

	CONTRATTO DI LOCAZIONE	
	TRA	
	Il COMUNE DI SAN BERNARDINO VERBANO con sede legale	
	in San Bernardino Verbano (VB) Piazza Municipio n. 8 – Codice	
	Fiscale 84003920034 Partita I.V.A. 00483740031 nella persona	
	del Dott. Nicola Di Pietro nato a Messina (ME) il 18/08/1952,	
	nella sua qualità di Responsabile Servizio Amministrativo,	
	domiciliato per la carica in San Bernardino Verbano 28804 (VB)	
	Piazza Municipio n. 8, 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).	
	1	

Il Locatore all'atto di sottoscrizione del presente contratto consegna le seguenti certificazioni di legge: Atto di proprietà.

Il Locatore, inoltre, si impegna a consegnare Certificato di agibilità, Certificato destinazione d'uso, Certificato collaudo statico o Certificato idoneità statica, Conformità dell'impianto elettrico (D.M. 22 gennaio 2008 n. 37), entro il termine di un anno dalla data di sottoscrizione del presente atto. In caso di inadempimento, per cause imputabili al Locatore, Poste Italiane S.p.A., dietro documentata motivazione e a richiesta scritta del Locatore stesso, potrà concedere una proroga di altri 30 giorni, resta inteso che la decorrenza economica, disciplinata nel successivo art. 5, sarà posticipata al primo giorno utile del mese successivo a quello di consegna della documentazione mancante secondo le modalità previste nel successivo art. 7, ferma restando, comunque, la facoltà di Poste Italiane S.p.A. di poter dichiarare la risoluzione di diritto del presente contratto e di richiedere il risarcimento dell'eventuale danno subito

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 San Bernardino Verbano (VB) P.zza Municipio n° 8/B, della superficie complessiva utile di mq 40, costituita da un vano e

servizi igienici, in corso di accatastamento da parte del Locatore.

Il Locatore si impegna entro 180 giorni dalla stipula del presente atto, a conseguire per i locali ceduti in affitto a Poste Italiane S.p.A. la destinazione d'uso urbanistica/edilizia commerciale e successivamente la variazione catastale in categoria C/1 (negozi) con eventuale frazionamento o fusione delle unità immobiliari interessate.

La destinazione d'uso richiesta è condizione essenziale per la validità del presente atto.

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 € 1.800,00 (diconsi Euro Milleottocento/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 € 150,00 (diconsi Euro Centocinquanta/00) sul c/c postale n. 17143280 intestato al Comune di San Bernardino Verbano – Servizio di 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 San Bernardino Verbano (VB)

Il Conduttore dichiara che la porzione immobiliare oggetto del presente contratto verrà utilizzata per lo svolgimento di attività che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti.

Le Parti espressamente rinviando alle disposizioni contenute negli artt 34, 35, 38, 39 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 9 - Oneri accessori -

Il Conduttore provvede a propria cura e spese, mediante utenze dirette e/o mediante propri impianti alla fornitura di energia elettrica, gas, acqua, ecc....

Nei casi in cui non fosse possibile provvedere, da parte del Conduttore, in modo diretto agli allacci delle suddette utenze il Conduttore stesso si farà carico dei relativi oneri.

Il pagamento verrà effettuato dal Conduttore nei termini previsti dall'art. 9, co. 3, della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 10 Modifiche, addizioni, innovazioni e migliorie del bene locato

Nel corso della locazione, il Conduttore potrà apportare alla porzione immobiliare locata e agli impianti ivi esistenti modifiche, addizioni, migliorie o innovazioni previo il consenso scritto del Locatore.

Il Locatore autorizza fin d'ora il Conduttore ad eseguire, a propria cura e spese, le opere finalizzate a rendere l'immobile idoneo al nuovo layout aziendale.

Art. 11 Manutenzione ordinaria, straordinaria e riconduzione in pristino stato

A norma degli articoli 1576 e 1609 del codice civile, sono a 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 San Bernardino Verbano 28804 (VB) Piazza Municipio n. 8; 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. - Competence Center di Novara - Viale Manzoni n. 7 - 28100 Novara (NO).

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° 13 fogli più l'allegato 1.

Letto, approvato e sottoscritto

Luogo e data _____ (___) __/__/_____

IL LOCATORE: Comune di San Bernardino Verbano

Dott. Nicola Di Pietro _____

IL CONDUTTORE: Poste Italiane S.p.A.

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 San Bernardino Verbano

Dott. Nicola Di Pietro _____

IL CONDUTTORE: Poste Italiane S.p.A.

Ing. Stefano Pongan _____

This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.
This page will not be added after purchasing Win2PDF.