

Repertorio n. 8/2006



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

tra le parti sottoscritte

ESSEBI 2002 s.n.c., nelle persone di legale rappresentante: sig GAIDANO  
MATTEO e legale rappresentante sig. REGAZZO ITALO, con sede in Carignano  
(To), Via Marconi n. 9, P.IVA 08483990019 \_\_\_\_\_

di seguito denominata **locatrice** \_\_\_\_\_

e

il Consorzio Valorizzazione Rifiuti 14 (CO.VA.R 14), in persona del suo Direttore  
Generale pro tempore Dott.ssa Marina Toso, munita di poteri ex art. 107 D. Lgs  
267/2000, con sede in Carignano (To), P.zza San Giovanni n. 9, P.IVA  
07253300011 \_\_\_\_\_

di seguito denominata **conduttore** \_\_\_\_\_

Premesso che

- La Essebi 2002 s.n.c. è proprietaria dell'unità immobiliare sita in Carignano (To),  
Via Cagliari nn. 3/1, 3/L e 3/E \_\_\_\_\_

Tabelle Millesimali \_\_\_\_\_

- Proprietà \_\_\_\_\_

- Acqua \_\_\_\_\_

- Altre \_\_\_\_\_

(Regolamento condominiale allegato (Allegato 1) \_\_\_\_\_

**ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

3/I: Foglio 63 n.ro 593 sub. 3; DIREZIONE

3/L: Foglio 63 n.ro 591 sub. 4; BIRESIDENZA

3/E: Foglio 63 n.ro 586 sub. 2; MACAZZ

**ESSEBI 2002 snc**

Via Marconi n. 9  
10041 - CARIGNANO (TO)  
tel. 335-6080763 fax 011-0650956  
Partita IVA 08483990019

CONSORZIO VALORIZZAZIONE RIFIUTI 14  
**IL DIRETTORE**  
Dott.ssa Marina TOSO

**ESSEBI 2002 snc**

Via Marconi n. 9  
10041 - CARIGNANO (TO)  
tel. 335-6080763 fax 011-9650956  
P.IVA 08489990019

- il Covar 14 si trova nella necessità di reperire un immobile da condurre in locazione da destinarsi a nuova sede consortile; \_\_\_\_\_

- a tal fine Covar 14, in data 03.03.06, ha inviato ai Comuni consortili una lettera nella quale si invitavano gli stessi ad indicare la potenzialità di una sede nuova esplicitando l'esistenza di requisiti indicati in uno schema allegato che distingueva

aspetti ritenuti essenziali ed opzionali; \_\_\_\_\_

Al seguito di tale invito, pervenivano a Covar 14 n. 5 offerte (4 delle quali pervenute dai Comuni di Moncalieri, Piobesi T.se, Carignano e Beinasco ed una dalla società partecipata Pegaso 03, in nome e per conto di Essebi 2002 s.n.c.);

Al seguito di sopralluogo e di attenta e dettagliata valutazione, il Direttore di Covar 14, con propria determinazione n. 174 del 19 luglio decideva di condurre in locazione i locali offerti da Essebi 2002 s.n.c., con sede in Carignano, Via Marconi n. 9, siti in Carignano, Via Cagliari nn. 3/I e 3/L e 3E; \_\_\_\_\_

Tutto ciò premesso, la Essebi s.n.c., in persona dei loro legali rappresentanti, concede in locazione al Covar 14, che accetta, i locali infra descritti all'art. 1 del presente contratto; \_\_\_\_\_

1) OGGETTO del CONTRATTO ed USO

Locali ubicati al primo piano (secondo fuori terra) e al piano terra dell'immobile sito in Carignano (To), Via Cagliari nn. 3/I e 3/L e 3E composti come da planimetrie allegate (Allegato 2 e 3) \_\_\_\_\_

L'unità immobiliare oggetto del contratto potrà essere adibita esclusivamente ad uso uffici di servizi. \_\_\_\_\_

Il contratto sarà regolato dalle norme municipali e prefettizie, nonché dai patti e dalle condizioni del presente contratto.

2) DURATA DELLA LOCAZIONE



La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a far data dal 15 ottobre 2006 fino al 14 ottobre 2012 e il contratto sarà tacitamente rinnovato, in mancanza di disdetta, ai sensi dell'art. 28 della legge 392 del 27.07.1978. \_\_\_\_\_

Il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso alla locatrice mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, ricevuta dalla locatrice almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. \_\_\_\_\_

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, ultimo comma della L. 392/1978, la parti convengono che grave motivo legittimante il recesso anticipato dal contratto da parte del conduttore potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dei servizi affidati al conduttore. \_\_\_\_\_

### 3) CANONE DELLA LOCAZIONE

Il canone di locazione viene concordato in € 20.400,00/annui (+ IVA) da pagarsi alla locatrice in n. 12 rate mensili anticipate dell'importo di € 1.700,00 (+ IVA) cadauna, da corrispondersi entro il giorno 5 di ogni mese a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della locatrice.

In riferimento all'art. 32 della legge 392/1978 e s.m.i., le parti convengono che, a partire dall'inizio del secondo anno, il canone di locazione sarà soggetto, su richiesta della locatrice, all'aggiornamento annuale in ragione della variazione del 75% dell'indice ISTAT alle scadenze e con le modalità previste dalla citata legge 392/1978 e s.m.i. \_\_\_\_\_

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



**EsSEBI 2002 snc**  
Via Marconi n. 9  
10041 - CARIIGNANO (TO)  
tel. 335-6080763 fax 011-9050956  
Partita IVA 08403950019

CONSORZIO VALORIZZAZIONE RIFIUTI 14  
IL DIRETTORE  
Dott.ssa Marina TOSO

non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo aver pagato i canoni scaduti. \_\_\_\_\_

Per quanto concerne gli oneri accessori (quali spese di riscaldamento, acqua potabile, energia elettrica e quante altre insorgende ed occorrente) gli stessi dovranno essere pagati dal conduttore direttamente all'ente erogante. \_\_\_\_\_

#### DESTINAZIONE DEI LOCALI

I locali sono concessi in locazione per il solo uso uffici di servizi con divieto di cedere ad altri il contratto e di sublocare l'immobile senza il preventivo consenso scritto della locatrice, fatto salvo il disposto dell'art. 36 della legge 392/1978. Il conduttore si riserva la facoltà di sublocare parte dei locali ad altre attività garantendo comunque in prima persona l'osservanza dei patti sottoscritti in quanto l'eventuale sublocazione è subordinata al rapporto esistente tra i contraenti della presente scrittura. \_\_\_\_\_

#### 5) STATO DEI LOCALI – INNOVAZIONI

Il conduttore dichiara di aver preso visione dei locali concessi in locazione e di averli riscontrati adatti all'uso convenuto; si impegna altresì, al termine della locazione, a restituire l'immobile nello stesso stato in cui l'ha ricevuto. \_\_\_\_\_

Il conduttore provvederà a proprie cure e spese ad eseguire tutti i lavori ed interventi necessari per ottenere l'agibilità dei locali affittati per la propria attività, rispettando tutte le norme vigenti e procurandosi tutti i necessari permessi, concessioni ed autorizzazioni. \_\_\_\_\_

La parte conduttrice potrà installare un'insegna in posizione dal concordarsi nelle parti comuni dello stabile e fatti salvi i diritti dei terzi. \_\_\_\_\_

La parte conduttrice potrà realizzare modifiche, opere di manutenzione, miglioramenti, addizioni, previo consenso scritto da parte della locatrice. \_\_\_\_\_

**ESSEBI 2002 snc**

Via Marconi n. 9  
10041 - CARIIGNANO (TO)  
tel. 335-6080763 fax 011-9650956  
Partita IVA 08403399019





In caso di miglioramenti, il conduttore avrà diritto a ricevere dalla locatrice un'indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa ed il valore del risultato utile al tempo della riconsegna. \_\_\_\_\_

In caso di addizioni, il conduttore avrà diritto di toglierle alla fine della locazione qualora ciò possa avvenire senza documento per l'immobile, salvo che la locatrice preferisca ritenere le addizioni stesse. In tal caso ovvero nel caso in cui le addizioni non siano separabili senza documento dell'immobile e ne costituiscano un miglioramento, la locatrice corrisponderà al conduttore un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa ed il valore delle addizioni al tempo della riconsegna. \_\_\_\_\_

Il conduttore dovrà provvedere alle riparazioni di ordinaria manutenzione, mentre la straordinaria manutenzione graverà sulla locatrice. \_\_\_\_\_

**6) INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE**

Le parti convengono espressamente che il mancato pagamento del canone o degli oneri accessori, entro i termini concordati, costituisce motivo di risoluzione del contratto a norma dell'art. 1456 c.c.. \_\_\_\_\_

**7) ISPEZIONE E OPERE DI MANUTENZIONE**

La locatrice potrà, in qualunque momento, ispezionare o fare ispezionare i locali concessi in locazione. \_\_\_\_\_

Se nel corso della locazione, l'immobile abbisognasse di riparazioni che non possano differirsi sino al termine del contratto, il conduttore dovrà tollerarle anche ove importino privazione del godimento di parte della cosa locata. Se l'esecuzione delle riparazioni si protrae per oltre un sesto della durata della locazione, o comunque per un periodo superiore a venti giorni, il conduttore avrà diritto ad una

**ESSEBI 2002 snc**  
Via Marconi n. 9  
10041 - CARGNANO (TO)  
tel. 335-6080763 fax 011-9650956  
Partita IVA 08483990019

CONSORZIO VALORIZZAZIONE RIFIUTI 14  
**IL DIRETTORE**  
Dot.ssa Marina TOSO

**ESSEBI 2002 SNC**

Via Marconi n. 9  
10041 - CARIIGNANO (TO)  
tel. 335-6080763 - fax 011-9650956  
Partita IVA 02484990019

...uzione del corrispettivo, proporzionata all'intera durata delle riparazioni ed  
entità del mancato godimento. \_\_\_\_\_

**OBBLIGHI DELLA LOCATRICE**

La locatrice garantisce la regolarità dell'immobile per quanto attiene la normativa  
edilizia (agibilità, idoneità dei locali all'uso destinato), la sicurezza degli impianti,  
la certificazione energetica e la certificazione per i materiali utilizzati dalla stessa  
locatrice in fase di predisposizione delle opere. \_\_\_\_\_

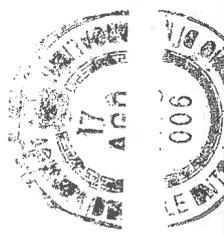
Qualunque onere derivante da irregolarità in quanto sopra elencato, sarà a carico  
della locatrice. \_\_\_\_\_

Ove alla data di inizio della locazione (stabilita all'art. 2 del presente contratto), la  
locatrice non fosse in possesso delle autorizzazioni e provvedimenti di cui sopra e  
non avesse attivato le procedure per ottenerli, ovvero ove sussistessero  
irregolarità in ordine a quanto sopra elencato, l'efficacia del presente contratto  
sarà sospesa sino al momento della regolarizzazione. \_\_\_\_\_

Per il medesimo caso, la locatrice accetta sin d'ora, oltre che la condizione di cui  
al precedente capoverso, di versare al conduttore, sino alla data di  
regolarizzazione, la maggior somma eventualmente da quest'ultimo affrontata a  
titolo di canone di locazione ed oneri accessori per la conduzione di altri locali da  
adibire a propria sede. \_\_\_\_\_

**9) ESONERO di RESPONSABILITA'**

Il conduttore esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni  
diretti o indiretti che dovessero derivare da fatto, doloso o colposo, compiuto dai  
dipendenti del conduttore e da ogni responsabilità per i danni derivanti da  
eventuali sospensioni dei servizi; si impegna inoltre a non utilizzare i locali in modo  
da arrecare danni ad altri. \_\_\_\_\_



10) VISITA DELL'IMMOBILE

Qualora la locatrice intenda vendere l'immobile, o in caso di intervenuta disdetta del rapporto di locazione, il conduttore, entro sette giorni dalla richiesta, dovrà permettere la visita dell'immobile nei seguenti orari: dalle 9 alle 12 e dalle 15 alle 17; \_\_\_\_\_

11) CAUZIONE

Il conduttore versa alla locatrice, al momento della stipula del contratto, a titolo di deposito cauzionale la somma di € 3.400,00 (pari a due mensilità), a garanzia dell'esatta osservanza di tutti gli obblighi contenuti nel contratto di locazione. Tale cauzione verrà restituita al termine della locazione, senza interessi legali. \_\_\_\_\_

12) ELEZIONE DI DOMICILIO

Da ogni effetto del presente contratto, compresa l'eventuale notificazione di atti giudiziari, il conduttore elegge domicilio nei locali oggetto del presente contratto

13) SPESE DI CONTRATTO

Le spese del presente contratto e dei suoi eventuali rinnovi, nonché delle quietanze e le relative tasse sono a carico della parte conduttrice nella misura prevista dalle leggi vigenti. \_\_\_\_\_

Gli oneri di registrazione saranno a carico della conduttrice in ragione del 50%.

Carignano, 04-08-2006

La LOCATRICE

Essebi 2002 s.n.c.



Il CONDUTTORE

Covar 14



Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c., i contraenti dichiarano di avere letto ed approvato gli artt. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13

La LOCATRICE

Essebi 2002 s.n.c.



Il CONDUTTORE

Covar 14



ESSEBI 2002 S.n.c.

Via Marconi n. 9

10041 - CARIGNANO (TO)

tel. 335-6080763 fax 011-965.955

Partita IVA 0848395019

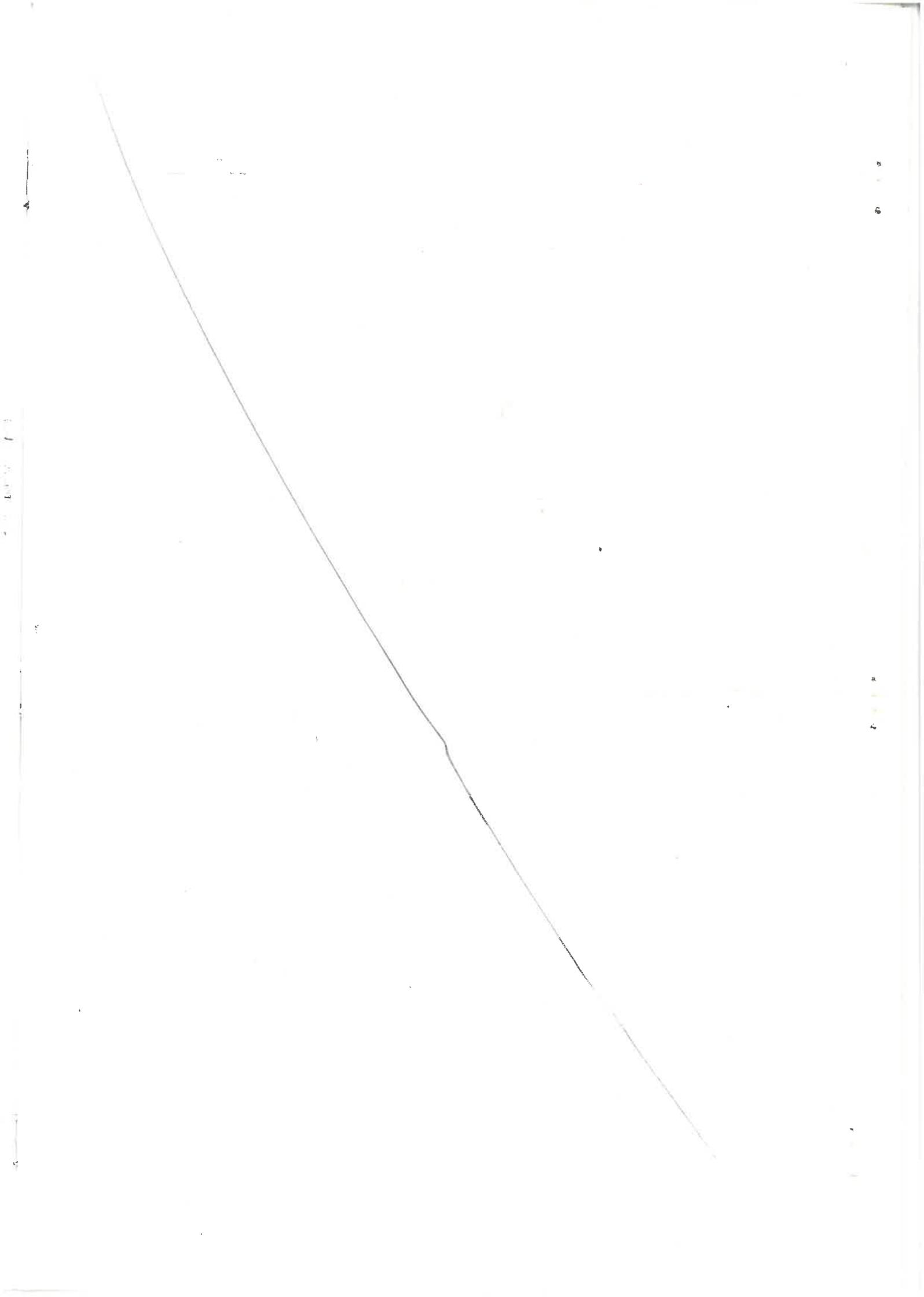
Registrazione MONCALIERE N. 17/08/2006

4181 III

204,00 (duecenti,quattro/00)

*[Handwritten signature]*  
BASTANTE





# ALLEGATO 3

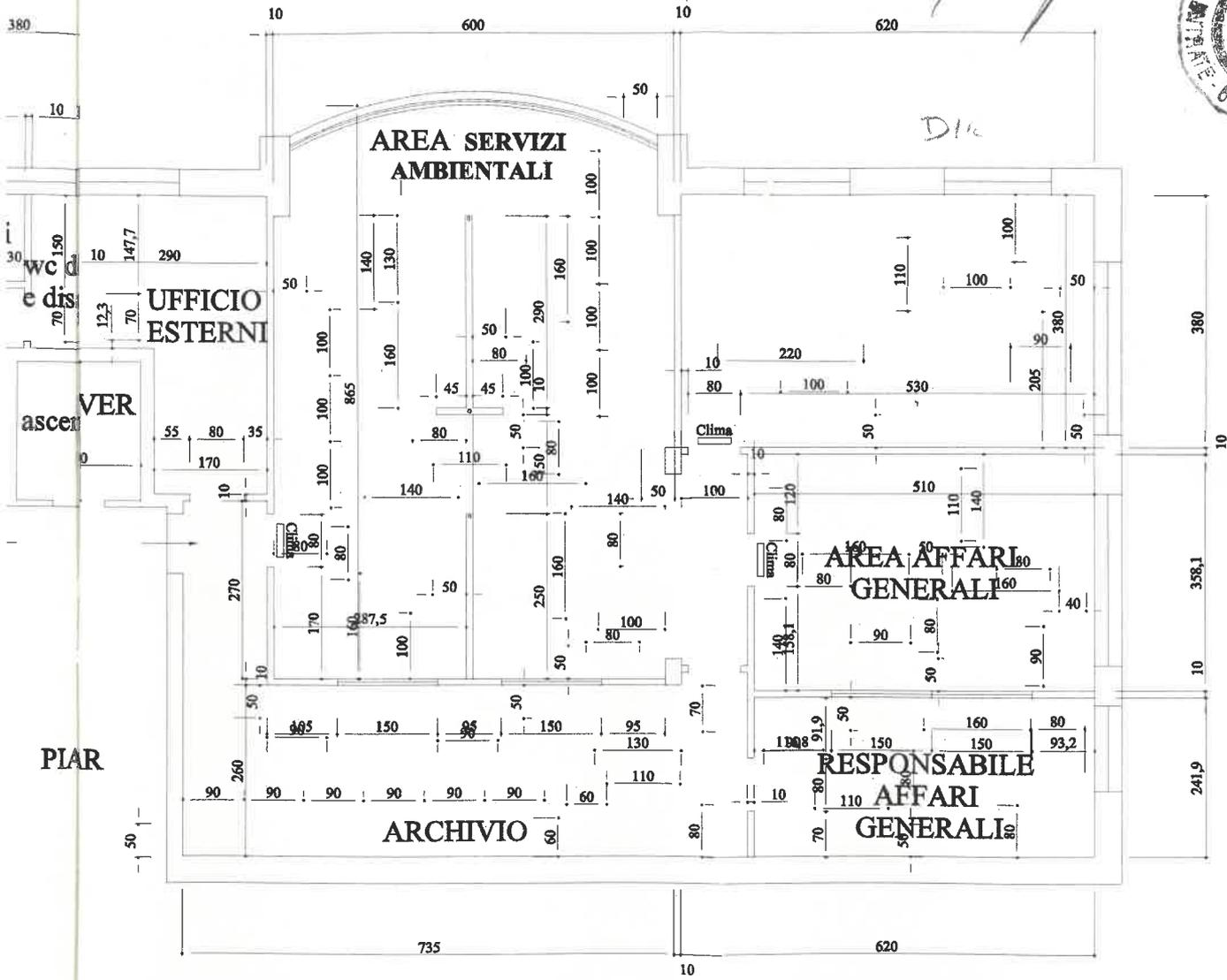
## QUADRO GENERALE - PIANO TERRENO - VIA CAGLIERO



- 3L

5181  
17/08/2006

III



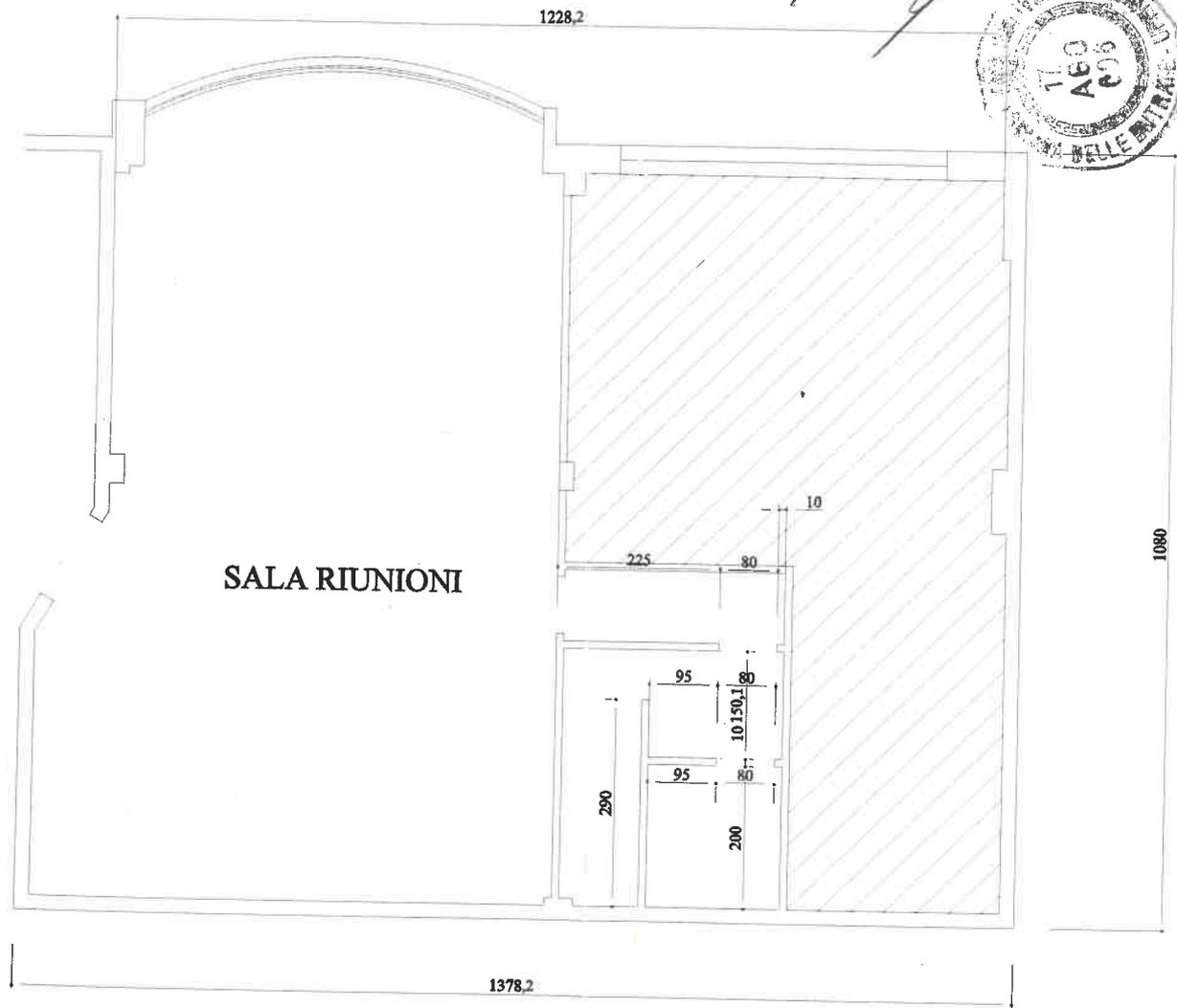
*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

**ESSEBI 2002**  
Via Marconi n. 9  
10041 - CARIGNANO (TO)  
tel. 335-6080763 fax 335-6080763  
Partita IVA 0840841011

481  
13/08/2006

ABASTANTE



**ESSEBI 2002** SPA  
Via Marconi n. 9  
10041 - CARIGNANO (TO)  
tel. 335-6080763 fax 011-9650956  
Partita IVA 08483990019



# ALLEGATO 3 QUADRO GENERALE - PIANO TERRENO - VIA CAGLIERO 3E

CONSORZIO VALONAZIONE RIFIUTI 14  
IL DIRETTORE  
Dott. ssa Mariaki TOSO

MARCA DA BOLLO  
Ministero dell'Economia e delle Finanze  
€ 0,52  
Entrate

00016596 00006898 W0EUD001  
00001382 10/08/2006 10:11:57  
0001-00004 1ECD92760635D76F

0 1 05 140546 217 3

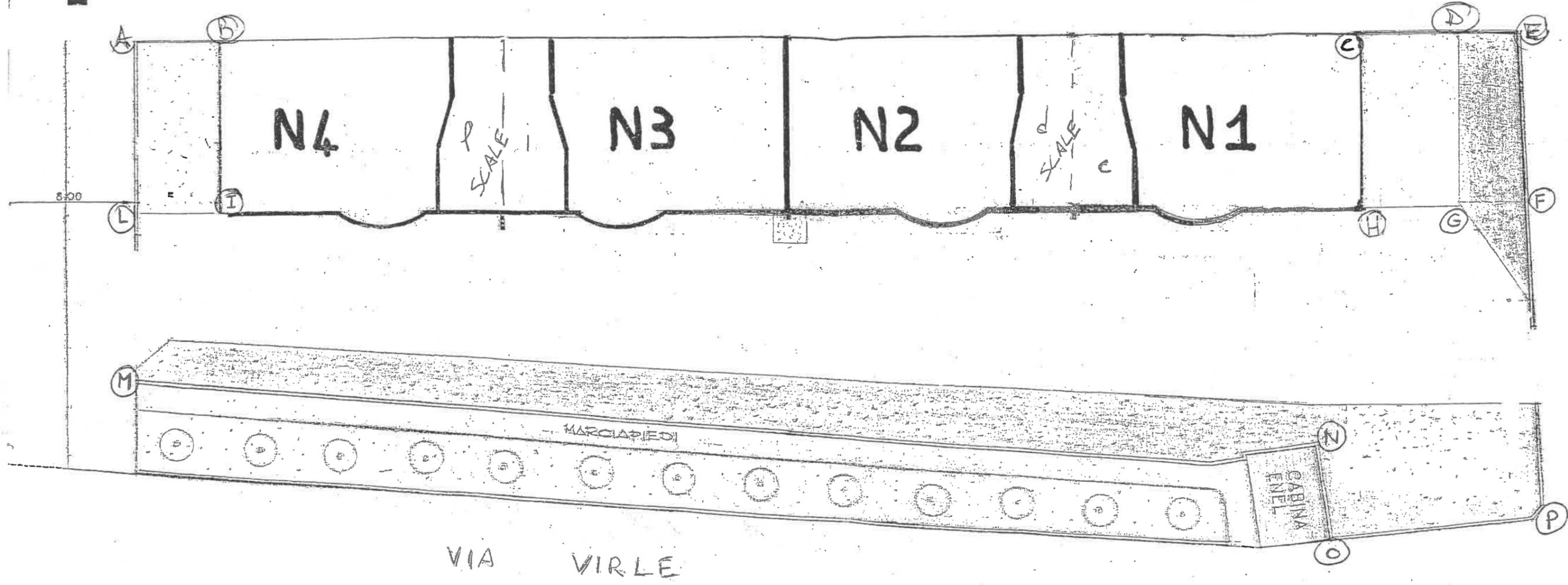


**ESSEBI 2002 snc**  
Via Marconi n. 9  
10041 CARIGNANO (TO)  
tel. 335-6080763 fax 011-9650956  
Partita IVA 08483990019



MARCA DA BOLLO  
 Ministero dell'Economia  
 e delle Finanze € 0,52  
 Agenzia Entrate  
 00016596 00006898 WDEU001  
 00001389 10/08/2006 10:12:37  
 0001-00004 EDDA0F908C043E88  
 0 1 05 140546 210 5

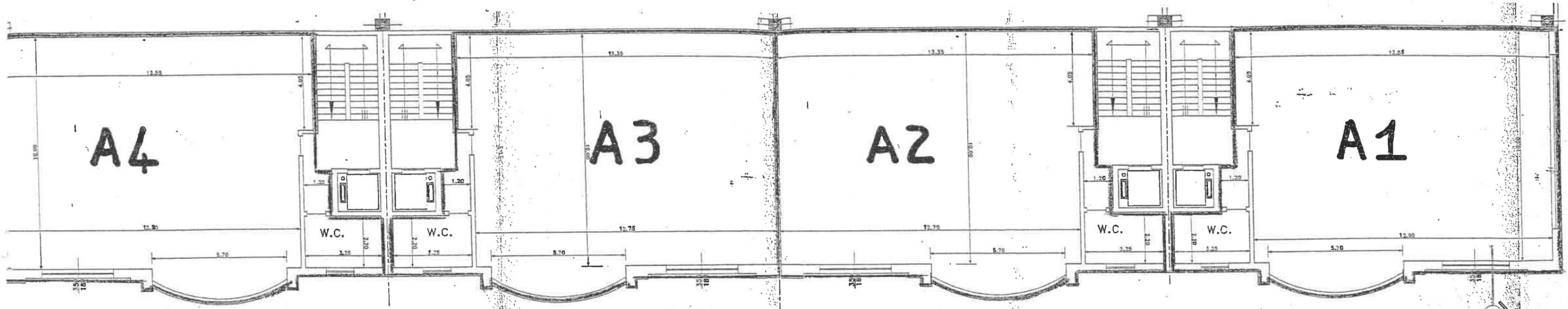
ESSEBI 2002 snc  
 Via Marconi n. 9  
 10041 - CARIGNANO (TO)  
 tel. 335-6080763 fax 011-9650956  
 Partita IVA 08482990019



CONSERVATORIA DI CIRCOLAZIONE RIFIUTI 14



CONSORZIO VAL D'AOSTA REGIONE RIFIUTI 14  
IL DIRETTORE  
Dott.ssa Marina Tasso



PIANTA PIANO PRIMO

ESSEBI 2002 snc  
Via Marconi n. 9  
10041 - CARIGNANO (TO)  
tel. 335-6080763 fax 011-9650956  
Partita IVA 08483990019

MARCA DA BOLLO

Ministero dell'Economia e delle Finanze

€ 0,52

Agenzia Entrate

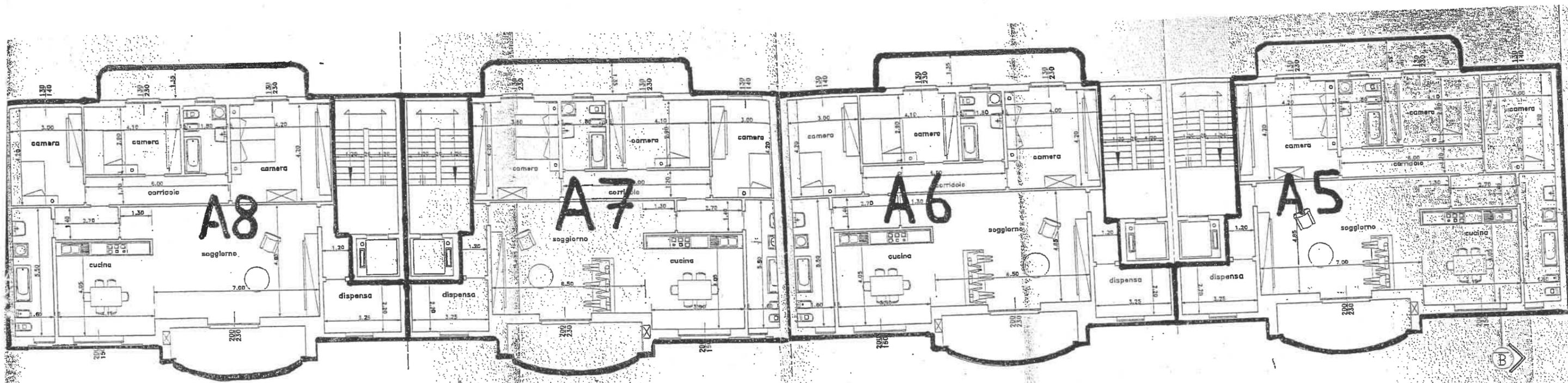
00016596 00006898 WOEVD001  
00001387 10/08/2006 10:12:23  
0001-00004 786DD57575831F46

0 1 05 140546 212 8



ESSEBI snc  
Via Marconi n. 9  
10041 - CARIGNANO (TO)  
tel. 335-6080763 fax 1-956  
Partita IVA 08433040019

CONSORZIO VALORIZZAZIONE RIFIUTI  
DIRETTORE



PIANTA PIANO SECONDO

N.B.: centrale termica con potenzialità inferiore a 50.000 Kcal