



EDUCATORIO DELLA PROVVIDENZA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

N. 7/14 del 17 febbraio 2014

OGGETTO:

**CONTRATTO DI LOCAZIONE POPPY SCS. SCUOLA MATERNA E SCUOLA ELEMENTARE.
APPROVAZIONE**

Il giorno **diciassette** del mese di **febbraio duemilaquattordici** alle ore **18.00** in Torino, presso la sede dell'Educatore della Provvidenza - Corso Trento, 13 - previa regolare convocazione, si è tenuto il **Consiglio di Amministrazione**.

Sono intervenuti:

		<i>Presente</i>	<i>Assente</i>
BERGOGLIO Emilia	Presidente	X	
CARDACI Roberto	Consigliere	X	
IORIO Alessandro	Consigliere	X	
MAJORINO Carlo	Consigliere	X	
VISENTIN Alessandro	Consigliere	X	
	Totale presenti	5	
	Totale assenti		

Sono presenti il Direttore Anna TOFFANIN e il Segretario dell'Ente Giovanna GIOVANNINI.

In apertura il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, passa alla discussione del seguente ordine del giorno:

*CONTRATTO DI LOCAZIONE POPPY SCS. SCUOLA MATERNA E SCUOLA ELEMENTARE.
APPROVAZIONE*

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Premesso che l'Educatore dispone, al primo piano, di locali liberi, attigui all'asilo nido, posti tra la scala A e la scala B, per una superficie complessiva di circa 700 mq;

Visto che la Società Cooperativa POPPY SCS, aggiudicataria degli spazi dell'Asilo Nido per mq 702, giusta deliberazione 22/13 del 30/9/2013, nell'ambito dell'offerta tecnico qualitativa di gara ha proposto i seguenti servizi aggiuntivi:

- *apertura di una scuola per l'infanzia bilingue italiano - inglese, da realizzare negli spazi disponibili attigui all'asilo nido, regolarmente affittati, con l'assunzione dell'onere di esecuzione diretta dei lavori di ristrutturazione - adeguamento ed avvio con decorrenza dal 1 settembre 2014*
- *apertura di una scuola elementare bilingue italiano - inglese, entro il 1/9/2014, da realizzare negli spazi disponibili attigui all'asilo nido, regolarmente affittati con un canone di locazione che tenga conto che la struttura sarà al suo primo anno di attività, il numero di allievi sarà contenuto e che tutti i lavori di ristrutturazione, preventivamente autorizzati dall'Ente, saranno a carico della società.*

Visto che con lettera prot. n. 310/13 del 25 ottobre 2013 la Società Cooperativa POPPY SCS formalizzava la richiesta di utilizzo degli spazi per la realizzazione della scuola materna ed elementare, indicandone modalità e tempi di attivazione;

Atteso che il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 28 ottobre 2014 si esprimeva favorevolmente, a condizione che i lavori di ristrutturazione, eseguiti direttamente dal concessionario, fossero preventivamente concordati ed eseguiti nel rispetto dello 'stile' dello stabile e delle norme in materia edilizia;

viste le bozze dei contratti di locazione degli spazi, distinte per scuola materna e scuola elementare, allegate alla presente deliberazione sotto le lettere 'A' e 'B' per farne parte integrante e sostanziale che nel dettaglio prevedono i seguenti canoni applicabili alle rispettive decorrenze e le condizioni particolari come da sottostante tabella:

'A' scuola materna

Mq	Mc	decorrenza	Canone	€/mq	Importo annuo	Adeguamento istat	ristrutturazione
308,60	1.327	1/9/2014	Dal 1/9/14	75,00	€ 23.145,00		A carico locatario
			Dal 1/9/16	95,00	€ 29.317,00		
						Dal 1/9/2017	

'B' scuola elementare

Mq	Mc	decorrenza	Canone	€/mq	Importo annuo	Adeguamento istat	ristrutturazione
239,60	1.030	1/9/2014	Dal 1/9/14	75,00	€ 17.970,00		A carico locatario
			Dal 1/9/16	95,00	€ 22.762,00		
						Dal 1/9/2017	

visto che dalla superficie, complessivamente di mq 700 circa, disponibile per la locazione sono escluse le aule contrassegnate nella planimetria con le lettere 'D' e 'H', poste al confine nord est dell'edificio, all'angolo tra Corso Trento e Via Toselli, e stabilito che le stesse, rimangano nella disponibilità dell'Ente, con diritto di prelazione per locazione futura da parte di POPPY che ha dichiarato la necessità di averle in uso dal 31/8/2015, con conseguente adeguamento del canone in vigore;

Vista la richiesta di ristrutturazione di Poppy Scs che ha presentato il computo metrico allegato al presente atto sotto il n. '1', nel quale, come da relative planimetrie distinte in 'materna' ed 'elementare', vengono esposti, dettagliatamente per ciascuna aula, gli interventi e i costi di ristrutturazione, riepilogati come di seguito:

- Scuola materna:

interventi di decorazione, revisione infissi, lucidatura pavimenti, nuova pavimentazione in legno, adeguamento bagni, compartimentazione con inserimento porta REI, revisione e implementazione impianti elettrici per complessivi € 37.460,22 al lordo di Iva da realizzarsi su una superficie richiesta pari a mq 308,60

- Scuola elementare:

interventi di decorazione, revisione infissi, lucidatura pavimenti, revisione e implementazione impianti elettrici, compartimentazione con inserimento porta REI, su una superficie complessiva di mq 239,60, oltre che il rifacimento dei bagni posti in corrispondenza della scala B, per complessivi € 60.006,29 al lordo di Iva

dato atto che gli interventi di manutenzione e di modifiche interne sopra descritte sono subordinate a presentazione di C.I.L. presso lo sportello urbanistico della città, previa verifica delle prescrizioni dei VV.FF. nel rispetto del C.P.I. e dei limiti stabiliti dalla Soprintendenza per gli edifici vincolati;

dato atto che le manutenzioni straordinarie preliminari e propedeutiche alla gestione scolastica degli spazi vengono autorizzate dal Consiglio di Amministrazione con onere della presentazione della pratica di autorizzazione ai competenti organi a carico della Società POPPY SCS ;

acquisiti i pareri favorevoli, come previsto dall'art. 49, comma 1, del D.Lgs.267/00;

dopo breve discussione, con voto unanime e favorevole, espresso nelle forme di Legge

DELIBERA

Di dare corso alla stipula dei contratti di locazione con La Cooperativa Sociale **POPPY SCS** - Piazza Lagrange, 1 - 10123 Torino - P. Iva n. 10876180018, per i locali posti al piano primo, per una superficie complessiva di mq. 548.20 con decorrenza dal 1/9/2014;

Di approvare gli schemi di contratto, che vengono allegati al presente atto sotto le lettere 'A' e 'B' per farne parte integrante e sostanziale, per la locazione degli spazi sopradescritti, ad uso scolastico, per anni sei, rinnovabili per ulteriori sei anni, alle condizioni tutte precisate sugli stessi;

Di autorizzare l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria per adattamento dei locali all'attività scolastica a cui sono destinati, con oneri, quantificati e dettagliati nell'allegato computo metrico contrassegnato con il n. "1, a carico della Società Poppy scs;

Di stabilire che l'acquisizione della prescritta autorizzazione edilizia per l'esecuzione dei lavori, firmata dal Legale Rappresentante dell'Ente, nel rispetto delle norme e prescrizioni dei Vigili del Fuoco e dei vincoli della Soprintendenza alle Antichità e Belle Arti, competenti per territorio, siano a carico della Società Poppy scs, locatario;

Di stabilire che la Società POPPY SCS, provvederà a proprie spese alla manutenzione straordinaria e agli eventuali adattamenti dei locali alle proprie specifiche attività senza pretesa di indennizzi o compensi per tali opere che verranno acquisite al patrimonio dell'Ente;

Di autorizzare il Presidente alla sottoscrizione dei contratti di locazione;

Di dare atto che il canone di locazione ed il rimborso spese, come contrattualmente stabiliti, verranno introitati rispettivamente alla risorsa 1 01 01 e 1 04 13-14 del Bilancio di Previsione 2014 e seguenti, per la durata dei contratti, secondo le scadenze e gli importi concordati;

Di imputare le spese relative alle tasse di registrazione, con rivalsa sull'inquilino per la parte di sua spettanza, all'intervento 1 09 01 83 del Bilancio di Previsione 2013 e successivi, per le successive scadenze annuali, fino alla scadenza contrattuale.

Successivamente, stante la necessità e l'urgenza

IL CONSIGLIO

all'unanimità dichiara il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4° del D. Lgs 18.8.2000, n. 267.

PARERI di cui all'art. 49 c. 1 del D. Lgs n. 267/2000

A) Parere in ordine alla regolarità tecnica

- Favorevole
 Negativo (si allega relazione)

IL DIRETTORE GENERALE

_____ F.to Anna Toffanin _____

B) Parere in ordine alla regolarità contabile

- Favorevole
 Negativo (si allega relazione)

IL RESPONSABILE
AMMINISTRATIVO-FINANZIARIO
TECNICO - PATRIMONIALE

_____ F.to Giovanna Giovannini _____

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto in originale come segue:

Il Presidente

F.to Emilia Bergoglio

Il Segretario

F.to Giovanna Giovannini

I Consiglieri

F.to Roberto Cardaci

F.to Alessandro Iorio

F.to Carlo Majorino

F.to Alessandro Visentin

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

(Art. 134 D. Lgs. 18/8/2000 n.267)

DIVENUTA ESECUTIVA in data __17/02/2014__

perché dichiarata immediatamente eseguibile (c. 4)

per la scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione (c. 3)

IL SEGRETARIO DELL'ENTE

F.to Giovanna Giovannini

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Ai sensi dell'art. 124, c. 1, del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, il presente verbale è pubblicato (esposto al pubblico) nell'Albo Pretorio dell'Educatore della Provvidenza dal __18/3/14__ per 15 giorni consecutivi.

Torino, __18/3/14__

IL SEGRETARIO DELL'ENTE

F.to Giovanna Giovannini

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO

IL SEGRETARIO DELL'ENTE

F.to Giovanna Giovannini

Torino, __18/3/14__

CONTRATTO DI LOCAZIONE

tra

Educatario della Provvidenza - C.F. e P. IVA n. 00912590015 con sede in Torino, Corso Trento n. 13, nella persona del legale rappresentante pro-tempore Dott.ssa Emilia BERGOGLIO, nata a Torino il 2 marzo 1942, domiciliata per la carica in Torino, Corso Trento 13, C.F. BRG MLE 42C42L219L, in seguito denominato Ipab o Locatore

e

la **Cooperativa Sociale Poppy Scs**, P.I. 10876180018, con sede in Torino, Piazza Lagrange, 1 - 10123, nella persona del Rappresentante Legale, Monica FRONDUTI, nata a Torino l'8 novembre 1970, domiciliata, per la carica, in Torino, Piazza Lagrange, 1, C.F. FRNMNC70S48L219S, in seguito denominata Conduttore

PREMESSO CHE

- con deliberazione del Consiglio di Amministrazione numero 18/13 in data 22 luglio 2013 veniva indetta una gara per la concessione in uso dei locali siti in Torino, Corso Trento, 13, da destinare ad Asilo Nido;
- con deliberazione del Consiglio di Amministrazione numero 22/13 in data 30 settembre 2013 si approvava l'aggiudicazione definitiva della concessione in uso dei locali siti in Torino, Corso Trento, 13, da destinare ad Asilo Nido alla Cooperativa Sociale Poppy Scs di Torino;
- la Cooperativa Poppy nell'ambito dell'offerta tecnico-qualitativa della gara di cui sopra, al Capo II - 2 Bis - "Servizi aggiuntivi, attività e prestazioni migliorative" ha proposto, per la continuità educativa, l'apertura di una scuola materna bilingue italiano - inglese dimostrando il possesso di tutti i requisiti richiesti;
- che per l'attivazione della scuola materna sono stati individuati i locali attigui all'Asilo Nido, evidenziati nella planimetria allegata, per una superficie complessiva di mq. 308,60, i cui oneri di ristrutturazione (autorizzata dall'Educatario) sono posti a carico della Cooperativa Poppy;

TUTTO CIO' PREMESSO

L'EDUCATORIO DELLA PROVVIDENZA,

concede in locazione

ALLA COOPERATIVA SOCIALE POPPY SCS DI TORINO

I locali siti al primo piano dell'edificio per una superficie di mq. 308,60 per una volumetria calcolata di mc. 1327 circa per il riscaldamento e le spese generali come contrassegnati nelle planimetrie allegata al presente contratto.

Le unità immobiliari locate sono identificate catastalmente con i seguenti dati: foglio 1287 n. 165, sub. 7, parte e sub. 8, parte.

AI SEGUENTI PATTI E CONDIZIONI

art. 1

La locazione avrà la durata di anni sei con inizio dal 1° settembre 2014 al 31 agosto 2020 e si intenderà tacitamente rinnovata per ugual periodo qualora il Locatore non comunichi disdetta con lettera raccomandata almeno dodici mesi prima della scadenza per i casi previsti dall'art. 29 della Legge 392/1978 e s.m.i.. Il Conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della legge 392/1978.

art. 2

Il canone è determinato fra le parti come segue:

- A) dal 1/9/2014 al 31/8/2016 € 23.145,00 (ventitremilacentoquarantacinque/00) annui;
- B) dal 1/9/2016 € 29.317,00 (ventinovemilatrecentodiciassette/00) annui, oltre adeguamento Istat come determinato al successivo art. 3;

Il canone verrà corrisposto mensilmente, entro il giorno 5 di ogni mese.

Si precisa che il canone determinato al punto sub. lettera A è stato pattuito fra le parti anche in ragione dei lavori, delle opere di ristrutturazione, delle migliorie e addizioni che l'Educatario della Provvidenza ha autorizzato nei locali individuati dal presente contratto per la conduzione dei locali da adibire a scuola materna.

I versamenti (canone e spese) dovranno essere effettuati con bonifico bancario intestato a Educatario della Provvidenza – Corso Trento 13, Torino presso UniCredit Banca Via D'Ovidio 6 Torino – conto corrente 1143941, ABI 02008, CAB 01160, CIN V, cod. IBAN IT 55 V 02008 01160 000001143941.

art. 3

Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978, le parti convengono che il canone sia aggiornato annualmente su richiesta del Locatore a partire dal 1° settembre 2016, senza necessità di ulteriori richieste.

Le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 75% di quelle accertate dall'indice ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati.

art. 4

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni.

art. 5

Il Conduttore versa, al momento della sottoscrizione della presente scrittura, il deposito cauzionale nella misura di tre mensilità del canone pari ad € 7.329,25 (base calcolo canone iniziale di cui all'art. 2) sub lett B; il Conduttore avrà facoltà di sostituire detto deposito cauzionale con rilascio di fidejussione bancaria o assicurativa a "prima richiesta" in favore del Locatore.

art. 6

I locali si concedono per il solo uso di attività scolastica di 'scuola materna', senza possibilità di sublocazione e/o cessione anche parziale a terzi.

È vietata l'installazione all'interno dei locali di cucine, scaldavivande e simili, e di distributori automatici di bevande, panini, snack. Gli utenti della struttura possono usufruire dei servizi già esistenti posti all'interno dell'edificio.

art. 7

Non è autorizzata la sosta di automezzi nel cortile interno; in tale luogo è consentito nelle giornate lavorative l'accesso ai mezzi leggeri per il carico e lo scarico di merci, sino a che l'Educatario della Provvidenza sulla base di scelte non sindacabili, dovesse decidere la totale pedonalizzazione dell'area cortilizia.

art. 8

Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche. Presso la sede del medesimo sono in visione le apposite dichiarazioni rilasciate dagli uffici competenti.

art. 9

Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti.

Il Conduttore provvederà a proprie spese, all'adattamento dei locali per le proprie specifiche attività, previo consenso scritto del locatore. Il Conduttore non potrà comunque pretendere indennizzi o compensi per tali opere, restando facoltà del Locatore di richiederne il ripristino alle condizioni iniziali.

Considerata la destinazione d'uso dei locali qualunque adeguamento previsto da future normative in materia di servizi all'infanzia sarà a carico del Conduttore.

Entro 30 giorni dall'avvenuta sottoscrizione del contratto, il Conduttore dovrà predisporre il proprio "Piano di Emergenza e di Evacuazione" da trasmettere tempestivamente all'Educatore per il dovuto coordinamento degli Organi di sicurezza dell'intera struttura.

Il Conduttore, inoltre, dichiara di avere ricevuto le dovute informazioni circa la certificazione energetica dell'immobile oggetto della locazione.

art. 10

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.

art. 11

Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare ai propri dipendenti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

art. 12

Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

art. 13

Il Conduttore si impegna formalmente ad accettare la fornitura del riscaldamento centralizzato, alle condizioni poste dal Locatore, di pagare in aggiunta alla quota dovuta per i locali riscaldati, le spese di manutenzione e una quota d'ammortamento, calcolata forfettariamente nella percentuale del 5% sull'ammontare delle spese complessive di riscaldamento risultanti dal consuntivo di fine stagione.

Le spese delle parti comuni relative a portierato, luce, acqua, spurgo fognature, pulizie (marciapiedi, ingressi, intercapedini, cortile e scale), ascensori, saranno a carico del Conduttore in ragione dell'uso e dei millesimi. Tali spese (riscaldamento e generali) dovranno essere saldate nei tempi e nei modi stabiliti dal Locatore, previo invio di regolare estratto conto.

I costi di luce, telefono, assicurazioni, pulizie dei locali affittati saranno a completo carico del Conduttore, così come quelle relative alle manutenzioni ordinarie.

art. 14

Ai fini della conservazione e della manutenzione dell'immobile, il Locatore ha il diritto di visitare i locali e di farvi direttamente eseguire, a spese del Conduttore, le opere che, pur essendo a carico di questo, non sono state eseguite. L'uso della facciata dello stabile per qualunque tipo di pubblicità è riservata al benessere della proprietà, nel rispetto delle norme e delle autorizzazioni rilasciate dai competenti uffici comunali e se necessarie regionali, essendo l'intero immobile sottoposto a vincolo di Soprintendenza alle Antichità e Belle Arti. Il proprietario potrà addivenire a qualunque opera interna ed esterna di riparazione, restauro, abbellimento, ampliamento o sopraelevazione della casa, senza che il Conduttore possa avvalersi degli artt. 1583- 1584 del c.c., fare opposizione o chiedere compensi o indennizzi di sorta, salvo la riduzione del canone anche se l'indisponibilità dei locali eccedesse in durata il tempo consentito dalla legge o dalla consuetudine.

art. 15

Il semestre precedente la scadenza del contratto o nel caso in cui il Locatore intendesse vendere lo stabile, il Conduttore dovrà lasciare visitare i locali previo congruo avviso ed accordo fra le parti.

art. 16

L'inadempienza da parte del Conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione: e così anche nella ipotesi di mancato pagamento di tre mensilità del canone o degli oneri accessori in un arco temporale di anni uno.

art. 17

Sono a carico del Conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze; le spese di registrazione del presente contratto, gli adeguamenti e gli aggiornamenti annuali sono a carico del Conduttore e del Locatore in parti uguali. La registrazione del contratto è a cura del Locatore.

art. 18

Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni in quanto applicabili.

art. 19

Per quanto non previsto dal presente contratto, si fa riferimento alla Legge, nonché agli usi e consuetudini provinciali in materia di locazione.

art. 20

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, Foro competente sarà quello del domicilio del Locatore, che viene eletto, a tutti gli effetti in Torino.

Il Locatore

Il Conduttore

Agli effetti degli articoli 1341 e 1342 C.C. il Conduttore dichiara di aver letto e di approvare specificatamente per iscritto gli art. 2 e 13 della presente scrittura.

Torino,

Il Locatore

Il Conduttore

CONTRATTO DI LOCAZIONE

tra

Educatore della Provvidenza - C.F. e P. IVA n. 00912590015 con sede in Torino, Corso Trento n. 13, nella persona del legale rappresentante pro-tempore Dott.ssa Emilia BERGOGLIO, nata a Torino il 2 marzo 1942, domiciliata per la carica in Torino, Corso Trento 13, C.F. BRG MLE 42C42L219L, in seguito denominato Ipab o Locatore

e

la **Cooperativa Sociale Poppy Scs**, P.I. 10876180018, con sede in Torino, Piazza Lagrange, 1 - 10123, nella persona del Rappresentante Legale, Monica FRONDUTI, nata a Torino l'8 novembre 1970, domiciliata, per la carica, in Torino, Piazza Lagrange, 1, C.F. FRNMNC70S48L219S, in seguito denominata Conduttore

PREMESSO CHE

- con deliberazione del Consiglio di Amministrazione numero 18/13 in data 22 luglio 2013 veniva indetta una gara per la concessione in uso dei locali siti in Torino, Corso Trento, 13, da destinare ad Asilo Nido;

- con deliberazione del Consiglio di Amministrazione numero 22/13 in data 30 settembre 2013 si approvava l'aggiudicazione definitiva della concessione in uso dei locali siti in Torino, Corso Trento, 13, da destinare ad Asilo Nido alla Cooperativa Sociale Poppy Scs di Torino;

- la Cooperativa Poppy nell'ambito dell'offerta tecnico-qualitativa della gara di cui sopra, al Capo II - 2 Bis - "Servizi aggiuntivi, attività e prestazioni migliorative" ha proposto, per la continuità educativa, l'apertura di una scuola elementare bilingue italiano - inglese dimostrando il possesso di tutti i requisiti richiesti;

- che per l'attivazione della scuola elementare sono stati individuati i locali attigui alla Scuola materna, evidenziati e contrassegnati con le lettere A-B-C-D-E-F nella planimetria allegata, per una superficie complessiva di mq. 239,60, con esclusione delle aule 'H e D' che vengono mantenute a disposizione dell'Educatore. Gli oneri di ristrutturazione (autorizzata dall'Educatore) dei suddetti spazi sono posti a carico della Cooperativa Poppy;

TUTTO CIO' PREMESSO

L'EDUCATORIO DELLA PROVVIDENZA,

concede in locazione

ALLA COOPERATIVA SOCIALE POPPY SCS DI TORINO

I locali siti al primo piano dell'edificio per una superficie di mq. 239,60 per una volumetria calcolata di mc. 1030 circa per il riscaldamento e le spese generali come contrassegnati nelle planimetrie allegata al presente contratto.

Le unità immobiliari locate sono identificate catastalmente con i seguenti dati: foglio 1287 n. 165, sub. 7, parte.

AI SEGUENTI PATTI E CONDIZIONI

art. 1

La locazione avrà la durata di anni sei con inizio dal 1° settembre 2014 al 31 agosto 2020 e si intenderà tacitamente rinnovata per ugual periodo qualora il Locatore non comunichi disdetta con lettera raccomandata almeno dodici mesi prima della scadenza per i casi previsti dall'art. 29 della Legge 392/1978 e s.m.i.. Il Conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della legge 392/1978.

art. 2

Il canone è determinato fra le parti come segue:

C) dal 1/9/2014 al 31/8/2016 € 17.970,00 (diciassettemilanovecentosettanta/00) annui;

D) dal 1/9/2016 € 22.762,00 (ventiduemilasettecentosessantadue/00) annui, oltre adeguamento Istat come determinato al successivo art. 3;

Il canone verrà corrisposto mensilmente, entro il giorno 5 di ogni mese.

Si precisa che il canone determinato al punto sub. lettera A è stato pattuito fra le parti anche in ragione dei lavori, delle opere di ristrutturazione, delle migliorie e addizioni che l'Educatario della Provvidenza ha autorizzato nei locali individuati dal presente contratto per la conduzione dei locali da adibire a scuola elementare.

I versamenti (canone e spese) dovranno essere effettuati con bonifico bancario intestato a Educatario della Provvidenza – Corso Trento 13, Torino presso UniCredit Banca Via D'Ovidio 6 Torino – conto corrente 1143941, ABI 02008, CAB 01160, CIN V, cod. IBAN IT 55 V 02008 01160 000001143941.

art. 3

Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978, le parti convengono che il canone sia aggiornato annualmente su richiesta del Locatore a partire dal 1° settembre 2016, senza necessità di ulteriori richieste.

Le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 75% di quelle accertate dall'indice ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati.

art. 4

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni.

art. 5

Il Conduttore versa, al momento della sottoscrizione della presente scrittura, il deposito cauzionale nella misura di tre mensilità del canone pari ad € 5.690,50 (base calcolo canone iniziale di cui all'art. 2) sub lett B; il Conduttore avrà facoltà di sostituire detto deposito cauzionale con rilascio di fidejussione bancaria o assicurativa a "prima richiesta" in favore del Locatore.

art. 6

I locali si concedono per il solo uso di attività scolastica di 'scuola elementare', senza possibilità di sublocazione e/o cessione anche parziale a terzi.

È vietata l'installazione all'interno dei locali di cucine, scaldavivande e simili, e di distributori automatici di bevande, panini, snack. Gli utenti della struttura possono usufruire dei servizi già esistenti posti all'interno dell'edificio.

art. 7

Non è autorizzata la sosta di automezzi nel cortile interno; in tale luogo è consentito nelle giornate lavorative l'accesso ai mezzi leggeri per il carico e lo scarico di merci, sino a che l'Educatario della Provvidenza sulla base di scelte non sindacabili, dovesse decidere la totale pedonalizzazione dell'area cortilizia.

art. 8

Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche. Presso la sede del medesimo sono in visione le apposite dichiarazioni rilasciate dagli uffici competenti.

art. 9

Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti.

Il Conduttore provvederà a proprie spese, agli adattamenti dei locali per le proprie specifiche attività, previo consenso scritto del locatore. Il Conduttore non potrà comunque pretendere indennizzi o compensi per tali opere, restando facoltà del Locatore di richiederne il ripristino alle condizioni iniziali.

Considerata la destinazione d'uso dei locali, qualunque adeguamento previsto da future normative in materia scolastica sarà a carico del Conduttore.

Entro 30 giorni dall'avvenuta sottoscrizione del contratto, il Conduttore dovrà predisporre il proprio "Piano di Emergenza e di Evacuazione" da trasmettere tempestivamente all'Educatore per il dovuto coordinamento degli Organi di sicurezza dell'intera struttura.

Il Conduttore, inoltre, dichiara di avere ricevuto le dovute informazioni circa la certificazione energetica dell'immobile oggetto della locazione.

art. 10

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.

art. 11

Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare ai propri dipendenti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

art. 12

Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

art. 13

Il Conduttore si impegna formalmente ad accettare la fornitura del riscaldamento centralizzato, alle condizioni poste dal Locatore, di pagare in aggiunta alla quota dovuta per i locali riscaldati, le spese di manutenzione e una quota d'ammortamento, calcolata forfettariamente nella percentuale del 5% sull'ammontare delle spese complessive di riscaldamento risultanti dal consuntivo di fine stagione.

Le spese delle parti comuni relative a portierato, luce, acqua, spurgo fognature, pulizie (marciapiedi, ingressi, intercapedini, cortile e scale), ascensori, saranno a carico del Conduttore in ragione dell'uso e dei millesimi. Tali spese (riscaldamento e generali) dovranno essere saldate nei tempi e nei modi stabiliti dal Locatore, previo invio di regolare estratto conto.

I costi di luce, telefono, assicurazioni, pulizie dei locali affittati saranno a completo carico del Conduttore, così come quelle relative alle manutenzioni ordinarie.

art. 14

Ai fini della conservazione e della manutenzione dell'immobile, il Locatore ha il diritto di visitare i locali e di farvi direttamente eseguire, a spese del Conduttore, le opere che, pur essendo a carico di questo, non sono state eseguite. L'uso della facciata dello stabile per qualunque tipo di pubblicità è riservata al benessere della proprietà, nel rispetto delle norme e delle autorizzazioni rilasciate dai competenti uffici comunali e se necessarie regionali, essendo l'intero immobile sottoposto a vincolo di Soprintendenza alle Antichità e Belle Arti. Il proprietario potrà addivenire a qualunque opera interna ed esterna di riparazione, restauro, abbellimento, ampliamento o sopraelevazione della casa, senza che il Conduttore possa avvalersi degli artt. 1583- 1584 del c.c., fare opposizione o chiedere compensi o indennizzi di

sorta, salvo la riduzione del canone anche se l'indisponibilità dei locali eccedesse in durata il tempo consentito dalla legge o dalla consuetudine.

art. 15

Il semestre precedente la scadenza del contratto o nel caso in cui il Locatore intendesse vendere lo stabile, il Conduttore dovrà lasciare visitare i locali previo congruo avviso ed accordo fra le parti.

art. 16

L'inadempienza da parte del Conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione: e così anche nella ipotesi di mancato pagamento di tre mensilità del canone o degli oneri accessori in un arco temporale di anni uno.

art. 17

Sono a carico del Conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze; le spese di registrazione del presente contratto, gli adeguamenti e gli aggiornamenti annuali sono a carico del Conduttore e del Locatore in parti uguali. La registrazione del contratto è a cura del Locatore.

art. 18

Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni in quanto applicabili.

art. 19

Per quanto non previsto dal presente contratto, si fa riferimento alla Legge, nonché agli usi e consuetudini provinciali in materia di locazione.

art. 20

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, Foro competente sarà quello del domicilio del Locatore, che viene eletto, a tutti gli effetti in Torino.

Torino,

Il Locatore

Il Conduttore

Agli effetti degli articoli 1341 e 1342 C.C. il Conduttore dichiara di aver letto e di approvare specificatamente per iscritto gli art. 2 e 13 della presente scrittura.

Torino,

Il Locatore

Il Conduttore
