CITTA' DI TREIA
(Provincia di Macerata)

SETTORE CONTABILITA' - TRIBUTI - ECON. - SERV. CIMITERIALI
Ufficio RAGIONERIA

COPIA DELLA DETERMINAZIONE N. 7 DEL 18-01-2018

Reg. generale n. 42 del 18-01-2018

Oggetto:	**RINNOVO CONTRATTO LOCAZIONE UFFICIO POSTALE CHIESANUOVA REP. 2.429 DEL 26/03/2012 PER IL PERIODO 01/01/2018 - 31/12/2023 E IMPEGNO DI SPESA PER IMPOSTA DI REGISTRO INTERO PERIODO.**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE INTESTATO

PREMESSO che:

- con contratto rep. n. 2.097 in data 21/11/2005 il Comune di Treia cedeva in locazione alle POSTE ITALIANE S.p.A., per il periodo dal 01/01/2006 al 31/12/2011, la porzione immobiliare ad uso commerciale sita in Treia piazza Don Antonio De Mattia, già via dei Caduti, contraddistinta al catasto al Foglio 23, Particella 291, Sub 61, Categoria A/10, Classe U, della superficie utile netta complessiva di mq. 79 costituita da n. 3,5 vani, n. 1 servizio igienico;
- con deliberazione n. 166 la Giunta comunale, in data 28/12/2011, rinnovava, alle stesse condizioni, la locazione alle POSTE ITALIANE S.p.A., per la durata di un ulteriore sessennio, quindi per il periodo dal 01/01/2012 al 31/12/2017, giusto contratto rep. n. 2.429 in data 26/03/2012;
- il contratto in scadenza prevedeva, all'articolo 4, la possibilità di rinnovo dello stesso su richiesta esplicita della controparte;

VISTO che POSTE ITALIANE S.p.A., con nota del 10/01/2018, ha chiesto il rinnovo del contratto rep. 2.429 per ulteriori 6 anni;

RITENUTO di poter concedere il rinnovo del contratto suddetto fino al 31/12/2023;

ATTESO che occorre procedere alla registrazione del contratto rinnovato, anticipando la metà delle spese a carico delle Poste Italiane che provvederà poi al rimborso, in quanto la spesa sarà ripartita in parti uguali tra conduttore e locatore ai sensi dell'articolo 8 della legge 27 luglio 1978, n. 392;

CONSIDERATO che la spesa necessaria per il pagamento dell'imposta di registro per l'intero periodo contrattuale, pari ad € 485,00, possa essere imputata al capitolo 110641;

VISTO l'articolo 4, comma 2, del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165;

VISTO il decreto sindacale n. 10 del 30 dicembre 2017, di attribuzione delle funzioni di cui all'articolo 107 del D.Lgs. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

CONSIDERATO che la sottoscritta ha direttamente provveduto alla verifica della regolarità tecnica della presente determinazione;

VISTI gli articoli 107 e 179 del sopra richiamato D.Lgs. 267/2000;

ATTESA la propria competenza, rientrando il presente atto tra i compiti di gestione corrente del servizio;

D E T E R M I N A

1. di DARE ATTO che la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2. di RINNOVARE il contratto rep. n. 2.429 con cui si cede in locazione alle POSTE ITALIANE S.p.A. la porzione immobiliare ad uso commerciale sita in Treia piazza Don Antonio De Mattia, già via dei Caduti, per la durata di un ulteriore sessennio, quindi per il periodo dal 01/01/2018 al 31/12/2023;

3. di IMPEGNARE la somma complessiva di € 485,00, necessaria per il pagamento dell'imposta di registro per l'intero periodo contrattuale, da imputare al capitolo 110641 del bilancio di competenza;

4. di DARE ATTO che il rimborso del 50% delle spese da parte delle POSTE ITALIANE S.p.A., pari ad € 242,50, sarà introitato al capitolo 30501;

5. di DARE ATTO che la sottoscrizione della presente determina equivale ad attestazione di regolarità tecnica, attestante la regolarità, la legittimità e la correttezza dell'azione amministrativa, prescritta dall'articolo 147-*bis*, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

6. di DISPORRE la pubblicazione della presente determinazione all'albo pretorio on line, nonché nell'apposita sezione del sito internet istituzionale denominata "Amministrazione Trasparente".-

* * * * * *

COMUNE DI TREIA
Provincia di Macerata

Rep. n. _____

SCRITTURA PRIVATA
CONTRATTO DI LOCAZIONE
TRA

COMUNE DI TREIA, con sede in Treia (MC) P.zza della Repubblica n. 2, Codice fiscale 00138790431, in persona del Funzionario responsabile del Settore "Contabilità – Tributi – Economato – Servizi Cimiteriali" Sig.ra Orazi Elisabetta, nata a …….. (MC) il ../../…., domiciliato per la carica in Treia (MC) P.zza della Repubblica n. 2, 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. IVA n. 01114601006, in persona del Direttore dell'Area Immobiliare Centro Nord ……., nato a …….. (RM) il ../../…., domiciliato per la carica in Bologna (BO) – via Zanardi n. 28, più brevemente denominato "CONDUTTORE"

congiuntamente denominate anche le "PARTI"

Premesso che:

- con contratto rep. n. 2.097 in data 21/11/2005 il Comune di Treia cedeva in locazione alle POSTE ITALIANE S.p.A., per il periodo dal 01/01/2006 al 31/12/2011, la porzione immobiliare ad uso commerciale sita in Treia Piazza Don Antonio De Mattia, già Via dei Caduti, contraddistinta al catasto al Foglio 23, Particella 291, Sub 61, Categoria A/10, Classe U, della superficie utile netta complessiva di mq. 79 costituita da n. 3,5 vani, n. 1 servizio igienico;
- con nota acquisita al nostro protocollo in data 22 dicembre al numero 21.995 le POSTE ITALIANE S.p.A. ricordavano, ai fini dei conseguenti adempimenti relativi agli obblighi fiscali, la previsione, inserita nel suddetto contratto, del tacito rinnovo dello stesso alle medesime condizioni di un ulteriore sessennio, quindi per il periodo dal 01/01/2012 al 31/12/2017;
- la Giunta comunale, con atto n. 166 in data 28/12/2011, ha deliberato di procedere ad un rinnovo espresso alle stesse condizioni, in quanto le normative sopravvenute e la prevalente giurisprudenza sembrano non consentire il rinnovo tacito nei contratti stipulati dalla Pubblica Amministrazione, e ha dato mandato al Responsabile del Settore "Contabilità e Finanze" di approvare lo schema di contratto;
- con determinazione del Responsabile del Settore "Contabilità e Finanze" n. __ in data _____ è stato approvato lo schema di contratto da stipulare, dietro assenso manifestato da parte di POSTE ITALIANE S.p.A.

Tutto ciò premesso

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.

Le parti dichiarano, inoltre, espressamente di conoscere ed accettare, ad ogni effetto del presente contratto, il contenuto dei seguenti documenti: sub B (verbale di consegna) e sub C (certificazioni di legge). Ai soli fini della registrazione, si rinuncia ad allegare i documenti sub B e C.

Art. 2 - Oggetto della locazione

Il Locatore, con il presente contratto, in esecuzione della deliberazione della Giunta comunale n. 166 del 28/12/2011, cede in locazione al Conduttore, che accetta, la porzione immobiliare ad uso commerciale meglio risultante dall'unita planimetria (All. A), sita in Treia Piazza Don Antonio De Mattia, già Via dei Caduti, contraddistinta al

catasto al Foglio 23, Particella 291, Sub 61, Categoria A/10, Classe U, della superficie utile netta complessiva di mq. 79 costituita da n. 3,5 vani, n. 1 servizio igienico.

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, essendo già stata oggetto di un contratto di locazione fino al 31/12/2017 tra le medesime parti contraenti.

Il Locatore assume a proprio carico gli oneri necessari all'eventuale adeguamento della porzione immobiliare alle prescrizioni 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 01/01/2018 al 31/12/2023**, ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392.

L'Amministrazione comunale avrà la facoltà di rinnovare il predetto contratto, su richiesta della controparte, secondo i termini e le modalità stabiliti dalla normativa vigente.

Art. 5 - Corrispettivo della locazione - Decorrenza economica

Le parti espressamente convengono il canone annuo di locazione nella somma di **€ 4.066,00 (Euro quattromilasessantasei/00)**, comprensiva dell'aggiornamento ISTAT.

Il Conduttore espressamente accetta che la corresponsione del canone di locazione decorra dal **01/01/2018**.

La suddetta clausola è condizione essenziale per la stipulazione del presente contratto.

Art. 6 - Aggiornamento ISTAT del canone di locazione

Ai sensi dell'art. 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392, cosi 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 € 1.016,50 (Euro millesedici/50), sul c/c postale n. 14508626 intestato a Comune di Treia – Servizio Tesoreria.

Il pagamento di dette rate sarà effettuato, con rimando alla data di decorrenza di cui all'art. 5, entro i primi cinque giorni del trimestre successivo a quello cui si riferisce il pagamento.

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 Chiesanuova di Treia.

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 rinviano 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, c. 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 e, 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 registrazione verrà effettuata in un'unica soluzione per tutte le annualità di 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 Piazza della Repubblica n. 2; il Conduttore presso Poste Italiane S.p.A., Viale Europa 190, Roma.

Per gli aspetti inerenti la scadenza del presente contratto, il rinnovo e l'eventuale rinegoziazione della locazione, i Locatori dovranno inviare le proprie comunicazioni al seguente indirizzo:

- Poste Italiane S.p.A. – Immobiliare – Property – Viale Europa, 190 – 00144 Roma.

Per gli aspetti amministrativi, i Locatori dovranno inviare le proprie comunicazioni al seguente indirizzo:

- Poste Italiane S.p.A. Competence Center di Ancona - P.zza XXIV Maggio 2.

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 Macerata.

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. 3 fogli di carta debitamente legalizzata.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo e data, Treia _____

IL LOCATORE	IL CONDUTTORE
COMUNE DI TREIA	POSTE ITALIANE S.p.A.
(Rag. Elisabetta Orazi)	(…….……)

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 CONDUTTORE
COMUNE DI TREIA	POSTE ITALIANE S.p.A.
(Rag. Elisabetta Orazi)	
_____	( )

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
F.to ORAZI ELISABETTA

In relazione al disposto di cui all'art. 147-*bis*, comma 1, e all'art. 183, comma 7, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si appone il visto di regolarità contabile e si attesta la copertura finanziaria del presente provvedimento.

Treia, 18-01-2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
F.to ORAZI ELISABETTA

Impegno contabile n.	Liquidazione n.
Accertamento contabile n.	

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente determinazione viene pubblicata sito web istituzionale di questo Comune in data odierna per rimanervi quindici giorni consecutivi fino al 12-10-2018.

Treia, lì 27-09-2018

IL RESPONSABILE DELLE PUBBLICAZIONI
F.to Palmieri Liliana

E' copia conforme all'originale.

Treia, lì 27-09-2018

IL RESPONSABILE DEL I SETTORE
Palmieri Liliana