

Codice A11000

D.D. 25 giugno 2015, n. 355

Contratto di locazione con la Regione Rhone-Alpes avente ad oggetto un'unità immobiliare facente parte dello stabile in Torino, Via San Domenico n. 46 / Corso Principe Eugenio n. 36. Approvazione dello schema di contratto.

Premesso che:

- nell'ambito del Programma di Cooperazione territoriale transfrontaliera V-A Italia-Francia ALCOTRA 2014-2020 la Regione Piemonte ha proposto alla Regione Rhone-Alpes, futura Autorità di Gestione del programma, l'assunzione in locazione dei locali di proprietà della Regione Piemonte costituenti l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al Foglio 174, mappale 1422, sub 3, al piano terreno/rialzato dell'immobile di via San Domenico n. 46/Corso Principe Eugenio n. 36 in Torino, da destinare a sede del Segretariato Tecnico Congiunto del Programma, al canone annuo di euro 33.730,30, come determinato dal Settore Tecnico e Sicurezza Ambienti di lavoro, da aggiornarsi di anno in anno 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, oltre agli oneri accessori;

- la Regione Rhone-Alpes ha reso nota l'accettazione della proposta e confermato il proprio intendimento di procedere alla stipula di un contratto di locazione avente ad oggetto la suddetta unità immobiliare;

- con deliberazione n. 12-1308 del 13.04.2015 la Giunta Regionale del Piemonte ha autorizzato l'attribuzione in locazione alla Regione Rhone-Alpes della suddetta unità immobiliare;

- la citata deliberazione demanda alla Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio la sottoscrizione del contratto di locazione e l'adozione degli atti di competenza a tal fine occorrenti;

ritenuto di procedere alla stipula del contratto di locazione;

visto l'allegato schema di contratto di locazione, che sarà stipulato secondo la forma prevista dall'art. 33 lettera b) della L.R. n. 8 del 23.01.1984;

dato atto che il sopra citato schema di contratto di locazione è stato preventivamente accettato dalla Regione Rhone Alpes;

ritenuto di demandare ad un successivo provvedimento gli adempimenti contabili derivanti dall'approvazione del contratto;

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

tutto ciò premesso,

IL VICARIO DELLA DIREZIONE

visti gli artt. 4,16 e 17 del D.Lgs. n. 165/2001;
visti gli artt. 17 e 18 della L.R. n. 23/2008;
vista la L.R. n. 7/2001;
visto il D.Lgs. n. 118/2011;
viste le LL.RR. n. 9 del 14.05.2015 e n. 10 del 15.05.2015;

determina

- di approvare, per le motivazioni indicate in premessa, la stipulazione di un contratto di locazione con la Regione Rhone- Alpes avente ad oggetto l'unità immobiliare al piano terreno/rialzato dell'immobile di via San Domenico n. 46/Corso Principe Eugenio n. 36, come sopra meglio individuata, da destinare a sede del Segretariato Tecnico Congiunto del Programma di Cooperazione territoriale transfrontaliera V-A Italia-Francia ALCOTRA 2014-2020;
- di approvare, autorizzandone sin d'ora eventuali modifiche non sostanziali che si rendessero necessarie in sede di stipula, l'allegato schema di contratto di locazione, che sarà stipulato secondo la forma prevista dall'art. 33 lettera b) della L.R. 23.01.1984 n. 8, avente validità di anni otto decorrenti dalla data di sottoscrizione, al canone annuo di euro 33.730,30, da aggiornarsi di anno in anno 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, oltre agli oneri accessori;
- di demandare ad un successivo provvedimento amministrativo gli adempimenti contabili derivanti dall'approvazione 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, nonché ai sensi dell'art. 23, comma 1 lett. d) del D.Lgs. n. 33/2013 nel sito istituzionale dell'Ente, nella sezione "Amministrazione trasparente".

Il Vicario della Direzione
Paolo Frascisco

Allegato

BOZZA

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE
AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO**

TRA:

la **Regione Piemonte** (C.F. 80087670016), rappresentata dal dr. Giovanni Lepri, nato a Verona il 18.03.1964, domiciliato ai fini del presente atto presso la sede regionale di Torino, Via Viotti n. 8, nella sua qualità di Direttore della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio della Regione Piemonte, autorizzato alla stipulazione del presente contratto con D.G.R. n. 12-1308 del 13.04.2015, in seguito denominato "locatore"

E

la **Regione Rhone-Alpes**, collettività territoriale francese, con sede in 1 Esplanade François Mitterrand, CS 20033, 69269 LYON cedex 02, rappresentata da Jean Jack Queyranne in qualità di Presidente del Consiglio regionale in forza della délibération n°10/00/223 del Consiglio Régionale del 21, 22, 23 aprile 2010, che gli conferiscono delega di potere, rappresentato dal Signor Philippe De Mester, nato a Calais (Pas-de-Calais) il 23 novembre 1955, Direttore Generale dei servizi, che agisce in base ad una delega di poteri del Presidente del Consiglio regionale conferita con il decreto n° 2014 07 163 del 16 luglio 2014, in seguito denominata "conduttore"

Premesso che:

- a) nell'ambito del Programma di Cooperazione territoriale transfrontaliera V-A Italia-Francia ALCOTRA 2014-2020 è stata confermata, nel Comitato di Sorveglianza di Nizza del 17.06.2013, la candidatura della Regione Rhone-Alpes al ruolo di futura Autorità di Gestione del Programma, sinora svolto dalla Regione Piemonte, e sancito il trasferimento a Torino del Segretariato Tecnico Congiunto del Programma, attualmente avente sede a Menton (F);
- b) con deliberazione n. 21-7077 del 4.02.2014 la Giunta Regionale, preso atto delle decisioni del Comitato di Sorveglianza di Torino del 15.11.2013, al fine di dar corso alle attività previste dal Piano d'azione per la futura governance del Programma 2014-2020, ivi adottato, fra le quali l'avvio della pianificazione operativa del trasferimento a Torino del Segretariato Tecnico Congiunto, ha proposto la collocazione di quest'ultimo all'interno del palazzo unico regionale in corso di realizzazione;
- c) la citata deliberazione ha inoltre dato mandato all'allora Direzione Risorse Umane e Patrimonio di costituire un Gruppo di lavoro interdirezionale tra le Direzioni Opere Pubbliche, difesa del suolo, economia montana e foreste, con compiti di coordinamento, Risorse Umane e Patrimonio, Risorse Finanziarie, Innovazione, ricerca, università e

- sviluppo energetico sostenibile, per le attività del Piano d'azione di competenza della Regione Piemonte, tra le quali la pianificazione operativa del trasferimento del Segretariato nella nuova sede unica della Regione Piemonte;
- d) la collocazione all'interno del palazzo unico regionale non è risultata tuttavia percorribile, in quanto la tempistica prospettata per il completamento del palazzo non è apparsa compatibile con la necessità di insediamento del Segretariato nel secondo semestre del 2015, come previsto dal Piano d'azione;
 - e) essendo stata confermata, da parte del Comitato di Sorveglianza, la necessità di mantenere il cronoprogramma per l'insediamento a Torino del Segretariato entro la seconda metà del 2015 e ritenendosi opportuno proporre una sede alternativa per garantire il rispetto dei tempi del trasferimento e l'autonomia della citata struttura tecnica, la Giunta Regionale, con deliberazione n. 47-234 del 4.08.2014, ha dato mandato alla Direzione Risorse Umane e Patrimonio, di concerto con la Direzione Opere Pubbliche, difesa del suolo, economia montana e foreste, di valutare opzioni diverse da proporre in sede di negoziato;
 - f) con nota del 28.10.2014 la Regione Piemonte ha proposto alla Regione Rhone-Alpes l'assunzione in locazione dei locali di sua proprietà costituenti l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al Foglio 174, mappale 1422, sub 3, al piano terreno/rialzato dell'immobile di via San Domenico n. 46/Corso Principe Eugenio n. 36 in Torino (di circa 300 mq, pianta allegata), al canone annuo di euro 33.730,30, come determinato dal Settore regionale Tecnico e Sicurezza Ambienti di Lavoro, oltre agli oneri accessori;
 - g) la Regione Rhone-Alpes, nella sua qualità di futura Autorità di Gestione del programma, con nota del 27 gennaio 2015 ha reso nota l'accettazione della proposta e confermato il proprio intendimento di procedere alla stipula di un contratto di locazione avente ad oggetto la suddetta unità immobiliare;
 - h) con D.G.R. 12-1308 del 13.04.2015 è stata autorizzata l'attribuzione in locazione alla Regione Rhone-Alpes della suddetta unità immobiliare, alle condizioni in essa indicate.

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 alla Regione Rhone-Alpes, di seguito denominata anche "Conduttore", che accetta, l'unità immobiliare sita in Torino come meglio descritta alla lettera f) delle premesse e così come individuata nella planimetria allegata sotto la lettera "A", nello stato di fatto in cui si trova che il Conduttore dichiara di ben conoscere e di accettare senza riserve.

Articolo 3. Destinazione d'uso. L'unità immobiliare locata dovrà essere utilizzata dal Conduttore nel rispetto del principio di cautela (con la diligenza del buon padre di famiglia) e dovrà essere destinata esclusivamente a sede del Segretariato Tecnico Congiunto del Programma di Cooperazione territoriale transfrontaliera V-A Italia-Francia ALCOTRA 2014-2020. E' fatto espresso divieto al Conduttore di mutare tale destinazione. 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. italiano per inadempimento del Conduttore, salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Articolo 4. Decorrenza e durata. La presente locazione avrà la durata di anni otto, a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente contratto. E' escluso il rinnovo tacito del contratto alla sua scadenza, fatta salva la possibilità per il Conduttore di richiederne, almeno dodici mesi prima a mezzo di lettera raccomandata A/R, il rinnovo, per una durata massima di quattro anni, che potrà essere disposto solo previo atto autorizzativo della Giunta Regionale.

Articolo 5. Recesso anticipato. La Regione Piemonte si riserva la facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto per motivi di interesse pubblico o per inderogabili necessità di disporre dell'immobile, con preavviso mediante lettera raccomandata A/R di almeno dodici 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 dell'unità immobiliare in caso di inadempimento del Conduttore agli obblighi assunti con la sottoscrizione del presente contratto.

E' in facoltà del Conduttore di recedere dal contratto per qualsiasi motivo dandone avviso al Locatore mediante raccomandata A/R almeno dodici mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere effetto.

Articolo 6. Canone di locazione. Deposito cauzionale. Il canone annuo di locazione, come stimato dal Settore Tecnico e Sicurezza ambienti di lavoro della Regione Piemonte, è determinato tra le Parti in euro 33.730,30, da corrispondersi in rate uguali trimestrali anticipate, scadenti rispettivamente il giorno cinque del primo mese di ogni trimestre 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. 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 italiano.

In caso di mancato pagamento di una trimestralità 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 Regione Piemonte dà atto che il Conduttore, a garanzia di tutte le obbligazioni che assume con il presente contratto, ha provveduto a versare al Locatore mediante bonifico bancario la somma di euro 8.432,58, pari ad una trimestralità del canone, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, non imputabile in conto canoni di locazione, che gli verrà restituita al termine della locazione, previa verifica della mancanza di danni all'unità immobiliare locata ed agli impianti accessori e dell'avvenuto integrale pagamento dei consumi di energia elettrica e degli oneri condominiali .

Nel caso di utilizzo della cauzione nel corso del rapporto contrattuale questa dovrà essere ripristinata entro il mese successivo.

Articolo 7. Divieto di cessione del contratto, di sublocazione e comodato.

Il Conduttore non potrà cedere ad altri il presente contratto, né sublocare o attribuire in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare. 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.

Articolo 8. Oneri accessori.

Sono interamente a carico del Conduttore le spese di pulizia e vigilanza dell'unità immobiliare assegnata in locazione. Per quanto concerne le spese di utenza il Conduttore provvederà a stipulare direttamente il contratto per la fornitura dell'energia elettrica, mentre le spese di riscaldamento, dell'acqua e degli altri servizi comuni saranno pagate direttamente dal Conduttore all'Amministrazione Condominiale sulla base dei preventivi e dei consuntivi di spesa con pagamenti alle scadenze ivi indicate.

Sarà altresì a carico del Conduttore ogni imposta e tassa riferibile all'esercizio dell'attività e alla fruizione dell'immobile.

Articolo 9. Gestione e conduzione dell'impianto di riscaldamento.

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

La gestione e la conduzione dell'impianto è e sarà curata dall'Amministrazione Condominiale, alla quale fa carico la responsabilità del medesimo.

Tutti i conseguenti adempimenti previsti da leggi o regolamenti, con particolare riguardo all'individuazione del terzo responsabile ai sensi del D.P.R. n. 412/1993, sono a carico del gestore dell'impianto.

Articolo 10. Stato dei locali. Le Parti si danno atto che l'unità immobiliare viene consegnata in buono stato conservativo e idonea all'uso convenuto, che i locali e gli impianti di pertinenza esclusiva sono conformi alle norme attualmente vigenti per la destinazione dedotta in contratto e che il Conduttore ha ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla certificazione energetica dell'immobile e alla conformità dell'impianto elettrico. La dichiarazione di conformità degli impianti di riscaldamento ed ascensore dovrà essere richiesta dal Conduttore all'Amministrazione dello stabile. Il Conduttore è costituito custode dell'unità immobiliare

oggetto del presente contratto con i relativi impianti in uso esclusivo, con l'obbligo di mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia e di riconsegnarla alla Regione Piemonte, al termine della locazione, libera da persone e cose e nello stesso stato in cui l'ha ricevuta, come descritto nel verbale di consegna di cui al successivo art. 13, 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 11. Manutenzioni e riparazioni. Gli oneri per la conservazione e manutenzione della cosa locata saranno ripartiti tra le parti secondo legge (artt. 1576, 1609 codice civile).

Il Conduttore è inoltre tenuto ad eseguire tutte le riparazioni e sostituzioni che siano conseguenti a danni provocati da negligenza nell'uso della cosa locata o delle apparecchiature ivi esistenti. 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. E' riservato al Locatore il diritto di visitare e far visitare i locali attribuiti 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.

Articolo 12. Lavori a carico ed onere del Conduttore. Fatto salvo quanto previsto al precedente art. 10, saranno altresì ad esclusivo carico ed onere del Conduttore gli interventi che si rendano necessari per l'esercizio delle attività dal medesimo svolte, quali, a titolo esemplificativo, il cablaggio strutturato, e gli interventi relativi alla parte di fonia e trasmissione dati.

Articolo 13. Innovazioni, addizioni e migliorie. Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione, sostituzione o trasformazione ai locali e agli impianti in uso esclusivo senza la preventiva autorizzazione scritta della Regione Piemonte che sarà subordinata all'ottenimento da parte del Conduttore di tutti i necessari permessi.

Lo stato dei locali e degli impianti risulterà dal verbale congiunto di consegna, che costituirà parte integrante del presente contratto e che le Parti si impegnano a sottoscrivere in contraddittorio entro trenta giorni dalla sottoscrizione di quest'ultimo. Analogo verbale congiunto sarà redatto al momento della riconsegna dei locali da parte del Conduttore.

Al termine della locazione 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 14. Ritardata riconsegna dell'unità immobiliare locata. In caso di ritardo nella riconsegna dell'unità immobiliare locata il Conduttore sarà tenuto a corrispondere l'indennità di occupazione senza titolo pari al canone di locazione dovuto alla scadenza del contratto, adeguata con gli aggiornamenti ISTAT, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Articolo 15. 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 dell'unità immobiliare, previo avviso e in orario da concordare.

Articolo 16. Esonero di responsabilità e Assicurazione. Il Conduttore si impegna a stipulare con primaria Compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutta la durata della locazione e comunque sino all'effettiva riconsegna dei locali idonea polizza assicurativa, con vincolo a favore della Regione Piemonte o comunque della parte lesa, a copertura integrale di tutti i danni materiali diretti od indiretti a persone e cose, compresi i danni arrecati all'unità immobiliare locata, esonerando espressamente la Regione Piemonte da ogni responsabilità al riguardo.

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

Articolo 17. Spese del contratto. Tutte le spese di registrazione, iniziali e annuali, e comunque derivanti dal presente contratto sono a carico del Locatore e del Conduttore in parti uguali.

Del presente contratto si richiede l'esenzione dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 16 dell'allegato B al D.P.R. n. 642/1972, trattandosi di atto scambiato tra Pubbliche Amministrazioni.

Articolo 18. 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 ed è esclusa la validità delle comunicazioni a qualunque altro recapito;
- la Regione Rhone-Alpes in Lyon 2^{ème}, 1 Esplanade François Mitterrand

Articolo 19. Tribunale competente. Per eventuali controversie relative al presente contratto è competente il Tribunale di Torino.

Articolo 20. Modifiche al contratto. Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere stipulata e approvata con atto scritto, ovvero sarà oggetto di una clausola presa nella stessa forma, cioè con atto scritto.

Articolo 21. Norma di rinvio. Per quanto non previsto nel presente contratto le parti richiamano la vigente legislazione italiana in materia e gli usi locali non incompatibili con essa.

Articolo 22. Trattamento dati personali. 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 contratto.

Letto, approvato e sottoscritto

Torino,

Regione Piemonte

Il Direttore Regionale

Regione Rhone-Alpes

Il Direttore Generale dei servizi

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 codice civile italiano le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole di cui agli articoli 3 (destinazione d'uso), 4 (decorrenza e durata), 5 (recesso anticipato), 6 (canone di locazione. Deposito cauzionale), 7 (divieto di cessione del contratto, di sublocazione e comodato), 8 (oneri accessori), 9 (gestione e conduzione dell'impianto di riscaldamento), 10 (stato dei locali), 11 (manutenzione e riparazioni), 12 (lavori a carico del Conduttore), 13 (innovazioni, addizioni e migliorie), 14 (ritardata riconsegna dell'unità immobiliare locata), 15 (diritto di ispezione e visita ai locali), 16 (esonero di responsabilità e Assicurazione), 17 (spese del contratto), 18 (elezione di domicilio), 19 (Tribunale competente), 20 (modifiche al contratto), 21 (norma di rinvio) del presente contratto.

Regione Piemonte

Il Direttore Regionale

Regione Rhone-Alpes

Il Direttore Generale dei servizi