



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

L'anno 2007... il giorno 11. del mese di DICEMBRE.... in Cervasca (CN)

tra

la COMUNE di CERVASCA con sede legale in Cervasca (CN) Via Roma n° 34 Codice Fiscale 00527900047 - Partita I.V.A. 00527900047 - in persona del Sig. Otta Guido nato a Cuneo il 25/08/1959 in qualità di Responsabile dei Servizi Tecnici Comunali domiciliato per la carica presso la sede municipale, di seguito più brevemente denominata "*LOCATORE*"

e

Posteitaliane S.p.A. con sede legale in Roma - Viale Europa, 190 - Codice fiscale n. 97103880585 - Partita. I.V.A. n. 01114601006 in persona del Direttore dell'Area Immobiliare Nord Ovest Sig. Tripodi Pietro nato a Vibo Valentia il 03/06/1952, domiciliato per la carica in Torino - via Marsigli n° 22 e del Direttore della Filiale di Cuneo Sig. Accusani Giovanni nato a Acqui Terme (AL) il 16/08/1964 domiciliato per la carica in Cuneo Via Bonelli n° 6, di seguito più brevemente denominata "*CONDUTTORE*";

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art. 1 - Allegati al contratto -

Si allega al presente atto, sub A, per formarne parte integrante e sostanziale, la planimetria dei locali oggetto del presente contratto.

Art. 2 - Oggetto della locazione -

Il Locatore, in qualità di proprietario, con il presente contratto cede in locazione al Conduttore la porzione immobiliare ad uso commerciale meglio risultante dall'unità planimetria (All. A) sita in Cervasca (CN) Via

L'ISTRUTTORE TECNICO DIRETTIVO
(Otta geom. Guido)



Roma n° 34 della superficie coperta utile netta complessiva di circa mq 48, costituita da n° due vani e servizi igienici.

La porzione immobiliare, nel suo complesso, è identificato catastalmente come segue: Categoria ___ - Partita 678 - Foglio 13 - Particella 2 - Sub. 5

Art. 3 - Adeguamento del bene locato all'uso previsto dal contratto -

La porzione immobiliare di Via Roma n° 34 viene concessa in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, essendo già stata oggetto di un contratto di locazione fino al 31/12/2007 con la stessa parte contraente.

Art. 4 - Durata della locazione e disdetta del contratto da parte del Locatore -

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) dal 01/01/2008 al 31/12/2013 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 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 -

Il canone annuo di locazione viene pattuito in € 2.100,00 (€ Due mila cento/00), da pagarsi in rate mensili anticipate di € 175,00 (€ Cento-settantacinque) mediante versamento sul c/c postale n. 15925126 intestato al Comune di Cervasca – Servizio Tesoreria

A tal uopo, il Locatore si impegna a rendere nota al Conduttore qualsiasi

L'ISTRUTTORE TECNICO DIRETTIVO
Ottavio Guido



variazione che si verificasse in relazione alla facoltà di riscossione di cui sopra e solleva il Conduttore da qualsiasi responsabilità per i pagamenti fatti nel modo sopra indicato, anche se la pubblicazione della variazione avvenuta sia fatta nei modi di legge.

Il pagamento di dette rate sarà effettuato, con rimando alla data di decorrenza di cui al precedente art. 4, entro il primo giorno utile del rateo di riferimento.

Art. 6 - 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, co. 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 di locazione, comprensivo degli aggiornamenti ISTAT intervenuti e di quelli eventuali futuri, per l'intero semestre di preavviso, ancorché il recesso abbia esecuzione in anticipo rispetto alla data di scadenza del semestre stesso.

Art. 7 - Aggiornamento ISTAT del canone di locazione -

Ai sensi dell'art. 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392, così come sostituito dall'art. 1, co. 9 sexies, della legge 5 aprile 1985, n. 118, il canone potrà essere 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'ISTRUTTORE TECNICO DIRETTIVO
(Otta gen. Guido)



[Handwritten signature]

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 alla misura massima consentita dalla legge (attualmente 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. 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 Cervasca.

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

Il Locatore si obbliga a garantire per tutta la durata del contratto il libero uso della porzione immobiliare oggetto del presente contratto.

Art. 9 - Oneri accessori -

Sono interamente a carico del Conduttore tutte le spese elencate nell'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 - Alienazione del bene locato e diritto di prelazione -

Ai sensi degli art. 38, 39 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392 e secondo



L'ISTRUTTORE TECNICO DIRETTIVO
(Ona gen. Guido)



[Handwritten signature]

0.1.05 149338
485.8



le modalità ivi previste, il Locatore riconosce al Conduttore il diritto di prelazione.

Art. 11 – Cambio di destinazione, sublocazione e cessione di contratto.

E' fatto divieto al Conduttore, se non previo consenso scritto da parte del Locatore, di mutare, anche in parte ed anche solo temporaneamente, la destinazione della porzione immobiliare, ovvero cedere a terzi il presente contratto. E' comunque riconosciuta al Conduttore la facoltà di sublocare o cedere il presente contratto a Società controllate o collegate alla Società Conduttrice, secondo il disposto dell'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 12 – Manutenzione ordinaria, straordinaria e riconduzione in pristino stato -

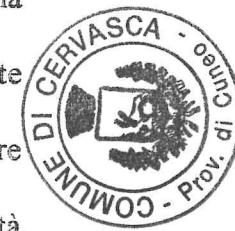
A norma degli artt. 1576 e 1609 c.c. sono a carico del Conduttore tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e tutte le riparazioni di piccola manutenzione.

La porzione immobiliare verrà riconsegnata nello stato in cui si troverà, fatta ovviamente salva la constatazione di specifici danni provocati ed oggettivamente accertati.

Il Locatore, dal canto suo, dichiara e prende atto della particolare natura delle attività esercitate dal Conduttore nella porzione immobiliare oggetto del presente atto ed, in particolare, dell'apertura della stessa 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.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici e le attrezzature che il

L'ISTRUTTORE TECNICO DIRETTIVO
(Otta gom. Guido)



Conduttore installerà nella porzione immobiliare – parimenti attesa la specificità dell’uso – le parti, all’atto della consegna ovvero anche successivamente qualora vengano eseguiti interventi autorizzati dal Locatore, provvederanno a redigere apposito verbale nel quale si darà atto di quanto verrà asportato al termine della locazione e di quanto verrà ritenuto dal Locatore.

In conformità di quanto previsto dall’art. 1576 c.c., 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 direttamente a sua cura e spese, 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. 13 - Modifiche, 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 connaturali all’esercizio dell’attività, previo il consenso scritto del Locatore.

Art. 14 - Obblighi/responsabilità del Conduttore ed esoneri del Locatore -

Il Conduttore è costituito custode della porzione immobiliare locata ed è responsabile, ai sensi dell’art. 2051 c.c., dei danni causati durante la



L’ISTRUTTORE TECNICO DIRETTIVO
(Ottavio gen. Guido)



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

presente locazione, al bene locato stesso, ai relativi impianti, alle cose di proprietà del Locatore, dei terzi ed alle persone. Egli è responsabile, inoltre, dei danni che possano derivare a persone, cose ed impianti per inerzia, incuria o per mancata esecuzione dei lavori per i quali sia obbligato a provvedere. Egli dovrà, inoltre, dare immediata notizia al Locatore della necessità di riparazioni non a suo carico.

In caso di incendio per colpa o negligenza del Conduttore, le spese per le riparazioni, gli indennizzi per eventuali danni a persone e quant'altro dovuto saranno a carico del Conduttore stesso.

Il Conduttore si obbliga ad osservare e far 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 i danni che possano derivare a qualsivoglia persona nell'accedere alla porzione immobiliare locata e/o nel permanere all'interno della stessa.

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



L'ISTRUTTORE TECNICO DIRETTIVO
Ottavio Guido



polizza assicurativa globale.

Art. 15 – Facoltà di accesso / ispezione locali –

Il Locatore potrà, previo preavviso scritto anche a mezzo fax, ispezionare o far ispezionare la porzione immobiliare locate, anche allo scopo di constatarne il modo d'uso.

Il Conduttore si obbliga a lasciar visitare la porzione immobiliare a coloro che aspirassero a prenderla in locazione o ad acquistarla, nei giorni e nelle ore che verranno concordate con lo stesso Conduttore.

Art. 16 - Pubblicità -

E' consentito al Conduttore fare e farsi pubblicità, mediante apposizione di cartelli, scritte, insegne luminose, ecc., fatte salve le autorizzazioni amministrative e i diritti dei terzi.

Art. 17 - Elezione di domicilio -

A tutti gli effetti del presente contratto, il Locatore elegge il proprio domicilio presso la residenza; il Conduttore presso Poste Italiane S.p.A. – Area Immobiliare Nord Ovest – via Marsigli 22 10141 Torino.

Art. 18 - Spese legali ed oneri fiscali -

Gli oneri fiscali, di stipula e bollo inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico delle Parti contraenti secondo legge.

Il presente contratto è soggetto a registrazione in termine fisso e sconta l'imposta proporzionale di registro nella misura pro-tempore vigente.

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. Nel caso in cui la registrazione non venga effettuata per l'intero periodo contrattuale, dal



LISTRUTTORE TECNICO DIRETTIVO
Ottavio gen. Guido





secondo anno di locazione il Locatore stesso provvederà agli adempimenti relativi alle successive registrazioni, richiedendo al Conduttore il rimborso del 50% dell'imposte di Registro versate 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 - 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.

Art. 20 - Rinvio alle disposizioni legislative -

Per quanto non previsto nel presente contratto, le Parti contraenti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed alle norme vigenti in materia di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo.

Le Parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali, in relazione ad adempimenti previsti da leggi e/o regolamenti connessi col rapporto di cui al presente atto (Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali").

Art. 21 - 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.

Il presente contratto viene redatto in quattro originali ciascuno dei quali costituito da n° 11 fogli più l'Allegato A.

Letto, approvato e sottoscritto



L'ISTRUTTORE TECNICO DIRETTIVO
(Otta genna/2007)



Il Locatore: COMUNE di CERVASCA - Il Resp Servizi Tecnici Comunali
 Sig. Otta Guido

Il Conduttore: Posteitaliane S.p.A.

Sig. Tripodi Pietro

Sig. Accusani Giovanni

Guido Otta

Pietro Tripodi

Giovanni Accusani



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 fin d'ora ogni reciproca eccezione:

Art. 2) Oggetto della locazione;

Art. 3) Adeguamento del bene locato all'uso previsto dal contratto;

Art. 4) Durata della locazione e disdetta del contratto da parte del locatore;

Art. 5) Corrispettivo della locazione;

Art. 6) Recesso del Conduttore;

Art. 7) 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) Alienazione del bene locato e diritto di prelazione;

Art. 11) Cambio di destinazione, sublocazione e cessione di contratto;

Art. 12) Manutenzione ordinaria, straordinaria e riconduzione in pristino
 stato;

Art. 14) Obblighi/responsabilità del conduttore ed esoneri del locatore;

Art. 18) Spese legali ed oneri fiscali;

Art. 19) Osservanza di leggi e regolamenti;



Art.21) Foro competente.

Il Locatore: COMUNE di CERVASCA - Il Resp Servizi Tecnici Comunali

Sig. Otta Guido

Il Conduttore: Poste Italiane S.p.A.:

Sig. Tripodi Pietro

Sig. Accusani Giovanni



AGENZIA ENTRATE UFFICIO DI CUNEO

Registrato il 27 DIC. 2007 al n. 91363 Serie 3^a
Esatte EURO 253,00 (A SECCO RECATA AL 100)

L'Addetto
Rabbi Franca



25. LUG. 2007 9:38

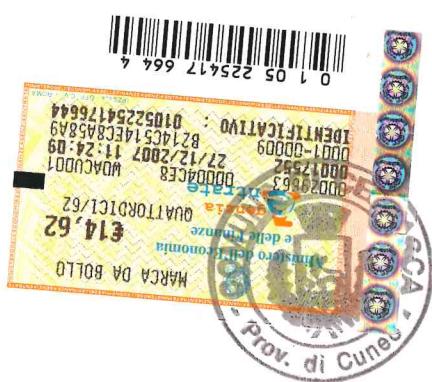
P.T. CUNEO SEGRETERIA^A

P.T. CUNEO SEGRETERIA

NR. 605

P. 3

"All A"



L'ISTRUTTORE TECNICO DIRETTIVO
(Ottavio geom. Guido)



UP CERVASCA

