

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

Il **COMUNE di COLLERETTO CASTELNUOVO** con sede legale in Colletterto Castelnuovo (TO) Via Ghella n° 13 - Codice Fiscale 83501930016 Partita I.V.A 02243470016 nella persona della Dott.ssa Marina Carlevato nata a Cuornè (TO) il 13/10/1956, nella sua qualità di Sindaco pro-tempore, domiciliato per la carica in Colletterto Castelnuovo 10080 (TO) Via Ghella n° 13, di seguito più brevemente denominato **"LOCATORE"**

E

POSTE ITALIANE S.p.A. - società con socio unico - con sede legale in Roma - Viale Europa, 190 - Codice fiscale n. 97103880585 - Partita. I.V.A. n. 01114601006 in persona del Responsabile dell'Area Immobiliare Nord Ovest Ing. Stefano Pongan nato a Ivrea (TO) il 26/12/1968, domiciliato per la carica in Torino - Via Marsigli n° 22, più brevemente denominata **"CONDUTTORE"**

congiuntamente denominate anche le **"PARTI"**

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

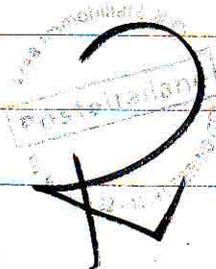
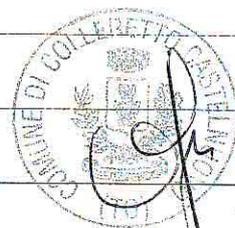
Art. 1 - Allegati al contratto

Formano parte integrante e sostanziale del presente contratto gli allegati di seguito indicati:

All. 1 (planimetria dei locali)

All. 2 (certificazioni di legge).

Il Locatore all'atto di sottoscrizione del presente contratto



consegna le seguenti certificazioni di legge: Certificato collaudo statico, Accatastamento immobile in Categoria C/1, Dichiarazione del Comune Prot.1990 del 21/07/2011, Attestato di certificazione energetica.

Le parti, di comune accordo ma ai soli fini della registrazione, non accludono l' allegato 2.

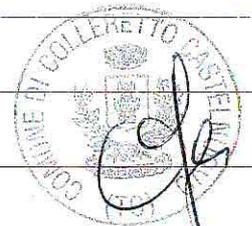
Art. 2 - Oggetto della locazione -

Il Locatore, con il presente contratto, cede in locazione al Conduttore che accetta la porzione immobiliare ad uso commerciale meglio risultante dall'unita planimetria (All. 1) sita in Collettero Cstelnuovo (TO) Via Ghella n° 13, della superficie complessiva utile di mq 60, costituita da due vani e servizi igienici, iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 14 mappale 547 Sub. 106 cat. Catastale C/1.

Il Locatore si obbliga a garantire per tutta la durata del contratto il libero uso della porzione immobiliare oggetto del presente contratto.

Art.3 Stato dell'immobile concesso in locazione

La porzione immobiliare viene concessa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, essendo già stata oggetto di un contratto di locazione fino al 30/04/2011 tra le medesime parti contraenti. Il Locatore assume a proprio carico gli oneri necessari all'eventuale adeguamento della porzione immobiliare alle prescrizioni di legge che dovessero essere emanate, anche in materia di sicurezza sul lavoro, durante il periodo di durata



del presente contratto.

Art. 4 - Durata della locazione e disdetta del contratto da parte del Locatore -

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) dal 01/05/2011 al 30/04/2017 e si intenderà tacitamente rinnovata di sessennio in sessennio, ai sensi dell'art. 28 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

Il Locatore si obbliga a rinunciare, come in effetti rinuncia, ad avvalersi della facoltà, alla prima scadenza contrattuale, di diniego di rinnovazione del contratto, derogando a quanto previsto dagli art. 28 e 29 della legge 27 luglio 1978 n. 392, sicché il presente contratto, fermo restando in ogni caso la facoltà di recesso del Conduttore di cui al successivo art.14, si rinnoverà per altri 6 (sei) anni.

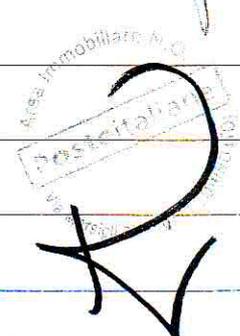
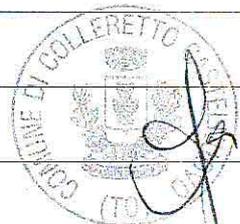
Art. 5 - Corrispettivo della locazione - Decorrenza economica -

Le parti espressamente convengono il canone annuo di locazione nella somma di € 3.600,00 (diconsi Euro Tremilaseicento/00)

Il Locatore espressamente accetta che la corresponsione del canone di locazione da parte del Conduttore decorrerà a partire dal 01/05/2011.

La suddetta clausola è condizione essenziale per la stipulazione del presente contratto.

Art. 6 Aggiornamento ISTAT del canone di locazione -



Ai sensi dell'art. 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392, così come
sostituito dall'art. 1, c. 9 sexies, della legge 5 aprile 1985, n.
118, il canone sarà aggiornato annualmente, su richiesta del
Locatore, a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione.

La richiesta del Locatore dovrà pervenire al Conduttore entro e
non oltre il termine di scadenza di ciascun anno di locazione. In
caso contrario, l'aggiornamento verrà applicato a decorrere dal
primo giorno del mese successivo a quello in cui la richiesta sia
pervenuta, senza che il Locatore possa pretendere la
corresponsione di somme arretrate e/o l'applicazione, con
criterio moltiplicativo, delle variazioni ISTAT intervenute e non
richieste. Le variazioni in aumento del canone di locazione non
potranno essere superiori al 75% di quelle, accertate dall'ISTAT,
dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed
impiegati pubblicato mensilmente sulla Gazzetta Ufficiale.

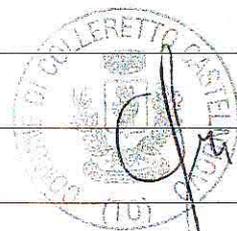
Art. 7 Modalità di pagamento

Il canone verrà pagato in rate mensili posticipate di € 300,00
(diconsi Euro Trecento/00) sul c/c postale n. 30808109
intestato a Comune di Colletterto Castelnuovo - Servizio
Tesoreria

Art. 8 - Destinazione del bene, indennità per la perdita dell'avviamento e garanzia di libero uso -

La locazione è ad uso esclusivo di Ufficio Postale di Colletterto
Castelnuovo (TO).

Il Conduttore dichiara che la porzione immobiliare oggetto del



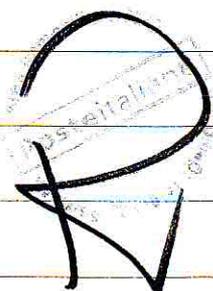
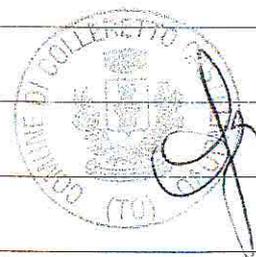
carico del Conduttore, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e tutte le riparazioni di piccola manutenzione.

Il Locatore, dal canto suo, prende atto ed accetta la particolare natura delle attività esercitate dal Conduttore nella porzione immobiliare oggetto del presente contratto ed, in particolare l'apertura della stessa al pubblico, ciò anche ai fini della valutazione del bene all'atto della riconsegna, in particolare con riferimento al deterioramento e consumo del bene, risultanti dall'uso.

Pertanto, anche in espressa deroga al disposto ex art. 1590 codice civile, la porzione immobiliare verrà restituita nello stato in cui si trova al momento della riconsegna, fatta salva ovviamente la constatazione di specifici danni dolosamente provocati ed oggettivamente accertati e contestati al Conduttore nelle forme previste, fatto salvo soltanto il ripristino delle parti del bene interessate dalla presenza di impianti e/o attrezzature la cui asportazione sia causa di gravi, evidenti danneggiamenti.

Impianti, attrezzature, migliorie ed innovazioni installate dal Conduttore d'intesa con il Locatore, e non asportate al momento del rilascio dell'immobile, si intenderanno ritenuti dal Locatore, senza obbligo da parte di questi di corrispondere compenso alcuno.

In conformità di quanto previsto dall'art 1576 codice civile, sono a carico del Locatore le spese di manutenzione straordinaria e gli interventi di trasformazione, modifica, innovazione prescritti



dalla legge.

Qualora il Locatore, in difformità del disposto di cui alla citata norma, non esegua i necessari interventi di manutenzione straordinaria, esclusi quelli relativi agli impianti realizzati e/o installati dal Conduttore, il Conduttore medesimo, previa diffida ad adempiere entro quindici giorni, potrà provvedervi a sua cura e spesa, fermo restando lo scomputo del relativo importo da quello dovuto per i canoni di locazione fino alla concorrenza dell'importo complessivo dei costi sostenuti, salvo il diritto del Conduttore medesimo al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

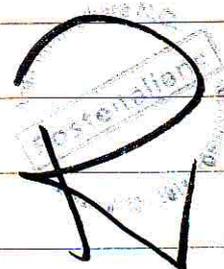
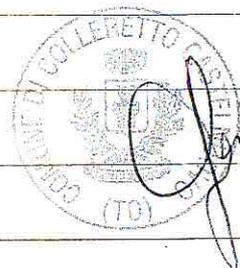
Art. 12 Alienazione del bene locato e diritto di prelazione

Ai sensi dell'art. 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392 e secondo le modalità ivi previste, in caso di alienazione, il Locatore riconosce al Conduttore il diritto di prelazione, obbligandosi a preferirlo ad altri nel trasferimento a titolo oneroso della proprietà della porzione immobiliare locata, nel rispetto della vigente normativa in materia di alienazione.

Art. 13 Obblighi/responsabilità del Conduttore ed esoneri del Locatore

Il Conduttore è costituito custode della porzione immobiliare.

Il Conduttore si obbliga ad osservare le disposizioni ed i regolamenti interni per l'uso dello stabile in cui si trova il bene locato che siano stati preventivamente portati a sua conoscenza.



Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

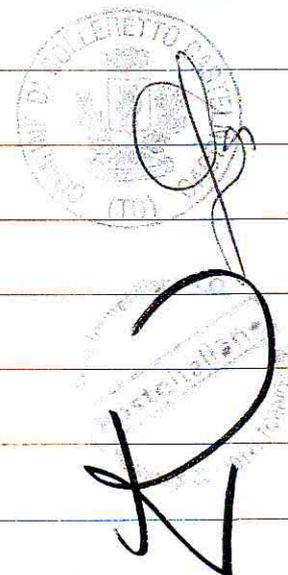
Il Locatore non assume, inoltre, alcuna responsabilità:

- per quanto concerne il possesso, da parte del Conduttore, di tutti i requisiti di legge eventualmente previsti, per l'esercizio della propria attività, anche sotto l'aspetto sanitario, di sicurezza sul lavoro, fiscale e previdenziale;
- per danni che possano derivare da qualsivoglia persona nell'accedere all'immobile o porzione dell'immobile locato e/o nel permanere all'interno dello stesso purché non direttamente imputabili al Locatore medesimo.

Il Conduttore provvederà ad assicurare il bene contro RCT/RCO, rischio incendio - polizza All Risks, inserendo detto immobile negli elenchi del Patrimonio Immobiliare gestito dal Gruppo POSTE ITALIANE coperti da polizza assicurativa globale.

Art. 14 Recesso del Conduttore

Il Conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, dandone preavviso al Locatore mediante lettera raccomandata A/R da inviare almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, secondo quanto previsto dall'art. 27, c. 7, della legge 27 luglio 1978, n. 392, senza possibilità alcuna di rivalsa da parte del Locatore e/o di obbligo di indennizzo alcuno nei suoi confronti da parte del Conduttore, ma fermo restando il pagamento del canone per l'intero



semestre di preavviso, ancorché il recesso abbia esecuzione in anticipo rispetto alla data di scadenza del semestre stesso.

Art. 15 Pubblicità

Il Locatore autorizza sin d'ora il Conduttore a fare e a farsi pubblicità, mediante apposizione all'esterno della porzione immobiliare per fini di promozione di cartelli, scritte, insegne luminose nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti, ecc.

Art. 16 Sublocazione e cessione di contratto

Le Parti espressamente convengono sull'applicabilità del disposto dell'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392, consentendo comunque al conduttore la libera cessione del contratto, con liberazione del cedente in ordine a ogni responsabilità, in favore di Società collegata, controllata o controllante.

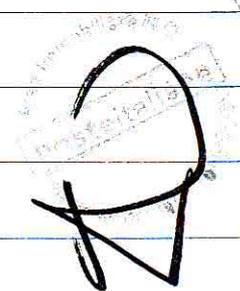
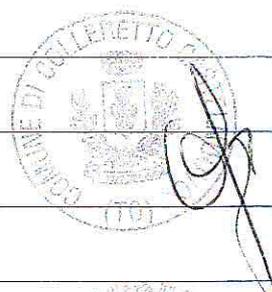
Art. 17 Osservanza di leggi e regolamenti

Il Conduttore si obbliga ad osservare tutte le leggi ed i regolamenti disciplinanti l'esercizio delle attività per le quali è stata locata la porzione immobiliare.

Per quanto non diversamente previsto nel presente contratto, le Parti contraenti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed alle norme speciali vigenti in materia di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo

Art. 18 Spese legali ed oneri fiscali

Il presente contratto è soggetto a registrazione in termine fisso e sconta l'imposta proporzionale di registro nella misura pro-



tempore vigente.

Gli oneri fiscali inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico delle Parti contraenti secondo legge. La prima registrazione verrà effettuata a cura del Locatore e la relativa spesa posta a carico delle Parti in misura uguale secondo quanto previsto dall'art. 8 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

Dal secondo anno di locazione agli adempimenti relativi alla registrazione provvederà direttamente il Locatore, richiedendo al Conduttore il rimborso del 50% dell'imposta di Registro versata ai sensi di legge.

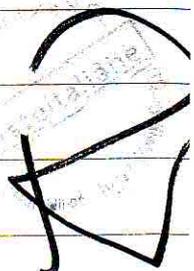
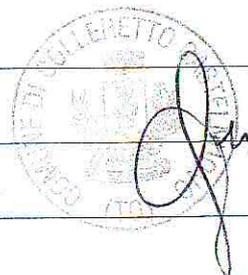
Restano a carico del Conduttore e del Locatore in parti uguali le spese di stipula e di bollo nonché le spese relative all'eventuale risoluzione anticipata del presente contratto.

Art. 19 Elezione di domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto, il Locatore elegge il proprio domicilio in Colletterto Castelnuovo 10080 (TO) Via Ghella n° 13; per quanto attiene il Conduttore:

- per gli aspetti inerenti alla scadenza contrattuale, al rinnovo ed eventuale rinegoziazione della locazione, la relativa comunicazione dovrà essere inviata direttamente a Poste Italiane S.p.A. - Immobiliare Property - Viale Europa 190 - 00144 Roma.

- per gli aspetti amministrativi, le comunicazioni dovranno essere inviate a Poste Italiane S.p.A. - Centro Contabile di Torino - C.so Tazzoli 235/4 - 10137 Torino.



Art. 20 Foro competente

Resta convenuto tra le Parti che le eventuali vertenze giudiziarie, comunque derivanti dal presente contratto, saranno deferite in via esclusiva alla competenza del Foro di Torino

Art. 21 Trattamento dei dati personali

Ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo n. 196/2003, le Parti dichiarano di essere a conoscenza che le informazioni e i dati che Le riguardano saranno oggetto di trattamento, anche con l'ausilio di strumenti elettronici da parte del personale delle rispettive strutture a ciò preposte, in qualità di incaricati del trattamento, ai fini dell'esecuzione degli obblighi scaturenti dal presente contratto e dei connessi adempimenti normativi.

Ciascuna Parte potrà in qualsiasi momento rivolgersi all'altra, ai recapiti indicati nel presente contratto, per esercitare i diritti riconosciuti dall'art. 7 del suddetto Decreto quali, ad esempio, ottenere la conferma dell'esistenza o meno di dati che la riguardano, l'aggiornamento, la rettificazione, l'integrazione o la cancellazione dei dati per motivi legittimi, nonché per conoscere l'elenco di eventuali Responsabili del trattamento.

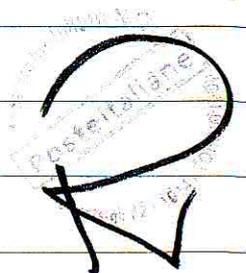
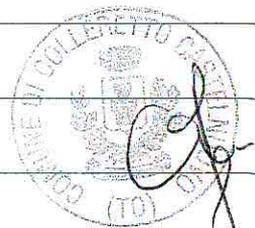
Il presente contratto viene redatto in quattro originali ciascuno dei quali costituito da n° 12 fogli più l'allegato 1.

Letto, approvato e sottoscritto

Luogo e data COLLERETTO CASTELNUOVO (TO) 03/10/2011

IL LOCATORE: Comune di Colletterto Castelnuovo

Dott.ssa. Marina Carlevato



IL CONDUTTORE: Poste Italiane S.p.A.

Poste Italiane S.p.A.

Area Immobiliare Nord Ovest

IL RESPONSABILE

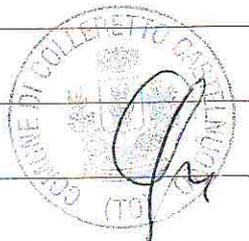
Dott. Ing. Stefano Pongan

Ing. Stefano Pongan

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., le Parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai seguenti articoli, dichiarano di approvarli, reietta ogni reciproca eccezione: Art. 3) Stato dell'immobile concesso in locazione; Art. 4) Durata della locazione e disdetta del contratto da parte del locatore; Art. 5) Corrispettivo della locazione - Decorrenza economica ; Art. 6) Aggiornamento ISTAT del canone di locazione; Art. 8) Destinazione del bene, indennità per la perdita dell'avviamento e garanzia di libero uso; Art. 9) Oneri accessori; Art. 10) Modifiche, addizioni, innovazioni e migliorie del bene locato; Art. 11) Manutenzione ordinaria, straordinaria e riconduzione in pristino stato; Art. 12) Alienazione del bene locato e diritto di prelazione; Art. 13) Obblighi/responsabilità del Conduttore ed esoneri del Locatore; Art. 14) Recesso del Conduttore; Art. 16) Sublocazione e cessione di contratto; Art. 20) Foro competente;

IL LOCATORE: Comune di Colleretto Castelnuovo

Dott.ssa. Marina Carlevato



IL CONDUTTORE: Poste Italiane S.p.A.

Ing. Stefano Pongan

Poste Italiane S.p.A.

Area Immobiliare Nord Ovest

IL RESPONSABILE

Dott. Ing. Stefano Pongan



REC. 1388 3

477,14

7.10.11 - 17.10.11

12

Rose di Allen



