

IMPOSTE RISCOSE IN UNICA SOLUZIONE

CONTRATTO DI LOCAZIONE

REP. N. 510

TRA

Il Comune di BOSNASCO con sede legale in Bosnasco Via Grioppallo n. 19 Codice Fiscale 84000700181 - Partita I.V.A. 01041840180 in persona del Sig. Vercesi Flavio nato a Broni il 03/09/1962, domiciliato per la carica in Bosnasco Via Groppallo n° 19, 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 Lombardia Arch. Carlo Alberto MARENGHI nato a Polesine Parmense il 05/09/1949, domiciliato per la carica in Milano - Via Pindaro n° 29 e del Direttore della Filiale di PAVIA Sig./Dott. Gerardi Giuseppe nato/a a Palermo il 09/04/1958 domiciliato/a per la carica in Pavia Via/P.zza Posta n° 1 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)

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, iscrizione

IL DIRETTORE DELLA FILIALE

Dott. Gerardi

RESPONSABILE AREA IMMOBILIARE LOMBARDIA Arch. C.A. Marengui

Marengui

Handwritten signature

alla Camera di Commercio, titolo di proprietà, rogito, costituzione di società, 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 impegna a consegnarle nel termine di 30 giorni dalla sottoscrizione del presente atto pena la nullità dello stesso.

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/e (All. 1) sito/a in Bosnasco Via Sandro Pertini n° 34, della superficie complessiva utile di mq. 69, costituito da: (n° 2_ vani, servizi igienici, eventuale superficie scoperta, ecc...) iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 5 mappale 282 cat. Catastale B4 sub 3.

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 essendo già stato oggetto di un contratto di locazione fino al 31/05/2007 con la stessa parte contraente.

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 01/06/07 al 31/05/2013 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

IL DIRETTORE DELLA FILIA
Dr. G. Gerardi

RESPONSABILE
AREA IMMOBILIARE LOMBARDIA
arch. G. A. Marengni

IL CAPO DEL SERVIZIO

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 -

Le parti espressamente convengono il canone annuo di locazione nella somma di € 3.300,00 (diconsi Euro tremilatrecento,00) oltre I.V.A.

Il Locatore espressamente accetta che la corresponsione del canone di locazione da parte del Conduttore decorra dalla data del 01/06/2007.

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 € 825,00_ (diconsi Euro Ottocentoventicinque/00) sul c/c postale n.16968273 intestato a Comune di Bosnasco_, previa presentazione di fattura, che sarà emessa dal Locatore entro il giorno 5 di ogni mese e inviata a

IL DIRETTORE DELL'AREA IMMOBILIARE
Dr. G. Gerardi

RESPONSABILE
AREA IMMOBILIARE LOMBARDA
arch. C.A. Marenghi

Marenghi

Poste Italiane spa Centro contabile di Pavia Piazza Della Posta n.1 cap.27100 almeno 15 giorni prima della scadenza prevista.

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 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 di Ufficio Postale di Bosnasco.

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/della porzione immobiliare 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, acqua, ecc....

Per quanto riguarda l'utenza gas metano, essendo l'impianto di gas in comune tra l'Ufficio Postale e gli impianti sportivi, questa Amministrazione pagherà anticipatamente l'intera bolletta

IL DIRETTORE DELLA FILIALE
Dr. G. Gerardi

RESPONSABILE
AREA IMMOBILIARE LOMBARDIA
arch. C.A. Marenghi

con l'obbligo da parte dell'Ente Poste al rimborso della quota di pertinenza dell'Ufficio Postale quale stimata dal Tecnico Comunale nel 45% della spesa complessiva e per i soli mesi da settembre a aprile.

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

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.

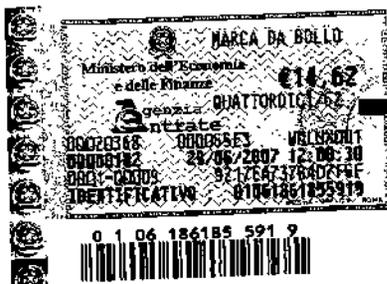
Il Locatore, dal canto suo, dichiara e prende atto della particolare natura delle attività esercitate dal Conduttore nell'oggetto del presente atto ed, in particolare dell'apertura dell'immobile/porzione immobiliare al pubblico degli utenti, ciò anche per ogni valutazione all'atto della riconsegna del 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 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 attrezzature la cui asportazione sia causa di gravi, evidenti danneggiamenti.

IL DIRETTORE DELLA FILIALE
Dr. G. Gerardi

RESPONSABILE
AREA IMMOBILIARE LOMBARDA
arch. C.A. Marenghi

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO



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.

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:

IL DIRETTORE DELLA FILIALE

Dr. G. Gerardi

RESPONSABILE

AREA IMMOBILIARE LOMBARDA

arch. E.A. Marenghi

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- 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 S.p.A. 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 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/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

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 DIRETTORE DELLA FILIALE
[Signature]
 Dr. G. Gerardi

RESPONSABILE
 AREA IMMOBILIARE LOMBARDIA
 arch. G. A. Marsighi
[Signature]

IL CONDUTTORE
[Signature]

[Signature]
 7

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 e sconta l'imposta proporzionale di registro nella misura pro-tempore vigente.

La registrazione verrà effettuata a cura del Locatore la relativa spesa posta a carico delle Parti in misura uguale secondo quanto previsto dall'art. 8 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il Locatore dichiara, ai sensi dell'art. 10 comma 8 del DPR 26 ottobre 1972 nr. 633 di esercitare, indipendentemente dalle qualifiche soggettive del Conduttore, l'opzione per l'assoggettamento ad IVA del presente contratto.

Restano a carico del Conduttore e del Locatore in misura uguale le spese di stipula e di bollo del presente atto.

Art. 19 Elezione di domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto, il Locatore elegge il proprio domicilio in Bosnasco. via Groppallo nr...19 ; il Conduttore presso Poste Italiane - Filiale di Pavia sita in Pavia P.zza Della posta 1.

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 PAVIA.

IL DIRETTORE DELLA FILIALE

Dr. G. Gerardi

RESPONSABILE
AREA IMMOBILIARE LOMBARDA
arch. C.A. Marenghi

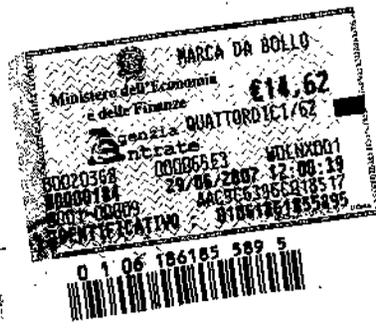
Il presente contratto viene redatto in tre originali ciascuno dei quali costituito da n° 09 fogli più l'allegato.

Letto, approvato e sottoscritto

Luogo e data

IL LOCATORE

[Handwritten signature]



IL CONDUTTORE

POSTE ITALIANE S.p.A.

RESPONSABILE

AREA IMMOBILIARE LOMBARDA
arch. C.A. Marenghi

[Handwritten signature]

IL DIRETTORE DELLA FILIALE
[Handwritten signature]
Dott. Gerardi

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 REIL LOCATORE

[Handwritten signature]

IL CONDUTTORE

[Handwritten signature]

POSTE ITALIANE S.p.A.
RESPONSABILE

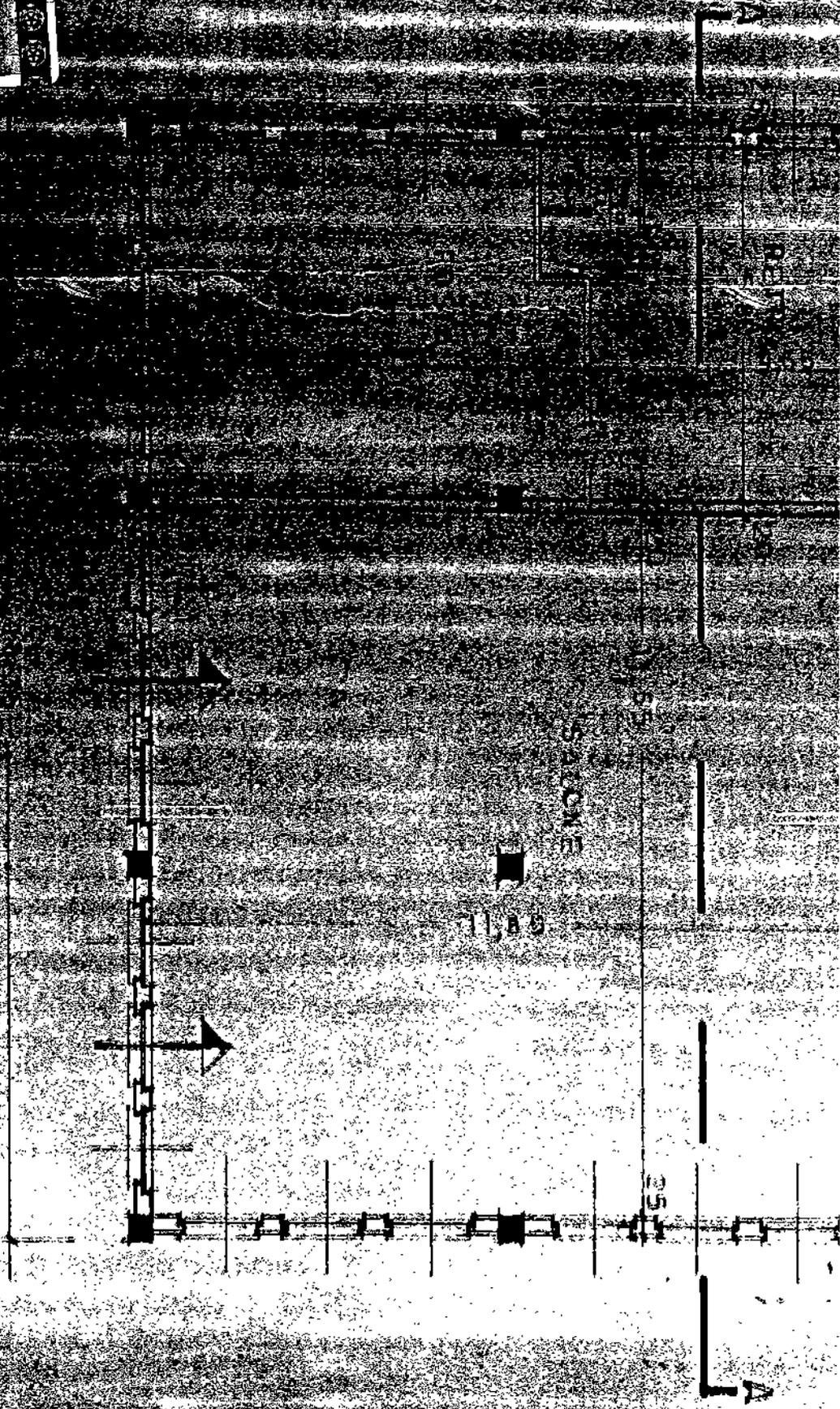
AREA IMMOBILIARE LOMBARDA
arch. C.A. Marenghi

[Handwritten signature]



0 1 06 186185 593 1

IDENTIFICATION
 00001-00000
 28/08/2002 11:31:13
 00000563
 00000001
 QUANTIDADE: 1/52
 28/08/2002
 21A.62
 MARCA DA ROLLO



ufficio postale