

**ORIGINALE**



*Deliberazione CDA n. 26 del 13/11/2020*

**OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE TRA ATO-R E ARPA PIEMONTE. RINNOVO 2021-2026. APPROVAZIONE**

### **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 inizialmente siglato per gli anni 2009-2014, di seguito rinnovato per gli anni 2015-2020.

Vista la prossima scadenza del 31/12/2020, con nota del 5/10/2020, ns. prot. n. 661, è stato richiesto ad ARPA Piemonte, la disponibilità a poter procedere al rinnovo per ulteriori n. 6 anni (dal 1/1/2021 al 31/12/2026) del contratto per l'affitto dei locali situati al piano 3° della palazzina B2 del complesso in Via Pio VII, 9 a Torino.

Visto lo schema di Contratto proposto, trasmesso all'Ente in data 27/10/2020, allegato al presente atto sotto la lettera A per farne parte integrante sostanziale, e verificato che lo stesso è conforme alle esigenze dell'Ente e che le condizioni contrattuali per gli spazi occupati non hanno subito variazioni rispetto al quinquennio precedente.

Rilevato inoltre, 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 "Periferica Lingotto", come da attestazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, conservata agli atti.

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 comma 2 del Testo Unico suddetto.

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

Preso atto della seguente votazione:

	Presenti	Assenti
Rossi Maurizio	X	
Casotti Gianluigi	X	
Genovese Manuela		X
Massaglia Angela	X	

Presenti n. 3

Assenti n. 1

Non partecipanti al voto n. 0

Astenuti n. 0

Votanti n. 3

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 per ulteriori n. 6 anni (dal 1/1/2021 al 31/12/2026) del contratto di locazione tra ATO-R e ARPA Piemonte, dei locali situati al piano 3° della palazzina B2 del complesso in Via Pio VII, 9 a Torino, 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.
- 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. Gerlando Luigi Russo  
(f.to in originale)

Il Presidente  
Avv. Maurizio Rossi  
(f.to in originale)

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 Responsabile  
Dott.ssa Federica Canuto  
(f.to in originale)

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. Gerlando Luigi Russo  
(f.to in originale)

**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 "*Dipartimento Patrimonio e Contabilità*", Dott. Mauro Porta, nato a Torino il 23.02.1964 e domiciliato, ai fini del presente atto, presso la suddetta sede legale dell'Agencia

e

**CONSORZIO ASSOCIAZIONE D'AMBITO TORINESE PER IL GOVERNO DEI RIFIUTI**

(in seguito denominato "**ATO-R**"), con sede legale in Torino (TO) via Pio VII n° 9, C.F. 09247680011 in persona del Segretario Dott. Gerlando Luigi Russo, nato a Agrigento (AG) il 22.06.1962 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 novantanovenne 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, il tutto individuato a Catasto nel modo seguente Foglio 1442 mappale 81 sub 3.

**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 2021 e avrà durata fino al 31 dicembre 2026.

Alla data di scadenza il locale concesso in locazione dovrà essere riconsegnato al Locatore.

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

### **ARTICOLO 4 - CANONE E ONERI ACCESSORI**

**4.a.** Il canone annuo di locazione è stabilito in € 19.656,00.

Il canone viene automaticamente aggiornato ogni anno secondo quanto previsto dalle norme al momento vigenti, 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 energia elettrica ed 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 pagamento del canone annuo viene richiesto dal locatore 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, è stato regolarmente collaudato 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 degli 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 sub-comodato 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, ONERI**

### **7.a. Manutenzione straordinaria**

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

### **7.b. Manutenzione ordinaria e oneri**

La manutenzione ordinaria, la conduzione degli impianti, la tassa rifiuti, le utenze con l'esclusione dei servizi di telefonia e trasmissione dati, le pulizie sono gestite direttamente o indirettamente dal Locatore e le spese sostenute sono rimborsate dal Conduttore per intero secondo le modalità sotto indicate:

- ✓ 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 dal Conduttore con quella della palazzina B2;
- ✓ fornitura di energia elettrica: il rapporto con i fornitori è unico per tutto il comprensorio; si ripartiscono forfettariamente i costi rapportando la volumetria occupata dal conduttore a quella dell'intero comprensorio;
- ✓ manutenzione ordinaria e conduzione impianti: come al punto precedente;
- ✓ acqua: si ripartiscono i costi in funzione del numero di persone presenti;
- ✓ servizio di pulizie: la quota di superficie netta di uso comune, su cui concorrono alla spesa (al 50% ciascuno) conduttore e locatore, è individuata in 150 mq (parti comuni del piano terra della palazzina e scale B2, pertinenze e altri accessi comuni) a cui si applicano i prezzi unitari del relativo appalto;
- ✓ tassa rifiuti: l'importo totale viene diviso per il totale dei metri quadri tassati. Il risultato è moltiplicato per i mq occupati dal Conduttore;
- ✓ 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 note a richiesta di pagamento e quella relativa ai contratti 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. Mauro Porta

Il Conduttore  
per ATO-R  
Dott. Gerlando Luigi Russo

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  
Dott. Mauro Porta

Il Conduttore  
per ATO-R  
Dott. Gerlando Luigi Russo