



CLUB ALPINO ITALIANO
Sede Legale
Via E. Petrella, 19 - Milano

Oggi 12 dicembre duemilaotto, alle ore 09:30, presso la Sede legale dell'Ente, sita in Milano si è riunito il Comitato Direttivo Centrale del CAI (Club Alpino Italiano), ai sensi dell'art. Art. IV.II.2 del vigente Statuto costitutivo dell'Ente e ai sensi della vigente normativa, previa regolare convocazione effettuata secondo le norme di legge e regolamentari, nelle persone dei Signori:

| | | Presenti | Ass.giustificata | |
|----------------------|-------------------------|----------|------------------|----|
| SALSA Annibale | Presidente generale | SI | NO | AG |
| MARTINI Umberto | Vicepresidente generale | SI | NO | AG |
| BISTOLETTI Valeriano | Vicepresidente generale | SI | NO | AG |
| SOTTILE Goffredo | Vicepresidente generale | SI | NO | AG |
| CARRER Francesco | Componente | SI | NO | AG |
| TORTI Vincenzo | Componente | SI | NO | AG |
| CALDERONE Lucio | Componente | SI | NO | AG |

Sono presenti i Revisori:

| | | | |
|-----------------|--------------------|----|----|
| ZANETTI Mirella | Revisore | SI | NO |
| BRUSADIN Luigi | Revisore | SI | NO |
| GRECO Vincenzo | Revisore | SI | NO |
| FERRERO Roberto | Revisore supplente | SI | NO |

Riconosciuta legale l'adunanza, si passa a trattare gli argomenti all'ordine del giorno.

Verbale n. 11

Atto n. 125 Oggetto: Approvazione contratto di locazione del Rifugio Quintino Sella tra CAI Sede Centrale e la Sezione Monviso di Saluzzo

**C.A.I.
CLUB ALPINO ITALIANO**

Atto n. 125 Oggetto: Approvazione contratto di locazione del Rifugio Quintino Sella tra CAI Sede Centrale e la Sezione Monviso di Saluzzo.

Il Comitato Direttivo Centrale

- **PREMESSO** che la Sede Centrale del CAI è proprietaria dell'immobile denominato "RIFUGIO QUINTINO SELLA", sito nel Comune di Crissolo (Cuneo) in Località Lago Grande di Viso, adibito a rifugio alpino (di seguito "immobile" e/o "rifugio") e ha concesso in comodato l'immobile alla Sezione Monviso di Saluzzo del Club Alpino Italiano (di seguito "Sezione di Saluzzo") con contratto del in 10.09.1997, debitamente registrato;
- **PRESO ATTO** che la durata del contratto era stata convenuta dal 01.01.1997 al 31.12.2006, poi differita al 31.12.2008 in forza di scrittura approvata dal Consiglio Centrale del CAI con delibera n.91/1998 e che, pertanto, è prossima la scadenza;
- **VALUTATO** positivamente il servizio finora svolto dalla Sezione di Saluzzo in merito alla manutenzione e gestione ordinaria dell'immobile;
- **ATTESO** che la Sede Centrale del CAI e la Sezione di Saluzzo intendono continuare ad operare per la piena valorizzazione del rifugio Quintino Sella, alla luce e nel rispetto delle finalità istituzionali del Club Alpino Italiano;
- **RITENUTO** opportuno affidare l'immobile alla Sezione di Saluzzo con contratto di locazione, per un periodo di sei anni, rinnovabile per la stessa durata, e con un canone annuo di locazione € 6.000,00 (euro seimila/00) oltre IVA;
- **SENTITO** il Presidente della Sezione di Saluzzo, nella persona del Sig. Franco Galliano, in merito alla disponibilità di un affidamento del rifugio alle condizioni di cui sopra;
- **VISTO** il testo di contratto di locazione, definito a seguito delle intese intercorse tra CAI sede Centrale e la Sezione di Saluzzo;
- **SENTITA** la relazione del Componente CDC con delega alle strutture CAI Centrale (Sede, Rifugi) Lucio Calderone;
- **ATTESO CHE** con delibera n. 100 del 21 novembre 2008 è stato approvato dal Comitato Direttivo Centrale il Budget previsionale 2009;
- **ACQUISITO** il visto del Responsabile dell'Area Amministrativa dell'Ente per la regolarità contabile;
- **VISTO** il Regolamento di amministrazione e contabilità del CAI;
- **RICHIAMATO** lo Statuto del Club Alpino Italiano, in particolare l'art. IV.II.2 relativo alla competenza del Comitato Direttivo Centrale;
- **VISTO** il parere espresso dal Direttore in ordine alla presente deliberazione;

a voti unanimi

DELIBERA

- a) **DI APPROVARE**, per le motivazioni in premessa indicate, il contratto di locazione del Rifugio Quintino Sella a favore della Sezione Monviso di Saluzzo del Club Alpino Italiano, nel testo che si allega al presente atto di cui fa parte integrante e sostanziale;

b) DI DARE ATTO che:

- la durata della locazione è convenuta in sei anni con decorrenza dal 01/01/2009 e scadenza il 31/12/2014, rinnovabile per la stessa durata e alle stesse condizioni qualora sei mesi prima della scadenza non verrà data da una delle parti disdetta scritta a mezzo raccomandata;

- il canone della locazione è stabilito per ciascun anno in € 6.000,00 (euro seimila/00) oltre IVA, da pagarsi in n. 2 (due) rate semestrali di pari importo, rispettivamente al 10 marzo e al 10 novembre di ogni anno;

c) DI CONFERIRE al Direttore ogni più opportuno potere per la stipula dell'allegato contratto di locazione;

d) DI DISPORRE, secondo i principi generali dell'ordinamento, la pubblicazione del presente atto pubblico all'Albo Pretorio dell'ente per la durata di 15 giorni dalla data di esecutività, per fini cognitivi in ordine ad ogni eventuale tutela giurisdizionale dei soci.

Letto, approvato, sottoscritto.

Milano, 12 dicembre 2008

IL PRESIDENTE GENERALE
(prof. Arrigo Salsa)



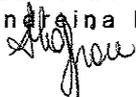
IL DIRETTORE
(dott.ssa Paola Peila)



Allegato - Contratto di locazione del Rifugio Quintino Sella tra CAI Sede Centrale e la Sezione Monviso di Saluzzo del Club Alpino Italiano.

IL RESPONSABILE DELL'AREA AMMINISTRATIVA
appone il visto in ordine alla regolarità contabile della stessa.

Il Responsabile dell'Area Amministrativa
(dott.ssa Andreina Maggiore)



CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Rifugio Quintino Sella in località Lago Grande di Viso

CLUB ALPINO ITALIANO

Sede Centrale - Via E. Petrella 19 - 20124 Milano

Il giorno del mese di dell'anno in

con la presente scrittura privata il CLUB ALPINO ITALIANO, con sede legale in Milano- Via E. Petrella n.19, Codice fiscale 80067550154 e P. IVA 03654880156, in persona del Direttore Dott.ssa Paola Peila, nata a Pavone Canavese (TO) l'11/01/1958, elettivamente domiciliato presso la Sede Centrale del CAI e munito dei necessari poteri per la stipula del presente atto in virtù di delibera assunta dal Comitato Direttivo Centrale il 12 dicembre 2008 (di seguito denominato SEDE CENTRALE e/o PARTE LOCATRICE)

CONCEDE IN LOCAZIONE

alla Sezione Monviso di Saluzzo del Club Alpino Italiano con sede in Saluzzo alla Piazza Cavour n. 12, Codice fiscale e P. IVA 00564840049, in persona Presidente pro tempore Sig. FRANCO GALLIANO, nato a SCARNAFIGI (CN) il 14/02/1960, domiciliato per la carica presso la sede legale della Sezione e munito dei necessari poteri per la stipula del presente atto in forza della delibera assunta dal Consiglio Direttivo Sezionale il (di seguito denominata PARTE CONDUTTRICE), che accetta, l'immobile di proprietà della parte locatrice sito nel Comune di **Crissolo (Cuneo)** in **Località Lago Grande di Viso**, denominato **"RIFUGIO QUINTINO SELLA"** (di seguito l' "immobile"), costituito da un complesso edilizio a tre piani fuori terra più uno interrato ed annessa area di pertinenza, con tutti i beni e gli arredi di proprietà della parte locatrice in esso contenuti, ai seguenti patti e condizioni:

Art. 1

SCOPO E AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente contratto trae origine dalla volontà della Sede Centrale del CAI e della Sezione Monviso di Saluzzo del CAI di operare per la piena valorizzazione del Rifugio Quintino Sella, alla luce e nel rispetto delle finalità istituzionali del Club Alpino Italiano.

Tale essenziale presupposto determina l'entità del canone convenuto nonché le altre pattuizioni contrattuali.

Il presente contratto è sottoposto alla disciplina delle locazioni di immobili ad uso diverso dall'abitazione di cui agli artt. 27 e seguenti della legge n. 392/78 e s.m.i.

Art. 2

DURATA E FACOLTA' DI RECESSO

La durata della presente locazione è convenuta in **anni sei** con decorrenza dal **01/01/2009** e scadenza il **31/12/2014**. Qualora sei mesi prima della scadenza del presente contratto non verrà data da una delle parti disdetta scritta a mezzo raccomandata, esso si intende rinnovato per la stessa durata e alle stesse condizioni, salvo quanto previsto dall'art. 29 della legge n. 392/78. La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della legge 392/1978 dandone avviso alla parte locatrice sei mesi prima della data del rilascio. Per il periodo di preavviso, anche qualora l'immobile non venisse più utilizzato dalla parte conduttrice, spetterà comunque alla stessa il versamento del canone e il pagamento degli oneri accessori.

Art. 3

CANONE

Il canone di locazione è stabilito per ciascun anno in € 6.000,00 (euro seimila/00) oltre IVA, da pagarsi in n. 2 (due) rate semestrali di pari importo, rispettivamente al 10 marzo e al 10 novembre di ogni anno, mediante bonifico bancario sul conto

corrente della parte locatrice. A fronte dei pagamenti, la parte locatrice emetterà regolare fattura.

In caso di ritardato pagamento, la parte conduttrice dovrà corrispondere gli interessi al saggio legale, fatta salva la facoltà di risoluzione del contratto nel caso di cui al successivo art. 12.

Nessuna azione potrà essere promossa dal conduttore moroso.

Art. 4

DENOMINAZIONE E DESTINAZIONE D'USO

La parte conduttrice condurrà l'immobile mantenendo invariata la precisa denominazione della stesso e cioè "Rifugio Quintino Sella".

E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di mutare la destinazione dell'immobile quale "rifugio alpino" o di cedere il presente contratto senza il previo consenso scritto della parte locatrice, pena la risoluzione di diritto del medesimo.

Art. 5

FACOLTA' DI SUBLOCAZIONE

E' data espressa facoltà alla Sezione Monviso di Saluzzo del Club Alpino Italiano di sublocare, in tutto o in parte, l'immobile, con obbligo di comunicare con un anticipo di almeno 30 (trenta) giorni il nominativo del subconduttore e con diritto della Sede Centrale del CAI di opposizione per gravi motivi da esercitarsi per iscritto entro 10 (dieci) giorni dalla data di ricezione della comunicazione della Sezione Monviso di Saluzzo del Club Alpino Italiano.

Nel caso di sublocazione totale o parziale, resta sin d'ora inteso che tutte le clausole di tutela della parte locatrice contenute nel presente contratto dovranno essere espressamente richiamate nel contratto di sublocazione.

Art. 6

STATO DI CONSERVAZIONE



La parte conduttrice dichiara di aver esaminato l'immobile e di averlo trovato adatto al proprio uso, riconoscendo che lo stesso è esente da vizi che ne diminuiscono l'idoneità all'uso convenuto.

La parte conduttrice si obbliga a mantenere e riconsegnare l'immobile, alla scadenza del contratto, nelle condizioni in cui il locale si trova al momento della consegna delle chiavi, salvo il normale deperimento d'uso.

Art. 7

MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Sono a carico della parte conduttrice le spese di ordinaria manutenzione, quali - a titolo esemplificativo e non esaustivo - quelle per gli impianti idrico sanitari, elettrico, serrature e chiavi, cardini degli infissi, superfici dei muri, soffitti, pavimento e rivestimento.

Le spese di manutenzione straordinaria dell'immobile sono a carico della parte locatrice, eccetto quelle per le opere di manutenzione straordinaria rese necessarie per colpa o dolo della parte conduttrice nella conduzione dell'immobile.

Le opere di manutenzione straordinaria verranno individuate tramite una programmazione d'intesa tra la parte locatrice e la parte conduttrice. Sarà cura della parte conduttrice curare la loro esecuzione e gestione tecnico-amministrativa per conto della parte locatrice, ivi comprese le eventuali necessarie autorizzazioni presso le autorità preposte, provvedendo ad inviare alla parte locatrice copia della contabilità dei relativi lavori, verbali di inizio e fine lavori, di collaudo, fatture e mandati di pagamento. Al riguardo la parte locatrice si riserva di designare un proprio incaricato per la verifica dei lavori e delle opere di straordinaria manutenzione oggetto della programmazione d'intesa tra le parti.

In caso di comprovata urgenza, a salvaguardia dell'integrità, sicurezza e funzionalità dell'immobile, la parte conduttrice procederà ad interventi di manutenzione straordinaria, dandone contestuale comunicazione alla parte locatrice.




La mancata immediata attivazione della parte conduttrice nel porre in essere l'attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, quest'ultima resasi necessaria per propria colpa o dolo, comporta l'intervento sostitutivo della parte locatrice, con addebito dei costi sostenuti e fatto salvo il risarcimento di ogni danno inerente e conseguente.

Art. 8

ONERI DI GESTIONE

Sono a carico della parte conduttrice gli oneri inerenti la conduzione dell'immobile. La parte conduttrice provvederà, in conformità alle disposizioni di legge, statutarie e regolamentari relative all'attività del CAI, a far uso e a condurre l'immobile, rispettandone la sua destinazione quale "rifugio alpino" ai sensi del precedente art. 4, impegnandosi altresì all'osservanza delle normative vigenti in materia. La parte conduttrice si assume conseguentemente ogni responsabilità ed onere connesso a tal uso e gestione, con totale esonero della parte locatrice al riguardo. La parte locatrice non risponde di insolvenze e/o inadempienze della parte conduttrice nei confronti di terzi.

Art. 9

CONCESSIONI E LICENZE

La parte conduttrice deve provvedere a proprie cura e spese, alle scadenze stabilite, al rinnovo, presso le autorità competenti, di tutte le concessioni, licenze, autorizzazioni e di quant'altro necessario alla conduzione dell'immobile. La parte conduttrice riconosce che le concessioni, le licenze, le autorizzazioni di cui sopra rimangono alla stessa intestati sino alla cessazione del presente contratto.

Art. 10

RESPONSABILITA' E DANNI A TERZI – POLIZZE ASSICURATIVE

La parte locatrice è sollevata per qualsiasi danno arrecato da terzi alla parte conduttrice o sub-conduttrice, al suo personale, ai suoi clienti, ai soci, o alle loro

cose presenti nell'immobile locato. La parte locatrice è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà, o per eventuali problemi che si potessero venire a creare in relazione all'attività della parte conduttrice con terzi.

La parte conduttrice è direttamente responsabile nei confronti della parte locatrice o verso terzi, per danni derivanti da sua colpa causati da abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato.

Al riguardo la parte conduttrice dovrà stipulare adeguate polizze assicurative inerenti le responsabilità derivanti dalla conduzione dell'immobile, provvedendo puntualmente ai pagamenti dei premi, pena la risoluzione del contratto, e rimettendo copia delle relative quietanze alla parte locatrice improrogabilmente entro 10 (dieci) giorni dai relativi pagamenti.

La parte locatrice si riserva il diritto, con corrispondente obbligo della parte conduttrice, di richiedere l'aggiornamento dei massimali da assicurare.

Le polizze a carico della parte conduttrice dovranno coprire il rischio di:

- responsabilità civile verso terzi;
- incendio, scoppio, esplosione dell'immobile.

Le summenzionate coperture assicurative sono da intendersi minimali e non certamente esaustive, assumendosi la parte conduttrice l'obbligo di integrarle con la copertura di altri rischi che, per la propria esperienza, ritiene inerenti e conseguenti alla conduzione dell'immobile.

Resta sin d'ora inteso che in caso di deterioramento, distruzione e/o sottrazione di cose portate da terzi nell'immobile o di cose consegnate in custodia, la parte conduttrice sarà responsabile ai sensi degli articoli 1783 e seguenti codice civile.

Art. 11

ISPEZIONI



La parte locatrice potrà, in ogni tempo e con un preavviso minimo di 1 (uno) giorno, accedere tramite propri incaricati ai locali concessi in locazione al fine di verificare lo stato dell'immobile e di quanto in esso contenuto.

Art. 12

RISOLUZIONE DI DIRITTO DEL CONTRATTO

Ai sensi dell'art. 1456 codice civile, la parte locatrice potrà risolvere di diritto il presente contratto, nel caso in cui la parte conduttrice ponga in essere anche solo uno dei seguenti inadempimenti:

- mancato pagamento del canone di locazione di cui al precedente art. 3 per complessive 3 (tre) volte, anche non consecutive;
- mutamento della destinazione dell'immobile di cui al precedente art. 4;
- cessione del presente contratto senza il preventivo consenso scritto del Parte Locatrice in violazione del precedente art. 5;
- instaurazione di rapporti di lavoro con modalità non conformi a quanto disposto dalla normativa vigente;
- mancato rinnovo di licenze, concessioni ed autorizzazioni, necessarie alla conduzione dell'immobile in violazione dell'art. 9;
- mancato pagamento dei premi relativi alle polizze assicurative di cui al precedente art. 10.

Verificandosi una delle suddette ipotesi, il contratto s'intenderà risolto di diritto a seguito di dichiarazione della parte locatrice, da inviarsi con lettera raccomandata A.R., di volersi avvalere della presente clausola risolutiva. E' fatto salvo in ogni caso il diritto della parte locatrice al risarcimento del maggior danno.

Art. 13

ONERI FISCALI E SANZIONI

Sono a carico della parte conduttrice e della parte locatrice, in parti uguali nella misura stabilita dalle leggi vigenti, gli oneri fiscali relativi al contratto e alle sue eventuali rinnovazioni, quali a titolo esemplificativo l'imposta di bollo e l'imposta di

registro. Resta comunque inteso che le eventuali multe, sanzioni e/o penali comminate dalle Autorità competenti per fatto della parte conduttrice saranno ad esclusivo carico di quest'ultima.

Art. 14

MODIFICHE

Le clausole di cui al presente contratto sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate da leggi e/o normative sopravvenute, in quanto applicabili. Qualunque modifica al presente contratto non sarà valida ed efficace se non risulterà da atto scritto, debitamente firmato dalle parti.

Art. 15

NORME APPLICABILI – CONTROVERSIE

Per quanto non previsto dal presente contratto si rinvia al Codice Civile ed altre norme vigenti nonché agli usi e consuetudini della provincia di Cuneo in materia di locazione.

Per ogni eventuale controversia relativa al presente contratto sarà competente il Giudice del luogo ove è posto l'immobile.

Art. 16

COMUNICAZIONE DATI PERSONALI

La parte conduttrice autorizza la parte locatrice a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione agli adempimenti connessi al presente contratto di locazione.

Letto, approvato, sottoscritto.

La parte locatrice

Club Alpino Italiano Sede Centrale
Il Direttore (Dott.ssa Paola Peila)

La parte conduttrice

Sezione CAI Monviso di Saluzzo
Il Presidente (Sig.Franco Galliano)



A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti, previa lettura e di comune accordo tra di loro, specificatamente approvano gli articoli di seguito indicati: 1 (scopo e ambito di applicazione), 2 (durata e facoltà di recesso) , 3 (canone), 4 (denominazione e destinazione d'uso), 5 (facoltà di sublocazione), 6 (stato di conservazione), 7 (manutenzione ordinaria e straordinaria), 8 (oneri di gestione), 9 (concessioni e licenze), 10 (responsabilità e danni a terzi – polizze assicurative), 11 (ispezioni), 12 (risoluzione di diritto del contratto), 13 (oneri fiscali e sanzioni), 14 (modifiche), 15 (norme applicabili – controversie),16 (comunicazioni dati personali).

La parte locatrice

Club Alpino Italiano Sede Centrale

Il Direttore (Dott.ssa Paola Peila)

La parte conduttrice

Sezione CAI Monviso di Saluzzo

Il Presidente (Sig.Franco Galliano)



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia conforme all'originale del presente atto:

1. è posto in pubblicazione all'Albo Pretorio della Sede centrale del Club alpino italiano di Milano per quindici giorni consecutivi dal 12.12.2008 al 26.12.2008

2. viene trasmesso al Collegio dei revisori dei conti con nota n. _____ in data

_____ .

Il Responsabile dell' Area Amministrativa
(dott.ssa *Andreina Maggiore*)



Milano, 12 dicembre 2008