

Codice A1012A

D.D. 29 settembre 2020, n. 391

Asta pubblica, ai sensi della L.R. 8/84, del R.D. 2440/23 e del R.D. 827/24, per la locazione di valorizzazione del compendio immobiliare di proprietà della Regione Piemonte, sito in Sauze d'Oulx, Via Richardette n. 63. Aggiudicazione definitiva all' A.T.I. Sig. Paolo TORTI - Sig.ra Jessica TURNO (omissis).



ATTO DD 391/A1012A/2020

DEL 29/09/2020

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

A1000A - DIREZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

A1012A - Contratti-persone giuridiche-espropri-usi civici

OGGETTO: Asta pubblica, ai sensi della L.R. 8/84, del R.D. 2440/23 e del R.D. 827/24, per la locazione di valorizzazione del compendio immobiliare di proprietà della Regione Piemonte, sito in Sauze d'Oulx, Via Richardette n. 63. Aggiudicazione definitiva all' A.T.I. Sig. Paolo TORTI - Sig.ra Jessica TURNO (omissis).

Premesso che:

- il Responsabile del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale con nota prot. n. 79131/A1111C del 29.10.2019, pervenuta al Settore Contratti in data 30.10.2019 prot. n. 12565/A1305A, ha trasmesso, per il compimento di tutte le formalità di legge inerenti l'espletamento della procedura in argomento, la determinazione n. 793 del 29.10.2019, avente ad oggetto l'indizione di asta pubblica ai sensi della L.R. 8/84, del R.D. 2440/23 e del R.D. 827/24, per la locazione e la valorizzazione del compendio immobiliare di proprietà della Regione Piemonte, sito in Sauze d'Oulx, Via Richardette n. 63, secondo il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, approvando, nel contempo, lo schema di avviso di gara, i relativi allegati e il relativo estratto;

- con successiva determinazione n. 970 del 13.12.2019, trasmessa con nota prot. n. 87586/A1111C del 13.12.2019, pervenuta al Settore Contratti in data 13.12.2019 prot. n. 14565/A1305A, il Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale ha proceduto a differire i termini di gara e ad approvare l'avviso di differimento;

- l'avviso di gara è stato pubblicato nelle forme di legge;

- nei termini prescritti è pervenuta l'offerta dell'A.T.I. Sig. Paolo TORTI - Sig.ra Jessica TURNO, residente (omissis);

- nella seduta pubblica del giorno 26.2.2020, di cui a verbale reg. n. 5/2020, l'Autorità di gara, ha

verificato con esito positivo la documentazione amministrativa presentata a corredo dell'offerta da parte del concorrente partecipante;

- con determinazione n. 146 del 6.5.2020 il Dirigente del Settore Contratti - Persone Giuridiche – Espropri – Usi Civici ha proceduto alla nomina di apposita Commissione Giudicatrice con il compito di esaminare e valutare l'offerta tecnico-economica, relativa alla procedura di gara in oggetto;

- visti i verbali di gara regg. n. 5/20 del 26.2.2020, relativo alla verifica della regolarità e completezza della documentazione amministrativa, n. 20/20 del 9.7.2020 relativo all'apertura dell'offerta tecnica, nn. 21/20 del 9.7.2020 relativo all'esame e valutazione dell'offerta tecnica, n. 22/20 del 9.7.2020 relativo all'apertura dell'offerta economica, dai quali è emerso che l'offerta prodotta è risultata congrua, conveniente e in linea con le prescrizioni degli atti di gara prodotta e risulta aggiudicatario l'A.T.I. Sig. PAOLO TORTI - Sig.ra Jessica TURNO, residente (omissis), il quale ha offerto un canone annuo pari a € 80.000,00 per la durata di anni venticinque;

- vista la nota del Settore Contratti prot. n. 21288/A1012A del 13.7.2020 e la nota di risposta del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale prot. n. 83453/A1111C del 5.8.2020, pervenuta al Settore Contratti in data 5.8.2020 prot. n. 24112/A1012A con la quale si conferma l'interesse all'aggiudicazione della presente procedura;

- rilevata la necessità di procedere all'affidamento della locazione e valorizzazione del compendio immobiliare di proprietà della Regione Piemonte, sito in Sauze d'Oulx, Via Richardette n. 63, all'A.T.I. PAOLO TORTI -JESSICA TURNO, residente (omissis) per un canone annuo pari a € 80.000,00 per la durata di anni venticinque;

- dato atto che la somma di € 80.000,00, a titolo di canone annuo, sarà accertata e introitata sul capitolo delle entrate del bilancio regionale di competenza del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale;

- ritenuto di procedere alla stipulazione del relativo contratto mediante scrittura privata, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 8/84, secondo lo schema allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale;

- dato atto che il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione 2020/2022, approvato con D.G.R. n. 37-1051 del 21.2.2020, prevede che “a decorrere dalla data di entrata in vigore del primo aggiornamento P.T.P.C. sono pertanto sottoposte tanto alla sottoscrizione da parte del funzionario istruttore quanto al visto del Direttore competente le seguenti tipologie di provvedimento dirigenziali:

a. tutti i provvedimenti amministrativi riconducibili all'Area di rischio “B” affidamento di lavori, servizi e forniture” (cfr. All. 2 al P.N.A.); sono compresi in tale Area i procedimenti in materia di:

.....omissis.....

- Definizione dell'oggetto dell'affidamento

- Individuazione dello strumento/istituto per l'affidamento

.....omissis.....

- attestata la regolarità amministrativa del presente atto, in conformità a quanto disposto nel Titolo 2, Paragrafo 1, artt. 4 – 6 dell'Allegato alla D.G.R. n. 1-4046 del 17.10.2016;

Tutto ciò premesso

IL DIRIGENTE

Richiamati i seguenti riferimenti normativi:

- L.R. 8/84;
- R.D. 2440/1923 s.m.i.
- R.D. 827/1924;
- D.Lgs. 118/2011;
- L. 23/2014;
- L. 190/2012 nonché il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione 2020/2022, approvato con D.G.R. n. 37-1051 del 21.02.2020;
- artt. 4, 16 e 17 del D.Lgs 165/2001;
- artt. 17 e 18 della L.R. 28.7.2008 n. 23;
- in conformità con gli indirizzi ed i criteri disposti nella materia del presente provvedimento dalle determinazioni nn. 793 e 970 rispettivamente del 29.10.2019 e 13.12.2019;

determina

- di approvare i verbali di gara regg. n. 5/20 del 26.2.2020, relativo alla verifica della regolarità e completezza della documentazione amministrativa, n. 20/20 del 9.7.2020 relativo all'apertura dell'offerta tecnica, nn. 21/20 del 9.7.2020 relativo all'esame e valutazione dell'offerta tecnica, n. 22/20 del 9.7.2020 relativo all'apertura dell'offerta economica, dai quali è emerso che l'offerta prodotta è risultata congrua, conveniente e in linea con le prescrizioni degli atti di gara prodotta e risulta aggiudicatario l' A.T.I. PAOLO TORTI - JESSICA TURNO, residente (omissis), il quale ha offerto un canone annuo pari a € 80.000,00 per la durata di anni venticinque;

- di procedere all'affidamento della locazione e valorizzazione del compendio immobiliare di proprietà della Regione Piemonte, sito in Sauze d'Oulx, Via Richardette n. 63, all' A.T.I. PAOLO TORTI - JESSICA TURNO, residente (omissis) per un canone annuo pari a € 80.000,00 per la durata di anni venticinque;

- di dare atto che la somma di € 80.000,00, a titolo di canone annuo, sarà accertata e introitata sul capitolo delle entrate del bilancio regionale di competenza del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale;

- di procedere alla stipulazione del relativo contratto mediante scrittura privata, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 8/84, secondo lo schema allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale;

- di attestare la regolarità amministrativa del presente atto, in conformità a quanto disposto nel Titolo 2, Paragrafo 1, artt. 4 – 6 dell'Allegato alla D.G.R. n. 1-4046 del 17.10.2016;

- di demandare agli Uffici Amministrativi l'adozione dei conseguenti provvedimenti di competenza.

La presente determinazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 L.R. 22/10.

La presente determinazione è soggetta a pubblicazione sulla sezione "Amministrazione Trasparente" ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 33/2013 s.m.i.

IL DIRIGENTE

(A1012A - Contratti-persone giuridiche-espropri-usi civici)

Firmato digitalmente da Marco Piletta

Allegato

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni in L. n. 410/2001 e s.m.i., art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito in L. n. 133/2008 e art. 11bis del Regolamento della Regione Piemonte n. 7/2015 e s.m.i.

L'anno, il giorno del mese di in Torino, via _____ presso _____, con la presente scrittura privata autenticata nelle firme

FRA

- La **Regione Piemonte** (cod. fisc. 80087670016) con sede in Torino, Piazza Castello n. 165, qui rappresentata dall'Ing. Alberto SILETTO, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in qualità di Dirigente del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale, nominato con deliberazione della Giunta Regionale n. 23-409 del 18.10.2019, elettivamente domiciliato in Torino, Via Viotti n. 8, autorizzato alla stipulazione del presente contratto con D.G.R. n. 23-409 del 18.10.2019, nel prosieguo denominata anche "Regione" o "Locatrice"

E

- il Sig. Paolo TORTI (cod. fisc.....) in qualità di Legale Rappresentante, a quanto infra autorizzato in forza di procura conferita in data2020 mediante atto a rogito notaio, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo il quale interviene nel presente contratto (in seguito "Contratto") in proprio e quale Capogruppo dell'Associazione Temporanea con la Signora Jessica TORTI (c.f.....), entrambi residenti in Cumiana, Strada Canali Bassi n. 19, munito degli occorrenti poteri come dichiara e garantisce, nel prosieguo denominata "Conduttore", congiuntamente "le Parti"

PREMESSO

- che la Regione Piemonte è proprietaria del complesso immobiliare sito in Sauze d'Oulx, via Richardette n. 63, denominato "ex Stazione Sperimentale Alpina", iscritto tra i beni disponibili di proprietà della Regione Piemonte e inserito nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui alla Legge Regionale n. 9/2015 e s.m.i.;

il suddetto complesso immobiliare è censito al Catasto Fabbricati al Foglio 8, particella 544

subalterni 1-2 e particella 545 sub 1 e al Catasto
Terreni al Foglio 8, particelle 104, 105, 106, 107,
108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 117, 118,
119, 120, 121, 122, 123, 124, 126, 127, 128, 129,
130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139,
140, 142, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151,
152, 153, 156, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164,
165, 166, 167, 168, 169, 171, 175, 176, 177, 180,
181, 182, 183, 184, 185, 201, 202, 223, 228, 230,
231, 232, 233, 234, 235, 237, 238, 239, 240, 241,
242, 243, 244, 245, 246, 247, 260, 281, 282, 283,
284, 285, 286, 287, 288, 291, 294, 295, 297, 299,
300, 303, 304, 305, 306, 312, 313, 315, 316, 317,
318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 327, 340, 346,
351, 352, 353, 354, 355, 356, 363, 364, 365, 367,
370, 371, 372, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380,
381, 382, 383, 385, 386, 387, 388, 390, 391, 392,
393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 403,
404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413,
414, 415, 416, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424,
425, 426, 428, 429, 430, 433, 434, 435, 436, 437,
438, 439, 440, 442, 444, 445, 448, 449, 450, 453,
454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463,
464, 465, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475,
476, 477, 479, 480, 481, 482, 484, 485, 486, 487,

488, 489, 490, 491, 492, 493, 495, 496, 497, 498,
499, 500, 501, 502, 507, 508, 509, 510, 512, 516,
517, 518, 519, 520, 521, 522, 524, 525, 526, 544,
545 e al Foglio 9, particelle 67, 68, 70, 71, 72,
74, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 88, 89, 90,
92, 93, 95, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107,
108, 109, 111, 112, 113, 114, 115, 125, 126, 128,
129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 139,
140, 141, 142, 143, 144, 145, 147, 149, 150, 152,
155, 157, 158, 159, 160, 163, 164, 165, 167, 170,
171, 173, 175, 177, 179, 180, 181, 182, 183, 184,
185, 187, 191, 192, 193, 194, 195, 197, 198, 199,
201, 202, 203, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211,
212, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 223,
224, 225, 226, 227, 233, 234, 237, 240, 242, 244,
246, 251, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260,
261, 263, 264, 265;

- il complesso immobiliare è composto da:

- a) fabbricato direzione;
- b) fabbricato struttura zootecnica e ospitalità;
- c) fabbricato riunioni;
- d) fabbricato stalla con concimaia;

e) fabbricato personale subordinato e caseificio;

f) fabbricati ovili;

g) fabbricato segheria e ovile;

h) fabbricati concimaie;

i) fabbricato chiesa;

- con nota prot. n. 4794 del 31.12.2003 la Soprintendenza Regionale per i beni e le attività culturali del Piemonte comunicava che i fabbricati costituenti il complesso non presentavano l'interesse storico e artistico di cui all'art. 2 del D.Lgs. n. 490/1999, in accordo con la Soprintendenza per i beni architettonici e il paesaggio la quale segnalava tuttavia che i suddetti fabbricati esprimono caratteristiche architettoniche e tipologiche che appare opportuno salvaguardare, anche in considerazione del fatto che il complesso immobiliare ricade in area riconosciuta di interesse paesaggistico. L'assenza dell'interesse culturale ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs. n. 42/2004 è stata successivamente confermata dalla Direzione Regionale per i beni

culturali e paesaggistici del Piemonte del MiBACT con nota prot. n. 6391 del 8.07.2013;

- il complesso, ubicato in un contesto di notevole pregio paesaggistico e naturale, ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico Aree Montane ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 art. 142 comma 1, lett. d);

- con D.G.R. n. 23-409 del 18.10.2019 è stata autorizzata la locazione di valorizzazione a titolo oneroso del sopra descritto compendio immobiliare, ai sensi degli artt. 3bis del D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni in Legge n. 410/2001 e s.m.i., dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008 convertito in Legge n. 133/2008 e s.m.i. nonché dell'art. 11bis del Regolamento della Regione Piemonte n. 7/R del 23.11.2015 e s.m.i.;

- la citata D.G.R. n. 23-409 del 18.10.2019 ha demandato alle competenti Direzioni regionali, secondo le rispettive competenze, lo svolgimento delle attività e l'adozione degli atti occorrenti all'attribuzione in locazione di valorizzazione del complesso immobiliare di cui trattasi;

- con determinazione dirigenziale n. 793 del 29.10.2019 del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale è stato disposto

di procedere all'esperimento di asta pubblica per la locazione di valorizzazione del summenzionato complesso immobiliare, di approvare, ai fini della gara da esperire, lo schema di avviso, il Documento Tecnico Informativo, gli schemi degli allegati all'avviso per l'offerta e la partecipazione alla gara, lo schema di contratto, gli estratti di mappa e le planimetrie catastali, l'estratto di pubblicazione, allegati alla determinazione per farne parte integrante e sostanziale e di trasmettere il provvedimento e la documentazione con lo stesso approvata alla Direzione Affari Istituzionali e Avvocatura - Settore Contratti, Persone Giuridiche, Espropri, Usi Civici per la pubblicazione e lo svolgimento di tutti gli adempimenti e le formalità necessari all'espletamento della procedura di evidenza pubblica sino all'aggiudicazione definitiva;

- l'avviso di asta pubblica e gli allegati sono stati pubblicati, con le modalità e nei termini previsti, a cura del Settore Contratti, Persone Giuridiche, Espropri, Usi Civici;

- all'esito della procedura di cui sopra, come risulta dalla determinazione dirigenziale n. del ... del Settore Contratti, Persone Giuridiche,

Espropri, Usi Civici, è stato individuato quale aggiudicatario il Sig. Paolo TORTI, residente in Cumiana, Strada Canali Bassi n. 19;

TUTTO CIÒ PREMESSO

Le Parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1. PREMESSE, DOCUMENTI E ALLEGATI

Le premesse, i documenti richiamati nel presente contratto e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del contratto stesso. In particolare, formano altresì parte integrante e sostanziale del presente contratto l'Avviso di gara, l'Offerta Tecnica, l'Offerta Economico-Temporale e le dichiarazioni a corredo dell'Offerta presentate dal Condatto in sede di gara, ancorché non materialmente allegate.

Art. 2. OGGETTO DELLA LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE

1. Alle condizioni di cui al presente contratto e della normativa ivi richiamata, la Regione Piemonte concede in locazione di valorizzazione a titolo oneroso Al Sig. Paolo TORTI, residente in Cumiana, Strada Canali Bassi n. 19, il complesso immobiliare di cui in premessa (di seguito "Immobile") , meglio rappresentato negli estratti di mappa e nelle planimetrie catastali allegati al presente

contratto, per la valorizzazione e l'utilizzazione dello stesso a fini economici e precisamente per destinarlo, nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente circostante, alle Attività economiche/di servizio per i cittadini di cui all'Offerta presentata in sede di gara e consistenti in ricettività, ristorazione, didattica, agricoltura, zootecnia e produzione di prodotti agroalimentari, previa esecuzione dei necessari interventi di recupero, ristrutturazione, riqualificazione e riconversione.

2. Il Conduttore, avendo verificato e valutato lo stato e le condizioni dell'Immobile, accetta e si impegna, fra l'altro, a:

a) realizzare gli interventi di recupero, ristrutturazione, riqualificazione e riconversione necessari per il riuso dell'Immobile, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in conformità all'Offerta Tecnica presentata in sede di gara, espressamente assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;

b) esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'Immobile, qui accordata, per la durata della presente locazione, ininterrottamente e in

conformità alla destinazione d'uso dell'Immobile e nel rispetto della natura e qualità dello stesso, nonché del paesaggio e dell'ambiente ove è inserito;

c) svolgere a proprio rischio, profitto e responsabilità, espressamente assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo e secondo i termini e le modalità di cui al Piano di gestione facente parte dell'Offerta Tecnica presentata in sede di gara, le Attività economiche/di servizio per i cittadini;

d) pagare il canone di locazione nella misura e con le modalità di cui al successivo art. 13;

e) riconoscere e accettare i vincoli e le servitù gravanti sul bene in locazione.

3. Alla scadenza o comunque alla cessazione della locazione non spetterà al Conduttore nessun compenso, rimborso o indennità per alcun titolo, nessuno escluso o eccettuato, ivi comprese le indennità di cui all'art. 34 della Legge n. 392/1978, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 26.

Art. 3. CONSEGNA DEL BENE

1. L'Immobile viene consegnato al Conduttore per le finalità di cui al precedente art. 2, nello

stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto al Conduttore, che comprende il vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. citato in premessa, nonché le prescrizioni e le modalità di trasformazione di cui agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti.

2. Il Conduttore pertanto espressamente accetta le aree e i fabbricati ivi insistenti e ogni loro pertinenza nello stato in cui si trovano.

3. La Regione, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara e attesta che, relativamente all'Immobile oggetto del presente contratto, dovendosi procedere da parte del Conduttore a interventi di recupero, ristrutturazione, riqualificazione e riconversione, non sussiste la necessità di produrre l'attestato di prestazione energetica di cui all'art. 6 del D.Lgs. n. 192/2005.

4. La Regione dichiara e attesta che non sussiste la necessità di prestare garanzia e di consegnare la documentazione amministrativa e tecnica con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 del D.M. n. 37/2008, in quanto trattasi di fabbricati

da tempo inutilizzati e che saranno oggetto di importanti interventi di rifunzionalizzazione da parte del Conduttore.

5. Il Conduttore dichiara di aver eseguito ogni verifica e di aver preso completa conoscenza dell'Immobile e delle condizioni, anche di manutenzione, dello stesso, nonché dei luoghi oggetto della locazione.

6. Il Conduttore dichiara di essere a conoscenza della situazione in cui versa l'Immobile dal punto di vista energetico nonché dello stato degli impianti e che provvederà, a sua cura e spese, a renderlo conforme a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia, ivi compresi il D. Lgs. n. 192/2005 e s.m.i. e il D.M. n. 37/2008.

7. Il Conduttore rinuncia a ogni garanzia, ivi compresa quella di conformità degli impianti, da parte della Regione e a ogni azione nei confronti della stessa per eventuali vizi o difetti dell'Immobile, palesi o occulti, manlevando e tenendo indenne la Regione medesima da ogni responsabilità e/o onere al riguardo.

8. La formale e definitiva consegna dell'Immobile avverrà entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, mediante

redazione in contraddittorio di apposito verbale di consegna (nel prosieguo "Verbale di consegna").

9. Dal momento della consegna e per tutta la durata della presente locazione, il Conduttore assume la responsabilità di custodire il bene. Alla cessazione della locazione il Conduttore dovrà restituire l'Immobile in buono stato di conservazione.

Art. 4. DURATA DELLA LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE

L'Immobile viene assegnato in locazione di valorizzazione per la durata di anni 25 (venticinque), decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente contratto ed è esclusa ogni possibilità di rinnovo automatico. Allo scadere di tale periodo la locazione scadrà di diritto, senza necessità di preventiva disdetta.

Art. 5. DISCIPLINA DEL RAPPORTO LOCATIZIO

1. Espressamente e tassativamente esclusa qualsiasi, anche implicita, traslazione di potestà pubbliche, il rapporto di locazione che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3bis del D.L. n. 351/2001 convertito con modificazioni e integrazioni in L. n. 410/2001 e s.m.i., dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008 convertito in Legge n. 133/2008 e s.m.i. nonché dell'art. 11bis del Regolamento della

Regione Piemonte n. 7/R del 23.11.2015 e s.m.i., viene qui a instaurarsi tra la Locatrice e il Conduttore è disciplinato dal presente contratto e, per quanto qui non espressamente previsto, dalla normativa speciale di gara, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati ed eventuali future modifiche e integrazioni.

2. Alla presente locazione non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 50 del 18/04/2016 e s.m.i.

Art. 6. ACCESSO AL BENE

Il Conduttore, per tutta la durata del presente contratto, consente l'accesso, in qualsiasi momento, da parte della Regione, ai beni oggetto della presente locazione, per gli accertamenti che si rendessero opportuni. A tal fine il medesimo si obbliga a concordare con la Regione il giorno e l'ora in cui consentire la visita. Il Conduttore è tenuto a consentire la visita e l'accesso all'Immobile alle persone autorizzate dalla Regione.

Art. 7. MODALITÀ E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Il Condattoore si obbliga a realizzare, a proprie integrali cura e spese, sotto la propria esclusiva responsabilità, a regola d'arte, nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni, anche urbanistiche vigenti, secondo la tempistica illustrata nel Cronoprogramma presentato in sede di gara, fatta salva la possibilità per la Regione di accordare eventuali proroghe del termine, tutti gli interventi di recupero, manutenzione ordinaria, straordinaria e le connesse opere previste dall'Offerta Tecnica e di cui al Progetto tecnico che dovrà essere previamente approvato dalla Regione, dando tempestiva e formale comunicazione alla Regione medesima dell'inizio dei relativi lavori.

2. Il Condattoore s'impegna ad avvalersi per la redazione del progetto definitivo/esecutivo di professionisti di comprovata esperienza nella progettazione di interventi analoghi a quelli che s'intendono realizzare. L'importo minimo totale degli Interventi da realizzare è determinato in euro 769.594,80 (...) oltre I.V.A., sulla scorta dell'Offerta Tecnica presentata.

3. A fronte delle somme investite dovranno essere esibiti i documenti comprovanti gli interventi e le

corrispondenti spese. A tal fine, entro il 31 dicembre di ogni anno, il Conduttore dovrà redigere e inviare alla Regione una relazione sugli interventi realizzati nell'anno in corso, corredata della documentazione attestante la spesa.

4. Nel prosieguo del presente contratto ogni opera, lavoro, fornitura e quant'altro necessario per il recupero, la ristrutturazione, la riqualificazione e la riconversione dell'Immobile, nulla escluso e compresa anche la predisposizione a cura e spese del Conduttore della progettazione definitiva/esecutiva, verranno, per brevità e complessivamente, indicati come gli "Interventi".

5. Rimane sempre a esclusivo onere e cura del Conduttore e si intende far parte a ogni effetto degli Interventi, l'esecuzione di ogni adeguamento e intervento comunque necessitato:

- i) dallo stato dell'Immobile;
- ii) dalle scelte risultanti dalla progettazione definitiva/esecutiva;
- iii) dalle prescrizioni di cui al successivo comma 10;
- iv) dalla più opportuna e migliore esecuzione degli Interventi stessi, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 11.

6. Il Condattoore assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto definitivo/esecutivo da parte dell'Autorità competente, nonché di ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli Interventi (ed eventuali varianti e modifiche) e per l'esercizio delle Attività economiche/di servizio per i cittadini di cui all'art. 2 (di seguito anche "Attività"), per tali intendendosi le attività previste nel Piano di gestione facente parte dell'Offerta Tecnica presentata in sede di gara, restando in ogni caso inibita al Condattoore la possibilità di iniziare i lavori e/o le predette Attività se non dopo aver conseguito tutte le suddette approvazioni e autorizzazioni occorrenti per legge. Il Condattoore s'impegna altresì a richiedere e ottenere il certificato di agibilità per la destinazione d'uso prevista.

7. Il Condattoore si obbliga a trasmettere alla Regione copia dei progetti, definitivo ed esecutivo, debitamente approvati/autorizzati dagli Organi competenti, nonché di tutte le eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie in corso d'opera, dei verbali di

collaudo e di ogni altra documentazione che venisse richiesta dalla Regione.

8. Il Conduttore si impegna a predisporre gli aggiornamenti catastali che si rendessero necessari ai beni affidati in locazione in ragione della realizzazione del Progetto presentato, provvedendo altresì all'aggiornamento della mappa catastale, per le parti eventualmente non conformi, e a depositarla a propria cura e spese, previa verifica da parte della Regione, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate territorialmente competente nonché a fornirne copia alla Regione stessa in formato digitale. Nel contempo il Conduttore dovrà provvedere anche alla rettifica delle eventuali incoerenze presenti negli atti catastali già depositati al momento della sottoscrizione della locazione.

9. Gli Interventi saranno realizzati dal Conduttore anche avvalendosi di imprese terze, in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni in materia di Lavori Pubblici, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente e interamente a carico del Conduttore.

10. Laddove le richiamate approvazioni/autorizzazioni contengano prescrizioni e condizioni atte a limitare o a conformare i caratteri e le modalità di esecuzione degli Interventi, tali prescrizioni dovranno essere rispettate e attuate dal Conduttore, pena la risoluzione della locazione.

11. Eventuali varianti e modifiche che dovessero rendersi necessarie nella progettazione ed esecuzione degli Interventi o che il Conduttore riterrà opportune, ai fini della migliore riuscita degli stessi, potranno essere introdotte previo consenso della Regione e non potranno determinare, ad alcun titolo, variazioni nella durata della locazione e/o nell'ammontare del canone. Resta inteso che le predette varianti e modifiche potranno essere realizzate solo in esito al conseguimento da parte del Conduttore delle approvazioni e autorizzazioni necessarie da parte degli Organi competenti.

12. Eseguiti gli Interventi, l'Immobile potrà e dovrà essere utilizzato dal Conduttore, fino alla scadenza e/o cessazione della presente locazione, ai soli fini dello svolgimento delle Attività di cui al precedente art. 2.

**Art. 8. RESPONSABILITÀ' DEL CONDUTTORE PER E
NELL'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI**

1. Il Conduttore, manlevando espressamente la Regione da ogni onere e/o responsabilità al riguardo, si obbliga direttamente e in proprio, a pena di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., a osservare e/o a far osservare all'impresa esecutrice degli Interventi (ove diversa dal Conduttore) tutte le norme e le disposizioni vigenti, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari, in materia di esecuzione e collaudo dei lavori, comprese quelle in materia ambientale e di sicurezza, tenuto conto della situazione dei luoghi interessati dai lavori stessi.

2. Per l'esecuzione degli Interventi il Conduttore si dovrà avvalere esclusivamente di imprese qualificate, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici.

3. La Regione rimarrà comunque estranea a ogni rapporto giuridico e di fatto intercorrente tra il Conduttore e i terzi a qualsiasi titolo e in particolare ai rapporti con l'impresa esecutrice degli Interventi, con obbligo a carico del Conduttore di manlevare e tenere integralmente

indenne la Regione da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte della stessa impresa esecutrice e/o di terzi.

4. Il Conduttore si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a persone e/o cose che dovessero eventualmente verificarsi nel corso dell'esecuzione degli Interventi, rimanendo in ogni caso la Regione sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Conduttore stesso.

Art. 9. ULTIMAZIONE DEGLI INTERVENTI E VERIFICA DELLA LORO REGOLARITA'

1. A ultimazione degli Interventi, comprese le eventuali varianti e modifiche di cui al precedente art. 7, il Conduttore sarà tenuto a trasmettere alla Regione la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli Interventi e le certificazioni necessarie (es. collaudo statico, agibilità, conformità impiantistica ed energetica) la scheda tecnica di "progetto as built", unitamente alle schede e alla documentazione tecnica relativa ai materiali impiegati e alle lavorazioni eseguite.

Tutte le responsabilità, gli oneri e i costi connessi ai predetti adempimenti restano a integrale ed esclusivo carico del Condattoe.

2. La Regione si riserva, anche in contraddittorio con il Condattoe, l'esame della documentazione di cui al punto precedente, verificando che gli Interventi siano corrispondenti al Progetto presentato e funzionali allo svolgimento delle Attività di cui al precedente art. 2. Le operazioni di verifica e il relativo esito finale saranno attestati da apposita documentazione e verbalizzazione (di seguito il "Verbale di verifica");

3. In ogni caso il Condattoe, per le opere realizzate, oltre alla custodia, è tenuto nei confronti della Regione alla garanzia e agli obblighi di cui agli articoli 1667, 1668 e 1669 c.c.

**Art. 10. MANCATO OTTENIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI.
MANCATO RISPETTO DEI TERMINI E DELLE MODALITÀ DI
REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

1. In caso di mancato ottenimento da parte del Condattoe delle approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti per la realizzazione degli Interventi o nel caso in cui

gli Interventi non risultino definitivamente realizzati e conclusi entro il termine di cui al precedente art. 7 o nell'ipotesi in cui, in esito alle verifiche di cui al precedente art. 9, gli Interventi realizzati non risultino conformi al progetto approvato, troverà applicazione quanto previsto nel successivo comma 2 del presente articolo e all'art. 25.

2. Nelle evenienze di cui al precedente comma 1, nulla sarà dovuto, a qualsiasi titolo, al Conditore, fatto salvo, in caso di mancato ottenimento delle approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti, il rimborso delle eventuali spese per lavori urgenti e indifferibili che il medesimo abbia dovuto realizzare, previa espressa autorizzazione della Regione e preventiva valutazione di congruità da parte della Regione stessa dei relativi costi.

Art. 11. VIGILANZA SULL'AVANZAMENTO LAVORI

1. L'esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi sono soggetti a verifiche da parte della Regione, ai fini dell'accertamento della loro conformità al Progetto presentato dal Conditore e del rispetto della tempistica di cui al precedente art. 7.

2. Il Conduttore dovrà consentire e rendere agevoli i sopralluoghi che gli incaricati della Regione - con preavviso di almeno cinque giorni - dovessero ritenere opportuni o necessari.

Art. 12. ACQUISIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE

Al progressivo realizzarsi degli Interventi di valorizzazione l'oggetto della locazione, automaticamente e senza eccezioni, riguarderà anch'essi e pertanto ogni opera, addizione o miglioria realizzata o introdotta dal Conduttore s'intenderà oggetto della presente locazione. La Regione acquisirà, senza alcun compenso o rimborso, "ipso iure", tutte le opere realizzate senza che il Conduttore o qualsiasi terzo, anche avente causa del Conduttore, fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 10, comma 2, possa vantare alcuna pretesa, a qualsivoglia titolo.

Art. 13. CANONE DI LOCAZIONE

1. Fermo restando l'adeguamento ISTAT di cui al successivo comma 4, il Conduttore è tenuto a versare, come offerto in sede di gara:

- un canone annuo fisso stabilito in Euro ottantamila (80.000/00);
- per 36 (trentasei) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto di locazione il canone annuo

sarà pari al 10% del canone proposto, ossia pari a Euro 8.000,00; successivamente e per tutta la residua durata della locazione, il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale.

2. Il Conduttore dovrà versare il canone con cadenza mensile anticipata, entro e non oltre il giorno cinque di ciascun mese, mediante bonifico bancario a favore della Regione.

3. Fermo restando l'adeguamento ISTAT di cui al successivo comma 4, il canone di locazione non potrà subire revisioni o riduzioni per qualsivoglia motivo e a qualsiasi titolo.

4. Il canone di locazione sarà adeguato annualmente, in modo automatico e senza bisogno di richiesta della Regione, in misura pari al 100% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. La variazione ISTAT verrà determinata con riferimento all'indice mensile del mese precedente a quello di decorrenza del contratto.

L'eventuale mancata tempestiva richiesta dell'aggiornamento del canone, relativamente alle variazioni dell'indice ISTAT, non esonera il

Conduttore dal corrispondere i relativi importi pregressi.

5. Il pagamento del canone dovrà effettuarsi secondo le modalità stabilite e non potrà essere sospeso o ritardato, né eseguito in misura parziale in base a pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo.

6. Il mancato pagamento di due rate consecutive del canone costituisce motivo di risoluzione del contratto, secondo quanto previsto al successivo art. 25 e dà luogo all'automatica messa in mora del Conduttore anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, con riferimento al periodo di ritardo, senza necessità di diffida, salva e impregiudicata la richiesta di maggiori danni. La prova del pagamento non può essere data che mediante esibizione della ricevuta.

Art. 14. CONTRATTI DI SOMMINISTRAZIONE

1. Il Conduttore provvederà a sua cura e spese alla sottoscrizione dei contratti di somministrazione di energia elettrica, gas, servizio telefonico e quant'altro occorrente in ragione delle tecnologie disponibili, sia per la realizzazione degli Interventi, che per il successivo svolgimento delle Attività di cui all'art. 2, tenendo indenne la

Regione da ogni spesa, responsabilità o adempimento connesso.

2. Sono altresì a carico del Conduttore le spese relative all'installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione dei contatori/misuratori, nonché la tassa relativa al servizio di raccolta e smaltimento rifiuti.

3. Alla scadenza della presente locazione il Conduttore dovrà provvedere alla disdetta dei suddetti contratti, fatta salva la facoltà della Regione di richiedere il subentro.

Art. 15. ESONERO DI RESPONSABILITÀ

1. Il Conduttore esonera espressamente la Regione da ogni responsabilità per eventuali danni diretti o indiretti a persone, cose e/o animali derivanti da qualsiasi causa conseguente all'utilizzazione dell'Immobile dato in locazione.

2. Il Conduttore è soggetto a tutte le leggi, regolamenti e ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza e quindi si obbliga espressamente a rilevare e tenere indenne la Regione da ogni conseguenza per inosservanza di essi.

3. Il Conduttore si impegna a ottenere tutte le eventuali autorizzazioni pubbliche, restando

esclusa ogni responsabilità della Regione per diniego di autorizzazione, sospensione o limitazione dell'esercizio dell'attività del Conduttore medesimo derivante da eventuali leggi o regolamenti nonché da qualsiasi altra causa non imputabile alla Regione.

Art. 16. MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

1. A far data dalla sottoscrizione del Verbale di consegna il Conduttore assume l'obbligo di provvedere, a proprie esclusive cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Immobile pre e post realizzazione degli Interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto locatizio, con tempestività e accuratezza, anche in mancanza di segnalazioni da parte della Regione, nonché a ogni altro onere gravante sugli stessi, tenendo conto del programma delle manutenzioni di cui all'Offerta Tecnica presentata. Gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria dovranno essere comunicati (quelli di manutenzione ordinaria) ovvero autorizzati preventivamente dalla Regione (quelli di manutenzione straordinaria), ad

avvenuta acquisizione da parte del Conduttore delle autorizzazioni degli Organi competenti, nonché acquisiti i permessi e le autorizzazioni prescritte dalla disciplina urbanistico-edilizia vigente ed eventuali future modifiche e integrazioni.

2. Nel caso in cui la Regione rilevi la necessità dei citati interventi, ne darà immediata segnalazione al Conduttore il quale avrà l'obbligo di provvedere con tempestività. In caso di inadempimento la Regione potrà eseguire direttamente tali interventi con addebito al Conduttore dei relativi costi ovvero con escussione della garanzia di cui all'art. 21.

3. Qualora si rendano necessari lavori urgenti e indifferibili, il Conduttore potrà intervenire direttamente, dandone preventiva immediata comunicazione a mezzo di posta elettronica certificata alla Regione.

4. Il Conduttore non ha e non avrà diritto a rimborsi o indennità di sorta da parte della Regione per l'esecuzione degli Interventi, per le attività di manutenzione, nonché per i miglioramenti apportati all'immobile, ivi comprese le accessioni e addizioni che, a qualsiasi titolo

eseguite con riferimento all'Immobile, si riterranno comunque inseparabili dallo stesso.

5. La violazione degli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del Conduttore comporta la risoluzione della locazione secondo quanto previsto al successivo art. 25.

Art. 17. SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE/DI SERVIZIO PER I CITTADINI. CUSTODIA E VIGILANZA. RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE

1. Il Conduttore si obbliga a esercitare direttamente e sempre a proprie integrali cura, spese e responsabilità, le Attività Economiche/di servizio per i cittadini di cui all'Offerta presentata, secondo adeguati standard di qualità.

2. Il Conduttore accetta che gli utilizzi dell'Immobile debbano essere conformi e compatibili con le prescrizioni e le procedure previste dagli strumenti urbanistici del Comune di Sauze d'Oulx e con gli altri atti di pianificazione e programmazione degli Enti territorialmente competenti.

3. Nello svolgimento delle predette Attività il Conduttore, manlevando e tenendo espressamente e integralmente indenne la Regione da ogni onere e/o responsabilità al riguardo o pretese di terzi a

qualsiasi titolo, si obbliga a osservare e/o a far osservare dai terzi tutte le norme e le disposizioni vigenti in materia, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari.

4. Nello svolgimento delle predette Attività e nell'esecuzione della presente locazione, il Conduttore si presenterà in modo tale da far sempre constare l'autonomia delle proprie attività e l'assoluta estraneità della Regione alle stesse.

5. Il Conduttore si assume la piena, esclusiva e diretta responsabilità circa gli eventi dannosi a persone e/o cose e/o animali che dovessero eventualmente verificarsi in relazione agli Interventi e alle Attività di cui al precedente art. 2, rimanendo in ogni caso la Regione sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, con espresso obbligo di manleva da parte del Conduttore, che terrà sempre indenne la Regione da qualsiasi pretesa di terzi a qualsiasi titolo.

6. Il Conduttore dichiara di sollevare espressamente senza alcuna riserva la Regione da ogni e qualsiasi responsabilità di natura civile, amministrativa e fiscale connessa alle attività comunque poste in essere, direttamente o

indirettamente, e anche occasionalmente, nell'ambito dello svolgimento del rapporto locatizio e alle quali, in ogni caso, la Regione è e rimarrà assolutamente estranea, in fatto e in diritto.

7. Tutte le imposte e tasse di esercizio della gestione saranno a carico del Conduttore al quale spetterà l'obbligo di provvedere alle relative pratiche con gli uffici competenti per la denuncia e il pagamento delle stesse.

8. Il Conduttore è responsabile, giuridicamente ed economicamente, per la custodia e vigilanza dell'Immobile e delle attività ivi svolte. Il medesimo sosterrà al riguardo ogni onere e incombenza necessari rimanendo direttamente responsabile in caso di carenze o mancata sorveglianza.

Art. 18. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI SUBLOCAZIONE

1. Fatto salvo quanto previsto al successivo art. 19, la cessione del presente contratto e/o la sublocazione dell'Immobile è consentita solo a seguito di esplicito provvedimento autorizzativo, discrezionale, della Regione, previa richiesta scritta e motivata. Il Conduttore non avrà nulla a

pretendere in caso di mancato accoglimento della relativa richiesta.

2. In caso di cessione del contratto o di sublocazione, il Condattoore resta in ogni caso responsabile in solido nei confronti della Regione per tutte le obbligazioni e gli impegni assunti con la sottoscrizione del presente contratto.

Art. 19. AFFIDAMENTO A TERZI DELLA GESTIONE DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE/DI SERVIZIO PER I CITTADINI

1. Ai sensi dell'art. 3bis, comma 5 lettera b), del D.L. n. 351/2001 citato, il Condattoore intende affidare a terzi la gestione delle seguenti Attività economiche/di servizio per i cittadini da instaurare sui beni:

ristorazione, didattica, produzione casearia e settore agricolo.

2. L'affidamento della gestione delle suddette Attività è ammessa previa autorizzazione della Regione subordinata al buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti previsti nell'Avviso di gara in capo al terzo gestore.

3. Il Condattoore resta in ogni caso responsabile nei confronti della Regione per tutte le obbligazioni e gli impegni relativi alle Attività economiche/di servizio per i cittadini gestite da

soggetti terzi, sollevando la Regione medesima da ogni pretesa del terzo gestore o da richieste di risarcimento danni avanzate da terzi in conseguenza dell'esecuzione delle Attività affidate al soggetto gestore.

4. Il terzo gestore è tenuto a osservare integralmente e/o a far osservare dai terzi, oltre alle obbligazioni assunte dal Conduttore con la presente locazione, tutte le norme e le disposizioni vigenti per le Attività economiche/di servizio per i cittadini esercitate, generali e particolari, comunitarie, nazionali e locali, legislative e regolamentari.

Art.20 FUSIONE, CESSIONE/AFFITTO D'AZIENDA E ALTRE FATTISPECIE DI SUBENTRO DI TERZI

1. Nel caso in cui il Conduttore proceda a operazioni di fusione, anche per incorporazione, scissione o scorpori o conferimenti o trasferimenti, a qualsiasi titolo, anche temporaneo (comprese cessioni o affitto anche di rami d'azienda), di attività o poteri di direzione delle proprie attività, nelle quali debba intendersi ricompreso il presente rapporto locatizio, ovvero in ipotesi di trasformazione, di trasferimento della sede all'estero, di cessione di quote

societarie o di operazioni che comportino modifiche nella compagine societaria ovvero ancora nel caso in cui proceda a modifiche che comportino cambiamento significativo delle proprie attività, ovvero deliberi lo scioglimento e la liquidazione, in tali casi la Regione potrà consentire il subentro di terzi, mediante preventiva ed espressa autorizzazione, subordinatamente al verificarsi di entrambe le seguenti condizioni:

a) ultimazione degli Interventi, attestata dal Verbale di Verifica;

b) accertamento del possesso in capo al subentrante dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura di evidenza pubblica.

2. In caso di cessazione della propria attività il Conduttore si obbliga all'immediato rilascio dell'Immobile.

Art. 21. CAUZIONI A GARANZIA

1. Contestualmente alla stipula del presente contratto, il Conduttore consegna alla Regione una prima cauzione definitiva per il periodo di esecuzione degli interventi decorrente dalla sottoscrizione del presente contratto, suscettibile di proroga, consistente nella fideiussione n. rilasciata da, con sede in, in

data / / per l'importo di Euro
.....255.359,48 (.....)pari al 10% della somma
dell'ammontare degli investimenti previsti per
l'esecuzione degli Interventi e al 10% dei canoni
dovuti per il periodo garantito, a garanzia di
tutti gli oneri derivanti dal presente contratto in
relazione al periodo di riferimento, ivi compresi
la corretta esecuzione degli Interventi e il
regolare pagamento del canone. Detta cauzione
cesserà di avere effetto e verrà svincolata
all'emissione del certificato di collaudo o del
certificato di regolare esecuzione o altro
documento analogo per tutti gli Interventi eseguiti
dal Conduttore e subordinatamente all'emissione
della seconda cauzione definitiva di cui al
successivo punto 2 del presente articolo.

La predetta fideiussione prevede espressamente la
rinuncia al beneficio della preventiva escussione
del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.,
la rinuncia altresì alle eccezioni di cui all'art.
1945 c.c., all'eccezione di cui all'art. 1957,
comma 2, c.c., nonché l'operatività della garanzia
medesima entro quindici giorni a semplice
richiesta scritta della Regione.

Con la sottoscrizione del presente contratto di locazione il Conduttore assume l'impegno all'emissione della seconda cauzione definitiva.

2. La seconda cauzione definitiva dovrà essere costituita a garanzia di tutti gli oneri assunti con la sottoscrizione del presente contratto, ivi compreso il regolare pagamento del canone, per il periodo successivo ai primi 36 (trentasei) mesi, eventualmente prorogato, dalla sottoscrizione del presente contratto e per tutta la residua durata del contratto stesso. La seconda cauzione definitiva potrà, alternativamente:

- avere una validità pari alla durata residua della locazione e un importo pari al 10% dei canoni dovuti per la durata residua della locazione. La garanzia in questione sarà progressivamente svincolata nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione del valore complessivo dei canoni dovuti;
- avere una durata non inferiore a 5 (cinque) anni e un importo pari al 10% dei canoni dovuti per il periodo garantito; tale garanzia dovrà essere prorogata o rinnovata per un periodo non inferiore a 5 (cinque) anni fino alla conclusione della locazione e avere un importo pari al 10% dei canoni

dovuti per il periodo garantito. Il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di risoluzione del presente contratto, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche con altro istituto di credito o assicurativo.

3. Le suddette cauzioni dovranno essere costituite a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di cui all'art. 93, comma 3 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. e dovranno prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;
- la rinuncia altresì alle eccezioni di cui all'art. 1945 c.c.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;
- la relativa operatività entro quindici giorni, su semplice richiesta scritta della Regione Piemonte.

4. Il Condatto si obbliga, in relazione a eventuali somme escusse dalla Regione, a reintegrare l'importo della cauzione entro il termine perentorio di 20 (venti) giorni

dall'escussione stessa, a pena di risoluzione della locazione.

5. Terminata la locazione, la garanzia cauzionale verrà svincolata dopo il saldo di ogni debito residuo e la definizione di ogni eventuale controversia.

Lo svincolo di quest'ultima garanzia sarà effettuato alla scadenza della locazione o comunque alla riconsegna dell'Immobile, solo a seguito di verifica dell'integrale adempimento degli obblighi assunti dal locatario.

6. La Regione Piemonte resta sin d'ora autorizzata a escutere la garanzia per l'ammontare dei danni eventualmente riscontrati nel complesso immobiliare e per ogni suo eventuale credito, salvo e impregiudicato ogni ulteriore diritto.

Art. 22. COPERTURE ASSICURATIVE

1. Il Conduttore consegna alla Regione contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto (*oppure*) s'impegna a stipulare entro trenta giorni dalla sottoscrizione del presente contratto e a consegnare alla Regione entro i successivi ulteriori trenta giorni con primaria Compagnia di assicurazione apposita/e polizza/e assicurativa/e ai fini della:

a) copertura della Responsabilità Civile per tutti i danni cagionati a terzi (R.C.T.) durante il periodo di esecuzione degli Interventi e per tutta la residua durata della locazione, sino alla riconsegna dell'Immobile, con un massimale non inferiore al minimo di euro 2.500.000,00 (Duemilionicinquecentomila/00) per sinistro; copertura della Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO), con massimale non inferiore a euro 1.500.000 (Unmilionecinquecentomila/00) per persona infortunata;

b) copertura del Rischio Locativo con riferimento alle previsioni degli articoli 1588 e 1589 c.c., per un valore di euro 5.085.000,00.

2. Nelle polizze sopra indicate il novero degli "assicurati" dovrà risultare espressamente esteso, oltre che al Conduttore, alla Regione Piemonte.

3. Il Conduttore dovrà richiedere altresì all'impresa esecutrice degli Interventi adeguata polizza CAR/EAR a copertura dei rischi di costruzione.

4. Le polizze dovranno contenere clausola di rinuncia alla surrogazione di cui all'art. 1916 c.c. verso la Regione, salvo il caso di dolo.

5. Il Conduttore, conclusi gli Interventi e prima di dare avvio alle Attività di cui al precedente art. 2, s'impegna altresì a stipulare le polizze assicurative obbligatorie per legge, in ragione del tipo di attività che andrà a svolgere all'interno dell'Immobile oggetto di locazione, esonerando la Regione da qualunque obbligo e responsabilità che potrebbe derivare nei confronti di terzi.

6. Ogni anno, per tutta la durata della locazione, il Conduttore è tenuto a trasmettere alla Regione le quietanze di pagamento dei premi delle suddette polizze entro e non oltre trenta giorni dal pagamento stesso.

7. La violazione degli obblighi a carico del Conduttore connessi alla mancata stipula delle prescritte polizze assicurative comporta la risoluzione della locazione, secondo quanto previsto al successivo art. 25.

Art. 23. ACCERTAMENTI PERIODICI

La Regione potrà disporre ispezioni, controlli e accertamenti periodici volti a verificare, in particolare e pena la risoluzione della locazione:

a) l'esecuzione e lo stato di avanzamento degli Interventi, anche in base al Cronoprogramma,

mediante sopralluoghi che saranno effettuati con preavviso di almeno cinque giorni;

b) che le Attività di cui all'art. 2 siano svolte nel rispetto delle norme vigenti e in conformità al Progetto presentato e, più in generale, che l'Immobile sia utilizzato conformemente a quanto disposto nel presente contratto;

c) che gli interventi manutentivi siano puntualmente e diligentemente eseguiti;

d) che il Conduttore abbia provveduto a sottoscrivere e aggiornare le polizze assicurative di cui al precedente art. 22.

Art. 24. RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

1. Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della presente locazione, ivi comprese le ipotesi di risoluzione e recesso espressamente previste, l'Immobile attribuito in locazione ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità della Regione, con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione a esso apportate, siano esse comprese o meno negli Interventi. In tale momento l'Immobile, sotto la responsabilità e l'obbligo del Conduttore, dovrà risultare libero da persone, cose e animali e in buono stato di manutenzione e di messa a norma.

All'atto della ripresa in consegna la Regione, redigendo verbale in contraddittorio con il Conduttore, verificherà lo stato dei beni e indicherà gli eventuali ripristini necessari, quantificandone anche il valore, con diritto a rivalersi sulla cauzione per detti importi, ivi incluse le spese tecniche e ogni altro danno che dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo dei beni stessi.

2. Nel caso di ritardata riconsegna dell'Immobile alla scadenza naturale o anticipata sarà dovuta alla Regione un'indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data stessa, cui saranno applicati gli adeguamenti ISTAT automaticamente maturati pro tempore, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno e fermo restando il diritto della Regione di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'Immobile.

Art. 25. IPOTESI DI RISOLUZIONE

1. La Regione si riserva la facoltà di avvalersi nei confronti del Conduttore della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 c.c., con incameramento, a titolo di penale, della cauzione di cui al precedente articolo 21, fatto salvo il

diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno, previa diffida e tenuto conto delle giustificazioni presentate dal Conduttore entro il termine di quindici giorni dal ricevimento della contestazione, anche per una sola delle ipotesi di seguito indicate:

- vizi o ritardi nell'esecuzione degli Interventi, previo esame delle motivazioni del ritardo, che in ogni caso non dovrà essere imputabile a negligenze del Conduttore;
- esecuzione non autorizzata degli Interventi in modo difforme dal Progetto approvato;
- mancato rispetto delle eventuali prescrizioni e condizioni di cui al precedente art. 7, comma 10;
- violazione del divieto di utilizzare, anche parzialmente o temporaneamente, in tutto o in parte, l'Immobile per usi o finalità diverse da quelle previste nel presente contratto;
- violazione dell'obbligo di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Immobile;
- inadempimento degli obblighi retributivi, previdenziali e assistenziali nei confronti del personale dipendente;

- gravi violazioni in materia di sicurezza e prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- grave negligenza o frode nell'esecuzione degli obblighi contrattuali;
- mancato pagamento di due rate consecutive del canone;
- cessione del contratto o sublocazione, anche parziale, dell'Immobile non autorizzate;
- mancato rilascio della seconda cauzione definitiva o mancato rinnovo o proroga della cauzione nel termine stabilito nel caso di cui al precedente art. 21, comma 2;
- mancata ricostituzione della cauzione nell'ipotesi e nel termine di cui all'art. 21, comma 4 del presente contratto;
- mancata stipula delle prescritte polizze assicurative;
- gravi danni prodotti all'Immobile per imperizia e/o colpa del Conduttore e/o delle imprese esecutrici degli Interventi.

2. Nelle ipotesi di cui al precedente comma 1, la Regione, valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo al Conduttore per l'adempimento, trascorso infruttuosamente il quale

il contratto s'intenderà risolto "ipso iure" ex art. 1456 c. c..

3. In caso di mancato ottenimento da parte del Conduttore delle approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti per la realizzazione degli Interventi, la Regione avrà titolo a dichiarare la risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c. c., ovvero, su richiesta del Conduttore, valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo al medesimo per l'apporto di modifiche al Progetto volte all'ottenimento delle autorizzazioni, trascorso il quale senza che le autorizzazioni siano state ottenute, il presente contratto s'intenderà risolto "ipso iure". Scaduto il suddetto termine il Conduttore dovrà riconsegnare l'Immobile libero e sgombero da persone, cose e animali, nelle condizioni risultanti dal Verbale di consegna, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 4 del presente articolo.

4. Nell'ipotesi di cui al comma 3 che precede, nulla sarà dovuto, a qualsiasi titolo, al Conduttore, fatto salvo il rimborso delle eventuali spese per lavori urgenti e indifferibili che il Conduttore abbia dovuto realizzare, previa espressa

autorizzazione della Regione e preventiva valutazione di congruità da parte della Regione medesima dei relativi costi.

5. Ove il mancato ottenimento da parte del Conduttore delle approvazioni, autorizzazioni, permessi e nulla osta occorrenti per la realizzazione degli Interventi sia imputabile a fatto e colpa del Conduttore medesimo, la Regione, ferma la risarcibilità dell'eventuale ulteriore danno, avrà diritto di incamerare la cauzione di cui al precedente art. 21.

6. La Regione avrà altresì titolo a dichiarare la risoluzione della locazione ai sensi dell'art. 1456 c.c. nei seguenti casi:

a. nel caso in cui emerga la non veridicità delle dichiarazioni rese in sede di autocertificazione;

b. in caso di perdita da parte del Conduttore dei requisiti per contrarre con la P.A. o di fallimento o altra procedura concorsuale a carico del Conduttore medesimo;

c. in caso di inadempienza che renda impossibile la prosecuzione del contratto.

Art. 26. RECESSO DELLA REGIONE

1. La Regione potrà procedere, con il rispetto del termine di preavviso di 12 (dodici) mesi, al

recesso dal presente contratto per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico, con corresponsione al Conduttore di un equo indennizzo.

2. Disposto il recesso e decorso il termine di preavviso, il Conduttore sarà tenuto all'immediata restituzione dell'Immobile, libero da persone, cose e animali, senza poter vantare diritto di ritenzione, a qualsiasi titolo, sino all'incasso di quanto indicato al comma che precede.

Art. 27. RECESSO DEL CONDUTTORE

1. Il Conduttore non potrà recedere dal presente contratto prima dell'ultimazione degli Interventi.

2. Nell'ipotesi in cui il recesso intervenga comunque prima dell'ultimazione degli Interventi, la Regione, ferma la risarcibilità dell'ulteriore danno, avrà diritto a incamerare, a titolo di penale, la cauzione di cui al precedente art. 21.

3. Ove, successivamente, il Conduttore intenda recedere dal presente contratto, dovrà dare alla Regione un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione e sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, a valere sulla cauzione di cui al precedente art. 21, di un importo pari a 6 (sei)

mensilità del canone di locazione con riferimento al periodo in corso, fermo restando l'obbligo di corresponsione del canone nel periodo di preavviso.

4. Nei casi di recesso di cui al presente articolo e decorso il termine di preavviso, il Conduttore sarà tenuto all'immediata restituzione del complesso immobiliare, libero da persone, cose e animali, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo.

Art. 28. MODIFICAZIONI AL CONTRATTO E CONTROVERSIE

1. Ogni modifica al presente contratto (eccettuate quelle imposte per legge) dovrà essere formulata, a pena di nullità, in forma scritta. Eventuali acquiescenze o tolleranze della Regione non costituiranno, in alcun caso, modifiche contrattuali.

2. Tutte le controversie che eventualmente insorgano in merito al presente contratto, che non si siano potute risolvere bonariamente tra le Parti, saranno deferite al competente Giudice del Foro di Torino.

Art. 29. SPESE ACCESSORIE E ONERI PER LA STIPULA

Tutte le spese, imposte e tasse (di bollo, di registro dovute alla registrazione del contratto e annualmente) inerenti e conseguenti al presente

contratto sono a totale carico del Conduuttore, che curerà i relativi adempimenti.

Art. 30. COMUNICAZIONI

Tutte le comunicazioni da effettuarsi in dipendenza del presente contratto dovranno - a pena di invalidità, inefficacia e inopponibilità - essere effettuate per iscritto e inoltrate a mezzo PEC ai seguenti indirizzi:

(per la Regione)

patrimonio.immobiliare@cert.regione.piemonte.it

(per il Conduuttore)

Art. 31. EFFETTI DEL CONTRATTO

Il contratto sarà vincolante per i contraenti fin dal momento della relativa sottoscrizione.

Art. 32. TRASCRIZIONE

Il presente contratto è soggetto a trascrizione ai sensi dell'art. 2643 n. 8 c.c., a cura e onere del Conduuttore.

Art. 33. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Le Parti consentono al trattamento dei dati personali ai sensi del GDPR 2016/679; il Conduuttore ha ricevuto prima d'ora l'Informativa sul trattamento dei dati personali, dal medesimo sottoscritta per presa visione.

LA LOCATRICE

REGIONE PIEMONTE

IL CONDUTTORE

Ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342, secondo comma, del codice civile le Parti specificatamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (Oggetto della locazione di valorizzazione), 3 (Consegna del bene), 7 (Modalità e tempi di realizzazione degli Interventi), 8 (Responsabilità del Conduttore per e nell'esecuzione degli Interventi), 9 (Ultimazione degli Interventi e verifica della loro regolarità), 10 (Mancato ottenimento delle autorizzazioni. Mancato rispetto dei termini e delle modalità di realizzazione degli Interventi), 11 (Vigilanza sull'avanzamento lavori), 12 (Acquisizione delle opere realizzate), 13 (Canone di locazione), 14 (Contratti di somministrazione), 15 (Esonero di responsabilità), 16 (Manutenzione ordinaria e straordinaria), 17 (Svolgimento delle Attività economiche/di servizio per i cittadini. Custodia e vigilanza. Responsabilità del Conduttore), 18 (Divieto di cessione del contratto e di sublocazione), 19 (Affidamento a terzi della

gestione delle Attività economiche/di servizio per i cittadini) 20 (Fusione. Cessione/Affitto d'azienda ed altre fattispecie di subentro di terzi), 21 (Cauzioni a garanzia), 22 (Coperture assicurative), 23 (Accertamenti periodici), 24 (Riconsegna dell'Immobile), 25 (Ipotesi di risoluzione), 26 (Recesso della Regione), 27 (Recesso del Conduttore), 28 (Modificazioni al contratto e controversie), 29 (Spese accessorie e oneri per la stipula), 32 (Trascrizione) del presente contratto.

LA LOCATRICE

REGIONE PIEMONTE

IL CONDUTTORE