

SCRITTURA PRIVATA

tra

la **Fondazione Circolo dei Lettori** (qui di seguito denominata la “**Fondazione**” o “**Locatore**”), con sede in Torino, via Bogino n. 9, P.IVA 10112660013 – C.F. 97680850019, in persona del Presidente, dott. Giulio Biino

- *da un lato*

e

● (qui di seguito denominato “**Conduttore**”) con sede legale in [Città], [indirizzo], Capitale Sociale di € ●, iscritto al Registro delle Imprese di ●, Partita Iva n. ●, in persona del suo legale rappresentante, sig. ●,

- *dall'altro lato*

(la Fondazione e ● qui di seguito congiuntamente le “**Parti**”)

Premesso che:

- a) la città di Rivoli di seguito (“**Comune**”) è proprietaria del complesso immobiliare Ex-Mattatoio situato a Rivoli (To), in via Rosta 23 (il “**Complesso**”);
- b) il Comune con deliberazione della Giunta Comunale n. 288 del 22 settembre 2015, ha affidato alla Fondazione Circolo dei Lettori di Torino (“**Fondazione**”) la concessione in uso e gestione del Complesso quale ulteriore sede ove svolgere le iniziative culturali di cui è promotrice;
- c) a tal fine la Fondazione e il Comune hanno sottoscritto in data 22 dicembre 2015 la convenzione per la concessione dell'Ex-Mattatoio per una durata di circa 10 (dieci) anni dalla data di consegna dell'immobile avvenuta il 29 Febbraio 2016 (“**Convenzione**” – All n. 1);
- d) la Fondazione, allo scopo di creare un nuovo polo culturale di riferimento dell'area metropolitana torinese e della Regione Piemonte mediante la promozione di attività culturali, musicali e artistiche d'intesa con altri soggetti di eccellenza sul territorio, ha affidato i servizi di ristorazione, gestione bar, affittacamere e organizzazione di eventi culturali, presso i locali del Complesso alla società Barbatelle S.r.l.;
- e) non tutti gli spazi del Complesso sono oggetto della Concessione: tra quelli esclusi rientra l'immobile identificato al Catasto del Comune di Rivoli, al foglio 41 particella 99, spazi evidenziati in colore giallo sulla piantina dei locali, (“**Immobile**”) come descritto nell'elaborato grafico allegato (All.2) che la Fondazione intende concedere in locazione commerciale;
- f) a tal fine la Fondazione ha selezionato con procedura ad evidenza pubblica il Conduttore che intende locare l'Immobile per lo svolgimento dell'attività di ●;

- g) con la presente scrittura privata (“**Contratto**”) le Parti intendono regolare formalmente i rapporti relativi alla locazione e al godimento dell’Immobile;

Tutto ciò premesso, a far parte integrante e inscindibile della presente scrittura, unitamente agli allegati, si conviene e si stipula quanto segue:

1. Oggetto e durata.

- 1.1. La Fondazione concede in locazione al Conduttore, che accetta, l’Immobile per l’esercizio dell’attività di ●;
- 1.2. L’Immobile è consegnato nello stato di fatto e di conservazione in cui si trova. Il Conduttore dichiara di averlo visionato e riconosce di averlo trovato espressamente di suo gradimento e idoneo all’uso pattuito, senza riserve o eccezioni.
- 1.3. La locazione ha durata di 6 anni decorrenti dalla data della sottoscrizione della presente scrittura, con possibile rinnovo di ulteriori 6 anni, salva la disdetta del conduttore da comunicarsi con raccomandata a/r o PEC entro 6 mesi dalla scadenza dello stesso. La Fondazione potrà recedere alla prima scadenza del Contratto previa comunicazione con raccomandata a/r o PEC entro 6 mesi ai sensi dell’art. 29 della legge 392/78.
- 1.4. La Fondazione potrà negare la rinnovazione qualora intenda destinare l’Immobile all’esercizio di attività proprie istituzionali, previa comunicazione mediante lettera raccomandata A/R o PEC da inviarsi almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

2. Modalità di esercizio della locazione.

- 2.1. Con la consegna il Conduttore assume l’obbligo di mantenere l’Immobile con la massima diligenza, in buono stato di manutenzione e conservazione e di restituirlo al termine della locazione nel medesimo stato, salvo il degrado dovuto all’uso e alla vetustà.
- 2.2. Il Conduttore non potrà sublocare in tutto o in parte l’Immobile, pena risoluzione del Contratto.
- 2.3. Il Conduttore non potrà esercitare nell’Immobile attività diverse da quelle indicate nel presente Contratto, salvo il consenso scritto della Fondazione.
- 2.4. Sono a carico del Concessionario le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura di energia elettrica, di acqua e di gas (che comprende anche il riscaldamento), oltre alle spese di installazione, traffico e canoni di linee telefoniche. Sono, altresì, a carico del Concessionario tutti gli oneri di qualsiasi natura, inclusi quelli fiscali, connessi alla propria attività;
- 2.5. Pena risoluzione ai sensi dell’art. 1456 c.c., non è consentito al Conduttore, senza il preventivo consenso scritto della Fondazione, di far eseguire lavori o effettuare mutamenti nell’Immobile e nei relativi impianti.
- 2.6. Costituisce onere esclusivo del Conduttore l’ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per lo svolgimento della propria attività, con esonero della Fondazione da qualsiasi responsabilità per il mancato o ritardato rilascio delle predette autorizzazioni e con espressa esclusione, in tali ipotesi, della possibilità per il Conduttore di recedere dal Contratto e, comunque,

di chiederne la risoluzione, di domandare riduzioni del canone e di chiedere sospensioni nel pagamento dello stesso.

- 2.7. Il Conduttore è direttamente responsabile, sia verso la Fondazione che verso i terzi, di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'Immobile e dei relativi impianti in caso di incendio, ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi, per spandimento di acqua, corti circuiti o altri eventi e dei danni conseguenti.
- 2.8. Il Conduttore si impegna ad adottare misure idonee a prevenire danneggiamenti e furti e, in ogni caso, a manlevare e mantenere indenne la Fondazione per i danni conseguenti a tali eventi.
- 2.9. A copertura dei danni di cui agli artt. 2.7 e 2.8, il Conduttore consegna alla Fondazione entro 15 giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto copia di polizza assicurativa, comprensiva di copertura per gli accessi e le vetrine-cristalli e di responsabilità civile. La polizza dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata del Contratto.
- 2.10. Gli oneri per la conservazione e manutenzione dell'Immobile verranno ripartiti tra le Parti secondo gli artt. 1576 e 1609 del codice civile: sono a cura ed a carico del Locatore gli interventi e le spese riguardanti la manutenzione straordinaria, mentre sono a cura ed a carico del Conduttore gli interventi di manutenzione ordinaria, da effettuarsi previo consenso scritto del Locatore.
- 2.11. Il Conduttore è a conoscenza del fatto che la Fondazione ha affidato in concessione a Barbatelle S.r.l. la gestione dei servizi di ristorazione, gestione bar, affittacamere e organizzazione di eventi culturali presso gli spazi del complesso immobiliare dell'Ex Mattatoio fino al 28 febbraio 2026 e si impegna a non interferire con l'attività del concessionario e, in ogni caso, a convivere all'interno del complesso immobiliare con il concessionario e con altri eventuali soggetti terzi in un regime di coordinamento che fa capo alla Fondazione.

3. Canone di locazione.

- 3.1. Il canone annuale di locazione è convenuto in € ● (●/00), oltre IVA, da corrispondersi a mezzo bonifico bancario presso [Banca] – [sede] – [IBAN]- intestato alla Fondazione in 12 (dodici) rate mensili anticipate di € ● (●/00), oltre IVA, scadenti il primo giorno di ogni mese a partire dal primo mese successivo alla data di sottoscrizione del presente Contratto.
- 3.2. A partire dal 2° anno di decorrenza del presente Contratto il canone può essere aggiornato annualmente, su richiesta della Fondazione, nella misura del 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati.

4. Clausola risolutiva espressa.

- 4.1. Il presente Contratto potrà essere risolto dalla Fondazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 cod. civ. mediante comunicazione a mezzo raccomandata A/R o PEC con cui si dichiara la volontà di avvalersi della presente clausola qualora si verifichi una delle seguenti circostanze:
 - a) risoluzione, recesso, decadenza, revoca o perdita di efficacia per qualsiasi ragione della convenzione tra il Comune e la Fondazione di cui alla premessa c);
 - b) sublocazione totale o parziale dell'Immobile;
 - c) lavori o mutamenti nell'Immobile non autorizzati per iscritto dalla Fondazione;
 - d) mancato pagamento di 3 rate di canone: in ogni caso per i pagamenti in ritardo si applicheranno gli interessi legali;
 - e) inefficacia o invalidità della polizza assicurativa di cui all'art. 2.9.

4.2. Resta salva la facoltà della Fondazione di richiedere il risarcimento di tutti i danni derivanti dalla cessazione anticipata del presente Contratto per fatto del Conduttore.

5. Disposizioni finali e Foro competente.

- 5.1. Al termine della locazione, in caso di ritardo nella riconsegna dell'Immobile, il Conduttore sarà tenuto a corrispondere una penale pari ad € ● (●/00) per ogni giorno successivo al termine indicato dalla Fondazione per il rilascio e lo sgombero, salvo il risarcimento di ogni ulteriore danno.
- 5.2. A tutti gli effetti del presente Contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giuridica, il Conduttore dichiara di essere domiciliato nell'Immobile e alla PEC ● ed in ogni caso presso la propria sede legale, anche in caso di cessazione dell'attività.
- 5.3. Nessuna azione potrà essere intentata dal Conduttore moroso; tale clausola viene ritenuta dalle Parti condizione essenziale per la stipulazione del presente Contratto.
- 5.4. Per qualunque controversia relativa all'esecuzione o interpretazione del presente Contratto è competente in via esclusiva il Tribunale di Torino.
- 5.5. Tutte le spese del presente Contratto, compresi rinnovi, nonché le tasse e soprattasse di bollo e le spese di esazione e quietanza, sono a carico del Conduttore, salvo l'imposta di registro che è a carico in misura uguale di entrambe le Parti.
- 5.6. Le Parti concedono reciproca autorizzazione a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

Si allegano i seguenti documenti:

- 1) Convenzione;
- 2) Piantina Immobile.

Torino, ●

La Fondazione Circolo dei Lettori di Torino

Il Conduttore

Approvazione specifica di clausole

Si approvano specificamente ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 cod. civ. le clausole contenute negli articoli 4, 5.1, 5.3 e 5.4.

Il Conduttore
