

Codice A11000

D.D. 23 gennaio 2015, n. 13

**Atto aggiuntivo ai contratti di locazione rep. n. 11085 del 15.3.2006 e n. 12585 del 25.7.2007 aventi ad oggetto talune unita' immobiliari site in Torino, Via Bogino n. 9, destinate a sede della Fondazione Circolo dei lettori.**

Premesso che con contratti rep. n. 11085 del 15.3.2006 e rep. n. 12585 del 25.7.2007 a firma del Direttore al Patrimonio, la Regione Piemonte ha assunto in locazione dalla Società Baroncelli '98 s.r.l. con sede in Torino, Corso Montevecchio n. 38 alcune unità immobiliari site in Torino, Via Bogino n. 9, da destinare a sede di rappresentanza ed uffici e successivamente destinate, con D.G.R. n. 72-3394 dell'11.7.2006, alla realizzazione dell'iniziativa del Circolo dei Lettori;

vista la D.G.R. n. 6-3961 del 5.2.2012 con la quale la Giunta regionale ha autorizzato la trasformazione dell'Associazione Circolo dei lettori in "Fondazione Circolo dei lettori" e di cui la Regione è, ad oggi unico, socio fondatore;

visto l'art. 8 dei suddetti contratti disciplinante la gestione dell'impianto di riscaldamento il quale prevede che il conduttore provveda direttamente al pagamento all'Amministrazione Condominiale della quota spese di riscaldamento ad esso spettante, il cui importo viene comunicato dall'Amministratore Condominiale sulla base dei preventivi e dei consuntivi di spesa;

visto l'art. 13 del contratto rep. n. 11085 sopra citato in materia di manutenzioni e riparazioni, così come sostituito dall'atto aggiuntivo rep. n. 13262 del 14.2.2008, stipulato in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. 382 del 28.12.2007, il quale pone a cura del locatore ed a carico del conduttore gli interventi di manutenzione ordinaria, da svolgersi su richiesta del competente Settore Tecnico Regionale, una volta che quest'ultimo abbia espresso parere favorevole sul preventivo fattogli all'uopo pervenire dal locatore, indicando altresì, pur non esaustivamente, come elementi soggetti alla manutenzione ordinaria di cui sopra, tra gli altri, arredi fissi e mobili, tappezzerie, tappeti, tende, lampadari, sostituzioni di lampadine, serramenti e vetri;

visto l'art. 13 del contratto di locazione rep. n. 12585 del 25.7.2007 in materia di manutenzioni e riparazioni;

visto l'art. 14 dei contratti rep. n. 11085 del 15.3.2006 e rep. n. 12585 del 25.7.2007 in materia di spese a carico del conduttore;

vista la D.G.R. n. 23-6697 del 19.11.2013 la quale prevede, tra le altre cose, un piano di riassorbimento da parte della Fondazione Circolo dei lettori delle spese connesse all'utilizzo degli spazi in locazione di Palazzo Granieri della Rocca in cui si svolge l'attività del "Circolo dei lettori";

vista la convenzione rep. n. 00391 del 16.12.2014, a firma dei Direttori regionali alla Cultura e al Patrimonio, disciplinante i rapporti tra la Regione Piemonte e la Fondazione Circolo dei lettori in merito all'espletamento delle attività della Fondazione e all'utilizzo dei locali di Via Bogino n. 9 a Torino da parte di quest'ultima, il cui art. 5 prevede che gli oneri connessi alla locazione sono posti a carico della Fondazione Circolo dei lettori in base a un piano di riassorbimento concordato tra Regione Piemonte e Fondazione Circolo dei lettori come sotto specificato:

anno **2013**: spese di manutenzione ordinaria dei locali, compresi eventuali interventi di restauro e conservazione di beni mobili (arredi, quadri, tappezzerie, etc);

anno **2014**: spese per il servizio di pulizia dei locali, in aggiunta alle spese di manutenzione ordinaria e restauro e conservazione di beni mobili;

anno **2015**: spese di riscaldamento, in aggiunta a quelle per la pulizia dei locali, alle spese di manutenzione ordinaria degli stessi e per il restauro e conservazione di beni mobili;

anno **2016**: spese condominiali, spese di riscaldamento, pulizia, manutenzione ordinaria e restauro e conservazione di beni mobili;

vista la nota prot. n. 37032/DB0700 del 1° dicembre 2014 con la quale, in esecuzione della D.G.R. n. 23-6697 del 19.11.2013 nonché della sopracitata convenzione rep. n. 00391 del 16.12.2014, è stata comunicata alla società Baroncelli '98 formale disdetta al sopra citato atto aggiuntivo rep. n. 13262 del 14.2.2008 ai sensi dell'art. 3 dell'atto medesimo;

visto lo schema di atto aggiuntivo, tra la Regione Piemonte, la Società Baroncelli '98 e la Fondazione Circolo dei lettori, allegato alla presente determinazione per farne parte integrante, recante, tra l'altro, il nuovo testo degli artt. 8, 13 e 14 dei contratti di locazione degli immobili di cui trattasi, in cui si dispone quanto sotto sintetizzato:

. a far data dall'1.1.2015 la Fondazione Circolo dei Lettori provvederà direttamente al pagamento all'Amministrazione Condominiale della quota di spese di riscaldamento ad essa spettante, sulla base dei preventivi e dei consuntivi di spesa comunicati (art. 8);

. la Fondazione Circolo dei Lettori assume a proprio carico provvedendovi direttamente gli interventi di manutenzione ordinaria dei locali e relative dotazioni compresi eventuali interventi di restauro e conservazione dei beni mobili necessari ad assicurarne la restituzione alla proprietà al termine dell'utilizzo, nelle condizioni in cui sono stati consegnati, salvo il normale deterioramento dell'uso consentito (art. 13);

. sono a carico del conduttore Regione Piemonte le spese condominiali fino al 31.12.2015 ed a carico della Fondazione Circolo dei lettori le spese relative agli anni successivi (art. 14);

. l'atto aggiuntivo avrà validità fino alla data del 31.12.2016 e comunque sino al permanere dell'utilizzo dei locali da parte della Fondazione Circolo dei lettori;

visto l'allegato schema di atto aggiuntivo disciplinante la predetta variazione, preventivamente assentito nei contenuti dalla Società Baroncelli '98 e dalla Fondazione Circolo dei lettori, che sarà stipulato fra la Regione Piemonte, la Proprietà dei locali e la suddetta Fondazione, secondo la forma prescritta dall'art. 33 comma 2 lettera b) della L.R. n. 8/1984 s.m.i.;

attestata la regolarità amministrativa del presente atto ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 143/2012, in ottemperanza alle disposizioni della circolare esplicativa del Gabinetto della Presidenza della Giunta Regionale prot. n. 1442/SB0100 Class. 001.030.070 del 7.2.2013;

tutto ciò premesso,

IL DIRETTORE REGIONALE

visti gli artt. 4,16 e 17 del D.Lgs. n. 165/2001 e s.m.i.;

visti gli artt. 17 e 18 della L.R. 28 luglio 2008 n. 23 e s.m.i.;

*Determina*

- di approvare, per quanto in premessa rappresentato, premesse che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, l'allegato schema di atto aggiuntivo ai contratti di locazione rep. n. 11085 del 15.3.2006 e rep. n. 12585 del 25.7.2007 inerenti unità immobiliari site in Torno, Via Bogino n. 9, destinate a sede della Fondazione "Circolo dei Lettori, contenente tra l'altro, la nuova formulazione degli artt. 8,13 e 14;

- di dare atto che lo schema di atto aggiuntivo, fra la Regione Piemonte, la Proprietà dei locali e la suddetta Fondazione, sarà stipulato secondo la forma prescritta dall'art. 33 comma 2 lettera b) della L.R. n. 8/1984 s.m.i.;

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

La presente determinazione non è soggetta agli obblighi di pubblicazione di cui al D.Lgs n. 33/2013.

Il Direttore Regionale  
Giovanni Lepri

Allegato

REP. N.

**REGIONE PIEMONTE**

**ATTO AGGIUNTIVO TRA LA SOCIETA' BARONCELLI '98 S.R.L.,  
LA REGIONE PIEMONTE E FONDAZIONE CIRCOLO DEI LETTORI AI  
CONTRATTI DI LOCAZIONE AVENTI AD OGGETTO UNITA'  
IMMOBILIARI DA DESTINARE A SEDE DI RAPPRESENTANZA ED  
UFFICI IN TORINO, VIA BOGINO 9.**

Tra

La SOCIETA' BARONCELLI '98 S.R.L., con sede legale in Torino, Corso Montevecchio n. 38 Partita Iva e codice fiscale n. 07655950017, rappresentata dall'Arch. Paolo Angelo Gallesio, nato a Torino, il 05/01/1950 in qualita` di Presidente del Consiglio di Amministrazione autorizzato alla stipulazione del presente atto dalla delibera del Consiglio di Amministrazione in data 14.12.2012;

E

La REGIONE PIEMONTE con sede in Torino Piazza Castello 165, codice fiscale 80087670016, rappresentata dal Dott. Giovanni LEPRI nato a Verona il 18.3.1964, in qualita` di Direttore della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio, autorizzato alla stipulazione del presente atto con determinazione n.\_\_\_\_del \_\_\_\_

E

LA FONDAZIONE CIRCOLO DEI LETTORI con sede in Torino, Via Bogino 9, codice fiscale 97680850019, rappresentata da Luca Beatrice in qualita` di legale rappresentante

#### PREMESSO

- a)** che la Società Baroncelli '98 S.R.L. e la REGIONE PIEMONTE hanno stipulato i contratti di locazione ad uso non abitativo aventi ad oggetto unità immobiliari site in Via Bogino n. 9 rep. n. 11085 del 15.3.2006 e rep. n. 12585 del 25.7.2007 da destinare a sede di rappresentanza ed uffici;
- b)** che l'art. 8 dei suddetti contratti relativo all'impianto di riscaldamento prevede che il conduttore provveda direttamente al pagamento all'Amministrazione Condominiale della quota spese di riscaldamento ad esso spettante, il cui importo gli viene comunicato dall'Amministratore Condominiale sulla base dei preventivi e dei consuntivi di spesa;
- c)** visto l'art. 13 del contratto rep. n. 11085 del 15.3.2006 in materia di manutenzioni e riparazioni, così come sostituito dall'atto aggiuntivo rep. n. 13262 del 14.2.2008;
- d)** visto l'art. 13 del contratto rep. n. 12585 del 25.7.2007 in materia di manutenzioni e riparazioni;
- e)** visto l'art. 14 dei contratti rep. n. 11085 del 15.3.2006 e rep. n. 12585 del 25.7.2007 in materia di spese a carico del conduttore;
- f)** vista la D.G.R. n. 23-6697 del 19.11.2013 la quale prevede, tra le altre cose, un piano di riassorbimento da parte della Fondazione Circolo dei lettori delle spese connesse all'utilizzo degli spazi in locazione di

Palazzo Granieri della Roccia in cui si svolge l'attività del "Circolo dei lettori";

**g)** dato atto che con convenzione rep. n. 00391 del 16.12.2014 sono disciplinati i rapporti tra la Regione Piemonte e la Fondazione Circolo dei lettori in merito all'espletamento delle attività della Fondazione e all'utilizzo dei locali di Via Bogino 9 a Torino (Palazzo Granieri della Roccia) da parte di quest'ultima, nel rispetto dei vigenti contratti di locazione;

**h)** dato atto altresì che l'art. 5 della suddetta convenzione prevede che gli oneri connessi alla locazione sono posti a carico della Fondazione Circolo dei lettori in base ad un piano di riassorbimento concordato tra Regione Piemonte e Fondazione Circolo dei lettori come sotto specificato:

- **anno 2013:** spese di manutenzione ordinaria dei locali, compresi eventuali interventi di restauro e conservazione di beni mobili (arredi, quadri, tappezzerie, etc.);

- **anno 2014:** spese per il servizio di pulizia dei locali, in aggiunta alle spese di manutenzione ordinaria e restauro e conservazione di beni mobili;

- **anno 2015:** spese di riscaldamento, in aggiunta a quelle per la pulizia dei locali, alle spese di manutenzione ordinaria degli stessi e per il restauro e conservazione di beni mobili;

- **anno 2016:** spese condominiali, spese di riscaldamento, pulizia, manutenzione ordinaria e restauro e conservazione di beni mobili;  
con nota prot. n. 37032 dell'1.12.2014 è stata data formale disdetta all'atto aggiuntivo rep. n. 13262 del 14.2.2008 in conformità di quanto stabilito dall'art. 3 del medesimo contratto.

Tutto ciò premesso, tra Società Baroncelli '98 s.r.l., Regione Piemonte e Fondazione Circolo dei lettori si conviene e si stipula quanto segue:

#### **ARTICOLO 1**

Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto aggiuntivo.

#### **ARTICOLO 2**

Gli articoli 8, 13 s.m.i. e 14 dei contratti rep. n. 11805 del 15.3.2006 e rep. n. 12585 del 25.7.2007 sono sostituiti dai seguenti:

#### **<<ART. 8) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

I locali concessi in locazione sono forniti di impianto di riscaldamento centralizzato.

La Regione Piemonte conduttrice provvederà fino alla data del 31.12.2014 direttamente al pagamento all'Amministratore Condominiale della quota spese di riscaldamento ad essa spettante, il cui importo gli sarà comunicato dall'Amministratore Condominiale sulla base dei preventivi e dei consuntivi di spesa.

A far data dall'1.1.2015 la Fondazione Circolo dei

lettori provvederà direttamente al pagamento all'Amministratore Condominiale della quota spese di riscaldamento ad essa spettante, sulla base dei preventivi e dei consuntivi di spesa comunicati.

La gestione e conduzione dell'impianto di riscaldamento è e sarà curata dall'amministrazione condominiale, alla quale fa carico altresì la responsabilità del medesimo. Tutti i conseguenti adempimenti previsti da regolamenti o leggi, con particolare riguardo all'individuazione del terzo responsabile ai sensi del D.P.R. 412/93 rimangono a carico del gestore dell'impianto, ivi inclusa la relativa spesa.

#### **<<ART. 13) MANUTENZIONI E RIPARAZIONI**

Gli oneri per la conservazione e manutenzione delle cose locate verranno ripartiti tra le parti secondo legge (art. 1576, 1609 codice civile): sono a cura ed a carico del locatore gli interventi e le spese riguardanti la manutenzione straordinaria.

La Fondazione "Circolo dei Lettori" assume a proprio carico provvedendovi direttamente gli interventi di manutenzione ordinaria dei locali e relative dotazioni compresi eventuali interventi di restauro e conservazione dei beni mobili (arredi, quadri, tappezzeria, ecc.) necessari ad assicurarne la restituzione alla proprietà al termine dell'utilizzo, nelle condizioni in cui sono stati consegnati, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso consentito.

Tali interventi, in ragione della loro natura, dovranno svolgersi, in accordo con la proprietà e subordinatamente all'ottenimento di tutti i necessari nulla-osta e autorizzazioni previsti dalla vigente normativa. La Regione Piemonte attraverso le proprie strutture tecniche si riserva di verificare in ogni momento il puntuale rispetto da parte della Fondazione Circolo dei lettori degli obblighi assunti.

Saranno analogamente a carico della Fondazione "Circolo dei Lettori" tutti gli ulteriori interventi resi necessari dall'attività dalla medesima svolta nei locali, assentiti dalla proprietà e subordinati anch'essi all'ottenimento di tutti i necessari nulla-osta e autorizzazioni previste dalla vigente normativa. A maggior precisazione di quanto convenuto, si elencano a titolo indicativo e non esaustivo gli elementi soggetti alla manutenzione ordinaria e agli interventi di restauro e conservazione dei beni mobili di cui al presente atto:

- arredi fissi e mobili;
- quadri;
- libri;
- tappezzerie e decorazioni;
- boiserie e banconi in legno;
- cornici e stucchi;
- tappeti e tende;
- lampadari, impianti elettrici e speciali;

- impianti idraulici e sanitaria;
- estintori e segnaletica di sicurezza;
- serramenti e vetri.

Rimangono esclusi dagli interventi manutentivi in quanto di titolarità della Fondazione Circolo dei lettori:

- attrezzature della cucina e del bar;
- impianti sonori e audiovisivi.

Il Locatore designa l'Arch. Gian Luigi Favero quale incaricato ed interlocutore unico per quanto attiene all'oggetto del presente articolo.

La Fondazione Circolo dei Lettori è comunque tenuto a dare tempestiva comunicazione scritta al locatore quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni eccedenti l'ordinaria manutenzione.

E' riservato al locatore il diritto di visitare e far visitare gli enti locati per predisporre e far eseguire, sia all'interno che all'esterno, le riparazioni o sostituzioni, nonché le modifiche o installazioni di impianti particolari e generali senza obbligo di compenso o indennizzo a favore del conduttore e/o della Fondazione Circolo dei Lettori>>.

**<<ART. 14) SPESE A CARICO DEL CONDUTTORE/CIRCOLO DEI LETTORI.**

Sono a carico del conduttore (art. 9 L. n. 392/1978 s.m.i.) le spese condominiali fino al 31.12.2015 ed a carico della Fondazione Circolo dei lettori le spese

condominiali relative agli anni successivi, in base alle tabelle millesimali e come meglio dettagliato in premessa.

### **ARTICOLO 3**

Il presente atto integrativo avrà validità fino alla data del 31.12.2016 e comunque sino al permanere dell'utilizzo dei locali da parte della Fondazione Circolo dei lettori.

### **ARTICOLO 4**

La Regione Piemonte resta responsabile in via solidale con la Fondazione Circolo dei lettori del puntuale adempimento da parte di quest'ultima degli obblighi assunti con la sottoscrizione del presente atto aggiuntivo nei confronti della società Baroncelli '98 s.r.l.

In caso di inadempimento di detti obblighi da parte della Fondazione Circolo dei lettori protrattosi per oltre 60 giorni, la società Baroncelli '98 s.r.l. avrà pertanto diritto ad agire direttamente nei confronti della Regione Piemonte.

### **ARTICOLO 5**

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e successive modificazioni e integrazioni, le parti si autorizzano reciprocamente al trattamento dei rispettivi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al presente atto aggiuntivo, fermi restando

tutti i diritti riconosciuti dall'art. 7 del citato decreto legislativo n. 196/2003.

Restano ferme tutte le altre disposizioni dei contratti citati.

Letto, confermato e sottoscritto  
Torino lì

BARONCELLI '98 s.r.l.

REGIONE PIEMONTE

FONDAZIONE CIRCOLO DEI LETTORI

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 C.C. le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole di cui agli artt. 1, 2, 3 e 4 del presente contratto.

BARONCELLI '98 s.r.l.

REGIONE PIEMONTE

FONDAZIONE CIRCOLO DEI LETTORI