

CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

Il **Politecnico di Torino**, con sede legale in Torino – Corso Duca degli Abruzzi 24, Cod. Fiscale n. 00518460019, rappresentato dal Rettore Prof. Stefano Paolo Corgnati, nato a Chivasso (TO) il 1° marzo 1973, domiciliato per il presente atto presso la sede dell'Ente, autorizzato alla stipula del presente atto ai sensi dell'art. 10 dello Statuto vigente del Politecnico di Torino (di seguito anche indicato come “il Politecnico” o “il Sub locatore”) - da una parte -

e

- l'**Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino**, con sede legale in Torino – Via Giovanni Giolitti, 1, Cod. Fiscale n. 80089290011, rappresentato dal Presidente dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino, Prof. Giuseppe Andrea Ferro nato a Catania (CT) il 20/07/1964, domiciliato per il presente atto presso la sede dell'Ente (di seguito anche indicato come “l'Ordine”);

- la **Fondazione dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino**, con sede legale in Torino – Via Giovanni Giolitti, 1, Cod. Fiscale n. 97613210018, rappresentato dal Presidente della Fondazione dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino, Ing. Raffaele De Donno, nato a Brindisi (BR) il 13/10/1959, domiciliato per il presente atto presso la sede dell'Ente (di seguito anche indicata come “la Fondazione”);

(Ordine e Fondazione sono congiuntamente denominati “il Sub conduttore”)

- dall'altra -

PREMESSO

A. che il Fondo Inarcassa con contratto del 10.03.2015 (“**Contratto**”), registrato a Roma all'ufficio territoriale di Roma 1 Trastevere (TJN), in data 20.04.2015, al n. 8503 serie 3T, ha concesso in locazione alla Fondazione Istituto Italiano di Tecnologia l'immobile “cielo-terra” sito in Torino, Corso Trento, n. 21, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, al foglio

1287, Particella 144, sub. 1; 3; 11; 15; 16 e 17, categoria rispettivamente A/3; C/6; A/10; A/10; A/10 e B.C.N.C. (“**Immobile**”);

B. che con scrittura privata del 28.02.2019 registrata a Roma all’ufficio territoriale di Roma 1 Trastevere (IJN), in data 09.04.2019, al n. 2914 serie 3, la Fondazione Istituto Italiano di Tecnologia, su espressa autorizzazione del Fondo Inarcassa, ha ceduto il Contratto al Politecnico;

C. che Fondo Inarcassa e Politecnico di Torino hanno formalizzato il rinnovo (“**Rinnovo**”) del contratto di locazione tramite scrittura privata sottoscritta in data 22.12.2020. Tale rinnovo comporta la scadenza del **Contratto** di locazione alla data del **31.12.2026**;

D. che il Politecnico di Torino, con comunicazione del 19.06.2024, ha rappresentato alla Locatrice l’interesse per l’Ateneo ad ospitare nell’Immobile l’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino e/o la Fondazione dell’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino al fine di avviare una proficua collaborazione ai fini didattici;

E. che in ragione di quanto disposto dall’art. 4 comma 1 del **Contratto**, viene vietato alla Conduttrice di sublocare l’Immobile o di concederlo in comodato a qualsiasi titolo a terzi, pertanto, il Politecnico ha richiesto alla Locatrice la concessione di una modifica o deroga del predetto articolo, ai fini di cui sopra;

F. che la Locatrice, previa motivata richiesta del Politecnico di Torino, con comunicazione del 9.07.2024, si è resa disponibile a concedere una parziale deroga all’art. 4 comma 1 del **Contratto**, onde consentire al Politecnico di sublocare o concedere in comodato, in tutto o in parte, l’Immobile esclusivamente all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino e/o alla Fondazione dell’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino (“**Ordine/Fondazione**”);

G. che gli Organi di Governo dell’Ateneo, nella seduta di Consiglio del 26.10.2024, hanno approvato la “**Scrittura Privata Integrativa** del

Contratto di Locazione registrato a Roma all'ufficio territoriale di Roma 1 Trastevere (TJN) in data 20.04.2015, al n. 8503 serie 3T”;

H. che in data 03.03.2025, Fabrica Immobiliare S.G.R. S.p.A. in qualità di gestore del Fondo Inarcassa ed il Politecnico di Torino hanno sottoscritto la **“Scrittura Privata Integrativa” di cui al precedente punto (G.)**, riportante modifica ed integrazione dell'articolo 4 del Contratto, le cui previsioni devono intendersi integralmente richiamate nel presente Atto;

I. che gli Organi di Governo dell'Ateneo hanno autorizzato, nella seduta del 18.12.2024, la Sub locazione di quota parte degli spazi (Piano Terra e Piano Primo) dell'immobile di C.so Trento, 21 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino ed alla Fondazione dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino con decorrenza dal 1° marzo 2025; hanno altresì approvato lo Schema di Atto che disciplina contrattualmente tale Sub locazione;

J. che in data 25.02.2025 i locali sono stati consegnati all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino ed alla Fondazione dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino in via anticipata per avviare l'allestimento dei locali delle rispettive Sedi entro la prima settimana di marzo, al fine di non creare un disservizio alla relativa utenza;

K. che con D.R. n. 411 del 15.04.2025 è stato approvato lo schema di atto, che tiene conto dell'estensione della sublocazione all'unità immobiliare distinta al NCEU della Città al foglio 1287, Particella 144, sub. 1 parte (locali CAF);

L. che gli spazi oggetto del presente atto di sublocazione -Piano Terra e Piano Primo dell'immobile- sono stati congiuntamente individuati dalle Parti

Tanto premesso le Parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1) Le premesse formano parte integrante ed essenziale del presente atto.

ART. 2) Il Politecnico concede in Sub-locazione all'Ordine ed alla Fondazione, che accettano :

- i locali siti al Piano Terra e Piano Primo dell'immobile sito in C.so Trento 21, come da planimetrie -Allegato n. 1 (a) e (b)- ad uso uffici, per complessivi c.a. 638 mq, di cui:

- c.a. 618 mq, con decorrenza immediata;
- c.a. 20 mq (locale al Piano Terra indicato nelle planimetrie con il codice 025), con decorrenza successiva al 30.09.2025, ossia alla conclusione delle attività per l'anno 2025 del CAF ivi allocato.

- l'area esterna per complessivi 511 mq dedicata ad attività di rappresentanza correlata alla destinazione ad uso ufficio dell'immobile, nel rispetto delle servitù di passaggio in essere, come da planimetria -Allegato n.1 (c).

L'intero immobile è inserito al Catasto Fabbricati al Foglio 1287, Particella 144, Subalterni 1,3,11,15,16,17, mentre le superfici (Piani Terra e Primo) oggetto della sublocazione sono descritte al:

- F.1287 n.144 sub.1 parte;
- F.1287 n.144 sub.11;
- F.1287 n.144 sub.15 parte;
- F.1287 n.144 sub.17 parte.

La porzione di immobile sopra definita, con destinazione ad uffici, viene concessa in Sub locazione al fine di ivi insediare la sede legale dell'Ordine e della Fondazione e di consentire lo svolgimento delle attività di competenza degli stessi Enti. È vietata la Sub locazione e la cessione, anche parziale, a terzi del presente contratto, nonché il mutamento anche parziale di destinazione d'uso.

Per il locale identificato in pianta al Piano Terra con il codice 025, che attualmente ospita il servizio di assistenza fiscale ai dipendenti dell'Ateneo, il

Politecnico di Torino comunicherà formalmente, previo sopralluogo congiunto fra le Parti, l'intervenuta disponibilità del locale.

ART. 3) La durata del presente contratto è subordinata e strettamente connessa alla durata ed alle vicende del **Contratto** di locazione registrato a Roma all'ufficio territoriale di Roma 1 Trastevere (TJN) in data 20.04.2015, al n. 8503 serie 3T, come rinnovato con scrittura privata (**Rinnovo**) del 22.12.2020 e pertanto il presente Atto di Sub locazione ha decorrenza dal 01.03.2024 e scadenza in data 31.12.2026.

Il Sub conduttore, che è costituito custode della cosa sublocata, dovrà al termine della Sub locazione riconsegnare l'immobile al Sub locatore, libero da cose, nel medesimo buono stato locativo in cui lo ha ricevuto, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso fattone dal Sub conduttore in conformità al presente contratto. La riconsegna è liberatoria solo se preceduta da constatazione in contraddittorio, regolarmente verbalizzata, fatta dal personale del Sub conduttore all'uopo autorizzato. Qualora in sede di stesura del Verbale di Riconsegna dell'immobile vengano riscontrati danni ai locali, a titolo di penale, il Sub locatore tratterrà il deposito cauzionale, salvo il diritto al risarcimento dei maggiori danni.

ART. 4) Le Parti potranno recedere dal presente contratto di Sub locazione nei casi e nei modi previsti dalle disposizioni contenute nel Codice Civile e nelle altre norme applicabili alle locazioni di immobili urbani ad uso non abitativo.

Costituiscono cause di recesso della Sub locazione:

- la cessione del contratto di Sub locazione a terzi;
- la variazione della destinazione e l'uso dell'Immobile pattuito con il presente contratto;

- lo svolgimento di attività/eventi incompatibili con gli standard di prestigio e di decoro dell'Immobile;
- lo svolgimento di attività/eventi incompatibili con le caratteristiche o le specifiche tecniche impiantistiche dell'Immobile e/o che possano pregiudicare i requisiti necessari per l'agibilità dell'Immobile;

ART. 5) Il Sub conduttore dichiara di aver preso visione dell'immobile descritto all'art. 2 e di averne esatta cognizione, stimandolo idoneo all'uso convenuto. Dichiara, altresì, che i locali, sono immuni da vizi e in buono stato di conservazione. Pertanto, in espressa deroga agli artt. 1578 e 1581 del C.C., il Sub conduttore esonera il Sub locatore da ogni responsabilità per vizi, fatto salvo il disposto dell'art. 1579 c.c.

ART. 6) Il canone di sub locazione annuo è stabilito in € complessivi 80.180,72 (euro ottantamilacentottanta/72) da pagarsi in rate trimestrali anticipate di € 20.045,18 (euro ventimilaquarantacinque/18).

Il pagamento sarà effettuato, previa emissione da parte dell'Ateneo di Avviso PAGOPA, entro il giorno 5 (cinque) del primo mese di ciascun trimestre. Il canone sarà aggiornato in misura pari al 75% delle variazioni percentuali in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertate dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatesi nell'anno precedente, mese di riferimento dicembre della precedente annualità. Tale aggiornamento sarà dovuto automaticamente con decorrenza dal pagamento del secondo trimestre della seconda annualità.

Sono a cura ed a carico del Sub conduttore: le spese del canone e consumo telefonico; le spese di allestimento e consumo rete dati.

Sono a carico del Sub conduttore le spese di: energia elettrica, riscaldamento, condizionamento, acqua, pulizie, vigilanza parti comuni,

gestione del verde, tassa rifiuti e canone occupazione passi carrabili, relative ai locali oggetto della presente Sub locazione e pro-quota alle parti comuni.

Eventuali interventi di manutenzione straordinaria su aree interne o esterne potranno essere realizzati a cura e spese del Sub Conduttore previa autorizzazione del Politecnico e stante l'acquisizione dell'autorizzazione degli Enti competenti. Fermo restando tali disposizioni, il Politecnico potrà richiedere il ripristino delle condizioni iniziali.

Le utenze/servizi, qualora forniti o erogati dal Politecnico di Torino, saranno oggetto di richiesta di rimborso. Le spese che ne derivano sono stimate di massima, sulla base di criteri analitici/parametrici ovvero in base ai dati storici relativi all'utilizzo dello stabile da parte del Politecnico, così come da ALL. n. 2 (Prospetto delle spese di gestione). Le spese -ove possibile- saranno congruagliate in base ai consumi effettivi per le superfici di interesse e pro-quota per le parti comuni.

Le suddette spese, rivalutabili annualmente sulla base dell'indice ISTAT, mese di riferimento dicembre, saranno rimborsate in via anticipata, in concomitanza e con le stesse modalità del canone di sub locazione e dovranno essere corrisposte entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta.

Il Sub conduttore costituisce deposito cauzionale mediante fidejussione bancaria, a prima richiesta e con rinuncia al beneficio di preventiva escussione ex art. 1944, con scadenza fissata all'anno successivo alla scadenza contrattualmente prevista, per l'importo di € 20.045,18 (euro ventimilaquarantacinque/18) -pari a tre mensilità. L'entità del deposito, come quantificato, viene garantito dall'Ordine. L'importo del deposito cauzionale potrà variare a richiesta del Sub locatore in dipendenza delle

variazioni del canone. Sul deposito il Sub locatore ha diritto di rivalersi per danni, crediti, rimborsi, ecc. dovuti in virtù del presente contratto.

Al termine della Sub locazione si procederà con la restituzione della fideiussione.

Il Politecnico, concede al Sub Conduttore spazi allestiti con gli arredi descritti nell'Allegato 4.

Considerata la limitata durata contrattuale nonché i costi di spostamento e/o di deposito degli arredi contenuti negli spazi di interesse, gli arredi saranno posti gratuitamente nella disponibilità dell'Ordine e della Fondazione. Gli spazi alla scadenza contrattuale dovranno essere restituiti comprensivi di tutti gli arredi.

L'Ordine e la Fondazione danno atto che, nell'ambito dei propri rapporti interni, e ferma restando la responsabilità solidale nei confronti del Sub Locatore, tutte le spese connesse al presente contratto, espressamente inclusi canoni di Sub locazione e spese, saranno sostenute dall'Ordine; pertanto, ad eccezione dell'ipotesi di inadempimento dell'Ordine, il Sub locatore si impegna ad emettere gli Avvisi PAGOPA esclusivamente nei confronti dell'Ordine.

ART. 7) Le rate del canone di Sub locazione sono computate e stabilite a trimestre e non a giorni, salvo l'eventuale periodo di rateo iniziale computato mensilmente. L'occupazione per un solo giorno successivo alla data di scadenza o di risoluzione del contratto obbliga il Sub conduttore a corrispondere al Sub locatore un importo pari ad un terzo di una rata trimestrale del canone di Sub locazione, come sopra quantificata, senza

pregiudizio del Sub locatore all'immediata consegna dell'immobile ed al risarcimento degli eventuali danni.

Il Sub conduttore non potrà ritardare, sospendere o frazionare per alcuna ragione il pagamento delle somme pattuite con il presente contratto. Il solo fatto del mancato, ritardato o incompleto pagamento, anche di una sola rata del canone di Sub locazione alla scadenza sopra stabilita, costituisce il Sub conduttore in mora, con conseguente risoluzione del contratto (art. 1456 C.C.) a danno e spese del Sub conduttore e comporta il pagamento delle pigioni scadute e non pagate nonché dell'indennità di mora, sugli importi dovuti oltre agli interessi legali.

ART. 8) Il Sub conduttore dichiara di essere edotto che l'immobile, nel periodo precedente alla Sub locazione in corso, non era adibito ad uso abitazione.

ART. 9) Il Sub conduttore si obbliga a non apportare addizioni o migliorie ai locali e agli impianti, senza il preventivo consenso scritto del Sub locatore e della Proprietà che, fatte salve le condizioni in proposito contenute nel contratto di locazione fra Fabrica Immobiliare SGR ed il Politecnico di Torino, non potrà essere irragionevolmente negato. A tale proposito si rende noto al Sub conduttore che il succitato contratto prevede che le innovazioni, addizioni e migliorie apportate all'immobile dovranno altresì essere assoggettate ad autorizzazione formale del Locatore (Fabrica Immobiliare SGR).

I miglioramenti e le addizioni eseguiti dal Sub conduttore, anche se autorizzati, resteranno a favore del Sub locatore, senza alcun compenso per il Sub conduttore. Il valore delle migliorie e delle addizioni, non potrà in

alcun caso compensare eventuali deterioramenti, anche se verificatesi senza colpa grave del Sub conduttore, salvo il normale deterioramento dovuto alla vetustà. In nessun caso saranno ammesse modifiche della facciata esterna dello stabile, considerato che l'immobile è soggetto a vincolo ex D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

Il Sub locatore non potrà, in ogni caso, pretendere la rimozione delle addizioni e dei miglioramenti apportati dal Sub conduttore se eseguiti previo suo assenso. Ai sensi dell'art. 1609 del C.C. sono a carico del Sub conduttore tutte le riparazioni di piccola manutenzione, e segnatamente quelle relative agli impianti di acqua, gas, luce, sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri, dei soffitti e degli infissi, alle marmitte e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento, al cancello carraio, alla rampa esterna, alle serrature e/o agli infissi esterni. Nel caso in cui non vi provveda direttamente il Sub conduttore, vi provvederà il Sub locatore prelevandone le spese dal deposito cauzionale che dovrà essere ricostituito immediatamente dal Sub conduttore. La manutenzione ordinaria degli impianti comuni (riscaldamento, dorsali elettriche, scarichi fognari) e dei presidi antincendio sarà effettuata dal Sub locatore e le relative spese, stimate di massima nell'Allegato 2 (voce manutenzione impianti), saranno a carico del Sub conduttore che provvederà al rimborso con le stesse modalità e contestualmente alle altre spese di gestione.

ART. 10) Il Sub conduttore esonera il Sub locatore dalla responsabilità per ogni danno che gli potesse derivare da fatti od atti, anche omissivi, dolosi o colposi di terzi, nonché dei suoi dipendenti, segnatamente per i danni derivanti da scasso, furto, rottura e incendio.

ART. 11) Per quanto concerne la regolamentazione degli aspetti riguardanti la sicurezza, la prevenzione e la protezione sul luogo di lavoro in applicazione della normativa di cui al D.Lgs. 81/08 le Parti hanno sottoscritto, contestualmente al presente atto, apposita convenzione che si allega (Allegato n. 3). Per quanto riguarda l'uso dello spazio esterno è consentito nel rispetto delle attività dell'Ateneo in essere nell'edificio, che ospita, oltre all'Ordine ed alla Fondazione, proprie strutture e Dipartimenti ed è gravato da servitù attive e passive, anche in ordine all'accessibilità ai disabili per l'intero fabbricato.

ART. 12) Il Sub locatore è esonerato da ogni responsabilità in caso di interruzione, per cause indipendenti dalla propria volontà, dell'erogazione dei servizi di cui al precedente art. 6.

ART. 13) Se nel corso della Sub locazione si renderà necessaria l'esecuzione di riparazioni, il Sub conduttore, anche quando venga interdetto, in tutto o in parte, l'uso della cosa Sub locata, non avrà diritto al risarcimento del danno. Sarà consentita una proporzionale riduzione del canone solo qualora la privazione parziale si protragga oltre i cinque giorni. La riduzione non potrà essere effettuata mediante compensazione tra il credito per i canoni ed il diritto alla riduzione del corrispettivo.

ART. 14) Il Sub locatore e/o Fabbrica Immobiliare potranno in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali oggetto della presente Sub locazione, previo accordo con il Sub conduttore.

ART. 15) In espressa deroga all'art. 1460 del C.C., il pagamento del canone e degli oneri accessori non potrà essere ritardato dal Sub conduttore o

sospeso in virtù di pretese o eccezioni, fermo restando il diritto degli stessi a far valere le proprie ragioni nella sede competente.

ART. 16) Qualunque modifica al presente contratto non avrà effetti e non potrà essere provata se non mediante atto scritto controfirmato dalle Parti.

ART. 17) Qualsiasi controversia dovesse sorgere tra le Parti in relazione al presente contratto non sospenderà l'esecuzione delle obbligazioni comunque assunte con il presente atto. Le Parti concordano di definire amichevolmente ogni controversia che possa nascere dalla interpretazione ed esecuzione del presente contratto. Qualora non sia possibile giungere, entro sei mesi, ad una definizione conciliativa, le Parti concordano che inderogabilmente ed esclusivamente competente per ogni controversia inerente la validità, l'interpretazione, l'esecuzione e la risoluzione per inadempimento del presente Contratto sarà il Tribunale di Torino.

ART. 18) Tutte le clausole del presente contratto relativamente al pagamento dei canoni di locazione di cui agli Artt. 6, 7 e 8, hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sicché la violazione anche di una soltanto di esse, dà diritto al Sub locatore di chiedere la risoluzione del contratto e di esigere il pagamento delle rate sino alla data dell'effettiva riconsegna dei locali nonché degli interessi di mora se dovuti, salvo sempre il risarcimento dei danni.

ART. 19) Il presente Contratto, redatto e sottoscritto digitalmente, è soggetto ad imposta di bollo, per un originale, che viene assolta in modo virtuale sulla base dell'autorizzazione n. 5 del 2012, protocollo n. 167908/2012, rilasciata al Politecnico dal 1° gennaio 2013 da parte dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Torino 1. Tutte le spese

di bollo del presente contratto e delle sue rinnovazioni, nonché ogni eventuale tassa che dovesse gravare sulla porzione di immobile sublocata, in quanto riferitesi al godimento di fatto della medesima porzione di immobile, sono a totale carico del Sub conduttore.

Le spese di registrazione sono a carico delle Parti in eguale misura. Al pagamento provvederanno il Sub locatore e il Sub conduttore corrisponderà la propria quota previa richiesta.

Torino,

Allegati:

- n. 1 – Planimetrie Piano (a) Terra e Piano Primo (b), Area Esterna (c)
- n. 2 – Prospetto delle spese di gestione
- n. 3 – Convenzione in materia di prevenzione e protezione sul luogo di lavoro
- n. 4 – Descrizione degli arredi

PER IL SUB LOCATORE

Politecnico di Torino

Prof. Stefano Paolo CORGNATI

.....

PER IL SUB CONDUTTORE

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino

Prof. Giuseppe Andrea FERRO

.....

Fondazione dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino

Ing. Raffaele De Donno

.....

Ai sensi dell'art. 1341 2^a comma C.C., le Parti dichiarano di approvare espressamente gli artt. 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 del presente contratto.

PER IL SUB LOCATORE

Politecnico di Torino

Prof. Stefano Paolo CORGNATI

.....

PER IL SUB CONDUTTORE

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino

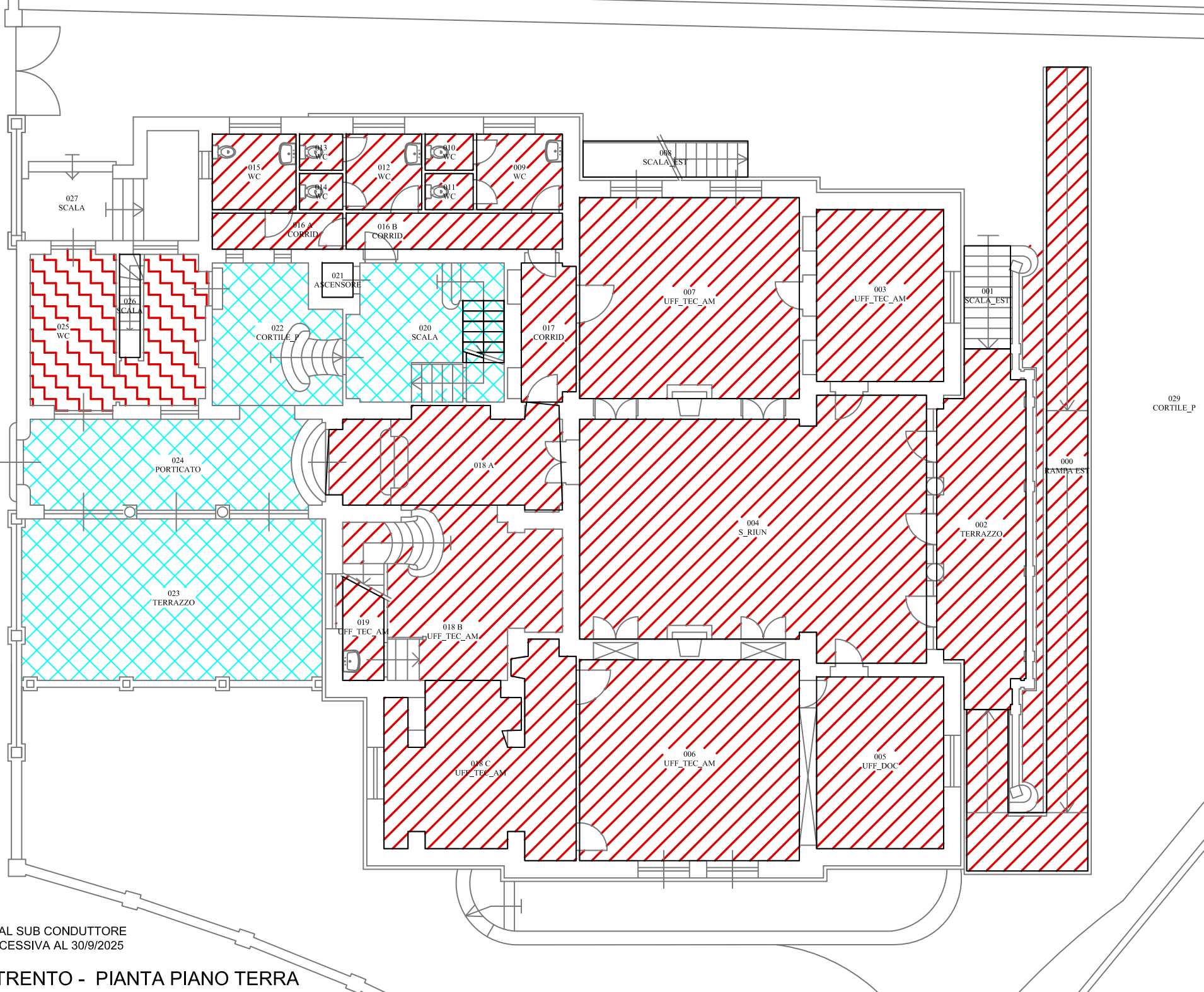
Prof. Giuseppe Andrea FERRO

.....

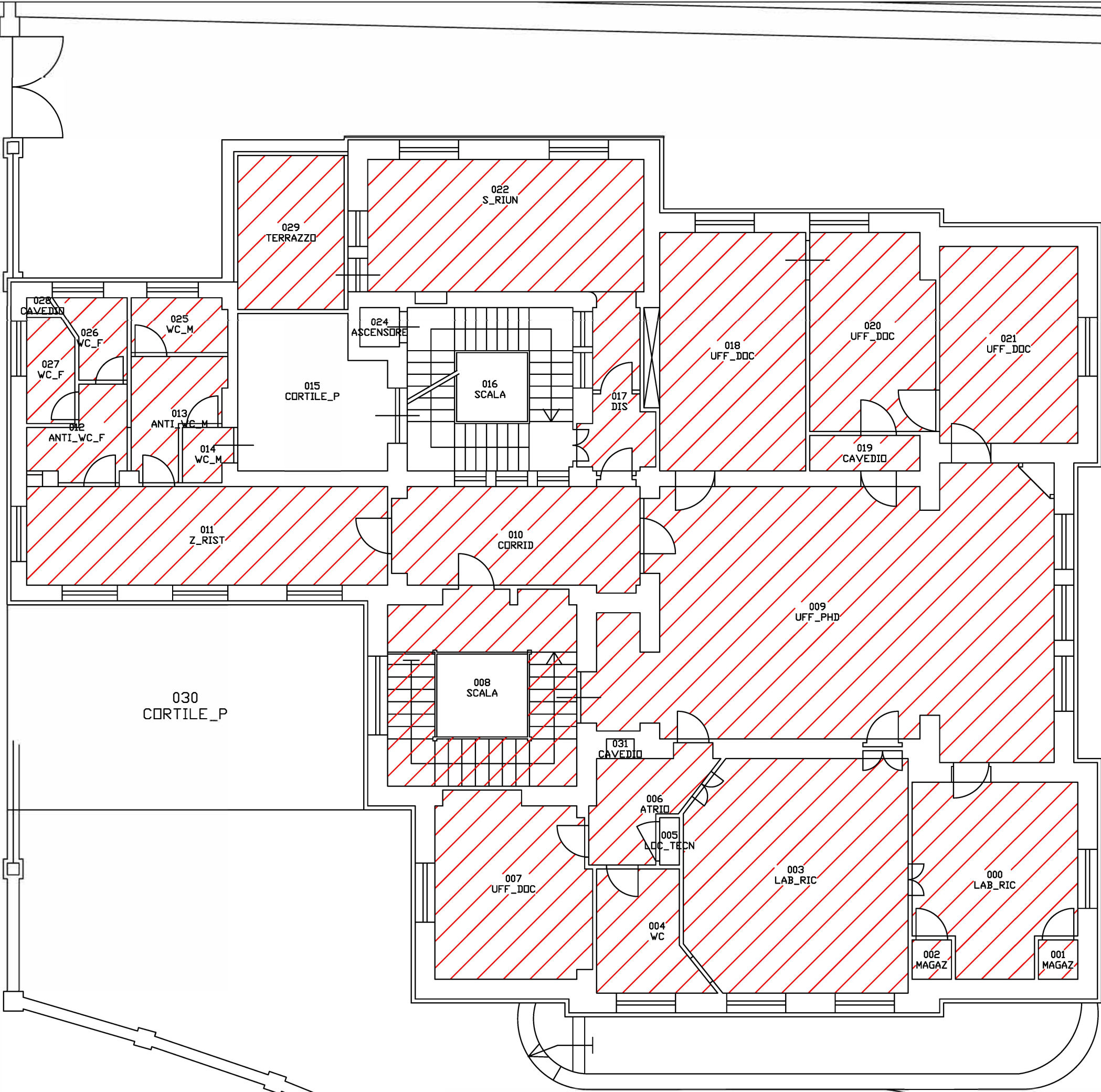
Fondazione dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino

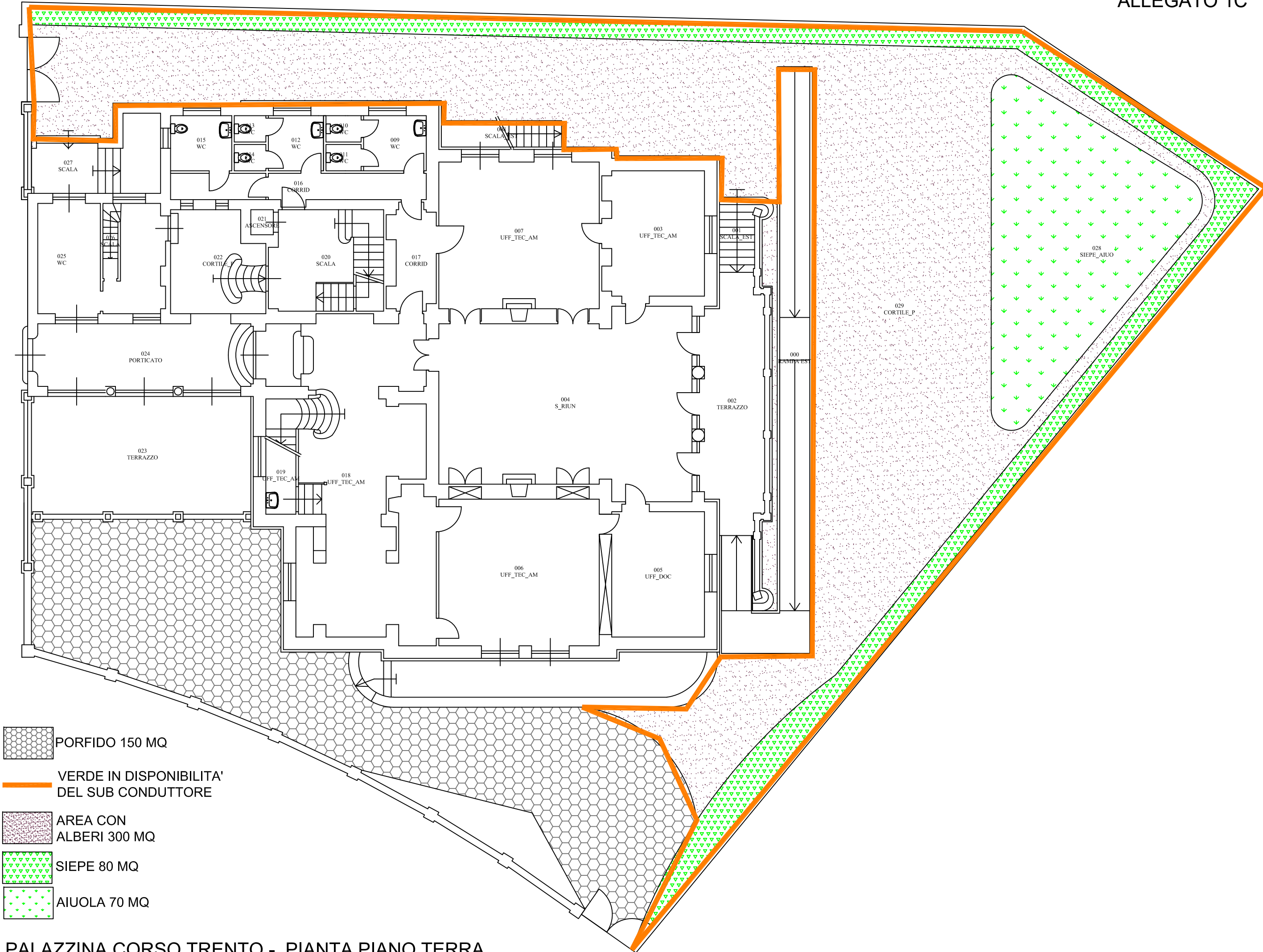
Ing. Raffaele De Donno

.....



PALAZZINA CORSO TRENTO - PIANTA PIANO TERRA





-  PORFIDO 150 MQ
-  VERDE IN DISPONIBILITA' DEL SUB CONDUTTORE
-  AREA CON ALBERI 300 MQ
-  SIEPE 80 MQ
-  AIUOLA 70 MQ

PALAZZINA CORSO TRENTO - PIANTA PIANO TERRA



Allegato 2 - Prospetto delle spese di gestione

Periodo di riferimento: 2024

Ordine degli Ingegneri

INFORMAZIONI UTENTE

PERSONE	[n°]	--	
AREA interna	[m ²]	703	mq interni, di cui 638 mq spazi esclusivi e 65 mq quota parte spazi comuni
VOLUME	[m ³]	2.370	mc
AREA esterna e verde	[m ²]	511	mq esterni

COSTI UTENZE E SERVIZI

voce	u.m.	valore parametrico	imponibile annuo	iva 22%	totale
RISCALDAMENTO	€/m ³ /anno	3,22	€ 7.623,33	€ 1.677,13	€ 9.300,46
ACQUA POTABILE	€/m ² /anno	0,71	€ 497,06	€ 109,35	€ 606,42
ENERGIA ELETTRICA	€/m ² /anno	12,95	€ 9.101,52	€ 2.002,33	€ 11.103,85
PULIZIE	€/m ² /anno	9,42	€ 6.010,72	€ 1.322,36	€ 7.333,08
PULIZIE SOLE PARTI COMUNI	€/m ² /anno	9,42	€ 612,38	€ 134,72	€ 747,10
MANUTENZIONE IMPIANTI E PRESIDI SICUREZZA	€/m ² /anno	11,73	€ 8.246,19	€ 1.814,16	€ 10.060,35
VIGILANZA AREE COMUNI DEL POLITECNICO	€/m ² /anno	1,85	€ 1.298,31	€ 285,63	€ 1.583,94
MANUTENZIONE DEL VERDE	€/anno		€ 2.500,00	€ 550,00	€ 3.050,00
OO.AA. CONTRATTUALI (47%)	0,47		€ 241,13	€ 53,05	€ 294,18
		Totale	€ 36.130,65	€ 7.948,74	€ 44.079,39

CANONI E TASSE

voce	u.m.	valore parametrico	totale
OSP - PASSO CARRABILE			€ 389,53
TARI E TEFA			€ 5.051,00
QUOTA IMPOSTA REGISTRO LOCAZIONE (47% X 50%)			€ 801,35
QUOTA IMPOSTA REGISTRO SUBLOCAZIONE (50%)			€ 717,34
		Totale	€ 6.959,22

TOTALE RIMBORSO COSTI UTENZE E SERVIZI, TASSA RIFIUTI

	totale
	€ 51.038,61
TOTALE ARR.	€ 51.040,00

NOTE

CANONE, CONSUMO
TELEFONICO E RETE DATI

VIGILANZA E ANTIFURTO
LOCALI ASSEGNATI

a carico del subconduttore, da
quantificare eventuali apporti da
parte della Direzione ISIAD

a cura del subconduttore

CONVENZIONE IN MATERIA DI PREVENZIONE E PROTEZIONE SUL LUOGO DI LAVORO

(D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e ss.mm.ii.)

Tra

Il **Politecnico di Torino** C.F. e P. IVA n. 00518460019, (di seguito denominato anche “Politecnico” o “Sub locatore”), con sede legale in Torino, Corso Duca degli Abruzzi n. 24, rappresentato dal Rettore Professor Stefano Paolo CORGNATI, nato a Chivasso (TO) in data 1° marzo 1973, domiciliato per il presente atto presso la sede dell'Ente ed autorizzato alla stipulazione del presente atto in base ai disposti dell'art. 10, comma 3, lettera m) dello Statuto dell'Ateneo, emanato con Decreto Rettorale 774, del 17 luglio 2019, in vigore dal 26 luglio 2019

e

- L'**Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino**, con sede legale in Torino – Via Giovanni Giolitti, 1, Cod. Fiscale n. 80089290011, (di seguito denominato anche “Ordine”), rappresentato dal Presidente dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino, Prof. Giuseppe Andrea FERRO nato a Catania (CT) in data 20/07/1964, domiciliato per il presente atto presso la sede dell'Ente (di seguito anche indicata come “l'Ordine”);

- la **Fondazione dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino**, con sede legale in Torino – Via Giovanni Giolitti, 1, Cod. Fiscale n. 97613210018, rappresentato dal Presidente della Fondazione dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino, Ing. Raffaele De Donno, nato a Brindisi (BR) in data 13/10/1959, domiciliato per il presente atto presso la sede dell'Ente (di seguito anche indicata come “la Fondazione”);

(Ordine e Fondazione sono congiuntamente denominati “il Sub conduttore”)

Convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 - Oggetto e scopo

Le Parti, al fine di consentire di insediare la sede legale dell'Ordine e della Fondazione e di permettere lo svolgimento delle attività di competenza degli stessi, in data odierna hanno sottoscritto il contratto di Sub locazione di quota parte dell'immobile sito in C.so Trento 21, Torino.

La presente convenzione regola i rapporti reciproci tra l'Ordine, la Fondazione ed il Politecnico ai fini specifici ed esclusivi dell'applicazione del D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e ss.mm.ii. in materia di prevenzione e protezione dei lavoratori sul luogo di lavoro.

La presente convenzione avrà efficacia per tutta la durata della concessione in uso degli spazi, del quale costituisce parte integrante.

Articolo 2 – Definizioni

Per la definizione dei termini: lavoratore, datore di lavoro, dirigente, preposto, servizio di prevenzione e protezione, medico competente, sorveglianza sanitaria, prevenzione, unità produttiva, responsabile dell'unità produttiva, si fa riferimento alle norme contenute nel D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e ss.mm.ii. nonché nel vigente Regolamento per la Sicurezza e Salute sul luogo di lavoro del Politecnico di Torino.

Per la definizione dei termini: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, eliminazione delle barriere architettoniche, si fa riferimento alle norme in vigore.

Articolo 3 - Applicazione del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e ss.mm.ii.

L'Ordine, la Fondazione ed il Politecnico provvedono all'applicazione della vigente normativa in materia di sicurezza e salute dei lavoratori sul luogo di lavoro, nell'ambito delle rispettive attribuzioni e competenze e secondo i limiti di intervento stabiliti nella presente convenzione.

Per i conseguenti adempimenti l'Ordine e la Fondazione precisano di seguito al Politecnico che il contatti con i propri Servizi di Prevenzione e Protezione sono per entrambi

- Ing. Paolo Pieri – pieri@studioingegneriapieripaolo.it

Articolo 4 - Luoghi di lavoro

Il Politecnico di Torino sub concede lo spazio all'Ordine ed alla Fondazione secondo le modalità previste dalla Sub locazione di cui all'art. 1, nei locali e negli spazi ad esso assegnati e nelle parti di uso comune.

Considerato che è intervenuta la consegna anticipata degli spazi, formalizzata con Verbale di Consegna anticipata sottoscritto in data 25.02.2025 ai fini dell'applicazione del D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e ss.mm.ii, l'Ordine e la Fondazione si impegnano a comunicare congiuntamente con planimetrie a corredo eventuali attribuzioni all'uno o all'altro Ente sottoscrittore le conseguenti destinazioni d'uso di dettaglio.

Le planimetrie di cui sopra, opportunamente controfirmate, dovranno essere consegnate al Politecnico. Eventuali modifiche od integrazioni successive, opportunamente controfirmate, potranno essere inserite in qualsiasi momento e produrranno effetti dalla data della loro sottoscrizione.

All'interno dei locali ad essi assegnati l'Ordine e la Fondazione sono

responsabili dell'utilizzo in sicurezza di strutture, attrezzature, impianti ed arredi nel rispetto di eventuali prescrizioni d'uso indicate dal Politecnico.

Articolo 5 - Attrezzature

Il Politecnico, l'Ordine e la Fondazione sono responsabili delle proprie attrezzature; ciascuno deve provvedere, per quanto di competenza, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo quanto previsto dalla richiamata concessione, ai controlli di qualità se necessari, alla verifica della rispondenza alla normativa tecnica, alla verifica delle certificazioni ed omologazioni obbligatorie, e comunque agli adempimenti in materia di sicurezza sul lavoro applicabili alle attrezzature.

Il Politecnico di Torino effettuerà tutte le attività di controllo e verifica da eseguirsi sui presidi antincendio.

Tali attività saranno svolte come prescritto dalla normativa vigente e comprenderanno i controlli periodici e la manutenzione:

- del sistema fisso automatico di rilevazione, di segnalazione manuale e di allarme d'incendio (rilevatori di fumo, pulsanti e targhe ottico-acustiche);
- degli idranti e naspi e le relative prove di pressione-portata della rete idranti;
- degli estintori;
- degli impianti di illuminazione di sicurezza;
- delle porte tagliafuoco e delle uscite di sicurezza.

I costi per le attività di controllo e verifica sono compresi nei costi di gestione di cui all'Articolo 3 della Sub locazione e sono contemplati nell'ALL. 2

“Prospetto riassuntivo delle spese di gestione” all’atto precitato.

Sarà cura dell’Ordine e della Fondazione valutare, in base all’attività da essi svolta all’interno dei locali di proprietà dell’Ateneo oggetto della presente convenzione, la necessità di adeguare numero e tipologia dei presidi antincendio. Qualsiasi modifica che l’Ordine e la Fondazione intendano apportare allo stato di fatto dei presidi antincendio dovrà essere richiesta all’indirizzo: manutenzione.antincendio@polito.it.

Il Servizio preposto del Politecnico provvederà ad effettuare l’installazione dei nuovi presidi, a programmare i controlli periodici da eseguire sui nuovi presidi installati. L’Ordine e la Fondazione dovranno inoltre concordare con il Servizio di cui sopra tutti gli eventuali interventi di adeguamento che prevedano modifiche agli impianti comuni (es. sistemi di rivelazione incendi, rete idranti e impianti di illuminazione di sicurezza).

Articolo 6 - Personale

Si definisce personale dell’Ordine e/o della Fondazione -oppure di associazioni incaricate dall’Ordine e/o dalla Fondazione stessi - il personale che abbia un rapporto di lavoro rispettivamente alle dipendenze dirette degli Enti citati oppure afferisca ad altre associazioni/realtà incaricate dall’Ordine e/o dalla Fondazione anche se trattasi di lavoro subordinato speciale, ovvero di personale equiparato al lavoratore dipendente ai sensi del D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e ss.mm.ii.

Articolo 7 - Valutazione e gestione dei rischi

La valutazione dei rischi delle specifiche attività lavorative delle Parti e la conseguente attuazione delle opportune misure di prevenzione e protezione,

compresa la sorveglianza sanitaria, è responsabilità dei rispettivi Datori di Lavoro.

I Datori di Lavoro delle Parti si informano reciprocamente in merito a quanto sopra e cooperano al fine di individuare i rischi di interferenza e le relative misure di mitigazione, in particolare in relazione all'utilizzo degli spazi.

Eventuali ulteriori interventi necessari per garantire un adeguato livello di sicurezza e protezione saranno attuati congiuntamente, al fine di eliminare o, ove ciò non sia possibile, ridurre al minimo i rischi da interferenze.

Nell'ambito di attività svolte in collaborazione tra più soggetti, l'informazione e la formazione degli operatori e degli altri soggetti insediati e/o "ospiti" devono avvenire a cura dei responsabili della singola attività.

Articolo 8 - Prevenzione incendi e gestione dell'emergenza

L'Ordine e la Fondazione si impegnano a comunicare tempestivamente al Politecnico, al fine della prevenzione incendi dell'intero fabbricato, la consistenza del personale impiegato, anche se non alle sue dirette dipendenze ma afferente ad associazioni/realità incaricate, le previste espansioni e le attività principali.

L'Ordine e la Fondazione garantiscono la sicurezza antincendio delle proprie attrezzature ovvero delle attrezzature situate in spazi assegnati in esclusiva e si attengono alle disposizioni in materia antincendio ed evacuazione messe a punto congiuntamente dai Servizi di Prevenzione e Protezione di tutti i soggetti presenti nel fabbricato e dal Politecnico. Ai fini della gestione dell'emergenza, l'Ordine e la Fondazione individuano e segnalano al Politecnico il nominativo di un soggetto presente nei locali assegnati ed incaricato di coordinarsi con il

Politecnico in merito alle procedure di evacuazione, lotta antincendio e primo soccorso.

Articolo 9 - Coordinamento

I Servizi di Prevenzione e Protezione del Politecnico, dell'Ordine e della Fondazione, come pure i Servizi del Medico Competente e tutti gli altri consulenti obbligatori e vincolanti eventualmente presenti in relazione all'esercizio delle rispettive attività (Esperti Qualificati, Medici Autorizzati, etc.), sono tenuti alla massima collaborazione finalizzata ad uniformare l'applicazione del D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e ss.mm.ii. all'interno dei luoghi di lavoro e delle attività di rispettiva competenza.

Articolo 10- Sorveglianza sanitaria e smaltimento rifiuti tossici e nocivi

La sorveglianza sanitaria del personale dell'Ordine e della Fondazione è assicurata dai medesimi.

La sorveglianza sanitaria del personale non dipendente dall'Ente, ma operante all'interno dei locali assegnati, è assicurata dai rispettivi datori di lavoro.

Lo smaltimento dei rifiuti urbani ed eventualmente dei rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi, prodotti nei locali di pertinenza esclusiva dell'Ordine e della Fondazione viene effettuato dal Politecnico, nel rispetto della normativa vigente. I costi di TARI/TEFA ed altri costi di smaltimento saranno, a consuntivo, rimborsati dall'Ordine.

Articolo 11 - Norma finale

Il presente accordo costituisce l'insieme degli accordi intervenuti tra le Parti e sostituisce ogni precedente negoziazione, impegno o scritto precedenti alla data del presente accordo e relativi al medesimo oggetto.

Nessuna modifica, cambiamento o aggiunta al presente accordo avranno effetto a meno che fatti per iscritto e sottoscritti da ciascuna delle due Parti.

Le Parti danno atto che il presente accordo è stato interamente negoziato tra di loro e oggetto di specifica trattativa

Letto, approvato e sottoscritto

PER IL SUB LOCATORE

Politecnico di Torino

Prof. Stefano Paolo CORGNATI

.....

PER IL SUB CONDUTTORE

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino

Prof. Giuseppe Andrea FERRO

.....

Fondazione dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino

Ing. Raffaele De Donno

.....

ALLEGATO 4

DESCRIZIONE	DIM	QT
SCRIVANIE CON BOCCHETTA RETTANGOLARE PIANO IN ROVERE	160X80	6
CASSETTIERA METALLICA		26
SEDUTE OPERATIVE NERE		24
SCRIVANIE CON BOCCHETTA QUADRATA GAMBA A T PIANO IN ROVERE	180x80	5
ARMADIO BASSO AD ANTE SCORREVOLI STRUTTURA GRIGIO ALLUMINIO TOP E ANTE ROVERE	150x46,5x85	1
ARMADIO BASSO AD ANTE SCORREVOLI STRUTTURA GRIGIO ALLUMINIO TOP E ANTE ROVERE	90x46,5x85	1
ARMADIO ALTO AD ANTE SCORREVOLI STRUTTURA GRIGIO ALLUMINIO TOP E ANTE ROVERE	150x46,5x210	4
ARMADIO ALTO AD ANTE SCORREVOLI STRUTTURA GRIGIO ALLUMINIO TOP E ANTE ROVERE	180x46,5x210	2
SCRIVANIA RETTANGOLARE GRANDE	230X110	4
SCRIVANIA RETTANGOLARE	160x80	4