

R&P. 132

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA



Il Comune di Bubbiano in persona del Sig. Torrini Alessandro nato a Milano il 20/04/1976,
Codice fiscale TRRLSN76D20F205B domiciliato per la carica in Bubbiano P.zza V. Veneto n°
16, di seguito più brevemente denominata **“LOCATORE”**

E

POSTE ITALIANE S.p.A. 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 Arch. Carlo Alberto Marenghi nato a Polesine Parmense (PR) il 05/09/1949,
domiciliato per la carica in Milano - Via Pindaro n° 29 più brevemente denominate
“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).

Qualora, al momento della stipula del presente atto, non siano presenti tutte le certificazioni di legge richieste (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo Certificato di agibilità, titolo di proprietà, attestato di certificazione energetica, certificato catastale, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte ex art. 9 della legge 5 marzo 1990 n. 46) , il Locatore si

RESPONSABILE
AREA IMMOBILIARE LOMBARDIA
Arch. C.A. Marenghi



impegna a consegnarle nel termine di 30 giorni dalla sottoscrizione del presente atto pena la nullità dello stesso

Le parti, di comune accordo ed ai soli fini della registrazione, non accludono gli allegati 2.

Art. 2 - Oggetto della locazione -

Il Locatore, con il presente contratto, cede in locazione al Conduttore l'immobile ad uso commerciale meglio risultante dall'unita planimetria (All. 1) sito in Bubbiano Via Roma n° 1, della superficie complessiva utile di mq 80,25, costituito da: (n° 2 vani, servizi igienici iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 3 mappale 775 sub 711 cat. Catastale C/1.

Il Locatore si obbliga a garantire per tutta la durata del contratto il libero uso dell'immobile/ oggetto del presente contratto.

Art.3 Stato dell'immobile concesso in locazione

L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il Locatore assume a proprio carico l'onere e la spesa di adeguare l'immobile alle norme 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 01/06/2012 al 31/05/2018 e si intenderà tacitamente rinnovata di sessennio in sessennio, ai sensi dell'art. 28 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

Il Locatore dichiara di 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 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 -

RESPONSABILE
AREA IMMOBILIARE LOMBARDA
arch. C.A. Maranghi



Le parti espressamente convengono il canone annuo di locazione nella somma di € 2.500,00 (diconsi Euro duemilacinquecento/00).

Il Locatore espressamente accetta che la corresponsione del canone di locazione da parte del Conduttore decorra dalla data di sottoscrizione 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 trimestrali posticipate di € 625,00 (diconsi Euro seicentoventicinque/00) sul c/c postale n.35989201 intestato a Servizio Tesoreria Comune di Bubbiano.

Fermo restando, per quanto qui non disciplinato, quanto previsto dal Decreto Legislativo 9 ottobre 2002, n. 231, in caso di ritardo di pagamento del canone, Poste Italiane S.p.A., previa apposita nota di preavviso del Locatore, riconoscerà al locatore stesso un interesse di mora pari

RESPONSABILE
AREA IMMOBILIARE LOMBARDIA
arch. C.A. Marengoli



al saggio di interesse del principale strumento di rifinanziamento della Banca Centrale Europea applicato alla sua più recente operazione di rifinanziamento principale effettuata il primo giorno di calendario del semestre in questione, maggiorato di due punti percentuali, come previsto dall'art.5 del D.Lgs. 231/2002.

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

La locazione è ad uso esclusivo dell'Ufficio Postale di Bubbiano. Il Conduttore dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti.

La presente dichiarazione richiama e rinvia al contenuto ed alle conseguenze degli artt. 34, 35, 38, 39 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il Locatore si obbliga a garantire per tutta la durata del contratto il libero uso dell'immobile oggetto del presente contratto.

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 questo se ne farà carico come per gli altri oneri, come previsto dall'art. 9 commi 1 e 2, della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il pagamento verrà effettuato dal Conduttore nei termini previsti dall'art. 9, co. 3, della citata legge.

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

RESPONSABILE
AREA IMMOBILIARE LOMBARDA
a ch. C.A. Marabbi





Nel corso della locazione, il Conduttore potrà apportare all'immobile locato e agli impianti ivi esistenti modifiche, addizioni, migliorie o innovazioni previo il preventivo consenso scritto del Locatore.

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, dichiara e prende atto della particolare natura delle attività esercitate dal Conduttore nell'oggetto del presente atto ed, in particolare dell'apertura dell'immobile al pubblico degli utenti, ciò anche per ogni valutazione all'atto della riconsegna del bene in merito al particolare deterioramento e consumo del bene, risultante dall'uso.

Pertanto, anche in espressa deroga al disposto ex art. 1590 codice civile, l'immobile verrà restituito/a nello stato in cui si trova al momento della consegna, fatta salva ovviamente la constatazione di specifici danni deliberatamente provocati ed oggettivamente accertati fermo restando il solo 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 non asportate dal Conduttore, d'intesa con il Locatore, 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 tecnologici, il Conduttore, previa diffida ad adempiere entro quindici giorni, potrà provvedervi a sua cura e spesa, fermo restando lo scomputo dai canoni di locazione fino alla concorrenza dell'importo complessivo dei costi sostenuti, salvo il diritto del Conduttore medesimo al risarcimento dell'eventuale maggior danno.



RESPONSABILE
AREA IMMOBILIARE LOMBARDA
arch. C.A. Marenghi

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 dell'immobile ed è responsabile.

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 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 igiene sul lavoro, fiscale e previdenziale;
- per danni che possano derivare da qualsivoglia persona nell'accedere all'immobile locato e/o nel permanere all'interno dello stesso.

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 può 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



RESPONSABILE
AREA IMMOBILIARE LOMBARDA
arch. C.A. Marenghi

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 dell'immobile per fini di promozione di cartelli, scritte, insegne luminose nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti, ecc.

Art. 16 Sublocazione e cessione di contratto

Si applica il 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 favore di Società collegata, controllata o controllante, rimanendo il conduttore originario del presente contratto responsabile solidale.

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 stato locato l'immobile.

Per quanto non 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 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.

RESPONSABILE
AREA IMMOBILIARE LOMBARDA
Arch. C.A. Marenghi



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 Bubbiano P.za V.Veneto nr 16 ; il Conduttore presso Poste Italiane SpA – CO.CE. sita in Milano Via Cordusio nr.4.

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 Milano.

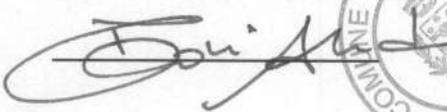
Il presente contratto viene redatto in tre originali ciascuno dei quali costituito da n°9 fogli più l'allegato 1.

Letto, approvato e sottoscritto

Luogo e data **BUBBIANO** 31 LUG 2012

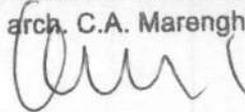
IL LOCATORE

IL COMUNE DI **BUBBIANO**




IL CONDUTTORE

POSTE ITALIANE S.p.A.
RESPONSABILE
~~AREA IMMOBILIARE LOMBARDIA~~
arch. C.A. Marengi



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;

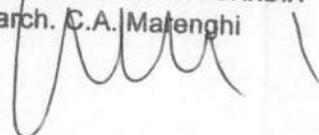
IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

IL COMUNE DI..... ^{BUBBIANO}

POSTE ITALIANE S.p.A.




RESPONSABILE
AREA IMMOBILIARE LOMBARDIA
arch. C.A. Matenghi




Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 5

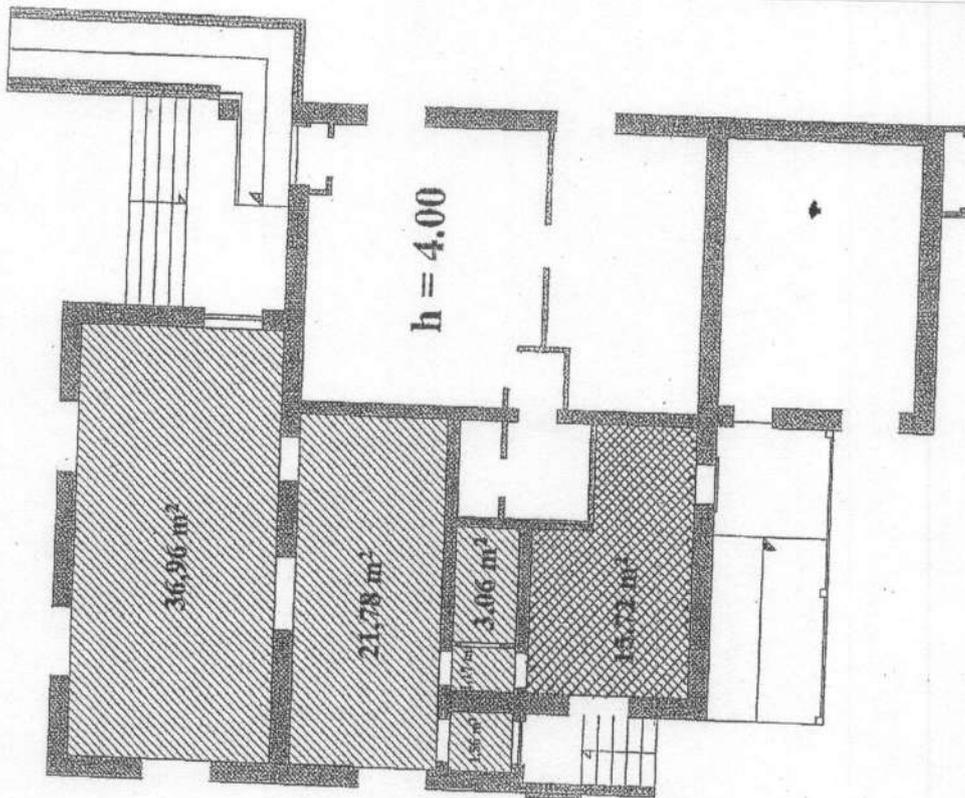
Registrato
Al N° 6374 Serie 3 il 14 AGO. 2012
€ 334,50



PER DELEGA DEL DIRETTORE
PROVINCIALE
Michele GARRIBBA
IL FUNZIONARIO
Laura Pizzo



Ufficio Postale di Bubbiano



$h = 4.00$

36.96 m²

21.78 m²

3.06 m²

15.72 m²

= ESISTENTE

= AMPLIAMENTO



64.53 mq

15.72 mq



RESPONSABILE
AREA IMMOBILIARE LOMBARDIA

arch. C.A. Marenghi