

Codice A1305A

D.D. 19 ottobre 2018, n. 327

**Pubblico incanto ai sensi degli artt. 23 e 26 della L.R 8/84, dell'art. 3 del R.D. 2440/1923, per l'attribuzione in locazione ad uso diverso da quello abitativo di porzione di immobile di proprietà regionale sita in Venaria Reale (To) Parco "La Mandria", Viale C. Emanuele II, 256. Aggiudicazione definitiva del contratto all'Operatore Economico: FORMONT s.c.a.r.l., corrente in Venaria Reale (TO) - Corso Cuneo n. 15.**

Premesso che:

- Il Responsabile del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni mobili, Economato e Cassa Economale ha trasmesso, per il compimento di tutte le formalità di legge inerenti l'espletamento della procedura in argomento, la determinazione n. 713 del 12.12.2017 avente ad oggetto l'indizione di gara a pubblico incanto, ai sensi degli artt. 23 e 26 della L.R. n. 8/1984 e s.m.i., dell'art. 3 del R.D. n. 2440/1923 e s.m.i. e dell'art. 73, lett. c) del R.D. n. 827/1924, per l'attribuzione in locazione, ad uso non abitativo, della porzione di immobile di proprietà della Regione Piemonte sita in Venaria Reale (TO) – Parco “La Mandria”, Viale Carlo Emanuele II, n. 256, secondo il criterio delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il canone a base d'asta già determinato e fissato in € 67.950,00 approvando, nel contempo, la relazione tecnica di stima del canone a base di gara e lo schema di contratto, prevedendo nel contempo la durata del contratto fissata in anni 6 (sei);

- con determinazione n. 1 del 9.1.2018 il Dirigente del Settore Contratti – Persone Giuridiche – Espropri – Usi Civici ha proceduto all'approvazione degli atti di gara, costituiti dal bando integrale e dal documento complementare “Disciplinare di gara”, disciplinanti i criteri e le modalità della procedura di gara per la scelta del conduttore, nonché l'importo minimo del canone annuo posto a base di gara pari ad €67.950,00;

- il bando di gara è stato pubblicato nelle forme di legge;

- nei termini prescritti è pervenuta una sola offerta:

1) Società FORMONT s.c.a.r.l.

Corso Cuneo n. 15 – 10078 Venaria Reale (TO)

- considerato che gli atti di gara hanno previsto la possibilità per la Stazione Appaltante di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta purché valida, congrua e conveniente;

dato atto che nella seduta pubblica del 6.2.2018, di cui a verbale reg. n. 03/2018, si è proceduto all'apertura della documentazione amministrativa nonché dell'offerta economica, aggiudicando, in via provvisoria, il contratto in oggetto all'Operatore Economico Società FORMONT s.c.a.r.l., corrente in Venaria Reale (TO) – Corso Cuneo n. 15, il quale ha presentato un'offerta pari ad un canone annuo di €68.000,00, in aumento rispetto alla base di gara (€67.950,00);

- vista la nota del Settore Contratti, Persone Giuridiche, Espropri, Usi Civici, prot. n. 1468/A1305A del 6.2.2018 e la nota di risposta del Dirigente del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni mobili, Economato e Cassa Economale in data 26.2.2018, prot. n. 11528/A11000, con la quale si conferma il permanere dell'interesse ad aggiudicare la procedura in oggetto;

- ritenuto, alla luce di quanto sopra esposto, di procedere all'aggiudicazione definitiva del contratto di locazione, ad uso diverso da quello abitativo, di porzione di immobile di proprietà della Regione Piemonte sito in Venaria Reale (CN) Parco "La Mandria" Viale Carlo Emanuele II n. 256, all'Operatore Economico Società FORMONT s.c.a.r.l., corrente in Venaria Reale (TO) – Corso Cuneo n. 15, il quale ha presentato un'offerta pari ad un canone annuo di €68.000,00;

- preso atto che l'introito del canone annuo pari ad €68.000,00 sarà accertato annualmente con atto della Direzione Regionale Risorse Finanziarie e Patrimonio sul capitolo di entrata 30196 negli esercizi finanziari di riferimento, dando atto che la locazione ha la durata di anni sei;

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

- vista la L. 190/2012 nonché il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione 2017/2019 approvato con D.G.R. n. 1-7022 del 14.6.2018;

- 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;

- Vista la L.R. 8/84

- Visto il D.Lgs. 50/16 s.m.i.;

- Vista la L.R. 7/2001;

- Vista L.R. 23/2014;

- Visto il D.Lgs. 118/2011;

Viste:

- la Legge regionale n. 4 del 5 aprile 2018 "Bilancio di previsione finanziario 2018-2020" s.m.i.;

- la D.G.R. n. 25-6748 del 13/4/2018 "Riaccertamento ordinario dei residui attivi e passivi ai sensi dell'art. 3, comma 4, del D.Lgs. 118/2011";

- la D.G.R. n. 26-6722 del 6/4/2018 "L.R. del 5.4.2018 Bilancio di previsione finanziario 2018-2020. Approvazione del Documento Tecnico di Accompagnamento e del Bilancio Finanziario Gestionale 2018-2020. Disposizioni di natura autorizzatoria sugli stanziamenti di bilancio ai sensi dell'art. 10, comma 2, del D.Lgs. 118/2011 s.m.i.";

tutto ciò premesso

#### IL DIRIGENTE

- Visti gli artt. 4 e 16 del D.Lgs. 165/2001;

- Visti gli artt. 17 e 18 della L.R. 23/2008;

in conformità con gli indirizzi ed i criteri disposti nella materia del presente provvedimento dalla determinazione n. 713 del 12.12.2017;

*determina*

- di approvare, per le ragioni di fatto e di diritto indicate in narrativa, il verbale reg. n. 03/2018, con il quale si è proceduto all'apertura della documentazione amministrativa nonché dell'offerta economica, aggiudicando, in via provvisoria, il contratto in oggetto all'Operatore Economico Società FORMONT s.c.a.r.l., corrente in Venaria Reale (TO) – Corso Cuneo n. 15, il quale ha presentato un'offerta pari ad un canone annuo di €68.000,00;

- di procedere all'aggiudicazione definitiva del contratto di locazione, ad uso diverso da quello abitativo, della porzione di immobile di proprietà della Regione Piemonte sita in Venaria Reale (TO) – Parco "La Mandria", Viale Carlo Emanuele II, n. 256, all'Operatore Economico sopra indicato, il quale ha presentato un'offerta pari ad un canone annuo di €68.000,00;

- di prendere atto che l'introito del canone annuo pari ad €68.000,00 sarà accertato annualmente con atto della Direzione Regionale Risorse Finanziarie e Patrimonio sul capitolo di entrata 30196 negli esercizi finanziari di riferimento, dando atto che la locazione ha la durata di anni sei;

**I dati relativi alla "Transazione Elementare" sono i seguenti:**

**Conto finanziario: E.3.01.03.02.002**

**Transazione Unione Europea: 2**

**Ricorrente: 1**

**Perimetro sanitario: 1**

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

- di demandare ai competenti Uffici Amministrativi l'adozione dei conseguenti provvedimenti di competenza;

- 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,;

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

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

IL DIRIGENTE RESPONSABILE  
DEL SETTORE  
(Dott. Marco PILETTA)

GC/GL/LR

VISTO DI CONTROLLO

Ai sensi del P.T.P.C. 2015-2017 – SEZ. 7.2.1

IL DIRETTORE REGIONALE

AFFARI ISTITUZIONALI ED AVVOCATURA

Dr. Paolo FRASCISCO

Allegato

**REP. N.**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE**

**TRA:**

la **Regione Piemonte** (C.F. 80087670016),  
rappresentata dall'Ing. Stefania Crotta, nata a  
(omissis), domiciliata ai fini del presente atto  
presso la sede regionale di Torino, Via Viotti n.  
8, nella sua qualità di Dirigente del Settore  
Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato,  
Cassa Economale della Direzione Risorse Finanziarie  
e Patrimonio, autorizzata alla stipulazione del  
presente contratto con D.G.R. n. 10-5308 del  
10.07.2017

**E**

la Società **FORMONT** S.c.a.r.l., con sede in Venaria  
Reale (TO) - Corso Cuneo 15, P.I. 06874990010,  
iscritta al Registro delle Imprese di Torino,  
presso la C.C.I.A.A. di Torino al n. 96007190018,  
rappresentata dal Sig. Roberto VAGLIO, nato a  
Torino il 10.8.1951, in qualità di Amministratore  
delegato, domiciliato ai fini del presente  
contratto presso la sede della Società.

Premesso che:

a) La Regione Piemonte è proprietaria del  
complesso immobiliare sito in Venaria Reale, Viale

Carlo Emanuele II n. 256, all'interno del Parco regionale "La Mandria", denominato "Padiglione di caccia detto Castello", soggetto alle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., come acclarato con nota prot. n. 1531 del 22.02.1984 dell'allora Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte, appartenente al patrimonio disponibile della Regione Piemonte;

b) una porzione del suddetto compendio immobiliare, costituita dal fabbricato ("blocco J") inserito nella manica nord-est del Castello, articolato in tre livelli fuori terra oltre ad un piano sottotetto e catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Venaria Reale al Foglio 16, particella 20, sub 7, cat. B/5, è attualmente utilizzata da terzi per attività di formazione professionale, in forza di titolo giunto a scadenza;

c) con deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n. 10-5308 del 10.07.2017 è stata autorizzata l'attribuzione in locazione ad uso diverso da quello abitativo, con destinazione dei locali a scuola e/o laboratorio scientifico, della suddetta porzione immobiliare, mediante procedura

concorrenziale di evidenza pubblica con pubblicazione di bando per l'esperimento di pubblico incanto secondo il metodo delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il canone a base d'asta individuato dagli Uffici tecnici della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio, con aggiudicazione al prezzo più alto;

d) la citata deliberazione ha subordinato la stipula del contratto di locazione al rilascio da parte dell'Ente preposto alla tutela del bene dell'autorizzazione di cui all'art. 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., con la previsione dell'inserimento delle relative prescrizioni, costituenti obbligazione oggetto di clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 codice civile, nel contratto di locazione;

e) con delibera n. 210/2017 dell'11.10.2017 è stata, su richiesta della Regione, rilasciata, con le prescrizioni di cui al successivo art. 9 del presente contratto, dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Piemonte presso il Segretariato Regionale per il Piemonte del MiBACT, l'autorizzazione di cui all'art. 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004 e sss.mm.ii. all'attribuzione in locazione della suddetta porzione immobiliare, per

la durata di anni sei eventualmente rinnovabili alla prima scadenza;

f) in esecuzione della suddetta Deliberazione di Giunta Regionale con determinazione dirigenziale n. 326 del 12.07.2017 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 e ss.mm.ii., per l'attribuzione in locazione ad uso diverso da quello abitativo, con destinazione dei locali a scuola e/o laboratorio scientifico, della predetta porzione immobiliare, secondo il criterio delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il canone a base d'asta determinato dagli uffici tecnici regionali della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio mediante apposita relazione di stima, in euro 75.500,00 (Settantacinquemilacinquecento/00) annui con aggiudicazione al prezzo più alto;

g) con il medesimo provvedimento dirigenziale è stato altresì disposto di approvare, ai fini della gara da esperire, la suddetta relazione di stima nonché lo schema di contratto di locazione, da stipularsi con l'aggiudicatario della gara mediante

scrittura privata, sottoscritta dal Dirigente del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato e Cassa Economale della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio ai sensi dell'art. 33, comma 2 lett. b) della L.R. n. 8/1984 e ss.mm.ii. e contestualmente è stato disposto di trasmettere la determinazione a contrarre e la documentazione con la stessa approvata alla Direzione Affari Istituzionali e Avvocatura - Settore Contratti, Persone Giuridiche, Espropri, Usi Civici, per la predisposizione del bando e del disciplinare di gara e in generale per lo svolgimento di tutti gli adempimenti e le formalità di legge inerenti l'esperimento della procedura di gara ad evidenza pubblica in argomento per l'attribuzione in locazione della porzione immobiliare di cui trattasi;

h) con determinazione dirigenziale n. 182 del 17.07.2017 del Settore Contratti, Persone Giuridiche, Espropri, Usi Civici della Direzione Affari Istituzionali e Avvocatura sono stati approvati 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, pubblicati nelle forme previste dalla normativa vigente;

i) a seguito dell'infruttuoso esperimento della procedura di gara, essendo pervenuta nel termine di presentazione un'unica offerta, esclusa in quanto risultata inammissibile per eccesso di ribasso, con determinazione dirigenziale n. 713 del 12.12.2017 del Settore Patrimonio Immobiliare, Beni Mobili, Economato, Cassa Economale è stato disposto di procedere ad un secondo 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 e ss.mm.ii., con pubblicazione di bando per l'attribuzione in locazione ad uso diverso da quello abitativo, con destinazione dei locali a scuola e/o laboratorio scientifico nell'ambito dell'attività formativa, della suddetta porzione immobiliare, secondo il metodo delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il canone a base d'asta, rideterminato in euro 67.950,00 (Sessantasettemilanovecentocinquanta/00) annui per effetto della riduzione del 10% (dieci

per cento) del canone a base d'asta originariamente stimato, con aggiudicazione al prezzo più alto;

j) con la citata determinazione dirigenziale n. 713 del 12.12.2017 è stato approvato lo schema di contratto di locazione da stipularsi con l'aggiudicatario della gara mediante scrittura privata ai sensi dell'art. 33, comma 2 lett. b) della L.R. n. 8/1984 e ss.mm.ii. e contestualmente è stato disposto di trasmettere la determinazione a contrarre e la documentazione con la stessa approvata alla Direzione Affari Istituzionali e Avvocatura - Settore Contratti, Persone Giuridiche, Espropri, Usi Civici, per la predisposizione del bando e del disciplinare di gara e per lo svolgimento di tutti gli adempimenti e le formalità necessari all'espletamento della procedura di evidenza pubblica;

k) con determinazione dirigenziale n. 1 del 9.1.2018 del Settore Contratti, Persone Giuridiche, Espropri, Usi Civici della Direzione Affari Istituzionali e Avvocatura sono stati approvati 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, pubblicati nelle forme previste dalla normativa vigente;

1) a seguito dell'espletamento delle procedure di gara, con determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il Settore Contratti, Persone Giuridiche, Espropri, Usi Civici ha proceduto ad aggiudicare definitivamente la locazione di cui trattasi alla Società FORMONT S.c.a.r.l., con sede in Venaria - Corso Cuneo 15, la quale ha effettuato un rialzo sul canone posto a base di gara pari ad € 68.000,00 e documentato il possesso dei requisiti prestabiliti, nel rispetto di tutte le previsioni stabilite nel bando pubblico.

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

**Articolo 1. Premesse e Allegati.**

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

**Articolo 2. Parti contraenti - oggetto della locazione.**

La Regione Piemonte, di seguito denominata anche "Locatore", concede in locazione alla Società FORMONT S.c.a.r.l., con sede in Venaria - Corso Cuneo 15, di seguito denominata anche il "Conduttore", che accetta a tale titolo, la

porzione del compendio immobiliare sito in Venaria Reale, Viale Carlo Emanuele II n. 256, all'interno del Parco regionale "La Mandria", denominato "Padiglione di caccia detto Castello", identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Venaria Reale al Foglio 16, particella 20, sub 7, categoria B/5, rendita catastale euro 80.065,83, meglio individuata nelle planimetrie, che ancorché non materialmente allegate costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

**Articolo 3. Destinazione della porzione immobiliare - Usi non consentiti.**

La porzione immobiliare oggetto del contratto è destinata ad uso diverso da quello abitativo, con destinazione dei locali a scuola e/o a laboratorio scientifico nell'ambito dell'attività formativa, e il Conduttore dichiara di possedere tutte le autorizzazioni amministrative e sanitarie necessarie per l'espletamento della propria attività, manlevando il Locatore da ogni responsabilità ed onere al riguardo. Il Conduttore si obbliga a non modificare tale destinazione. La porzione dell'immobile oggetto di locazione non potrà essere in alcun modo destinata allo svolgimento di attività non ammesse dal Piano

Regolatore Generale Comunale o alla realizzazione di attività nocive, inquinanti, rumorose o in contrasto con le regole del buon ordine e del buon costume o comunque di qualsiasi attività lesiva dell'immagine del Locatore.

**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 per un uguale periodo unicamente alla prima scadenza ma con facoltà del Locatore di esercitare il diniego di rinnovo per la sopravvenuta necessità di utilizzo del bene a fini istituzionali, ai sensi del combinato disposto degli articoli 27 e 29, comma 1, lett. b) della legge n. 392/1978 e ss.mm.ii.

Il Locatore 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. Il Conduttore potrà altresì richiedere la restituzione della porzione

immobiliare locata in caso di inadempimento del Conduttore agli obblighi assunti con la sottoscrizione del presente contratto.

**Articolo 5. Recesso del Conduttore per gravi motivi.**

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

patrimonio.immobiliare@cert.regione.piemonte.it

fermo restando che dalla data di ricezione della suddetta comunicazione decorrerà la semestralità per la quale il Conduttore sarà comunque obbligato al pagamento del canone.

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

**Articolo 6. Canone di locazione.**

Il canone annuo di locazione, determinato a seguito dell'esperimento di pubblico incanto con il metodo delle offerte segrete in aumento sul canone a base di gara con aggiudicazione al massimo rialzo, è

determinato in euro 68.000,00, da corrisondersi in rate uguali mensili anticipate, scadenti rispettivamente il giorno cinque di ogni mese e sarà aggiornato di anno in anno, a partire dalla seconda annualità, anche senza richiesta da parte del Locatore, in misura corrispondente al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

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

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

Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto, costituirà in mora il Conduttore senza necessità di richiesta scritta con l'obbligo di corrispondere gli interessi al tasso legale corrente.

In caso di mancato pagamento del canone o degli oneri accessori per importi pari almeno a quello di

due mensilità del canone, il Locatore avrà la facoltà di risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c. per inadempimento del Conduttore, salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

La risoluzione del contratto comporterà l'obbligo per il Conduttore di lasciare gli spazi oggetto della presente locazione liberi da persone e cose entro il termine di trenta giorni.

**Articolo 7. Garanzia. Deposito cauzionale/Polizza fideiussoria.**

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume con il presente contratto il Conduttore consegna al Locatore una polizza fidejussoria a prima richiesta rilasciata in favore del Locatore dall'Istituto Bancario "Banca Prossima" n. 03359/00037/8200/00005167 numero unico 000000443652 dell'importo di € 16.999,98, in data 26.6.2018, pari a tre mensilità del canone, della durata del presente contratto e comunque sino all'avvenuto rilascio dei locali, recante la causale "a garanzia del corretto uso del bene e del rispetto di tutti gli obblighi assunti dal Conduttore nel contratto di locazione stipulato con il Locatore, relativo alla porzione dell'immobile in Venaria Reale, Viale

Carlo Emanuele II n. 256", che prevede espressamente la rinuncia del garante alla facoltà di opporre eccezioni che spettino al debitore principale, in deroga al disposto dell'art. 1945 c.c., oltre all'espressa rinuncia al beneficio di preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 del Codice civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Locatore.

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

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

Salvo quanto previsto al successivo capoverso, è fatto espresso divieto al Conduttore di cedere il presente contratto o di sublocare o attribuire in comodato, in tutto o in parte, la porzione immobiliare oggetto di locazione. In caso di violazione il Locatore avrà la facoltà di risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti di cui

all'art. 1456 c.c. per inadempimento del Conduttore, salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

La facoltà di sublocazione o di cessione del contratto di locazione è limitata alla sola ipotesi contemplata dall'art. 36 della L. n. 392/1978 e ss.mm.ii. e da tale articolo regolamentata. In tale ipotesi il Conduttore si obbliga comunque a far conoscere il contenuto del presente atto al sublocatario o cessionario, al fine di far rispettare tutte le obbligazioni in esso previste. Resta in ogni caso sin d'ora convenuto che comunque l'odierno Conduttore, una volta ceduta o locata l'azienda, non sarà liberato dalle obbligazioni di cui al presente contratto qualora il cessionario o sublocatario non vi adempia.

**Articolo 9. Prescrizioni e condizioni dettate dall'Ente preposto alla tutela del bene.**

Il Conduttore s'impegna nell'uso del bene ad osservare le seguenti prescrizioni e condizioni dettate dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Piemonte presso il Segretariato Regionale per il Piemonte del MiBACT nel provvedimento di autorizzazione di cui all'art. 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.:

1. dovrà essere garantita la conservazione del bene mediante l'attribuzione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, i cui progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Torino ai fini del rilascio del nulla osta, ai sensi del comma 3 sexies dell'art. 55 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. Gli interventi dovranno essere rispettosi dell'insieme architettonico e di quant'altro necessario alla tutela del bene stesso non individuabile allo stato attuale di conoscenza e da verificare in fase di esame progetto;
2. l'immobile in oggetto sarà destinato alla formazione professionale e non potrà essere destinato ad usi incompatibili, né ospitare servizi che comportino apparati tecnologici invasivi se non sottoposti all'autorizzazione della Soprintendenza competente per territorio;
3. dovrà continuare ad essere garantita la pubblica fruizione del bene.

Le citate prescrizioni e condizioni costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 c.c., il cui inadempimento comporta la risoluzione del contratto.

**Articolo 10. Oneri accessori.**

Sono interamente a carico del Conduttore, oltre al canone di locazione, gli oneri accessori come definiti dall'art. 9 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il Conduttore dovrà provvedere a volturare in capo a sè il contratto di fornitura dell'energia elettrica.

Per il consumo dell'acqua, documentato da apposito contatore a defalco, il Conduttore dovrà rimborsare la relativa spesa al titolare dell'utenza a servizio degli edifici del compendio immobiliare. Sarà altresì a carico del Conduttore ogni imposta e tassa riferibile all'esercizio dell'attività e alla fruizione della porzione immobiliare.

**Articolo 11. Impianto di riscaldamento.**

Fatto salvo quanto in appresso, la conduzione, gestione e manutenzione dell'impianto di riscaldamento a servizio degli edifici del compendio immobiliare sarà a cura ed onere del Locatore, ivi inclusa l'individuazione del terzo

responsabile ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005 e del D.P.R. n. 74/2013. Il Conduttore provvederà, su richiesta del Locatore, al rimborso pro quota della relativa spesa.

La manutenzione ordinaria della parte d'impianto compresa tra la sottocentrale ed i terminali sarà effettuata dal Conduttore che ne sosterrà i relativi costi.

La manutenzione straordinaria dell'impianto è a cura ed onere del Locatore.

I costi di fornitura del riscaldamento sostenuti dal Locatore per gli immobili del Borgo Castello saranno, su richiesta di quest'ultimo, rimborsati dal Conduttore sulla base della misurazione dei consumi al medesimo ascrivibili in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente.

#### **Articolo 12. Impianto ascensore.**

Il Conduttore dovrà provvedere, sostenendone i relativi costi, all'esercizio ed alla manutenzione ordinaria dell'impianto ascensore presente nella porzione immobiliare locata e ad uso esclusivo della stessa.

Al medesimo dovrà essere intestata la licenza di esercizio.

La manutenzione straordinaria dell'impianto è a cura ed onere del Locatore.

**Articolo 13. Stato della porzione immobiliare locata.**

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

Il Conduttore, che riconosce idonea all'uso convenuto la suddetta porzione immobiliare, è costituito custode della stessa, con l'obbligo di mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia e di riconsegnarla al Locatore, al termine della locazione, libera e sgombra da persone e cose e nello stesso stato in cui l'ha ricevuta, come descritto nel verbale di consegna di cui al successivo art. 17, salvo il normale deperimento d'uso e l'eventuale trasformazione operata dal Conduttore medesimo su assenso del Locatore.

Il Conduttore dovrà tempestivamente comunicare al Locatore qualunque evento che abbia arrecato danno all'immobile.

**Articolo 14. Ritardata restituzione della cosa locata.**

In caso di ritardo nella restituzione della porzione immobiliare locata il Conduttore sarà tenuto a corrispondere al Locatore un'indennità di occupazione pari al canone di locazione dovuto alla cessazione del contratto, da adeguare con l'aggiornamento ISTAT annuale, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

**Articolo 15. Attestato di prestazione energetica.**

Il Conduttore dà atto di aver ricevuto le

informazioni e la documentazione relativa alla certificazione energetica della porzione immobiliare oggetto di locazione.

Al presente contratto, trattandosi di locazione di intero edificio, si allega l'attestato di prestazione energetica introdotto nel Catasto Energetico della Regione Piemonte, recante il codice 2016 100197 0007, che individua quale indice di prestazione energetica reale dell'immobile il seguente: 537,39 KWh/m<sup>2</sup>anno e lo riconduce alla classe energetica "D".

**Articolo 16. Manutenzioni, riparazioni, innovazioni, modifiche e interventi a carico del Conduttore.**

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

esonerato da ogni responsabilità per i danni che dovessero derivare a terzi dall'inadempimento del predetto obbligo.

Quando la cosa locata avesse bisogno di riparazioni che non sono a carico del Conduttore, quest'ultimo è tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta al Locatore. Qualora ragioni d'urgenza imponessero l'immediata realizzazione della manutenzione a carico del Locatore, il Conduttore, previo sopralluogo svolto dal Locatore medesimo e previa autorizzazione di quest'ultimo alla realizzazione dell'intervento, che sarà subordinata alla verifica di congruità del preventivo presentato ed all'esistenza di tutte le necessarie ulteriori autorizzazioni, provvederà direttamente a far eseguire la manutenzione. I costi dell'intervento saranno rimborsati dal Locatore, previa verifica della regolare esecuzione dei lavori e produzione da parte del Conduttore della documentazione attestante l'avvenuto pagamento della spesa e, qualora prevista dalla normativa vigente per la tipologia di intervento, della dichiarazione di conformità.

E' riservato al Locatore il diritto di visitare e far visitare la porzione immobiliare attribuita in

locazione, per far eseguire, sia all'interno che all'esterno, le riparazioni o sostituzioni senza obbligo di compenso o indennizzo a favore del Conduttore.

Sono altresì a carico del Conduttore tutti gli interventi necessari per l'adeguamento edilizio ed impiantistico della porzione immobiliare oggetto di locazione alla vigente normativa nonché alla normativa sopravvenuta, in funzione delle esigenze specifiche connesse alla destinazione d'uso, che lo stesso eseguirà, a propria cura e spese senza diritto a rimborso, previo nulla osta del Locatore, così com'è a carico del Conduttore l'onere della richiesta e dell'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza, certificazioni, anche al fine dello svolgimento delle attività previste.

**Articolo 17. Innovazioni, addizioni e migliorie.**

Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione, sostituzione o trasformazione ai locali e agli impianti senza la preventiva autorizzazione scritta del Locatore che sarà subordinata all'ottenimento da parte del Conduttore di tutti i necessari permessi.

Lo stato della porzione immobiliare oggetto di

locazione risulterà dal verbale congiunto di consegna, che costituirà parte integrante del presente contratto.

Analogo verbale congiunto sarà redatto al momento della riconsegna della porzione dell'immobile da parte del Conduttore.

Al termine della locazione, o comunque al cessare per qualsiasi causa della stessa, il Locatore 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 18. Diritto di ispezione e visita ai locali.**

Il Locatore avrà facoltà di ispezionare o far ispezionare i locali attribuiti in locazione per visite di controllo in merito all'osservanza degli obblighi di cui al presente contratto, con un preavviso al Conduttore non inferiore a giorni cinque.

Nei tre mesi antecedenti il rilascio dei locali, sia in caso di scadenza naturale del contratto che

in caso di recesso anticipato, il Conduttore si impegna a consentire al Locatore o a suoi incaricati l'accesso e la visita degli stessi, previo avviso e in orario da concordare.

**Articolo 19. Esonero di responsabilità e Assicurazione.**

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

Il Conduttore alla stipula del presente contratto ha consegnato al Locatore copia delle polizze assicurative:

- Responsabilità Civile verso Terzi n. 036.014.0000902974 del 31.3.2018 stipulata con la Compagnia Vittoria Assicurazioni S.p.A., con vincolo a favore della Regione Piemonte;
- Responsabilità Civile Industria ed Edilizia n. 036.014.0000903020 del 31.3.2018 stipulata con la Compagnia Vittoria Assicurazioni S.p.A.,

con vincolo a favore della Regione Piemonte, che si impegna a mantenere in vigore per tutta la durata della locazione e comunque sino all'effettiva riconsegna dei locali, a copertura rispettivamente dei danni arrecati alla porzione immobiliare locata e ad ogni altro bene del Locatore, nonché dei danni arrecati a terzi comunque verificatisi, esonerando espressamente il Locatore da ogni responsabilità al riguardo.

Tali polizze contengono la clausola in forza della quale l'Assicuratore si impegna a non esercitare nei confronti del proprietario dell'immobile la "rivalsa" prevista a favore dello stesso dall'art. 1916 codice civile.

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

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

**Articolo 20. Clausola risolutiva espressa.**

Le Parti convengono espressamente che il Locatore avrà la facoltà di risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c. in caso

di inadempimento degli obblighi assunti dal  
Conduttore di cui agli artt.  
3,6,7,8,9,10,11,12,13,16,17 e 19 del presente  
contratto, fatto salvo il risarcimento dei danni.

**Articolo 21. 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 22. Elezione di domicilio.**

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

- Il Locatore: in Torino, Via Viotti n. 8;
- Il Conduttore: in Venaria Reale (TO) - Corso  
Cuneo 15.

Le comunicazioni relative al presente contratto  
dovranno essere inviate ai seguenti indirizzi di  
posta elettronica certificata:

per la il Locatore:

patrimonio.immobiliare@cert.regione.piemonte.it

per il Conduttore:

formont@pec.it.

**Articolo 23. 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 24. Modifiche al contratto.**

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

**Articolo 25. Norma di rinvio.**

Per quanto non previsto nel presente contratto le parti richiamano la vigente legislazione in materia di locazione, il Regolamento regionale n. 7/R del 23.11.2015 e gli usi locali non incompatibili con la citata normativa.

**Articolo 26. Trattamento dati personali .**

Le Parti si impegnano reciprocamente al rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. n. 196 del 30.6.2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) e dal "Regolamento UE 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (Regolamento Generale sulla Protezione dei dati, di seguito GDPR)".

Letto, approvato e sottoscritto

Torino,

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole di cui agli articoli 3 (destinazione della porzione immobiliare - Usi non consentiti), 4 (durata), 5 (recesso del Conduttore per gravi motivi), 6 (canone di locazione), 7 (garanzia. Deposito cauzionale/Polizza fideiussoria), 8 (divieto di cessione del contratto, di sublocazione e di comodato), 9 (prescrizioni e condizioni dettate dall'Ente preposto alla tutela del bene), 10 (oneri accessori), 11 (impianto di riscaldamento), 12 (impianto ascensore), 13 (stato della porzione immobiliare locata), 14 (ritardata restituzione della cosa locata) 15 (attestato di prestazione energetica), 16 (manutenzioni, riparazioni, innovazioni, modifiche e interventi a carico del Conduttore), 17 (innovazioni, addizioni e

migliorie), 18 (diritto di ispezione e visita ai locali), 19 (esonero di responsabilità e Assicurazione), 20 (clausola risolutiva espressa), 21 (spese del contratto), 22 (elezione di domicilio), 23 (tribunale competente), 24 (modifiche al contratto), 25 (norma di rinvio) del presente contratto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE