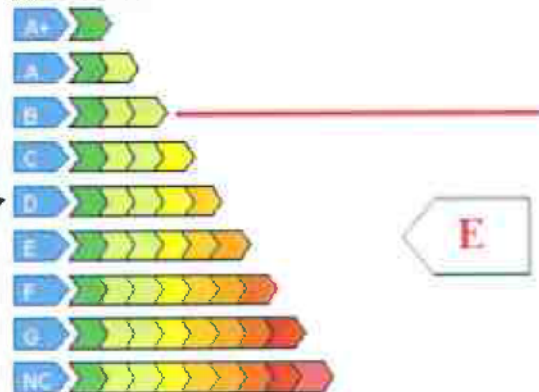
limite di legge 17,6554 kWh/m³

Fabbisogno di energia termica primaria per acqua calda sanitaria = 14,2734 kWh/m³



CLASSE ENERGETICA

Basso consumo



Alto consumo

Indice prest. energ. reale: 75,6995 kWh/m³

Quota di energia coperta da fonti rinnovabili: 0 %

EMISSIONI DI GAS AD EFFETTO SERRA

ETTARI DI BOSCO = 0,13947 Ha

0 [Kg/m³anno] EMISSIONE DI CO₂ 15,445 Kg/m³anno 100

RACCOMANDAZIONI

| SISTEMA | INTERVENTO | PRIORITA' | TEMPO DI RITORNO |
|----------|-------------------------|-----------|------------------|
| EDIFICIO | Cappotto esterno | MEDIA | 9 |
| | Serramenti doppio vetro | MEDIA | 15 |
| IMPIANTO | Valvole termostatiche | MEDIA | 5 |
| | | | |

Handwritten signature

ULTERIORI INFORMAZIONI ENERGETICHE

N. certificato: 2012 108662 0030

C1

| | |
|---|----------------|
| Classe energetica globale nazionale dell'edificio | G |
| Prestazione energetica raggiungibile | 67 kWh/m3 |
| Indice di prestazione energetica riscaldamento nazionale | 60,891 kWh/m3 |
| Limite normativo nazionale per il riscaldamento | 22,5624 kWh/m3 |
| Qualità termica estiva edificio (D.M. 26/06/2009) | 1 |
| Rendimento medio globale stagionale dell'impianto di riscaldamento | 0,54 |
| Limite normativo regionale impianto termico (D.G.R. 46-11968) | 0,8454 |
| Coefficiente di prestazione della pompa di calore (se installata) | 0 |
| Limite normativo per prestazione energetica della pompa di calore (se installata) | 0 |

ULTERIORI INFORMAZIONI

Motivazione di rilascio del presente attestato: Nuova costruzione

Data titolo abilitativo a costruire/ristrutturare:

Rispetto degli obblighi normativi in campo energetico ()

DICHIARAZIONI

Il sottoscritto certificatore GIOVANNI ARCURI, nato a CROTONE (CROTONE) il 18/10/1953 ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, consapevole delle responsabilità e delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 dello stesso D.P.R. per false attestazioni e mendaci dichiarazioni, ai fini di assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio, dichiara:

- nel caso di certificazione di edifici di nuova costruzione, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio oggetto della presente certificazione o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente;
- nel caso di certificazione di edifici esistenti, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente;
- nel caso di certificazione di edifici pubblici o di uso pubblico, di operare in nome e per conto dell'ente pubblico ovvero dell'organismo di diritto pubblico proprietario dell'edificio oggetto del presente attestato di certificazione energetica e di agire per le finalità istituzionali proprie di tali enti ed organismi.

Il sottoscritto acconsente al trattamento dei dati personali per i soli fini istituzionali ai sensi delle disposizioni di cui al d.lgs 30 giugno 2003 n. 196 "Codice in materia di dati personali".

 Li Torino il 11/04/2013

Firma digitale del Certificatore

GIOVANNI ARCURI N. 108662