

Deliberazione CDA n. 29 del 16/12/2014

OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE TRA ATO-R E ARPA PIEMONTE. RINNOVO 2015-2019.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PREMESSO CHE:

- Ad oggi la sede di ATO-R è presso gli uffici di Arpa Piemonte in virtù del Contratto di locazione in vigore dal 1/1/2009. Tale Contratto ha quale termine di scadenza il 31/12/2014.
- Arpa Piemonte, in vista della scadenza, ha manifestato ad ATO-R la disponibilità al rinnovo dello stesso per il periodo 2015-2019, a condizioni economiche più vantaggiose in quanto uniformi ai prezzi richiesti agli altri Enti che nell'anno 2015 si trasferiranno presso la sede Arpa.

CONSIDERATO CHE:

- Con propria deliberazione n. 16 del 3/7/2014 era stata espressa l'esigenza di reperire una nuova sede di ATO-R, esigenza che si conferma con il presente atto.
- Tuttavia, nelle more del reperimento di nuovi uffici ed in attesa della riorganizzazione delle autorità d'ambito che sta operando la Regione Piemonte, si ritiene necessario procedere provvisoriamente al rinnovo del Contratto di locazione offerto da Arpa Piemonte.

DATO ATTO CHE in data 27/10/2014 gli uffici di ATO-R hanno provveduto a effettuare richiesta, prot. n. 7768, all'Agenzia del Demanio di nulla osta sul rinnovo del Contratto in oggetto, ex art. 1 comma 388 della Legge 147/2013. Tale autorizzazione, che deve pervenire entro 60 giorni dalla richiesta, è finalizzata principalmente a sancire l'indisponibilità di immobili demaniali quale presupposto per la locazione di un immobile di proprietà di terzi, altre che ad accertare il rispetto dell'applicazione dei prezzi di mercato. Ad oggi l'Agenzia del Demanio non ha ancora provveduto a rispondere alla richiesta di ATO-R.

VISTO pertanto lo schema di Contratto proposto allegato al presente atto sotto la lettera A per farne parte integrante e sostanziale e verificato che lo stesso è conforme alle esigenze dell'ente e che il valore del canone per gli spazi adibiti ad uffici è in linea con gli importi dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio per le attività terziarie, nella zona di riferimento "Santa Rita-Lingotto".

DATO ATTO dell'urgenza di procedere in vista della prossima ed imminente scadenza dell'attuale Contratto di locazione, seppur nelle more del nulla osta dell'Agenzia del Demanio e fatta salva possibilità di recesso in caso di risposta negativa.

Vista la Legge Regionale 24/02;

Visto il D.Lgs 152/2006;

Visto il D.Lgs. 267/200 (TUEL).

Visto l'art. 134, comma 4, del citato Testo Unico e ritenuta l'urgenza.

Acquisito i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Atteso che il numero di voti richiesti per l'adozione della presente deliberazione è stabilito dall'art. 20 dello Statuto.

Preso atto della seguente votazione:

	Presenti	Assenti
Paolo Foietta	X	
Caltagirone Diego	X	
Casotti Gianluigi		X
Massimino Giuseppe	X	
Rossi Maurizio		X

Presenti n. 3

Assenti n. 2

Non partecipanti al voto n. 0

Votanti n. 3

Astenuti n. 0

Favorevoli n. 3

Contrari n. 0

Il Consiglio di Amministrazione, all'unanimità dei presenti

DELIBERA

- 1) Di approvare, per le motivazioni espresse in premessa, il rinnovo del contratto di locazione tra ATO-R e Arpa Piemonte, il cui schema contrattuale è allegato al presente atto sotto la lettera A per farne parte integrante e sostanziale.
- 2) Di dare mandato al Segretario di procedere alla sottoscrizione dello stesso apportando le modifiche non sostanziali che si rendessero opportune, nelle more del nulla osta dell'Agenzia del Demanio e fatta salva possibilità di recesso in caso di risposta negativa.
- 3) Di demandare a successivo provvedimento l'impegno della relativa spesa.
- 4) Di dichiarare immediatamente eseguibile il presente provvedimento con successiva votazione, separata, espressa e favorevole di tutti gli intervenuti.

Il Segretario
Dott. Angelo Tomarchio

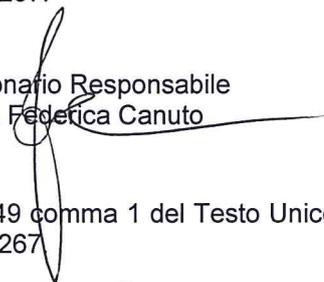


Il Presidente
Dott. Paolo Foietta



Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Il Funzionario Responsabile
Dott.ssa Federica Canuto



Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Il Segretario
Dott. Angelo Tomarchio



ALLEGATO A

**CONTRATTO DI LOCAZIONE PER IMMOBILE AD USO DIVERSO DA
ABITAZIONE**

Tra

**AGENZIA REGIONALE per la PROTEZIONE AMBIENTALE del
PIEMONTE (in seguito denominata “Arpa Piemonte”)** con sede legale in
Torino, via Pio VII n° 9, P.IVA 07176380017, in persona del Dirigente
Responsabile della Struttura Complessa “Provveditorato e Tecnico” ,
Dott.ssa Rossana Maria Caterina Giannone, nato a Sorgono il 08.09.1970 e
domiciliata, ai fini del presente atto, presso la suddetta sede legale
dell’Agenzia

e

**CONSORZIO ASSOCIAZIONE D’AMBITO TORINESE PER IL GOVERNO
DEI RIFIUTI (In seguito denominato “ATO-R”** con sede legale in Torino
via Maria Vittoria, 12 C.F. 09247680011 in persona del Segretario, Dott.
Angelo Tomarchio, nato a Santa Venerina (CT) il 18/07/1954 e domiciliato ai
fini del presente atto, presso la sede legale dell’ATO-R.

PREMESSO

- A) che Arpa Piemonte, di seguito denominata semplicemente “Locatore”, è
titolare della proprietà superficaria novantanovenale delle nove palazzine
site in Torino, via Pio VII n. 9, aree pertinenziali e sottosuolo inclusi;
- B) che l’ATO-R, di seguito denominato semplicemente “Conduttore”, ha
necessità di detenere in locazione gli spazi ad uso ufficio, situati al piano
terzo, della palazzina contrassegnata con la sigla “B2”, evidenziati nella
planimetria allegata al presente atto quali sede dei propri uffici, per una
superficie di 315 mq.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE :

ARTICOLO 1 - OGGETTO

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile di cui al punto B della premessa, la quale forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ARTICOLO 2 - DESTINAZIONE DEI LOCALI

L'immobile sarà destinato esclusivamente ad uso uffici.

ARTICOLO 3 - DURATA

Il presente contratto entra in vigore il giorno 01 gennaio 2015 e avrà durata fino al 31 dicembre 2021.

Alla data di scadenza il locale concesso in locazione dovrà essere riconsegnato ad Arpa Piemonte.

Il Conduttore potrà recedere in ogni momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata a/r, almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

ARTICOLO 4 - CANONE E ONERI ACCESSORI

4.a. Il canone annuo di locazione, con decorrenza 01 marzo 2015, è stabilito in € 19.656,00.

Il canone viene automaticamente aggiornato ogni anno, con riferimento al mese di marzo, nella misura del 75% della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

4.b. Gli oneri accessori comprendono: servizio di teleriscaldamento, fornitura di teleriscaldamento, energia elettrica, acqua, servizi informativi e rete telefonica, manutenzione ordinaria e conduzione impianti parti comuni, servizio di pulizie parti comuni e parti in uso esclusivo, tassa rifiuti.

4.c. Il canone annuo viene corrisposto tramite bonifico bancario in numero due rate semestrali anticipate entro il 30 del mese di gennaio e luglio di ogni anno.

4.d Gli oneri accessori vengono rimborsati in numero due rate semestrali posticipate entro il 30 gennaio e luglio di ogni anno.

ARTICOLO 5 – STATO DEI LOCALI, CONSEGNA

5.a. L'immobile è di recente costruzione e viene consegnato in perfetto stato d'ordine, funzionale in ogni suo impianto e dotazione.

5.b. Il Locatore fornisce copia delle certificazioni previste dalle vigenti normative in materia di locazione di immobili al Conduttore.

5.c. Il Conduttore è costituito custode della cosa locata con l'obbligo di mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia e di riconsegnarla al termine della locazione nello stesso stato in cui l'ha ricevuta, salvo il normale deperimento dovuto all'uso ordinario.

ARTICOLO 6 – SUBLOCAZIONE, COMODATO O CESSIONE

Il Conduttore ha diritto di cedere il presente contratto, di sublocare ovvero di concedere in comodato, in tutto o in parte, la porzione di immobile ad esso concessa in locazione, previa autorizzazione del Locatore, purché non ne venga modificata la destinazione d'uso. In ogni caso qualsiasi sublocazione o subcomodato dovrà comunque prevedere il rispetto degli accordi contenuti nel presente contratto, non potrà per qualsiasi motivo eccederne la durata, e non libererà il Conduttore dagli obblighi assunti.

ARTICOLO 7 – MANUTENZIONI, RIPARAZIONI, SERVIZI ACCESSORI

7.a. Manutenzione straordinaria

La manutenzione straordinaria è effettuata a carico e a cura del Locatore.

7.b. Manutenzione ordinaria

La manutenzione ordinaria, la conduzione degli impianti, le utenze e le pulizie sono gestite direttamente o indirettamente dal Locatore e sono rimborsate dal Conduttore per intero per quanto concerne la porzione in uso esclusivo e nella seguente misura per le parti comuni:

- servizio di teleriscaldamento: essendo il relativo contratto con il fornitore stipulato per ogni singola palazzina del comprensorio, si

ripartiscono forfettariamente i costi rapportando la volumetria occupata dall'inquilino con quella della sola palazzina ospitante A1.

- Fornitura di energia elettrica ed acqua: il rapporto con i fornitori è unico per tutto il comprensorio quindi si ripartiscono forfettariamente i costi rapportando la superficie occupata dall'inquilino a quella dell'intero comprensorio.
- Manutenzione ordinaria e conduzione impianti: come al punto precedente.
- Servizio di pulizie: la quota di superficie netta di uso comune, su cui concorrono alla spesa (al 50% ciascuno) inquilino e locatore, è individuata in 150 mq (parti comuni del piano terra della palazzina e scale A1, pertinenze e altri accessi comuni) a cui si applicano i prezzi unitari del relativo appalto.
- Servizi informativi e rete telefonica: i rimborsi sono definiti in base all'analisi prezzi dell'anno 2014.

ARTICOLO 8 – INNOVAZIONI, ADDIZIONI, MIGLIORIE

Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione, sostituzione o trasformazione ai locali nonché agli impianti tutti, senza il preventivo assenso del Locatore.

Ogni opera che il Conduttore ritenesse necessaria, la quale preveda fori o rotture murarie in qualsiasi superficie verticale o orizzontale, non potrà essere eseguita senza la preventiva autorizzazione scritta del Locatore.

ARTICOLO 9 – RESPONSABILITA' PER DANNI E USO DEGLI SPAZI COMUNI

9.a. Il Locatore e il Conduttore, ognuno per le parti di immobile e di impianti di propria competenza, ed in relazione alle funzioni ed alle attività ivi esercitate, si obbligano ad osservare ogni disposizione in vigore per la sicurezza, la prevenzione per danni, infortuni, incendi e quant'altro attiene all'attività ivi svolta, e si terranno reciprocamente indenni da ogni dannosa conseguenza a persone o cose.

- 9.b. E' fatto divieto al Conduttore di occupare con materiali ed oggetti vari anche solo temporaneamente le parti di uso comune, nonché di porre fissi e infissi, di apporre targhe, insegne o mostre di qualsiasi tipo fuori dagli appositi spazi, di installare antenne radio o Tv, senza il preventivo assenso del Locatore, così come è fatto espresso divieto al Conduttore di compiere atti che possano arrecare disturbo o danno alla proprietà, a coinquilini o a terzi.
- 9.c. È escluso il posteggio di veicoli all'interno del comprensorio.

ARTICOLO 10 – VISITE AI LOCALI

- 10.a. Qualora il Locatore intenda vendere l'immobile od in caso di intervenuta disdetta del rapporto di locazione ed in particolare durante l'ultimo semestre della locazione, il Conduttore, previo avviso da parte del Locatore e nei tempi concordati, consentirà la visita dei locali oggetto del presente contratto in almeno due giorni della settimana in cui per due ore consecutive, da individuarsi tra le 09:00 e le 16:00, il proprietario avrà diritto di visitare o di far visitare l'immobile agli eventuali acquirenti o agli aspiranti alla locazione.
- 10.b. Il Locatore avrà facoltà di ispezionare o far ispezionare l'immobile locato, avvisando il Conduttore con un preavviso di almeno due giorni.
- 10.c. Tale termine di preavviso può essere ridotto ove esigenze urgenti di manutenzione lo richiedano.

ARTICOLO 11 – REGIME FISCALE E SPESE DEL CONTRATTO

Il presente contratto è esente dall'imposta sul valore aggiunto ai sensi dell'art. 10, punto 8 del DPR n. 633 del 26.10.1972 e s.m.i., ed è soggetto all'imposta di registro. Le spese di registrazione saranno per il 50% a carico di ciascuna parte, mentre l'imposta di bollo sulle quietanze e quella relativa ai contratti medesimi sarà a carico del conduttore.

ARTICOLO 12 – ELEZIONE DI DOMICILIO

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

il Locatore: Torino, via Pio VII n. 9;

il Conduttore: Torino, via Pio VII n. 9;

ARTICOLO 13 – NORMA FINALE E RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE.

13.a. Per quanto non previsto nel presente contratto le parti richiamano le disposizioni del Codice Civile, nonché la Legge n. 392 del 20/07/1978 e s.m.i., e gli usi locali non incompatibili con la Legge predetta.

13.b. Le parti dichiarano di avere attentamente preso visione della presente scrittura che accettano integralmente.

Letto, confermato, sottoscritto

Torino, li _____

Il Locatore

Per Arpa Piemonte

.....

Dott.ssa Rossana Maria Caterina Giannone

.....

Il Conduttore

ATO-R

Dottor Angelo Tomarchio

Le parti dichiarano di approvare specificatamente ai sensi dell'art. 1341 Cod. Civ. le clausole contenute negli articoli 2 (destinazione dei locali), 3 (durata), 4 (canone e oneri accessori), 5 (stato dei locali, consegna), 7 (manutenzioni, riparazioni, servizi accessori), 8 (innovazioni, addizioni, migliorie) 9 (responsabilità per danni e uso degli spazi comuni).

Il Locatore

Per Arpa Piemonte

Il Conduttore

ATO-R

Dott.ssa Rossana Maria Caterina Giannone

Dottor Angelo Tomarchio