



CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

Il **COMUNE di SPARONE** con sede legale in Sparone (TO) P.zza Municipio n. 1 - Codice Fiscale 01394570012 Partita I.V.A. 01394570012 nella persona della Sig.ra Daniela Parlante nata a Torino (TO) il 21/09/1968, nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica, domiciliata per la carica in Sparone 10080 (TO) P.zza Municipio n. 1, 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



parte del Locatore -

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) dal 01/03/2012 al 28/02/2018 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 € 2.640,00 (diconsi Euro Duemilaseicentoquaranta/00)

Il Locatore espressamente accetta che la corresponsione del canone di locazione da parte del Conduttore decorrerà a partire dal 01/03/2012.

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

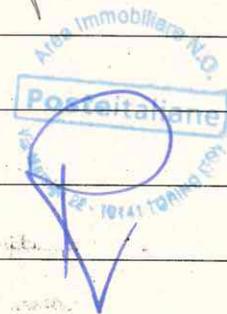
Il canone verrà pagato in rate mensili posticipate di € 220,00 (diconsi Euro Duecentoventi/00) sul c/c bancario IBAN n. IT2510200830810000000551990 intestato a Comune di Sparone - P.zza Municipio 1 - 10080 Sparone (TO)

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 Sparone.

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.

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 Sparone 10080 (TO) P.zza Municipio n° 1; 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 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 SPARONE (TO) 12/3/13

IL LOCATORE: Comune di Sparone

Sig.ra Daniela Parlante

Daniela Parlante



[Handwritten signature]

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



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 Sparone

Sig.ra Daniela Parlante

Daniela Parlante



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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Agenzia delle Entrate
DIREZIONE PROVINCIALE II DI TORINO
UFFICIO TERRITORIALE DI CUORGNE

REGISTRATO 20 MAR 2013 614 3

CON € 82,45 VERSATE TRAMITE MOD. F 23

IN DATA 18/03/2013

CUORGNE 20 MAR 2013

20 MAR 2013



IMPIEGATO ADDETTO

Rosa Lia ALESSI

Rosa Lia Alessi



Agenzia delle Entrate
 DIREZIONE PROVINCIALE II DI TORINO
 UFFICIO TERRITORIALE DI CUORGNE'

E' ALLEGATO DE... REG.TO
20 MAR. 2013

IL
 AL N. 616 VOL. 3

ED. ABSOLUTO €

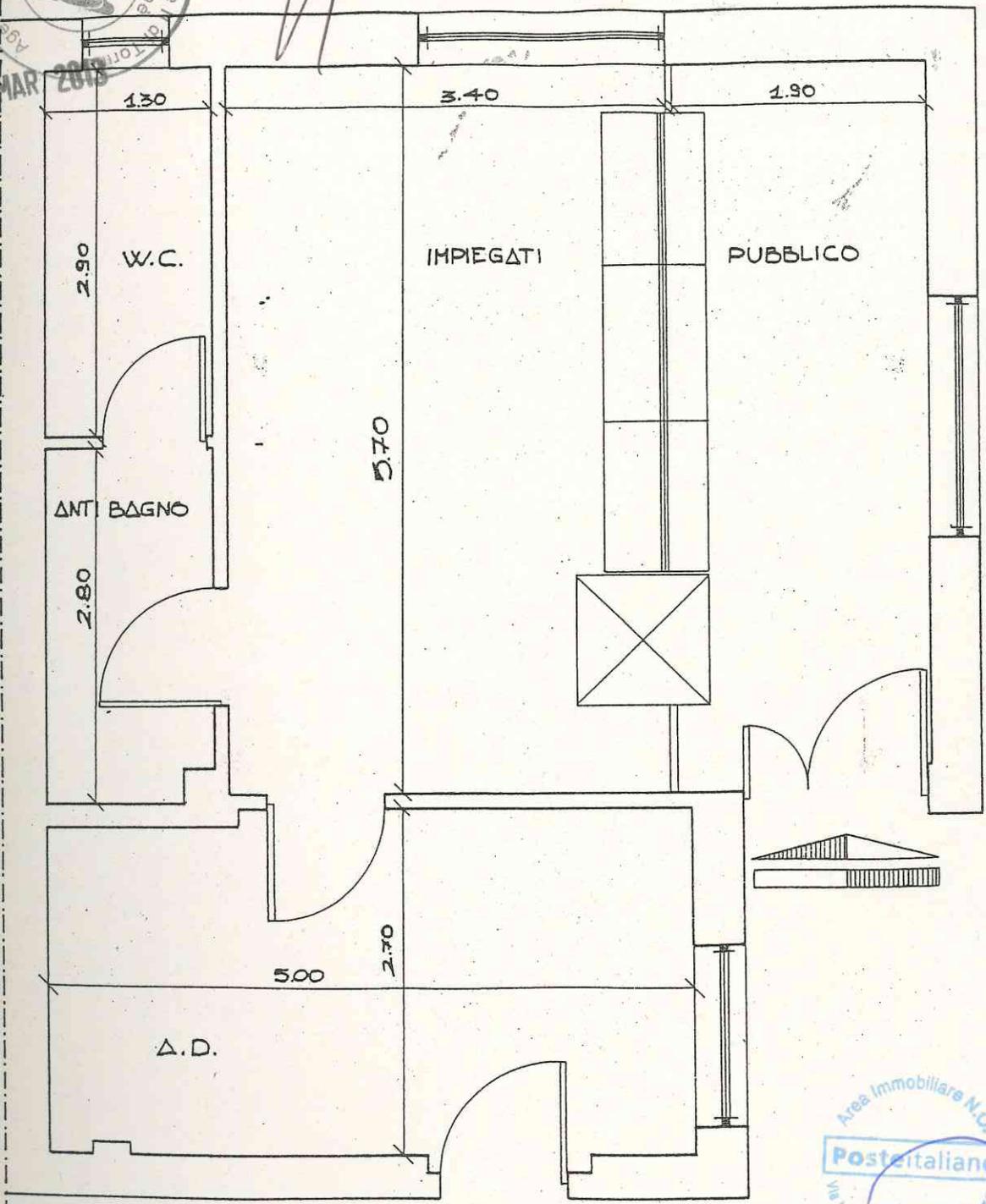


IMPIEGATO ADDETTO
 Rosa Lia LESSI



"Att. 1"

20 MAR 2013



UP SPARONE

€ 1,20