

1/4/2013

A2

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

IREN ENERGIA S.p.A., con sede legale in Corso Svizzera, 95, Torino, Codice Fiscale e Partita IVA n° 09357630012, R.E.A. n° TO/1045119, iscritta alla C.C.I.A.A. di Torino dal 27/4/2006 alla Sezione Ordinaria, in persona del [REDACTED], in forza della procura del 21.12.2010 Notaio [REDACTED] racc. n. 28178, domiciliato presso la sede della società, di seguito indicata anche come "locatore";

e

il Gruppo Excelsior Alpinisti Torino, per brevità "G.E.A.T.", Sottosezione del CLUB ALPINO ITALIANO Sezione di Torino, con Sede in Torino, Via Barbaroux 1, C.F. 80350820017 e P.IVA n° 02186310013, in persona del [REDACTED] in qualità di Presidente della Sottosezione medesima e domiciliato per la carica in Torino (TO), Via Barbaroux 1, di seguito indicata anche come "conduttore",
dette unitamente le "Parti".

Premesso

- che la società IREN ENERGIA s.p.a. è proprietaria di un immobile denominato "Rifugio Pocchiola Meneghello", sito nel comune di Locana, località lago Valsoera identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 4, Particella 31;
- che il G.E.A.T. intende locare tale immobile per adibirlo a bivacco e rifugio alpino.

TUTTO CIÒ PREMESSO, LE PARTI SOPRA INDIVIDUATE

STIPULANO E CONVENGONO QUANTO SEGUE

Art. 1 – Premessa.

Le premesse e gli allegati sono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2 – Oggetto.

La società IREN ENERGIA s.p.a. concede in locazione al G.E.A.T., che a tale titolo accetta, l'immobile denominato "Rifugio Pocchiola Meneghello" sito nel comune di Locana, località lago Valsoera, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 4, Particella 31, il tutto come risulta dalle allegate planimetrie catastali e limitatamente all'area ivi evidenziata in colore rosso (all. n. 1).

Art. 3 – Destinazione.

Il conduttore si impegna ad utilizzare l'immobile ad esclusivo uso di bivacco e di rifugio alpino e a non mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta del locatore.

Il locatore garantisce che l'immobile è idoneo all'uso a cui il conduttore intende destinarlo.

Art. 4 - Stato dell'immobile alla consegna.

Il conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto.

Il conduttore si obbliga a riconsegnare l'immobile alla scadenza del contratto nello stesso stato in cui attualmente si trova.

Il conduttore potrà apportare le modifiche e le innovazioni necessarie per l'esclusivo uso di bivacco e di rifugio alpino, previo il consenso scritto del proprietario.

Art. 5 – Durata.

La locazione ha la durata di anni nove con decorrenza dal 01/04/2013 e termine al 31/03/2022.

Le Parti stabiliscono che il contratto di locazione venga automaticamente rinnovato la prima volta e, per le successive, sia tacitamente rinnovato alle medesime condizioni, di nove anni in nove anni

Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 Legge 27/7/1978 n. 392 - Disciplina delle locazioni di immobili urbani - comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata AR, almeno sei mesi prima della scadenza.

Art. 6 – Canone.

Le Parti convengono il canone annuo di locazione in Euro 4,02 (quattro/02), esente IVA ex art. 10, c. 1 numero 8) D.P.R. 26/10/1972 n. 633 - Istituzione e disciplina dell'imposta sul valore aggiunto - da corrispondersi in unica rata anticipata per l'intero periodo novennale, per complessivi Euro 36,18 (trentasei/18),), esente IVA ex art. 10, c. 1 numero 8) D.P.R. 26/10/1972 n. 633 - Istituzione e disciplina dell'imposta sul valore aggiunto, tramite bonifico bancario presso la [REDACTED]

Il canone sarà corrisposto previa presentazione di fattura che il locatore farà pervenire al conduttore.

Al termine del periodo novennale, se il contratto verrà rinnovato, il canone di locazione sarà aggiornato in misura percentuale pari al 100% delle variazioni, verificatesi nel periodo precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, come accertato dall'ISTAT e pubblicato in G.U. Gli aggiornamenti del canone dovranno essere fatturati dopo la pubblicazione dei dati ufficiali da parte dell'ISTAT.

Il conduttore non potrà per alcun motivo ritardare o sospendere il pagamento del canone e degli oneri accessori e non potrà far valere alcuna eccezione o azione nei confronti del Locatore se non dopo il pagamento delle rate scadute.

Art. 7 – Manutenzione.

Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del conduttore.

Tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture, per conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso convenuto tra le Parti, saranno a carico del locatore.

Sono altresì a carico del locatore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'Immobile sia gravato in ragione della sua destinazione.

Art. 8 - Modifiche, miglioramenti, addizioni, insegne.

Il locatore consente al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica e/o miglioramento, previa autorizzazione scritta.

Le eventuali migliorie, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio del locatore e senza che il conduttore possa vantare diritto ad alcun rimborso; il locatore non potrà pretendere dal conduttore il ripristino dell'Immobile nello status quo ante.

Il locatore consente che il conduttore, nel rispetto delle norme di legge, applichi all'esterno dell'immobile insegne (anche pubblicitarie), cartelli o altri segnali inerenti la propria attività.

Il Locatore autorizza fin d'ora il Conduttore a presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori sopra menzionati.

Art. 9- Responsabilità.



Il locatore è responsabile per i danni a terzi causati da tutte quelle cose che non sono nella disponibilità del conduttore, e, in generale, di tutte quelle cose su cui il conduttore non è in grado di intervenire per prevenire, evitare o limitare il danno.

Il conduttore risponderà, quale custode ai sensi dell'articolo 2051 cod. civ., dei danni provocati da cose di cui ha piena disponibilità, potendosi liberare da tale responsabilità solo con la prova del caso fortuito.

Art. 10 - Divieto di sublocazione.

E fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, fatti salvi i casi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 36 Legge 27/7/1978 n. 392 - Disciplina delle locazioni di immobili urbani.

Art. 11 - Recesso.

Il conduttore potrà recedere dal contratto di locazione dando un preavviso di almeno sei mesi al locatore.

Nel caso in cui il recesso venga esercitato dal locatore, egli deve dare un preavviso al conduttore di almeno 12 mesi e corrispondere al conduttore un'indennità a titolo di risarcimento per la perdita dell'avviamento commerciale pari a 18 mensilità di canone di locazione.

Il recesso dal contratto sarà comunicato da una parte all'altra parte esclusivamente con lettera raccomandata A.R.

Art. 12 - Prelazione nella vendita.

Nel caso in cui il locatore decida di alienare l'immobile, deve darne comunicazione al conduttore tramite lettera raccomandata A.R. nella quale sono indicati il prezzo e le condizioni di vendita; il conduttore ha 60 giorni di tempo per esercitare il diritto all'acquisto, sempre mediante comunicazione con lettera raccomandata A.R.

Per tutto il periodo in cui può essere esercitato il diritto di opzione, il locatore si obbliga a non alienare a terzi l'Immobile.

Art. 13 - Prelazione nella locazione.

Qualora il locatore, alla scadenza del contratto, intenda sottoscrivere una nuova locazione con un terzo, il locatore deve comunicare al conduttore, con raccomandata da spedirsi



almeno sessanta giorni prima della scadenza del contratto, una lettera con le condizioni di rinnovo della locazione. Il conduttore ha trenta giorni di tempo per accettare.

Per tutto il periodo in cui può essere esercitato il diritto di opzione il locatore si obbliga a non locare a terzi l'Immobile.

Art. 14 - Indennità di avviamento commerciale.

Il conduttore ha diritto ad una ulteriore indennità, pari all'importo di quelle rispettivamente sopra previste, qualora l'immobile venga da chiunque adibito all'esercizio della stessa attività esercitata dal conduttore stesso (o di attività incluse nella medesima tabella merceologica), se il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente.

Art. 15 - Registrazione del contratto.

Le spese di registrazione del presente contratto saranno sostenute in parti uguali dalle Parti. Le spese dei bolli saranno a carico del conduttore. Il locatore provvederà materialmente alla registrazione.

Articolo 16 – Modifiche.

Ogni modifica al presente Contratto dovrà essere apportata solo per iscritto.

Art. 17 – Foro competente.

Ogni controversia inerente il presente contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Torino.

Art. 18 - Disposizioni di legge.

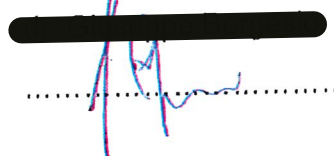
Per quanto non disciplinato nel presente contratto valgono le disposizioni di cui alla legge 27/7/1978 n. 392 - Disciplina delle locazioni di immobili urbani - e successive modificazioni e/o integrazioni, nonché le disposizioni del codice civile.

Torino, 1° aprile 2013

Allegato n. 1 A e 1 B

Il Locatore

IREN ENERGIA s.p.a.



Il Conduttore

Sottosezione G.E.A.T. del Club Alpino Italiano Sez. di Torino



CLUB ALPINO ITALIANO
.....SOTTOSSEZIONE.....
G. E. A. T.
Via Barbieroux, 1 10122 TORINO





ALLEGATO 1 A

MOD. EP/1 - CEU

MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di **TORINO**

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. di

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile	
Comune LOCAHA	C.T. Fgl. 4 Mapp. 31
Via/Piazza LOCALITA' VALSOERA n.	C.E.U. Sez. ... Fgl. 4 Mapp. 31
ESTRATTO DI MAPPA	SCALA 1: 00 Tipo Mappale n. 12558 del 96

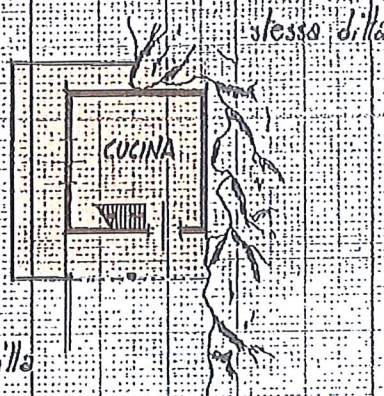
Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo	14 MAG 1996
Sostituisce il precedente mod. EP/1 prot.	<i>[Signature]</i>
Annullato o sostituito dal mod. EP/1 prot.	<i>[Signature]</i>



Planimetria di u.l.u. In Comune di LOCANA via Località VALSOERA civ.

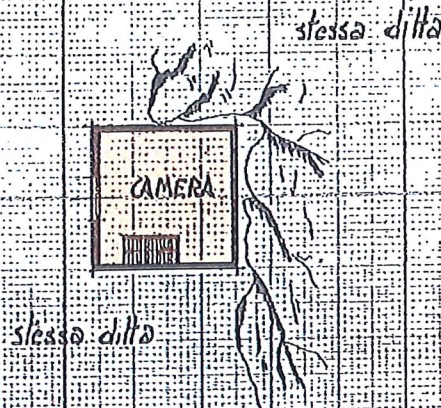
PIANTA PIANO TERRENO

h. = 2,40 mt.



PIANTA PIANO PRIMO

h. = 2,40 mt.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 6
n. 31 sub.

Compilata dal Geometra
(titolo, cognome e nome)
ROBERTO PIETRO

Iscritto all'albo dei Geometri
della provincia di Torino

Data 19 MAG. 1996 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO