

Codice A1106A

D.D. 11 novembre 2015, n. 660

Unita' immobiliare di proprieta' della Regione Piemonte in Alessandria, Piazza della Liberta' n. 26: determinazione a contrarre per l'attribuzione in locazione ad uso non abitativo mediante procedura di gara con pubblico incanto, approvazione della relazione tecnica di stima del canone a base di gara e dello schema di contratto.

Premesso che:

la Regione Piemonte è proprietaria di un'unità immobiliare posta al piano terreno dell'immobile sito in Alessandria, Piazza della Libertà n. 26, già destinata ad attività commerciale, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria al Foglio 268, Particella 5584, sub 26 e Particella 5586 sub 28, categoria catastale C/1, facente parte del patrimonio disponibile regionale;

con deliberazione n. 43-1922 del 27 luglio 2015 la Giunta Regionale, ritenuto che la redditività del bene innanzi descritto possa essere conseguita mediante la sua attribuzione in uso a terzi, secondo il regime confacente ai beni patrimoniali disponibili e pertanto attraverso la sua attribuzione in uso con idoneo contratto "di diritto comune" a titolo oneroso, individuato, nel caso di specie della suddetta unità immobiliare, nel contratto di locazione ad uso non abitativo, di cui agli artt. 1571 e seguenti del Codice Civile e al Capo II della Legge 27.07.1978, n. 392 e ss.mm.ii. quale legislazione speciale in materia, ne ha autorizzato l'attribuzione in locazione ad uso non abitativo a canone di mercato in simmetria con i valori di locazione medi in vigore per locali similari ubicati nel comparto dove si trova la stessa unità immobiliare presenti sul territorio con riferimento all'ubicazione e alla loro utilizzazione;

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

vista la relazione di stima redatta dal Settore Tecnico e Sicurezza Ambienti di Lavoro prot. n. 33394 del 17.07.2015 che ha determinato in euro 49.872,00 il canone di locazione annuale a base d'asta, allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale e che con il presente atto si approva;

ritenuto di attribuire in locazione la suddetta unità immobiliare alle seguenti condizioni, in conformità a quanto stabilito nella D.G.R. n. 43-1922 del 27.07.2015 e nella relazione di stima dalla medesima richiamata:

- l'immobile sarà attribuito in locazione nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova;
- tutti gli interventi necessari per l'adeguamento edilizio ed impiantistico dell'unità immobiliare alla vigente normativa nonché alla normativa sopravvenuta saranno a carico del conduttore che li eseguirà, a propria cura e spese e senza diritto ad alcun rimborso, tenuto conto delle sue specifiche esigenze, previo nulla osta della Regione. Saranno altresì a carico del conduttore, oltre alle riparazioni individuate dagli artt. 1576 e 1609 c.c., la manutenzione ordinaria di quanto locato e tutte le riparazioni e sostituzioni che siano conseguenti a danni provocati da negligenza nell'uso

della cosa locata, nonché l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza;

- l'unità immobiliare oggetto di locazione non potrà essere in alcun modo destinata allo svolgimento di attività non ammesse dal Piano Regolatore Generale Comunale o alla realizzazione di attività nocive, inquinanti, rumorose o in contrasto con le regole del buon ordine e del buon costume o comunque di qualsiasi attività lesiva dell'immagine della Regione Piemonte;

- la locazione avrà la durata di sei anni e sarà tacitamente rinnovabile unicamente alla prima scadenza ma con facoltà dell'Amministrazione regionale locatrice di esercitare il diniego di rinnovo per la sopravvenuta necessità di utilizzo del bene a fini istituzionali, ai sensi del combinato disposto degli artt. 27 e 29, comma 1, lett. b) della L. n. 392/1978 e ss.mm.ii.;

- il canone annuo posto a base di gara, come sopra determinato, è pari ad euro 49.872,00 (Quarantanovemilaottocentosettantadue/00) e sarà annualmente rivalutato nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertata nell'anno precedente;

- termini, modalità e condizioni ulteriori e di esecuzione del rapporto di locazione sono indicati nello schema di contratto allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale e che con il presente atto si approva;

ritenuto, in conformità a quanto previsto dalla richiamata D.G.R. n. 43-1922 del 27.07.2015, di procedere ad individuare il contraente per la locazione della suddetta unità immobiliare mediante esperimento di procedura concorrenziale di evidenza pubblica con pubblicazione di bando per l'espletamento di pubblico incanto, ai sensi degli artt. 23 e 26 della L.R. n. 8/1984 e ss.mm.ii., 3 del R.D. n. 2440/1923 e ss.mm.ii. e 73, lett. c) del R.D. n. 827/1924 secondo il criterio delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il canone a base d'asta con aggiudicazione al prezzo più alto, fissando quale canone di locazione annuo a base di gara l'importo di euro 49.872,00 (Quarantanovemilaottocentosettantadue/00), come individuato dagli Uffici tecnici della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio, in simmetria con i valori di locazione medi in vigore per locali similari ubicati nel comparto dove si trova la stessa unità immobiliare presenti sul territorio con riferimento all'ubicazione e allo loro utilizzazione;

visto l'attestato di prestazione energetica redatto in data 29.09.2015 introdotto nel Catasto Energetico della Regione Piemonte con il codice 2015 100197 0003, che riconduce l'unità immobiliare alla classe energetica "C";

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

osservato che trattasi di contratto riconducibile al novero dei contratti attivi nei quali la Pubblica Amministrazione procedente agisce *iure privatorum*, sottoscrivendo un contratto non avente ad oggetto lavori, servizi e forniture di cui al Codice dei contratti pubblici approvato con D.Lgs. n. 163/2006 e pertanto non ricompresi neppure nella definizione di cui all'art. 19, lett. a) del medesimo Codice, che attiene ai soli casi in cui l'Amministrazione agisce nella veste di conduttore, come chiarito dall'Autorità Nazionale Anticorruzione (già A.V.C.P.) con deliberazione n. 75 dell'1.08.2012;

dato atto che con successivo provvedimento, ad avvenuto espletamento della gara per l'attribuzione in locazione dell'unità immobiliare sopra descritta ed ad avvenuta individuazione del canone di

aggiudicazione della locazione da stipularsi, saranno definiti gli adempimenti contabili connessi alla formalizzazione del contratto;

vista la L. n. 190/2012 nonché il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione 2015-2017 approvato con D.G:R. n. 1-1518 del 4.6.2015;

attestata la regolarità amministrativa del presente atto, in ottemperanza alle disposizioni della circolare esplicativa del Gabinetto della Presidenza della Giunta Regionale prot. n. 1442/SB100 del 7.2.1013;

tutto ciò premesso,

IL DIRIGENTE

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

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

vista la LR. n. 8/1984 ss.mm.ii.;

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

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

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

vista la L.R. n. 7/2001 ss.mm.ii.;

visto il D.Lgs n. 118/2012 ss.mm.ii.

determina

- di procedere, per le motivazioni espresse in premessa, all'esperimento di gara con pubblico incanto, ai sensi degli artt. 23 e 26 della L.R. n. 8/1984 e ss.mm.ii., dell'art. 3 del R.D. n. 2440/1923 e ss.mm.ii. e dell'art. 73, lett. c) del R.D. n. 827/1924, con pubblicazione di bando per l'attribuzione in locazione ad uso non abitativo dell'unità immobiliare di proprietà regionale in Alessandria, piazza della Libertà n. 26, come sopra meglio individuata, secondo il criterio delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il canone a base d'asta determinato, dagli Uffici tecnici regionali della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio, in euro 49.872,00 (Quarantanovemilaottocentotantadue/00) annui con aggiudicazione al prezzo più alto;

- di approvare, ai fini della gara da esperire, la relazione di stima del 17.07.2015 redatta dagli Uffici tecnici regionali nonché lo schema di contratto di locazione, che sarà stipulato con l'aggiudicatario della gara mediante scrittura privata, sottoscritta dal Direttore alle Risorse Finanziarie e Patrimonio ai sensi dell'art. 33, comma 2 lett. b) della L.R. n.8/1984 e ss.mm.ii. documentazione che si allega alla presente determinazione a farne parte integrante e sostanziale;

- di trasmettere il presente provvedimento e la documentazione con il medesimo approvata alla Direzione Attività Istituzionale e Avvocatura – Settore Attività Negoziale e Contrattuale, Espropri,

Usi Civici per la predisposizione del bando di gara e per lo svolgimento di tutti gli adempimenti e le formalità necessarie all'espletamento della procedura di evidenza pubblica di cui trattasi;

- di dare atto che con successivo provvedimento, ad avvenuto espletamento della gara per l'attribuzione in locazione dell'unità immobiliare sopra descritta e ad avvenuta individuazione del canone di aggiudicazione della locazione da stipularsi, saranno definiti gli adempimenti contabili connessi alla formalizzazione del contratto.

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

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

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

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Ing. Stefania CROTTA

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

Allegato

REP. N.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE AD USO
NON ABITATIVO**

TRA:

la **Regione Piemonte** (C.F. 80087670016),
rappresentata da _____, nat a
il _____, domiciliat ai fini del presente atto
presso la sede regionale di Torino, Via Viotti n.
8, nella sua qualità di, autorizat alla
stipulazione del presente contratto con D.G.R. n.
43-1922 del 27.07.2015

E

Sig./la Società _____ nat a _____ il
residente in/con sede in _____, Codice
fiscale _____, (iscritta al Registro delle Imprese
presso la C.C.I.A.A. di _____ al
n. _____ *in caso di Società*) rappresentata da
nat a _____ il _____

Premesso che:

a) La Regione Piemonte è proprietaria di un'unità
immobiliare posta al piano terreno dell'immobile
sito in Alessandria, Piazza della Libertà n. 26,
già destinata ad attività commerciale;

b) con deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n. 43-1922 del 27 luglio 2015 è stata autorizzata l'attribuzione in locazione ad uso non abitativo della suddetta unità immobiliare mediante procedura di evidenza pubblica con pubblicazione di bando per l'espletamento di pubblico incanto con il metodo delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il canone a base di gara individuato dagli Uffici tecnici della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio;

c) in esecuzione della suddetta Deliberazione di Giunta Regionale con determinazione dirigenziale n. del è stata indetta procedura di gara a pubblico incanto, ai sensi degli artt. 23 e 26 della L.R. n. 8/1984 e ss.mm.ii., dell'art. 3 del R.D. n. 2440/1923 e ss.mm.ii. e 73, lett. c) del R.D. n. 827/1924, per l'attribuzione in locazione ad uso non abitativo della predetta unità immobiliare, secondo il criterio delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il canone a base d'asta determinato, dagli uffici tecnici regionali della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio mediante apposita Relazione di stima del 17.7.2015, in euro 49.872,00 (Quarantanovemilaottocentosettantadue/00) annui con aggiudicazione al prezzo più alto; con

il medesimo provvedimento dirigenziale è stato altresì disposto di approvare, ai fini della gara da esperire, la suddetta relazione di stima nonché lo schema di Contratto di locazione, da stipularsi con l'aggiudicatario della gara mediante scrittura privata, sottoscritta dal Direttore alle Risorse Finanziarie e Patrimonio ai sensi degli artt. 33, comma 2 lett. b) della L.R. n. 8/1984 ss.mm.ii. e contestualmente è stato disposto di trasmettere la determinazione a contrarre e la documentazione con la stessa approvata alla Direzione Attività Istituzionale e Avvocatura - Settore Attività Negoziale e Contrattuale per la predisposizione del bando e del disciplinare di gara e in generale per lo svolgimento di tutti gli adempimenti e le formalità di legge inerenti l'esperimento della procedura di gara ad evidenza pubblica in argomento per l'attribuzione in locazione dell'unità immobiliare di cui trattasi;

d) con Determinazione dirigenziale n. del del Settore Attività Negoziale e Contrattuale della Direzione Affari Istituzionali e Avvocatura sono stati approvati, per l'attribuzione in locazione ad uso non abitativo della suddetta unità immobiliare di proprietà regionale mediante gara a pubblico

incanto con offerte segrete in aumento con aggiudicazione al massimo rialzo, il bando e il disciplinare di gara individuanti i requisiti previsti per la partecipazione, le modalità di gara, la documentazione da presentare per la partecipazione alla gara, il termine per la presentazione delle offerte;

e) a seguito dell'espletamento delle procedure di gara, con Determinazione dirigenziale n. del Settore Attività Negoziale e Contrattuale la locazione di cui trattasi è stata aggiudicata a residente in /con sede in , quale soggetto aggiudicatario, avendo presentato il massimo rialzo sul canone posto a base di gara e documentato il possesso dei requisiti prestabiliti, nel rispetto di tutte le previsioni stabilire nel bando pubblico;

Quanto sopra premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1. Premesse e Allegati.

Le Premesse e gli Allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Articolo 2. Parti contraenti - oggetto della locazione.

La Regione Piemonte, di seguito denominata anche "Locatore", concede in locazione a di seguito denominata anche "Conduttore", che accetta a tale titolo, l'unità immobiliare posta al piano terreno dell'immobile sito in Alessandria, piazza della Libertà n. 26, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria al Foglio 268, Particella 5584, sub 26, e Particella 5586 sub 28, categoria catastale C/1, meglio individuata nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "A".

Articolo 3. Destinazione dell'unità immobiliare

- Usi non consentiti

L'unità immobiliare oggetto del contratto è destinata ad uso non abitativo e il Conduttore dichiara di possedere tutte le autorizzazioni amministrative e sanitarie necessarie per l'espletamento della propria attività, manlevando il Locatore da ogni responsabilità ed onere al riguardo. Il Conduttore si obbliga a non modificare tale destinazione. L'unità immobiliare oggetto di locazione non potrà essere in alcun modo destinata allo svolgimento di attività non ammesse dal Piano Regolatore Generale Comunale o alla realizzazione di attività nocive, inquinanti, rumorose o in

contrasto con le regole del buon ordine e del buon costume o comunque di qualsiasi attività lesiva dell'immagine della Regione Piemonte.

Articolo 4. Durata.

La presente locazione avrà la durata di anni sei, a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente contratto e sarà tacitamente rinnovabile unicamente alla prima scadenza ma con facoltà del Locatore di esercitare il diniego di rinnovo per la sopravvenuta necessità di utilizzo del bene a fini istituzionali, ai sensi del combinato disposto degli articoli 27 e 29, comma 1, lett. b) della legge n. 392/1978 e ss.mm.ii. Per le successive scadenze è fatta salva la possibilità per il Conduttore di richiedere al Locatore il rinnovo del contratto, che potrà essere disposto solo previo atto autorizzativo della Giunta Regionale, almeno dodici mesi prima a mezzo di lettera raccomandata A/R o mediante Posta elettronica certificata al seguente indirizzo:

risorsefinanziarie.patrimonio@regione.piemonte.it.

La Regione Piemonte si riserva altresì la facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto per motivi di interesse pubblico o per inderogabili necessità di disporre dell'immobile, con preavviso,

mediante Raccomandata A.R. o PEC, di almeno sei mesi rispetto alla data in cui il recesso sarà operativo, senza che il conduttore abbia diritto ad indennità o risarcimenti. La Regione Piemonte potrà altresì richiedere la restituzione dell'unità immobiliare in caso di inadempimento del Conduttore agli obblighi assunti con la sottoscrizione del presente contratto.

Articolo 5. Recesso del Conduttore per gravi motivi.

Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso al Locatore di almeno sei mesi da comunicarsi mediante raccomandata A/R. o mediante PEC al seguente indirizzo di posta elettronica certificata:

risorsefinanziarie.patrimonio@regione.piemonte.it,
fermo restando che dalla data di ricezione della suddetta comunicazione decorrerà la semestralità per la quale il conduttore sarà comunque obbligato al pagamento del canone.

In tale caso l'imposta di registro per la risoluzione anticipata del contratto sarà a totale carico del Conduttore.

Articolo 6. Canone di locazione.

Il canone annuo di locazione, determinato a seguito dell'esperimento di pubblico incanto con il metodo delle offerte segrete in aumento sul canone a base di gara determinato dagli uffici tecnici regionali con aggiudicazione al massimo rialzo, è determinato in euro, da corrispondersi in rate uguali mensili anticipate, scadenti rispettivamente il giorno cinque di ogni mese e sarà aggiornato di anno in anno, a partire dalla seconda annualità, anche senza richiesta da parte del Locatore, in misura corrispondente al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzitutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed infine ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto, costituirà in mora il

(oppure A garanzia di tutte le obbligazioni che assume con il presente contratto il Conduttore consegna al Locatore una fideiussione/polizza fideiussoria a prima richiesta rilasciata in favore del Locatore dall'Istituto bancario/Assicurazione dell'importo di euro _____, pari a tre mensilità del canone, della durata del presente contratto e scadenza decorsi sessanta giorni dalla scadenza del presente contratto, recante la causale "a garanzia del corretto uso del bene e del rispetto di tutti gli obblighi assunti dal Conduttore nel contratto di locazione stipulato con la Regione Piemonte, relativo all'unità immobiliare facente parte dell'immobile in Alessandria, piazza della Libertà n. 26", che prevede espressamente la rinuncia del garante alla facoltà di opporre eccezioni che spettino al debitore principale, in deroga al disposto dell'art. 1945 c.c., oltre all'espressa rinuncia al beneficio di preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 del Codice civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Locatore.

Nel caso di utilizzo della cauzione (o di escussione della polizza fideiussoria) nel corso del rapporto contrattuale questa dovrà essere ripristinata dal Conduttore entro il mese successivo.

Articolo 8. Divieto di cessione del contratto, di sublocazione e di comodato.

Salvo quanto previsto al successivo capoverso, è fatto espresso divieto al Conduttore di cedere il presente contratto o di sublocare o attribuire in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare oggetto di locazione. In caso di violazione il Locatore avrà la facoltà di risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c. per inadempimento del Conduttore, salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

La facoltà di sublocazione o di cessione del contratto di locazione è limitata alla sola ipotesi contemplata dall'art. 36 della L. n. 392/1978 e ss.mm.ii. e da tale articolo regolamentata. In tale ipotesi il Conduttore si obbliga comunque a far conoscere il contenuto del presente atto al sublocatario o cessionario, al fine di far rispettare tutte le obbligazioni in esso previste. Resta in ogni caso sin d'ora

convenuto che comunque l'odierno Conduttore, una volta ceduta o locata l'azienda, non sarà liberato dalle obbligazioni di cui al presente contratto qualora il cessionario o sublocatario non vi adempia.

Articolo 9. Oneri accessori.

Sono interamente a carico del Conduttore, oltre al canone di locazione, tutte le spese di utenza (riscaldamento, energia elettrica, acqua, ecc.), i cui contratti di fornitura il Conduttore provvederà a stipulare a suo nome, oltre alle spese di pulizia e vigilanza dell'unità immobiliare assegnata in locazione ed alle spese per i servizi comuni proporzionalmente a quanto attribuito in uso.

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

Articolo 10. Stato dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto del presente contratto è concessa in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che il Conduttore dichiara espressamente di ben conoscere e di accettare senza riserve.

Il Conduttore, che riconosce idonea all'uso convenuto la suddetta unità immobiliare, è

costituito custode della stessa, con l'obbligo di mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia e di riconsegnarla al Locatore, al termine della locazione, libera e sgombra e nello stesso stato in cui l'ha ricevuta, come descritto nel verbale di consegna di cui al successivo art. 14, 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. Ritardata restituzione della cosa locata.

In caso di ritardo nella restituzione dell'unità immobiliare locata, il Conduttore sarà tenuto a corrispondere al Locatore un'indennità di occupazione pari al canone di locazione dovuto alla cessazione del contratto, da adeguare con l'aggiornamento ISTAT annuale, salvi gli eventuali maggiori danni ai sensi dell'art. 1591 c.c.

Articolo 12. Attestato di prestazione energetica.

Il Conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla certificazione energetica dell'unità immobiliare e

che l'attestato di prestazione energetica redatto in data 29.09.2015 e introdotto nel Catasto Energetico della Regione Piemonte con il codice 2015 100197 0003 riconduce l'unità immobiliare alla classe energetica "C".

Articolo 13. Manutenzioni, riparazioni, innovazioni e modifiche e interventi a carico del Conduttore.

E' posto a carico del Conduttore l'obbligo di eseguire, a propria cura e spese, oltre alle riparazioni individuate dagli artt. 1576 e 1609 c.c., la manutenzione ordinaria di quanto locato e tutte le riparazioni e sostituzioni che siano conseguenti a danni provocati da negligenza nell'uso della cosa locata. In caso di inadempimento il Locatore potrà provvedere alle suddette riparazioni e sostituzioni a spese del Conduttore, il quale sarà tenuto al tempestivo rimborso delle stesse. La Regione Piemonte è comunque esonerata da ogni responsabilità per i danni che dovessero derivare a terzi dall'inadempimento del predetto obbligo.

Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico del Conduttore, quest'ultimo è tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta al Locatore. E' riservato al Locatore il diritto di

visitare e far visitare l'unità immobiliare attribuita in locazione, per far eseguire, sia all'interno che all'esterno, le riparazioni o sostituzioni senza obbligo di compenso o indennizzo a favore del Conduttore.

Sono altresì a carico del Conduttore tutti gli interventi necessari per l'adeguamento edilizio ed impiantistico dell'unità immobiliare alla vigente normativa nonché alla normativa sopravvenuta, che lo stesso eseguirà, a propria cura e spese senza diritto a rimborso, tenuto conto delle sue esigenze specifiche, previo nulla osta della Regione Piemonte, cosiccome è a carico del Conduttore l'onere della richiesta e dell'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza.

Articolo 14. 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 dell'unità immobiliare risulterà dal

verbale congiunto di consegna, che costituirà parte integrante del presente contratto e che Locatore e Conduttore si impegnano a sottoscrivere in contraddittorio entro trenta giorni dalla sottoscrizione di quest'ultimo. Analogo verbale congiunto sarà redatto al momento della riconsegna dell'unità immobiliare da parte del Conduttore.

Al termine della locazione, o comunque al cessare per qualsiasi causa della stessa, la Regione Piemonte avrà comunque la facoltà di richiedere alternativamente o la rimozione, a cura e spese del Conduttore, delle addizioni e migliorie per cui abbia prestato il proprio consenso ed il ripristino dello stato dei luoghi o di ritenerle senza corresponsione di indennità, anche in deroga a quanto previsto dagli articoli 1592 e 1593 del codice civile.

Articolo 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 dell'unità immobiliare, 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 obbliga ad usare il bene in modo da non arrecare danno ad altri e a tenere comunque indenne il Locatore da qualsiasi richiesta di risarcimento avanzata da terzi per lesioni e/o danni a persone e/o cose cagionati in occasione dell'utilizzo dell'unità immobiliare locata e delle operazioni di manutenzione a suo carico, senza poter vantare nei confronti del Locatore alcun diritto di rivalsa, di risarcimento o rimborso.

Il Conduttore all'atto della stipulazione del presente contratto ha consegnato al Locatore la polizza n. del dell'importo di €, stipulata a proprie spese con la Compagnia assicuratrice, che si impegna a mantenere in vigore per tutta la durata della locazione e comunque sino

all'effettiva riconsegna dei locali, comprendente l'incendio e "tutti i rischi", nessuno escluso o eccettuato, con vincolo a favore della Regione Piemonte o comunque della parte lesa, a copertura integrale dei danni arrecati all'immobile locato e ad ogni altro bene del Locatore, nonché dei danni arrecati a terzi comunque verificatisi, esonerando espressamente la Regione Piemonte da ogni responsabilità al riguardo.

Il Conduttore dovrà consegnare al Locatore copia di tutte le quietanze annuali attestanti l'avvenuto pagamento del premio.

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

Articolo 17. Clausola risolutiva espressa.

Le Parti convengono espressamente che il Locatore avrà la facoltà di risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c. in caso di inadempimento degli obblighi assunti dal Conduttore agli artt. 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 16 del presente contratto, fatto salvo il risarcimento dei danni.

Articolo 18. Spese del contratto.

Tutte le spese di registrazione, iniziali e

annuali, di bollo e comunque derivanti dal presente contratto sono a carico del Locatore e del Conduttore in parti uguali.

Articolo 19. Elezione di domicilio.

Ad ogni effetto del presente contratto, compresa la notifica di eventuali atti giudiziari, le parti eleggono domicilio come segue:

- la Regione Piemonte in Torino, via Viotti n. 8;
- in

Articolo 20. Tribunale competente.

Per eventuali controversie relative al presente contratto, che non si siano potute definire tra le parti mediante soluzione bonaria, è competente il Tribunale di Torino.

Articolo 21. Modifiche al contratto.

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere stipulata e approvata con atto scritto.

Articolo 22. Norma di rinvio.

Per quanto non previsto nel presente contratto le parti richiamano la vigente legislazione in materia e gli usi locali non incompatibili con essa.

Articolo 23. Trattamento dati personali.

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e

ss.mm.ii., le parti si autorizzano reciprocamente al trattamento dei rispettivi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al presente contratto.

Letto, approvato e sottoscritto

Torino,

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole di cui agli articoli 3 (destinazione dell'unità immobiliare - usi non consentiti), 4 (durata), 5 (recesso del Conduttore per gravi motivi), 6 (canone di locazione), 7 (garanzia. Deposito cauzionale/Polizza fideiussoria), 8 (divieto di cessione del contratto, di sublocazione e comodato), 9 (oneri accessori), 10 (stato dell'unità immobiliare), 11 (ritardata restituzione della cosa locata), 12 (attestato di prestazione energetica) 13 (manutenzioni, riparazioni e interventi a carico del Conduttore), 14 (innovazioni, addizioni e

migliorie), 15 (diritto di ispezione e visita ai locali), 16 (esonero di responsabilità e Assicurazione), 17 (clausola risolutiva espressa), 18 (spese del contratto), 19 (elezione di domicilio), 20 (tribunale competente), 21 (modifiche al contratto), 22 (norma di rinvio) del presente contratto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE