



CITTÀ DI PIOSSASCO
Provincia di Torino

ORIGINALE
C O P I A

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 177

Oggetto: Locazione passiva degli Uffici del Comando della Polizia Municipale siti in Via G. Ferrari n. 25 con decorrenza dal 1.11.2012. Approvazione della bozza di contratto.

Anno duemiladodici, mese di *ottobre*

Giorno *ventiquattro* si è riunita la Giunta Comunale

regolarmente convocata nella sede comunale: Presenti i signori:

Roberta Maria AVOLA FARACI - Sindaco

Gianluca GARELLO – Vice Sindaco

Fabrizio MOLA

Vincenzo ELIANTONIO

Orazio PALAZZOLO

Suela RUFFA

Valter SORIA

Giovanna GIOVANNOZZI

| |
|---|
| P |
|---|

| |
|---|
| P |
|---|

| |
|---|
| P |
|---|

| |
|---|
| P |
|---|

| |
|---|
| P |
|---|

| |
|---|
| A |
|---|

| |
|---|
| P |
|---|

| |
|---|
| P |
|---|

P=PRESENTE - A=ASSENTE

Partecipa alla seduta il Segretario Generale ***CORRADO PAROLA***

Deliberazione di G.C. n. 177 del 24-10-2012

OGGETTO: Locazione passiva degli Uffici del Comando della Polizia Municipale siti in via G. Ferrari n. 25 con decorrenza dal 01/11/2012. Approvazione della bozza di contratto.

Il Sindaco relaziona che:

- Con scrittura privata registrata a Pinerolo il 17/11/2000 al n. 7307 serie 3 è stato stipulato il contratto di locazione passiva dei locali ubicati al piano terreno del Condominio Bellavista in Piossasco, via G. Ferrari n. 25 di proprietà del signor Palmero Decimo, destinandoli ad uffici del Comando di Polizia Municipale, per il periodo 1/11/2000 – 31/10/2006, automaticamente rinnovato per pari periodo;
- In data 31/10/2012 il suddetto contratto viene a scadenza ed è pertanto necessario stipulare un nuovo contratto di locazione per gli uffici del Comando di Polizia Municipale, considerato che allo stato attuale non vi sono immobili di proprietà comunale idonei al predetto uso;
- Con lettera ns prot. 5945/12 del 05/04/2012 il signor Palmero Decimo si è dichiarato disponibile a stipulare un nuovo contratto di locazione relativo ai locali di sua proprietà siti in via G. Ferrari n. 25 per la durata di anni sei e per un canone annuale di euro 16.000,00, inferiore a quello attualmente corrisposto;
- Considerato che un eventuale spostamento altrove degli uffici del Comando di Polizia Municipale comporterebbe, allo stato attuale, non solo notevoli disagi nei confronti dell'utenza ma anche una spesa ulteriore rispetto a quella che già il Comune deve sostenere per il canone di locazione, relativa allo spostamento medesimo;
- Si ritiene pertanto opportuno stipulare un nuovo contratto di locazione relativo ai suddetti locali con il proprietario signor Palmero Decimo, per la durata di anni sei a partire dal 01/11/2012 - con rinnovo tacito per altro uguale periodo alla scadenza del contratto salvo che una delle parti comunichi disdetta almeno dodici mesi prima della scadenza - e per il canone di locazione annuo di euro 16.000,00;

PROPONE CHE LA GIUNTA COMUNALE DELIBERI

1. Di approvare, per le motivazioni di cui in premessa, la bozza di contratto di locazione passiva dei locali ubicati al piano terreno del Condominio Bellavista in Piossasco, via G. Ferrari n. 25 di proprietà del signor Palmero Decimo, destinandoli ad uffici del Comando di Polizia Municipale, per la durata di anni sei a partire dal 01/11/2012 - con rinnovo tacito per altro uguale periodo alla scadenza del contratto salvo che una delle parti comunichi disdetta almeno dodici mesi prima della scadenza - e per il canone di locazione annuo di euro 16.000,00, allegando la bozza alla presente quale parte integrante e sostanziale;
2. Di dare atto che per l'esercizio finanziario 2012 il capitolo peg 535 del bilancio in corso presenta la necessaria disponibilità, peraltro già impegnata in ragione della Determina Dirigenziale n. 18/2011 relativa al contratto di locazione in scadenza;
3. Di demandare al Dirigente del Dipartimento Servizi Finanziari e Amministrativi gli atti conseguenti alla presente ed i relativi impegni di spesa per il pagamento del canone di locazione e della registrazione quota parte del contratto;

LA GIUNTA COMUNALE

Udita la parte motiva, nonché la proposta di deliberazione del Sindaco;

Acquisito il parere favorevole espresso in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 – comma 1 – del T.U.E.L. D.Lgs 18.8.2000 n. 267, inserito nella presente deliberazione;

Omesso il parere di regolarità contabile in quanto il presente atto non comporta impegno di spesa né diminuzione di entrata;

Con voti favorevoli unanimi, resi in forma palese;

DELIBERA

- Di approvare la parte motiva nonché la proposta del Sindaco in ogni sua parte, ritenendo la stessa parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- Di comunicare, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, la presente deliberazione ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 T.U.E.L. D.Lgs 267/2000;

Quindi con successiva votazione, resa in forma palese;

DELIBERA

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134-4° comma, del T.U.E.L. D.Lgs 18.8.2000 n. 267.

Il Proponente



**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI
AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE**

IL SEGRETARIO GENERALE
Corrado Parola



Tra

Il Signor **PALMERO Decimo**, nato a BARGE (CN) il 19.04.1931, residente in Piossasco via G. Ferrari n. 24 int. 4 piano 2, c.f.: PLMDCM31D19A660H,

Locatore

e

Il Sig. **PAROLA dott. Corrado** - nato a SCARNAFIGI (CN) il 21.04.1954 e residente a SCARNAFIGI (CN) in via Sperino n. 39 - competente alla stipula dei contratti, ai sensi di legge e dell'ordinamento interno dell'Ente, per conto del **Comune di Piossasco**, con sede legale e domicilio fiscale in Piossasco, P.za Ten. L. Nicola 4 - Partita IVA della Città di Piossasco: n. 01614770012,

Conduttore

si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Il Locatore concede in locazione al Conduttore che accetta l'unità immobiliare sita in Piossasco (TO), via Gaudenzio Ferrari n. 25 così composta:

- **al piano terreno:** tre locali ed un bagno,
- **al piano interrato:** tre cantine;

il tutto censito al Catasto Fabbricati come segue: **Foglio 25 (venticinque), numero 591 (cinquecentonovantuno), subalterno 1 (uno), Via Gaudenzio Ferrari n. 4, piano T, Cat. C/1, Classe 1, mq 123, rendita euro 2.629,90** giusta scheda variazione registrata il 25/07/2005 n.

87798.1/2005 (protocollo TO0315460).

ART. 2 – DESTINAZIONE – DURATA:

Locazione ad uso ufficio.

Con la destinazione per la seguente attività: uffici comunali.

La locazione avrà durata di anni sei dal 01/11/2012.

L'effettivo possesso dell'unità locata è dato dal verbale di consegna.

ART. 3 – RECESSO CONDUTTORE:

Il conduttore ha la facoltà di recedere dal contratto nel corso della locazione con un preavviso di mesi sei rispetto alla data in cui intende rilasciare l'immobile.

Qualora la disdetta venga data senza rispettare il preavviso di mesi sei, anche per forza di causa maggiore, il conduttore è sempre tenuto a versare il canone per i sei mesi successivi rispetto al mese in cui viene notificato il preavviso di cui al primo comma, salvo diversi accordi specifici con il locatore.

La disposizione prevista al primo comma si applica a partire dal 01/11/2013.

ART. 4 – RECESSO LOCATORE:

Il locatore potrà recedere dal contratto dando disdetta 12 mesi prima della prima scadenza contrattuale che risulta alla data del 31/10/2018 qualora ricorrano i motivi di cui all'art. 29 legge 392/78.

ART. 5 – PRECISAZIONE:

La disposizione di cui all'art. 4 non si applica qualora nuove disposizioni di legge siano in vigore alla data della prima scadenza contrattuale.

ART. 6 – RINNOVO – CLAUSOLA PENALE:

Il contratto resta rinnovato fra le parti per un altro ugual periodo stabilito come all'art. 2 qualora il locatore non intende avvalersi dell'art. 4 e/o 5 di questo contratto ed art. 28 legge 392/78, salvo diversa nuova previsione di legge.

IL SEGRETARIO GENERALE
Corrado Parola



Dalla data di scadenza del contratto e sino a quando l'unità non sarà riconsegnata, oltre al corrispettivo convenuto (canone), il conduttore, per effetto della ritardata restituzione del bene (art. 1591 c.c.), a titolo di responsabilità contrattuale, per il ritardo nell'adempimento, corrisponderà, si conviene, una penale pari al valore del 50% riferito al corrispettivo che il conduttore deve versare per il periodo di maggiore occupazione (CO/60).

E' sempre fatta riserva alle parti di concordare un nuovo patto contrattuale se ed in quanto si creino le condizioni.

ART. 7 – CANONE:

Il canone di locazione per il primo anno resta fissato in euro 16.000,00 da pagarsi in numero dodici rate anticipate, con bonifico bancario direttamente alla proprietà, entro il giorno 5 di ogni mese.

Ogni versamento del canone è sempre imputato alla data più antica.

In caso di contestazione sui modi e termini di pagamento del canone si applicano gli artt. 1277 – 1182 c.c. 3° comma.

In caso di morosità sul canone si applica l'interesse legale di cui all'art. 1284 c.c.

Le spese di incasso, ricevuta e di bollo, sono rimborsate dal conduttore al momento del pagamento del canone ai sensi dell'art. 1196 c.c.

ART. 8 – AGGIORNAMENTO DEL CANONE:

Il canone di locazione di cui all'art. 7 sarà soggetto ad aggiornamento Istat

annuale, secondo i dettami dell'art. 32 della legge 392/78, modificato dalla legge 118/85.

Considerato che l'art. 3 comma 1 del D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012, n. 135, prevede che *"...per gli anni 2012, 2013 e 2014, l'aggiornamento relativo alla variazione degli indici ISTAT, previsto dalla normativa vigente non si applica al canone dovuto dalle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuate dall'Istituto nazionale di statistica ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, per l'utilizzo in locazione passiva di immobili per finalità istituzionali"* il primo aggiornamento Istat scatta dall'1/11/2015, sulla base della variazione Istat verificatasi nei precedenti 12 mesi e così di seguito ogni anno sino allo scioglimento del contratto.

Non sono calcolabili valori economici che producono diminuzioni del canone.

La richiesta di aggiornamento di cui al 2° comma si intende già fatta con la firma di questo contratto ed ha valore per tutta la sua durata, senza obbligo di nuova richiesta preventiva e specifica.

ART. 8/1 - SPESE DEI SERVIZI:

Oltre al canone, il conduttore per accordo bilaterale, sopporterà direttamente tutte le spese dei servizi esistenti, con diritto d'uso, senza possibilità di rinunciarvi, con l'obbligo di tenerli in piena efficienza e con la possibilità di gestirli direttamente (esclusi eventuali servizi comuni) in base alle proprie esigenze.

Sono comunque a carico del conduttore le spese per:

del 24 OTT. 2012

3/5

IL SEGRETARIO GENERALE

Corrado Parola



- a) pulizia luoghi aperti e chiusi, spurgo pozzi e pozzetti;
- b) energia elettrica, delle manutenzioni per il funzionamento degli impianti e per l'erogazione dei servizi e delle manutenzioni dei serramenti;
- c) rifiuti solidi urbani e servizi accessori, nonché gli strumenti per garantire e per svolgere tali servizi;
- d) riscaldamento e spese della manutenzione dell'impianto, fermo restando quanto previsto al punto g.; (impianto centralizzato);
- e) installazione nuovi boiler, contatori e strumenti di controllo per i servizi;
- f) l'erogazione e consumo acqua condotta;
- g) le condutture incassate: in seguito a rottura, intervento sulla spesa del ripristino al 50% previa deduzione di eventuali risarcimenti di cui al punto j);
- h) le verniciature: i luoghi e cose d'uso nonché pertinenze sia all'interno dell'unità locata che all'esterno;
- i) le sostituzioni di parti che vengono a deteriorarsi in base all'uso, siano essi ubicati nei locali quanto su suolo esterno struttura dell'edificio, nonché diritti e tassazioni per il funzionamento dei servizi imposti dall'autorità pubblica ed in uso al Conduttore;
- j) l'assicurazione: rimborso del 50% della spesa qualora venga stipulata polizza assicurativa globale fabbricati ivi compreso la ricerca e riparazione guasti.

ART. 9 – MANUTENZIONI – PRECISAZIONI:

Ad integrazione, ma fermo restando i vincoli e le precisazioni di cui all'art.

8/1, in deroga agli artt. 1576 e 1609 c.c. tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie di qualunque natura, anche se effettuate nelle parti comuni dell'edificio, sono a carico del conduttore, che, per quanto concerne le opere necessarie all'interno dell'unità locata, dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo.

Il rimborso delle spese dovrà avvenire entro 20 giorni dalla richiesta del locatore (C.I. 937/89 – CO/or.o.). Si applica il secondo, terzo e quarto comma art. 11.

In alternativa, per gli interventi di manutenzione straordinaria di rilevante entità economica, nonché quelle di cui alla legge 10/91 è applicabile, si conviene, su semplice richiesta di una delle due parti, il criterio di cui art. 23 legge 392/78.

ART. 10 – INTERVENTI:

Il Locatore potrà effettuare interventi di cui art. 31 legge 457/78 lett. b), c), d), e) e s.m.i. anche non urgenti sull'unità locata, senza corrispondere alcuna indennità al Conduttore, anche se la durata degli interventi sia superiore a 20 giorni e/o riduca o sospenda l'attività, con ciò derogandosi per volontà delle parti alla disposizione dell'art. 1584 c.c.

ART. 11 – RIMBORSO SPESE:

Le spese inerenti i servizi gestionali di cui all'articolo 8/1e le altre spese obbligatoriamente a carico Conduttore vengono sopportate direttamente e totalmente dal conduttore stesso nei modi e termini precisati successivamente dal locatore.

Qualora non si provveda, provvederà il locatore se lo stesso ne avrà



interesse.

A tale fine il Locatore, o chi per esso, trasmetterà con atto notificato il rendiconto delle spese sostenute.

Il Condatto, ne consegue, provvede entro dieci giorni dalla data di comunicazione, al versamento del dovuto con il rimborso delle spese amministrative.

Il conduttore, qualora rilevi inesattezze e/o non concordi sulla richiesta di cui al precedente 2° comma ha l'obbligo, entro dieci giorni dalla data di ricevimento della richiesta, di pagamento, di controdedurre con atto notificato esprimendo le proprie ragioni. La mancata controdeduzione entro i termini conferma senza riserve l'approvazione del rendiconto spese trasmesso e l'eventuale credito risultante a favore del locatore è considerato credito certo, liquido ed esigibile.

Il mancato pagamento delle spese alla data stabilita di cui ai commi precedenti, causa un addebito di mora pari all'interesse attivo bancario sulla spesa da pagare, salvo diversa disposizione del giudice competente.

Il conduttore riconosce la applicazione dell'art. 633, 634 c.p.c. e 63 dd.aa.cc. a proprio carico nonché il diritto di ritenzione, da parte del locatore, sulle cose proprie e di proprietà sino a copertura del valore credito accertato oltre alle spese procedurali.

ART. 12 – PRESCRIZIONI:

Qualora vi siano, ai fini dell'attività svolta, prescrizioni da parte delle autorità competenti di modifica alla struttura dell'unità locata, sistemazione impianti e quant'altro prescrivibile a norma di legge, il conduttore si impegna a sostenere le spese necessarie e nessun obbligo si impone al

locatore.

Tali lavori verranno acquisiti alla proprietà in sede di recesso contratto.

ART. 13 – NORMA:

Il contratto non è scindibile anche qualora sopravvenga giusta causa.

ART. 14 – SUBLOCAZIONE – GERENZA:

Non è prevista né ammessa la sublocazione dei locali sotto qualsiasi forma.

ART. 15 – SUBENTRO:

In caso di morte del conduttore ovvero firmatario e/o firmatari di questo contratto hanno diritto di subentrarvi soltanto coloro che possono, a norma di legge, aver titolo e sempre che intendano esercitare l'attività citata all'art. 2 essendo vietato il subentro per attività diversa.

ART. 16 – CAMBIO ATTIVITA':

In caso che il conduttore disponga il cambio di attività (anche parziale) precisato all'art. 2, questo contratto si intende risolto immediatamente, salvo che si provveda a stipulare altro contratto sulla base della nuova realtà rilevata e/o concordare una modifica contrattuale da precisarsi con atto scritto (appendice).

ART. 17 – CESSIONE DELL'AZIENDA E/O ATTIVITA':

Non è prevista né ammessa la cessione del contratto sotto qualsiasi forma.

ART. 18 – RISOLUZIONE:

Si conviene espressamente che il presente contratto potrà essere risolto da una delle due parti e la risoluzione avrà luogo di pieno diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c. compreso il risarcimento danni:

a. se il locatore non effettua le opere per assicurare la stabilità e



l'abitabilità dell'unità locata. Il conduttore in subordine può richiedere al locatore di eseguire le opere e trascorsi inutilmente 30 giorni dalla comunicazione, senza avervi risposto, il conduttore se non intende chiedere la risoluzione del contratto, può chiedere l'autorizzazione al pretore a provvedervi direttamente, anticipando le spese e rivalendosi sul canone;

b. nel caso in cui il conduttore sia moroso rispetto alla scadenza prevista dal contratto, ed alle disposizioni della legge 392/78, anche in caso di morosità parziale sul canone, fermo restando la disposizione prevista agli artt. 7 e 11. (si applica il principio sent. cass. 891/86);

c. nel caso che nell'unità locata si svolgano attività penalmente illecite e nel caso che il conduttore subisca condanne penali;

d. nel caso in cui venga dimostrata l'inadempienza grave ad uno dei vincoli che richiamano tale considerazione;

e. nel caso di violazione delle disposizioni di cui agli artt. 14, 15, 16, 17, 20 e 27 di questo contratto;

f. nel caso di mutamento della destinazione d'uso dell'unità locata, anche parziale, od abuso nel mutare le strutture e le cose senza autorizzazione;

g. nel caso di gravi o ripetute violazioni delle norme igienico-sanitarie e di polizia urbana stabilite dai regolamenti comunali e norme attuative della riforma sanitaria;

h. in caso di fallimento del conduttore di cui all'art. 80 RD 16/3/42 n. 267 e s.m.i.

ART. 19 – VENDITA:

In caso di vendita o di recesso dell'unità il locatore si impegna a rendere opponibile al terzo acquirente il presente contratto.

In caso di vendita o in caso di recesso dell'unità il conduttore entro 7 giorni dalla richiesta dovrà indicare al locatore almeno due giorni della settimana, per due ore consecutive tra le ore 8 e le ore 20, nel caso lo stesso avrà diritto di visitare o di far visitare previo avviso e presentazione scritta, l'unità agli eventuali acquirenti o subentranti pena il risarcimento del danno.

L'inosservanza della disposizione di cui al precedente 2° comma è considerata inadempienza grave.

Si riconosce il diritto di prelazione al conduttore nei modi e termini previsti dal codice civile.

ART. 20 - CAUZIONE – OBBLIGAZIONE ESSENZIALE (art. 1608 c.c.):

Il conduttore ha corrisposto cauzione: di euro 2.666,66 pari a due mensilità di canone a garanzia di tutti i vincoli posti in questo contratto senza possibilità di computarla in canone.

La cauzione verrà restituita al termine della locazione verificato lo stato dell'immobile in relazione al verbale di consegna ed ai vincoli contrattuali nonché alla dimostrazione di aver liquidato a saldo i fornitori dei servizi.

ART. 21 – REGISTRAZIONE:

Sia il locatore quanto il conduttore hanno l'onere al momento dell'obbligatorietà di provvedere di comune accordo alla formalità di registrazione del contratto presso l'ufficio registro e di comunicare alla controparte gli estremi della registrazione.

Le spese di registrazione del contratto (imposta di bollo e imposta di registro) e successive proroghe sono a carico del Locatore e del

Conduttore in parti uguali.

ART. 22 – PRECISAZIONE:

Ai fini dell'art. 34 della legge 392/78, il conduttore dichiara che la sua attività: non rientra fra quelle per cui spetta quanto prevede l'art. 34 citato.

ART. 23 – RESPONSABILITA':

Il firmatario del contratto e successivi aventi causa, per la sua attività che esplica si dichiara civilmente e penalmente responsabile per ogni danno a persone, cose ed animali, nonché all'unità locata, sia esso prodotto dalla sua persona, familiari o dipendenti stessi, nonché strumenti/impianti dell'intera organizzazione del conduttore.

Le parti accordano che qualora nel corso della locazione qualsivoglia servizio dell'unità locata, e/o qualsivoglia altro servizio della struttura nella quale l'unità locata è inserita (diretto o indiretto), venisse sospeso, provocasse dei danni materiali a cose o persone appartenenti al conduttore o terzi, il locatore è assolto dall'obbligo di risarcire direttamente qualsiasi tipo di danno salvo che sia possibile ottenere risarcimenti da eventuali assicurazioni esistenti.

ART. 24 – NORMA:

Il conduttore non può, senza consenso scritto del locatore, eseguire innovazioni, migliorie o addizioni o sostituzioni di impianti, esporre cartelli od insegne.

L'inosservanza della disposizione di cui al comma precedente è considerata inadempienza grave.

ART. 25 – STATO LOCALI:

Il conduttore loca i locali nello stato in cui si trovano, nessuna richiesta di

miglioria può essere avanzata al locatore sia in termini strutturali quanto per servizi, salvo accordo scritto fra le parti.

Il conduttore dichiara di accettare i locali nello stato in cui si trovano, di gradirli e di essere a conoscenza dei vizi esistenti.

ART. 26 – NORMA:

Il conduttore qualora lasci l'unità locata vuota e/o incustodita per un certo periodo, è tenuto a consegnare le chiavi a persona di fiducia e segnalarlo al locatore per iscritto.

Mantenere l'unità inutilizzata non dà diritto di essere esonerato nelle spese dei servizi.

È fatto obbligo di mantenere in piena efficienza, sempre, gli impianti dati in custodia e di non usarli in modo diverso rispetto all'uso a cui sono destinati pena il risarcimento integrale del costo per la sostituzione e/o rimessa in pristino.

ART. 27 – VERIFICA:

Il locatore o suo incaricato può accedere ai locali locati per controllare lo stato d'uso dei locali e degli impianti dati in custodia.

ART. 28 – AMMINISTRAZIONE:

Se l'unità locata sarà affidata dal locatore ad un amministratore immobiliare per la gestione della locazione e/o dei servizi comuni, il conduttore si impegna sin d'ora senza riserva alcuna ad osservare le disposizioni conseguenti dello stesso che opererà in nome e per conto del locatore ed in osservanza alle disposizioni di legge vigenti.

ART. 29 – CONTROVERSIE:

Per tutte le controversie in materia di aggiornamento di canone, di spese

accessorie, di risoluzione, cessazione ed interpretazione del presente contratto, le parti convengono prima di adire al magistrato di richiedere il tentativo di conciliazione di cui all'art. 44 della legge 392/78 e legge 399/84 per quanto ammesso e concesso.

Le parti possono altresì convenire al momento di sentire una corretta interpretazione su quanto in contestazione da parte di un consulente del settore.

Nessuna azione potrà essere intentata dal conduttore se risulta in stato di morosità.

ART. 30 – VINCOLO:

Qualora le disposizioni previste in questo contratto debbano subire modifiche, per effetto di nuovi accordi e/o provvedimenti del giudice in seguito a richiesta di una delle due parti, si conviene senza altre condizioni che le obbligazioni assunte tutte in questo contratto verranno rispettate sino alla data di accettazione dei nuovi accordi e/o notifica del provvedimento del giudice salvo diversa e specifica previsione contraria di legge.

Il firmatario e/o firmatari del contratto si dichiarano ciascuno separatamente e tutti congiuntamente garanti solidali fra loro per l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla legge e dal contratto di locazione a carico del conduttore nei confronti del locatore e così tanto per il pagamento del canone alle scadenze pattuite quanto per il risarcimento di eventuali danni per inadempienza od altri in genere nessuno escluso, con diritto per il locatore di agire a tutela delle sue ragioni contemporaneamente o successivamente contro uno o più o tutti i coobbligati solidali.

ART. 31 – IMPEGNO:

Il conduttore si impegna di servirsi dell'unità locata in osservanza dell'art. 1587 c.c. tenendo presente che violando tale obbligo il locatore può replicare chiedendo l'applicazione dell'art. 1453 c.c.

È fatta riserva al locatore di chiedere in qualsiasi momento del patto contrattuale che il conduttore stipuli a proprie spese polizza assicurativa vincolata a favore del Locatore per i rischi di cui all'art. 1588 c.c. riferiti all'unità locata.

ART. 32 – RICHIAMI:

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti richiamano le altre disposizioni della legge 392/78, in particolare artt. 5-55, gli artt. 1577, 1592, 1590, 1367, 1619, 1582 c.c., l'art. 13 del cap. II delle norme integrative della raccolta provinciale usi Camera Commercio Torino, fermo restando le deroghe a tali artt., precisate e concordate in forma bilaterale, con questo contratto.

È convenuto fra le parti che una modifica legislativa e/o modifica delle disposizioni a cura del legislatore degli articoli della legge 392/78, che dovessero intervenire nel corso del rapporto regolato con questo contratto, potrà modificare, se richiesto dalla proprietà, a partire dal primo giorno del mese successivo alla richiesta, il contenuto di questo contratto ovvero delle parti vincolistiche che possono interessare, salvo diversa e specifica disposizione obbligatoria di legge.

ART. 33 - ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 5 comma 3 della L.R. 13/2007 l'attestato di certificazione energetica relativo all'unità immobiliare locata è stato redatto ed è messo a disposizione del Conduttore.

Letto, approvato e sottoscritto

Piovasco, il

Il Locatore

Il Conduttore

ART. 34 - APPROVAZIONE:

Le parti dichiarano di avere attentamente valutato il presente contratto nato da una reciproca volontà bilaterale e dichiarano di approvare specificatamente, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c., i 33 articoli che precedono, singolarmente, oltre che nel testo complessivo.

In particolare: art. 6 (Rinnovo, clausola penale), art. 8/1 (Spese dei servizi), art. 9 (Manutenzione, precisazioni), art. 10 (Interventi), art. 11 (Rimborso spese), art. 23 (Responsabilità), art. 29 (Controversie), art. 30 (Vincolo), art. 31 (Impegno), art. 32 (Richiami).

Le disposizioni dei singoli articoli dal numero 1 al numero 33, si intende che assumono il valore di vere e proprie clausole contrattuali ed il contratto nel suo complesso ha efficacia così come dispone l'art. 1372 c.c.

Letto, approvato e sottoscritto

Piovasco, il

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

SERVIZI: Le spese inerenti i servizi comuni vengono anticipati totalmente dal Conduttore sulla base di un preventivo annuale valutato, riconoscendo le spese dalla data d'inizio di questo contratto con l'eventuale rimborso di giacenze combustibile esistente nonché con i servizi nello stato di manutenzione in cui si trovano.

L'anticipo sulle spese può essere effettuato con rate aggiuntive al canone mensile o in rate diverse.

A fine gestione il locatore, o chi per esso, trasmetterà il rendiconto delle spese sostenute per il conguaglio, secondo i criteri di cui sent. cass. 1889 del 4/81.

La partecipazione al diritto, disposto dall'art. 10 della legge 392/78, è automaticamente riconosciuta con la firma di questo contratto, ed il conduttore, si intende, si sostituisce al locatore in tutte quelle decisioni che hanno influenza sui servizi di cui all'articolo 8/1, con esclusione di quelle per le quali il Locatore deve sopportarne le conseguenti spese.

Il conduttore, ne consegue, si impegna ad osservare le norme, procedure e disposizioni per i diritti/doveri assunti così come dovrebbe osservare il locatore se utilizzasse direttamente l'unità immobiliare oggetto di questo contratto.

Tutte le spese amministrative conseguenti alla gestione dei servizi, ivi compresi i compensi di cui cap III art. 22 - secondo comma pag 13 racc. usi prov TO 81, nonché per la documentazione del preventivo gestionale, rendiconto, riparti etc. che riceve in copia sono a carico del conduttore.

Il mancato pagamento delle spese condominiali alle date stabilite di comune accordo e/o nella sede di cui all'art. 10 legge 392/78, nonché all'indirizzo indicato dal locatore causa la procedura di cui art. 63 dd.aa.cc. che il conduttore riconosce senza porre condizioni, salvo il maggior intervento di cui all'art. 18.

Per i più ampi poteri concessi, quanto previsto al secondo e terzo comma è in deroga ai combinati disposti degli artt. 9/10 legge 392/78.

Ai sensi art. 10 legge 392/78 si precisa e si concorda che in termini gestionali non è ammessa l'autogestione dei servizi comuni (sent. 22/9/83 Trib Milano sez VIII), salvo specifica autorizzazione scritta del locatore.

Nei casi in cui è d'obbligo l'osservanza della disposizione art. 1129 c.c. il diritto/dovere di tale osservanza spetta unicamente al locatore.

Per i casi in cui si applica l'art. 1136 c.c. il diritto di decidere per quanto previsto al 2° e 3° comma deve essere supportato da delega scritta rilasciata dal locatore.

ACCORDI PARTICOLARI:

- la Proprietà si impegna a consegnare al conduttore alla data consegna chiavi i locali liberi e sgomberi da cose;
- nell'eventualità di una variazione di destinazione d'uso dei locali nel corso della locazione, tutte le spese relative saranno a carico del conduttore senza richiesta alla proprietà;
- la proprietà, a data consegna chiavi e sin d'ora, con la firma della presente autorizza il conduttore ai lavori straordinari per inizio attività, fermo restando che tali lavori su immobile, fissi ed infissi e/o servizi, saranno interamente a carico del conduttore e nessun rimborso dovrà essere richiesto alla proprietà nel corso della locazione e/o in sede di recesso e dalla medesima proprietà acquisiti senza richiesta al conduttore di rimessa in pristino e/o risarcimento economico. Pertanto la proprietà si impegna a sottoscrivere eventuali comunicazioni/richieste di autorizzazione e quant'altro fosse necessario ai fini dell'esecuzione dei lavori da parte del conduttore per inizio attività.

- il conduttore dichiara che nel corso della locazione, tutti gli interventi di carattere ordinario e straordinario sull'immobile, fissi ed infissi e/o sui servizi, saranno interamente a carico del conduttore stesso senza richiesta alcuna di rimborso spesa alla proprietà nel corso della locazione e/o in sede di recesso contratto e dalla proprietà acquisiti alla data riconsegna immobile. Si precisa che tali interventi dovranno comunque e sempre specificatamente e preventivamente essere autorizzati per iscritto dalla proprietà nei modi, termini e nelle forme prescritte ove previsto dalle norme vigenti al momento.
- DPR 131/86: l'eventuale denuncia ed imposta per cessione e risoluzione del contratti, ove previsto ed ammesso, dovrà essere effettuata ed assolta dal contraente che ha provocato l'atto;
- il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

Le parti dichiarano di avere attentamente valutato i suindicati accordi particolari nati da una reciproca volontà bilaterale e dichiarano di approvare specificatamente, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c., il testo complessivo.

Le disposizioni su trascritte si intende che assumono il valore di vere e proprie clausole contrattuali ed il contratto nel suo complesso ha efficacia così come dispone l'art. 1372 c.c.

Piosasco, il

Il Locatore

Il Conduttore

— Visto, letto ed approvato e sottoscritto dalle parti contrattuali senza osservazioni alcuna in tutte le sue parti complessivamente.

Piosasco, il

Il Locatore

Il Conduttore

PARERI E ATTESTAZIONI AI SENSI DEL T.U.E.L. (D.lgs 18.8.2000 n. 267)

| | |
|--|-----------------|
| Regolarità tecnica (art. 49 comma 1) | <u>foravile</u> |
| Il Responsabile del servizio | <u>Amul</u> |
| Regolarità contabile (art. 49 comma 1) | .. |
| Il Responsabile di ragioneria | |
| Visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria (art. 151 - comma 4) | |
| Il Responsabile del servizio finanziario | |

Del che si è redatto il presente verbale

IL SINDACO/PRESIDENTE
ROBERTA MARIA AVOLA FARACI

R. M. Avola Faraci



IL SEGRETARIO GENERALE
CORRADO PAROLA

Corrado Parola

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune (art. 32, comma 1, Legge 18.06.2009, n. 69 e art. 2, comma 5, Legge 26.02.2010 n. 25) per quindici giorni consecutivi (art. 124 - comma 1 T.U.E.L. D.Lgs 267/2000 e s.m.i.) con decorrenza dal

Piovascso, li 6 NOV. 2012



7 NOV. 2012
IL SEGRETARIO GENERALE
CORRADO PAROLA

Corrado Parola

Comunicato ai Revisori - Capigruppo - Prefetto - il

7 NOV. 2012

Prot. n. _____

Dichiarata immediatamente eseguibile
ai sensi dell'art. 134 - comma 4 T.U.E.L.
D.Lgs 267/2000



IL SEGRETARIO GENERALE
CORRADO PAROLA

Corrado Parola

Copia conforme all'originale, per uso amministrativo

IL RESPONSABILE SERVIZIO
IL SEGRETARIO GENERALE

Piovascso, li _____

DIVENUTA ESECUTIVA in data 19 NOV. 2012

- Per decorrenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione (ai sensi dell'art. 134 del T.U.E.L. 267/2000)

Piovascso, li 20 NOV. 2012



IL SEGRETARIO GENERALE
CORRADO PAROLA

Corrado Parola