

REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ZOGNO
AL NR. 1318 - SERIE 3.

SECRETARIO COMUNALE
DOTT. ANSELMO
Luigi Renato Pesenti

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

Il Comune di Ubiale Clanezzo in persona del Sig. Luigi Renato Pesenti nato a Brembilla il 12/11/1953, nella qualità di Sindaco del Comune di Ubiale Clanezzo e Responsabile del Servizio Tecnico comunale, a mente della deliberazione della Giunta Comunale n. 71 del 07/10/2004 domiciliato per la carica a Ubiale Clanezzo in Via Papa Giovanni XXIII, 1, il quale dichiara di agire in nome e per conto e nell'interesse esclusivo dell'Ente rappresentato (Codice Fiscale: 00570140160) di seguito più brevemente denominato

"LOCATORE"

e POSTE ITALIANE S.p.A. con sede legale in Roma - Viale Europa, 190 - Codice fiscale n. 97103880585 - Partita. I.V.A. n. 01 1 14601006 in persona del Direttore dell'Area Immobiliare Lombardia, arch. Carlo Alberto Marenghi, nato a Polesine Parmense (PR) il 05/09/1949, domiciliato per la carica in

Milano Via Pindaro n°49 e del Direttore della Filiale di Bergamo, Dott. Perla Gobbi nata a Viadana (MN) il 21/05/1955 domiciliata per la carica in Bergamo Via Locatelli n° 11, più brevemente denominate

"CONDUTTORE"

congiuntamente denominate anche le "PARTI"

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art. 1 Allegati al contratto -

Forma parte integrante e sostanziale del presente contratto la planimetria allegata. (All.1)

Art. 2 Oggetto della locazione -

Il Locatore, con il presente contratto, cede in locazione al Conduttore la porzione immobiliare ad uso commerciale meglio risultante dall'unità planimetria (All.1) sita in Ubiale Clanezzo, Via Papa Giovanni XXIII, 1, dalla superficie complessiva utile di mq. 37, costituita da n. 2 vani, più servizio igienico, iscritta al Nuovo Catasto Urbano al foglio

Luigi Renato Pesenti
COMUNE DI UBIALE CLANEZZO

Stampa fiscale con dati: HARCA DA ROLLO, Ministero dell'Economia e delle Finanze, €14,62, Agenzia QUATTORCICI/52, Comune di Ubiale Clanezzo, dati personali e fiscali.

IL DIRETTORE DI FILIALE
PER LA GOBBI
Perla Gobbi

RESPONSABILE
AREA IMMOBILIARE LOMBARDIA
ARCH. C.A. MARENGHI
Carlo Alberto Marenghi



nr. 8, mappale n. 1103, sub. 702, cat. Cat. C1 - classe 3.

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

Art. 3 Stato dell'immobile concesso in locazione -

La porzione immobiliare viene concessa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

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

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) dal 01/02/2007 al 31/01/2013 e potrà essere rinnovata con accordo tra le parti.

Art. 5 Corrispettivo della locazione - Decorrenza economica -

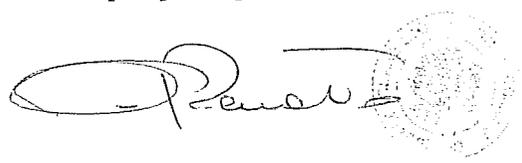
Le parti espressamente convengono il canone annuo di locazione nella somma di € 1.600,00 (dicansi Euro milleseicento)

Il Locatore espressamente accetta che la corresponsione del canone di locazione da parte del Conduttore decorra dall'01/02/2007.

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.

IL DIRETTORE DI FIDELIAE
PERLA GORBI

RESPONSABILE
AREA IMMOBILIARE LOMBARDIA
Arch. C.A. MANENCHI



Art. 7 Modalità di pagamento

Il canone verrà pagato in unica rata posticipata sul c/c postale n.14061246 intestato al Comune di Ubiale Clanezzo. 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 Poste Italiane S.P.A. Ufficio Postale di Ubiale Clanezzo.

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.

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 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 I e 2, della legge 27 luglio



IL DIRETTORE DI UBIALE
PERLA GORBI

RESPONSABILE
AREA IMMOBILIARE LOMBARDIA
ING. C. A. Marenghi



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 alla porzione immobiliare locata e agli impianti ivi esistenti modifiche, addizioni, migliorie o innovazioni previo il preventivo consenso scritto del Locatore.

Il Locatore autorizza fin d'ora il Conduttore ad eseguire, a propria cura e spese, le opere finalizzate a rendere l'immobile idoneo al nuovo layout aziendale.

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 della 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, la porzione immobiliare verrà restituita 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



IL DIRETTORE DI FILIALE
- ~~REDA COBI~~

RESPONSABILE
AREA IMMOBILIARE LOMBARDIA
anch. G.A. Marenghi



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 della 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



IL DIRETTORE DI FILIALE
PER LA GOBBI

RESPONSABILE
AREA IMMOBILIARE LOMBARDA
ARCO. C.A. MANGHI



2

sanitario, di igiene sul lavoro, fiscale e previdenziale;
per danni che possano derivare da qualsivoglia persona
nell'accedere alla 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 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

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

 *Renzo*

IL DIRETTORE DI FILIALE
(PERLA GONZI)

RESPONSABILE
AREA IMMOBILIARE LOMBARDA
arch. C.A. Marenghin



regolamenti disciplinanti l'esercizio delle attività per le quali è stata locata 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 prima registrazione verrà effettuata a cura del Locatore per tutta la durata del contratto 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 in Comune di Ubiale Clanezzo via Papa Giovanni XXIII, 1; il Conduttore presso Poste Italiane - Filiale di Bergamo sita in Via Locatelli nr 11.

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

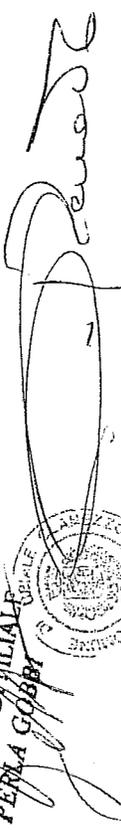
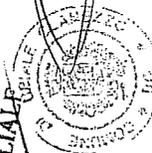
Il presente contratto viene redatto in tre originali ciascuno dei quali costituito da n° 8 fogli più l'allegato

Letto, approvato e sottoscritto
Ubiale Clanezzo, 10/09/2008

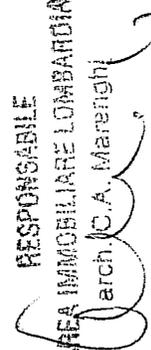
IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

IL DIRETTORE DI FILIALE
POSTE ITALIANE
UBIALE CLANEZZO
PER LA GOBBY



RESPONSABILE
AREA IMMOBILIARE LOMBARDA
Arch. C.A. Marenghi



IL COMUNE DI UBIALE CLANEZZO



POSTE ITALIANE S.p.A.
AREA IMMOBILIARE LOMBARDA
SOCI. C.A. Marenghi

A norma degli artt. 1341 e 1342 cc., 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;

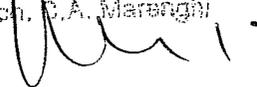
IL LOCATORE

IL COMUNE DI UBIALE CLANEZZO



IL CONDUTTORE

POSTE ITALIANE Sp.A.
RESPONSABILE
AREA IMMOBILIARE LOMBARDA
SOCI. C.A. Marenghi



IL DIRETTORE DI FILIALE
PER LA GORBI




PIANTA PIANO TER
 SCALA 1:100

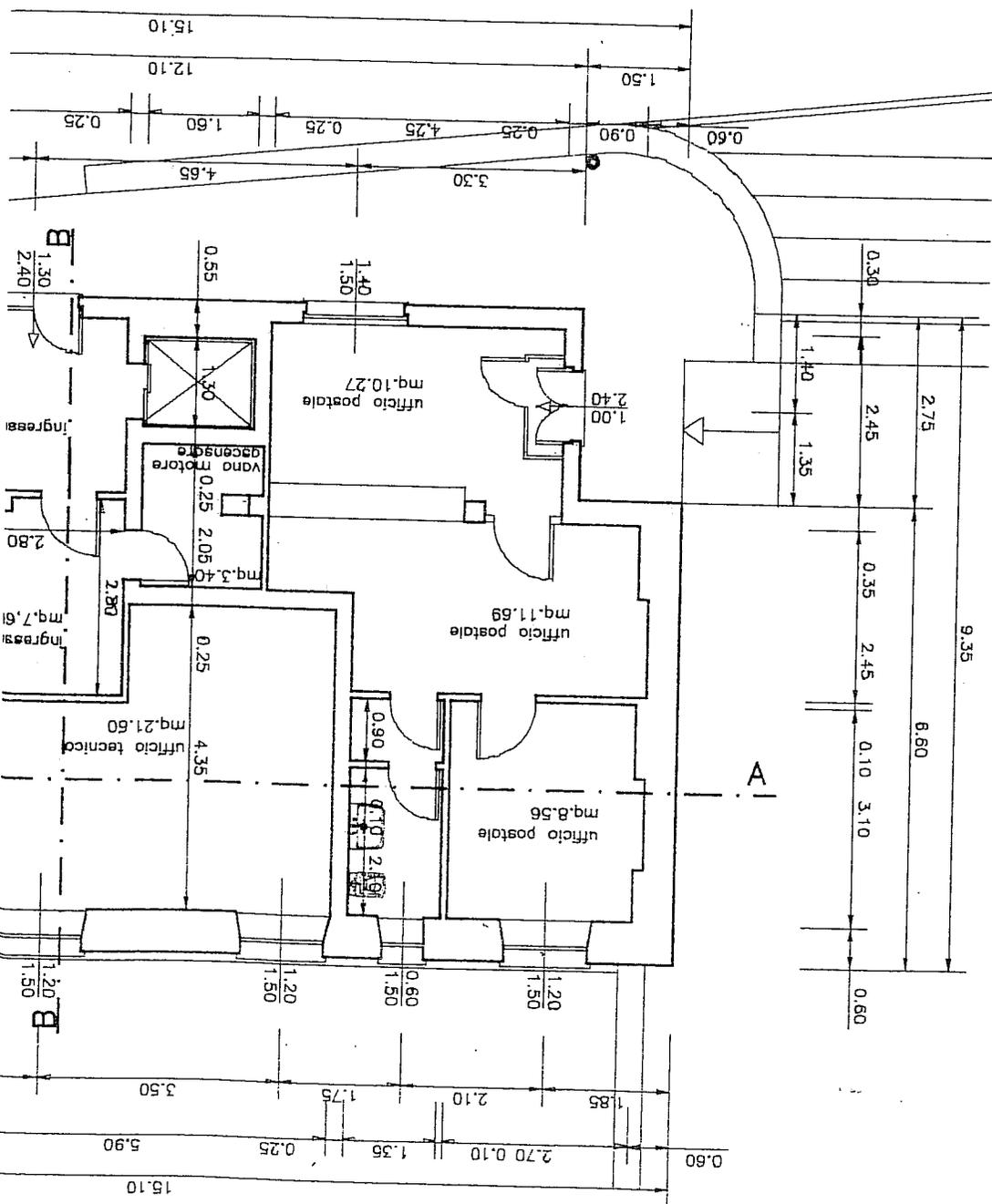


RESPONSABILE
 arch. C.A. Marengni
 AREA IMMOBILIARE LOMBARDA

IL DIRETTORE DI FILIALE
 PAVIA GORRINI

VIA EUROPA

MARCA DA BOLLO
 Ministero dell'Economia
 e delle Finanze
 €1,81
 UNO/81
 WDM9UDG1
 09/09/2008 16:32:34
 F72E3109648893C
 IDENTIFICATIVO : 0106220066429 0
 0 1 06 220066 429 0



PIAZZA SAN BARTOLOMEO