

COMUNE DI CANONICA D'ADDA

PROVINCIA DI BERGAMO

REPUBBLICA ITALIANA

N° 343 Reg.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

Il Comune di Canonica d'Adda in persona del Responsabile dell'Area Programmazione Economica e Gestione Finanziaria, Sig.ra Maffi Giovanna nata a Ponte San Pietro il 24/01/1967, domiciliata per la carica presso la sede comunale di Canonica d'Adda, Piazza del Comune n° 3, la quale ha facoltà, ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c), D.Lgs 267/2000, di stipulare contratti in nome e per conto del Comune di Canonica d'Adda, 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 Nord Ovest Sig. Francesco Porcaro nato a Gravina di Puglia il 29/11/1968, 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/e 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, rogito, 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 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/la porzione immobiliare ad uso commerciale meglio risultante dall'unita/e planimetria/e (All. 1) sito/a in Canonica d'Adda Piazza del Comune n° 3, della superficie complessiva utile di mq 74, costituito/a da: (n° 2 vani, servizi igienici) iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 5 mappale 2107.

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.3 Stato dell'immobile concesso in locazione**

L'immobile/porzione immobiliare 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 01/03/2018 al 29/02/2024.

#### **Art. 5 - Corrispettivo della locazione - Decorrenza economica -**

Le parti espressamente convengono il canone annuo di locazione nella somma di € 6.000,00= (diconsi Euro seimila/00). Il Locatore dichiara sotto la propria responsabilità che la locazione è considerata operazione fuori campo I.V.A. trattandosi di gestione del patrimonio locativo in ambito istituzionale.

Il Locatore espressamente accetta che la corresponsione del canone di locazione da parte del Conduttore decorra dalla data del 01.03.2018.

#### **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 bimestrali anticipate di € 1.000,00= (diconsi Euro mille/00) sul c/c postale n. 12447249 intestato a Comune di Canonica d'Adda – Servizio Tesoreria.

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 dell'Ufficio Postale di Canonica d'Adda.

Il Conduttore dichiara che l'immobile/la porzione immobiliare oggetto del presente contratto verrà utilizzato/a 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, 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.

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/la porzione immobiliare 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 o porzione dell'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 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 Conduttore si obbliga ad osservare tutte le leggi ed i regolamenti disciplinanti l'esercizio delle attività per le quali è stata locato/a l'immobile/la porzione immobiliare.

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.

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 c/o la sede municipale, Piazza del Comune nr 3; il Conduttore presso Poste Italiane SpA – Viale Europa 190, Roma.

#### **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 Bergamo.

#### **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 tre originali ciascuno dei quali costituito da n° 9 fogli più l'allegato 1.

Letto, approvato e sottoscritto

Canonica d'Adda, li 27 Agosto 2019

IL LOCATORE

IL COMUNE DI CANONICA D'ADDA

IL CONDUTTORE

POSTE ITALIANE S.p.A

\_\_\_\_\_

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 COMUNE DI CANONICA D'ADDA

IL CONDUTTORE  
POSTE ITALIANE S.p.A.



