

SCRITTURA PRIVATA

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra l'Azienda Torinese Mobilità S.p.A. (ATM S.p.A.) con sede in Torino - C.so Filippo Turati 19/6 - C.F. 07309340011, rappresentata da arch. Piero Craveri nato a Torino il 10/07/1941 in qualità di Direttore Parcheggi e Servizi alla Mobilità Invidduale, da ora denominata Locatrice

F

Il Presidio Sanitario Gradenigo della Congregazione Figlie della Carità di San Vincenzo de Paoli, con sede in Torino - C.so Regina Margherita 8 - C. F. 80064750013, P. IVA 01097260010, rappresentato dal Direttore Generale, Suor Maria Laura Lampis, nata a Gonnese (CA) il 5/1/1931 (C.F. LMPMLR31A45E086C), residente in C.so Regina Margherita 8 - Torino, in qualità di Direttore Generale, da ora denominato Conduttore.

Premesso

- che in data 24 luglio 1998 è stata rilasciata concessione n.384/98 per la Demolizione di Fabbricato uso rimessa su Via Porro e palazzina uffici su Via Fontanesi. Costruzione di parcheggio pluripiano a rotazione con parte del p.t. in uso al Presidio Sanitario Gradenigo per la sosta delle ambulanze e per i locali riservati agli operatori del servizio 118;
- che tale concessione è stata rinnovata il 6 novembre 1999 con la concessione Ed.n.698/99;
- che con "Atto di Trasferimento della Proprietà di Aree in Torino dall'Azienda Torinese Mobilità alla Città di Torino con Riserva di Diritti di Superficie", repertorio n.358688, raccolta n.44634, del 5 maggio 2000, la cedente ATM

si è riservata il diritto di costruire e mantenere in proprietà superficiaria per anni 99 decorrenti dalla data dell'atto, anche il parcheggio ambulanze Gradenigo, CEU foglio 169 numero 120 subalterno 13.

- che, come da documentazione di progetto i locali da adibire al ricovero delle ambulanze e quelli per il personale del servizio 118 saranno consegnati al Presidio Sanitario Gradenigo finiti ed attrezzati di servizi ed impianti di tipo civile;

Tutto ciò premesso tra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 (valore delle premesse)

Le premesse formano parte integrante del presente contratto.

Art. 2 (oggetto del contratto)

L'ATM S.p.A., in qualità di titolare del diritto di superficie come meglio precisato in premessa, concede in locazione al Conduttore, l'area sita all'interno del comprensorio Fontanesi, avente superficie commerciale pari a circa mq. 280, identificata nelle allegate planimetrie come subalterno 13.

L'ATM S.p.A. dichiara che l'immobile locato e gli impianti di cui è dotato sono in regola con le vigenti leggi. In proposito si fa espresso riferimento agli allegati al presente contratto (permesso di agibilità della Città di Torino, richiesta rilascio certificato prevenzione incendi, dichiarazione di conformità progettuale, – dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi della Legge 46/90 – dichiarazioni catastali).

Il Conduttore prende atto dello stato di fatto ed accetta.

Art. 3 (osservanza delle norme di sicurezza)

Con particolare, ma non esclusivo riferimento al D. Lgs 626/1994 e s. m. e i., il Conduttore con la firma del presente contratto si impegna ad osservare tutte le

norme previste dalla vigente normativa in materia di sicurezza e si impegna altresì ad eseguire gli interventi di manutenzione a suo carico nel rispetto della suddetta normativa, senza alterare gli standard e i livelli di sicurezza e si impegna altresì a non apportare modifiche senza autorizzazione di ATM S.p.A.

La violazione di tale norma costituisce motivo per la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C.

Art. 4 (durata del contratto)

La durata è fissata in sei anni dalla data dell'allegato Verbale di Consegna (All. a). Il contratto si rinnoverà di sei anni in sei anni salvo disdetta che ognuna delle parti potrà comunicare all'altra almeno tre mesi prima della scadenza contrattuale. Non si applica il disposto degli articoli 28 e 29 della Legge 392/1978.

In ogni caso, ai sensi dell'art. 954 C.C. il presente contratto non potrà eccedere l'anno in corso alla scadenza del diritto di superficie, come in premessa indicato.

Art. 5 (recesso del Conduttore)

Viene riconosciuta al Conduttore la facoltà di anticipato recesso solo qualora ricorrano gravi motivi con obbligo di preavviso ad ATM S.p.A. almeno sei mesi prima del previsto rilascio. In tal caso il Conduttore sopporterà tutti gli oneri economici per le eventuali spese per il ripristino dei luoghi allo stato originario.

Art. 6 (destinazione d'uso)

I locali sono concessi in locazione esclusivamente per la sosta delle ambulanze con utilizzo dei locali tecnici pertinenti. E' vietata qualsiasi altra destinazione, pena la risoluzione del contratto per grave inadempimento.

Art. 7 (ammontare del canone)

Il canone di locazione annuo è convenuto ed accettato in €/mq.66 + IVA per complessivi € 18.480 annue, oltre IVA, che il Conduttore dovrà corrispondere con pagamento annuale anticipato eseguito a fine mese data fattura ATM S.p.A.

Ai sensi dell'art. 1462 C.C. il Conduttore non potrà opporre alcuna eccezione al fine di ritardare e/o ridurre il canone come sopra determinato.

La violazione di tale clausola comporta la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C.

Il mancato pagamento anche solo di un canone annuo o degli oneri accessori come in avanti precisato, costituisce grave inadempimento che legittima la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C.

Non si applica la disposizione dell'art. 55 della Legge 392/1978.

Art. 8 (aggiornamento del canone)

Ai sensi e per gli effetti dell'art.32 legge 392/78, il canone di locazione sarà aggiornato annualmente ed automaticamente a decorrere dall'inizio del secondo anno in relazione al 75% della variazione dell'Indice Istat, accertata con il metodo della variazione assoluta dell'anno precedente e relativa al mese di scadenza, con riferimento all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

In ogni caso l'aggiornamento sarà effettuato nel limite massimo consentito dalle disposizioni legislative che dovessero intervenire in corso di contratto.

Art. 9 (cauzione)

L'ATM S.p.A. esonera il Conduttore dal versamento della cauzione

Art. 10 (stato dell'immobile – addizioni - miglioramenti)

Il Conduttore dichiara di aver visitato i locali, suddivisi all'interno in accordo alle

richieste formulate ed attrezzati con gli impianti ed i servizi tecnologici richiesti, e riconosce che gli stessi sono in buono e ordinario stato locativo e di manutenzione e che l'immobile e i locali sono idonei all'uso di cui al presente contratto ed esenti da vizi che ne diminuiscano l'idoneità stessa; riconosce inoltre che locali e gli impianti sono conformi alle norme vigenti e sottoscrive il verbale di consegna.

Il Conduttore stesso è costituito custode della cosa locata e si obbliga a mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia e di consegnarla al termine della locazione nello stesso stato in cui l'ha ricevuta, salvo il normale deperimento d'uso.

Il Conduttore è tenuto in particolare ad eseguire tutte le riparazioni e sostituzioni conseguenti a danni agli immobili e agli impianti provocati da personale alle sue dipendenze o comunque legato da qualsiasi rapporto con esso Conduttore.

In caso di inadempimento al suddetto obbligo la Locatrice potrà eseguire le riparazioni in proprio con conseguente addebito delle spese al Conduttore che nulla potrà eccepire in proposito e dovrà rimborsare immediatamente quanto richiesto.

Agli immobili locati non potranno essere apportate modifiche strutturali o addizioni non facilmente rimovibili e sempre che non alterino i volumi e le superfici e non comportino modifiche della destinazione d'uso, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'ATM S.p.A.

Le eventuali opere di completamento degli impianti elettrici, idrici, telefonici, di riscaldamento, antincendio, etc. che il Presidio Sanitario Gradenigo ritenesse necessario eseguire ad integrazione o per il migliore utilizzo dei locali, saranno a completo carico del Conduttore il quale si impegna a realizzarle sulla base di

progetti redatti da professionisti abilitati ed in conformità con le normative vigenti. Il Presidio Sanitario Gradenigo dovrà fornire ad ATM S.p.A. copia dei progetti e delle relative certificazioni per le modifiche/integrazioni eseguite.

Ogni addizione rimarrà comunque a beneficio dell'immobile, salvo espressa richiesta di rimozione da parte di ATM S.p.A. senza che il conduttore possa pretendere indennizzi.

L'ATM potrà in qualunque momento verificare, o far verificare da tecnici specializzati all'uopo incaricati, la conformità e la rispondenza alle disposizioni legislative e regolamentari degli impianti e delle strutture dei locali dati in affitto.

Art.11 (spese per servizi e manutenzione ordinaria e straordinaria)

Tutte le spese di ordinaria manutenzione, quali ad esempio quelle di cui all'art. 1609 C.C., sono a carico del conduttore.

Gli oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria e straordinaria dei portoni sezionali d'ingresso ed uscita delle ambulanze sono a completo carico del Conduttore.

Non sono previsti oneri accessori in considerazione del fatto che lo stesso Conduttore provvederà in proprio ai servizi che, a titolo esemplificativo, sono indicati nell'art.9 Legge 392/78.

Art. 12 (sublocazione e cessione del contratto)

E' vietata, pena la risoluzione del contratto, la sublocazione sia parziale che totale o la cessione del presente contratto.

Art. 13 (esonero da responsabilità)

Il Conduttore esonera espressamente la Locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare a terzi da fatto del Conduttore stesso e dei suoi dipendenti o di persone legate ad esso Conduttore da qualsia-

si rapporto.

La Locatrice è esonerata da qualsiasi responsabilità per eventuali danni e/o pregiudizi che dovessero derivare al Conduttore a seguito di provvedimenti di qualunque Autorità o Ente che impediscano totalmente o parzialmente l'uso da parte del Conduttore della cosa locata.

Art. 14 (rinvio ad altre disposizione)

Per quanto non espressamente previsto le parti fanno rinvio alle norme in materia di locazioni ad uso diverso dall'abitazione. Si conviene espressamente che non si applicano le norme in materia di indennità per la perdita dell'avviamento commerciale e di diritto di prelazione e riscatto previste dalla Legge 392/1978 e da disposizioni integrative che dovessero emanarsi in corso di contratto.

Art. 15 (registrazione del contratto)

Il presente contratto, riferito a beni strumentali, è soggetto ad IVA per tutte le prestazioni, pertanto si prevede la registrazione in caso d'uso. In questo caso le spese di registrazione saranno a carico delle parti in quote uguali. Le spese di bollo sono interamente a carico del Conduttore.

Art.16 (foro competente)

Per ogni controversia è competente esclusivamente il Foro di Torino.

Allegati:

- a) Verbale di consegna dell'immobile
- b) Permesso di agibilità n.133/2002 rilasciato dalla Città di Torino in data 05/07/2002
- c) Richiesta rilascio Certificato Prevenzione Incendi in data 09/05/2002
- d) Dichiarazione Inizio Attività del 29/05/2002

e) Dichiarazione di Conformità delle opere rilasciata dai Progettisti in data
22/05/2002

f) Dichiarazioni di Conformità degli impianti ai sensi della legge n.46 del 5
marzo 1990

g) Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana del 26/04/2002

h) N. 2 planimetrie piano terreno fabbricato Via Fontanesi.

Letto approvato e sottoscritto.

Torino,

Per la Locatrice
AZIENDA TORINESE MOBILITA' S.p.A.
DIRETTORE PARCHEGGI E SERVIZI
ALLA MOBILITA' INDIVIDUALE
(arch. Piero Craveri)

Per il Conduttore

Maria Laura Sampir



Ai sensi dell'art. 1341 C.C. le parti espressamente accettano quanto contenuto
negli Artt.: 2 (oggetto del contratto); Art. 3 (osservanza delle norme di sicurezza);
Art. 4 (durata del contratto); Art. 6 (destinazione d'uso); Art. 7 (ammontare
del canone); Art. 10 (stato dell'immobile - addizioni - miglioramenti); Art. 12
(sublocazione e cessione del contratto); Art. 13 (esonero da responsabilità);
Art. 14 (rinvio ad altre disposizioni); Art. 16 (foro competente).

Per ATM S.p.A.

AZIENDA TORINESE MOBILITA' S.p.A.
DIRETTORE PARCHEGGI E SERVIZI
ALLA MOBILITA' INDIVIDUALE
(arch. Piero Craveri)

Per Presidio Sanitario Gradenigo

Maria Laura Sampir



VERBALE DI CONSEGNA DI IMMOBILE

Il giorno 31/07/2002 l'Azienda Torinese Mobilità S.p.A. - (ATM S.p.A.) con sede in Torino - C.so F. Turati 19/6 - Codice Fiscale 07309340011, nella persona dell'arch. Piero CRAVERI nato a Torino il 10/07/1941 che interviene nel presente atto in qualità Direttore Parcheggi Servizi alla Mobilità Individuale

consegna

al Presidio Ospedaliero Gradenigo della Congregazione Figlie della Carità di San Vincenzo de' Paoli con sede in Torino - C.so Regina Margherita 8- Codice Fiscale 80064750013, rappresentato da arch. Adriano SOZZA nato a Torino il 25/10/1953 in qualità di Direttore Tecnico, una porzione dell'immobile sito in Torino all'interno del Comprensorio Fontanesi come indicato nel contratto di locazione e per gli usi indicati nello stesso contratto.

Il conduttore riconosce che i locali sono idonei all'uso convenuto e conformi a quanto previsto nel contratto di locazione e che gli impianti esistenti sono in regola con le norme vigenti.

Dalla data del presente verbale decorre la durata della locazione, nonché gli addebiti inerenti le spese poste contrattualmente a carico del conduttore secondo il criterio di ripartizione stabilito dal contratto.

La consistenza dell'immobile locato e le condizioni della locazione sono dettagliate nel contratto di cui il presente verbale costituisce allegato.

Il presente verbale costituisce parte integrante del contratto di locazione sottoscritto in pari data.

Torino li 31/07/2002

Per la Locatrice

AZIENDA TORINESE MOBILITA' S.p.A.
DIRETTORE PARCHEGGI E SERVIZI
ALLA MOBILITA' INDIVIDUALE
(arch. Piero Craveri)

Per il Conduttore

Adriano Sozza

