COMUNE DI PALMIANO

(Provincia di Ascoli Piceno)

E‘ COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE, per uso amministrativo e si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

Palmiano li 04-12-2020

Il Segretario Comunale
DR. ERCOLI PASQUALE

C O P I A

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 65 del 05-11-2020

Oggetto: CONCESSIONE AFFITTO LOCALE COMUNALE ALLE POSTE ITALIANE PER INSTALLAZIONE ATM IN UP DI PALMIANO. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE . APPROVAZIONE NUOVO CANONE . APPROVAZIONE LAVORI.

L'anno duemilaventi il giorno cinque del mese di novembre, alle ore 18:30, presso questa Sede Municipale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale per deliberare sulle proposte contenute nell'ordine del giorno unito all'avviso di convocazione.

Dei signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

Amici Giuseppe	**SINDACO**	**P**
GEOM. ORTOLANI EMIDIO	**VICE SINDACO**	**P**
DR. CIPPITELLI ANGELO	**ASSESSORE**	**P**

risultano presenti n. 3 e assenti n. 0.

Assume la presidenza il Signor Amici Giuseppe in qualità di SINDACO, assistito dal Segretario DR. ERCOLI PASQUALE.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Soggetta a controllo	N	Soggetta a ratifica	N
Immediatamente eseguibile	N	Comunicazione alla Prefettura	N

Richiamata la propria deliberazione G.C. n. 33 del 14.05.2014 con la quale, tra l’altro si è deliberato:

- di concedere alle Poste Italiane sulla base della richiesta in data 01.04.2014 acquisita al

nostro Prot. n. 810 del 08.04.2014 in locazione un locale di proprietà comunale da adibire a nuova sede dell'Ufficio Postale di Palmiano;.

- di prendere atto che il locale richiesto ubicato al piano rialzato dell'edificio comunale, viene concesso in affitto per la durata di anni sei, prorogabili con relativo atto deliberativo di questo comune e decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto e con il rispetto degli obblighi di pulizia e manutenzione e fatto salvo il rimborso delle spese di riscaldamento da effettuarsi entro la fine di ogni anno a ricevimento della nota di quantificazione delle stesse redatte dall'ufficio comunale di ragioneria e con l'obbligo di intestarsi il contratto della fornitura di energia elettrica che presenta impianto distaccato da quello dell'intero plesso comunale;

- di ritenere congruo il canone di affitto proposto in Euro 1.000,00 annui, da parte delle Poste Italiane;

- di prendere atto che il locale richiesto necessita di lavori di adeguamento e messa in sicurezza e di prendere atto che a tal fine le Poste Italiane hanno fatto, pervenire un dettagliato preventivo, tramite una ditta specializzata del settore, da cui risulta una spesa a carico di questo Comune pari ad euro 8.326.27 oltre all'IVA pari ad euro 1831,80 e per un totale di euro 10.158,05;

- di ritenere opportuno concede in locazione il locale comunale di che trattasi, al prezzo annuale di Euro 1.000,00,

Richiamato il relativo contratto di locazione rep n. 200 del 31.10.2018 stipulato tra le parti;

Considerato che Poste Italiane si è detta disposta ad installare presso l'Ufficio Postale di Palmiano un Postamat e che a tal fine necessitava di nuovo spazio comunale da accorpare all'Ufficio PT esistente;

Considerato inoltre che Poste Italiane in data 21.5.2020 prot.n. 1256 ha depositato agli atti comunali un verbale di sopralluogo dal quale si evince il nuovo spazio necessario all'installazione dell'ATM e i relativi lavori da eseguire;

Considerato inoltre che Poste Italiane si è detta disposta ad eseguire i lavori necessari a proprie cure e spese ed a aumentare il canone di affitto per gli del ampliato Ufficio Postale di Palmiano da Euro 1.000,00 annuo a euro 1350,00 annui in seguito all'accorpamento del nuovo spazio occupato;

Considerato che, a tal fine necessita modificare il contratto mdi affitto di cui sopra e in merito, Poste Italiane ha inoltrato ma questo comune con nota e.-mail 24.settembre 2020 lo schema del nuovo standard contrattuale;

Ritenuto, opportuno concedere al fine di cui sopra, nuovo spazio nell'ambito del palazzo comunale da accorpare all'Ufficio PT esistente;

Visto lo Statuto comunale;

Visti, in relazione all'art. 49 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, N. 267, i pareri dei Responsabili dei Servizi, qui di seguito riportati;

- Parere di regolarità tecnica, espresso dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000, N. 267: Favorevole;

Data,

IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO COMUNALE
(Geom. Ortolani Emidio)

- Parere di regolarità contabile, espresso dal Sindaco in qualità di Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 151, comma 4, del Decreto Legislativo 18.08.2000, N. 267: Favorevole;

Data,

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
(Dott. Cippitelli Angelo)

P R O P O N E

- di approvare la premessa narrativa quale parte integrante e sostanziale del dispositivo che precede;

- prendere atto che Poste Italiane si è detta disposta ad installare presso l'Ufficio Postale di Palmiano un Postamat e che a tal fine necessitava di nuovo spazio comunale da accorpare all'Ufficio PT esistente;

- di prendere atto , inoltre. che Poste Italiane in data 21.5.2020 prot.n. 1256 ha depositato agli atti comunali un verbale di sopralluogo dal quale si evince il nuovo spazio necessario all'installazione dell'ATM e i relativi lavori da eseguire;

- di prendere atto ulteriormente, che Poste Italiane si è detta disposta ad eseguire i lavori necessari a proprie cure e spese ed a aumentare il canone di affitto per gli del ampliato Ufficio Postale di Palmiano da Euro 1.000,00 annuo a euro 1350,00 annui in seguito all'accorpamento del nuovo spazio occupato;

- di considerare che, a tal fine necessita modificare il contratto di affitto di cui sopra e in merito, Poste Italiane ha inoltrato ma questo comune con nota e.-mail 24.settembre 2020 lo schema del nuovo standard contrattuale;

- di concedere al fine di cui sopra, nuovo spazio nell'ambito del palazzo comunale da accorpare all'Ufficio PT esistente;

- di approvare i lavori per l'installazione presso l'Ufficio Postale di Palmiano sulla base del verbale di sopralluogo che Poste Italiane in data 21.5.2020 prot.n. 1256 ha depositato agli atti comunali dal quale si evince il nuovo spazio necessario all'installazione dell'ATM e i relativi lavori da eseguire a cura e spese di Poste Italiane, ad eccezione dell0 spostamento del radiatore dell'impianto di riscaldamento che sarà realizzato a cura e spese di questo

Comune per un importo prevedibile di euro 1000,00 con copertura disponibile del vigente bilancio comunale annualità 2020;

- di approvare il nuovo canone annuale proposto da Poste Italiane in euro 1350,00;

- di approvare lo schema contrattuale standard da stipularsi in forma congiunta e per scrittura privata con i rappresentanti delle Poste Italiane, che si allega al presente atto e ne costituisce parte integrante;

- di prendere atto e rimandare per quanto non previsto nella presente convenzione, alle relative norme del Codice Civile;

- di incaricare il Sindaco Amici p.i. Giuseppe della sottoscrizione del contratto di concessione d'uso da effettuarsi per scrittura privata da registrare in caso d'uso;

- di nominare il Rup nella persona del Geom. Ortolani Emidio Responsabile dell'Area tecnica di questo Comune;

LA GIUNTA MUNICIPALE

- Preso atto della suindicata proposta;

- Visti i pareri allegati espressi ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1^, del D. L.vo n. 267 del 18/08/2000 T.U.E.L;

- Ritenuto opportuno approvarla nella sua intierezza;

- Con Voti unanimi favorevoli espressi nei modi e nelle forme di legge

D E L I B E R A

- di approvare come approva nella sua intierezza la presente proposta di deliberazione nel testo suindicato che fa parte integrante e sostanziale del presente atto;

- di rendere con separata unanime votazione favorevole il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell' art. 134, 4^ Comma, del T.U.E.L. n. 267/2000;

- di comunicare il presente provvedimento in elenco ai capigruppo consiliari ai sensi e per gli effetti del D.Lgs n. 267/00 T.U.E.L..-

SCHEMA CONTRATTO LOCAZIONE.

CONTRATTO DI LOCAZIONE TRA

COMUNE DI PALMIANO con sede in Palmiano (AP), P.zza Umberto I n. 5 Codice fiscale 80001650441 e

Partita IVA 00424620441 , in persona di_____, domiciliato per la carica

presso la sede comunale , 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. 01114601006 in persona del _____

_____nato/a a_____il __/__/____, domiciliato/a per la carica in

_____- Via/P.zza_____n°_____, di seguito più brevemente denominata **“CONDUTTORE”,**

congiuntamente denominate anche le **“PARTI”,**

PREMESSO:

a) che Poste Italiane Spa e la Guardia di Finanza hanno siglato un Protocollo di intesa con l’obiettivo di garantire il contrasto all’evasione, all’elusione e alle frodi fiscali, contrasto agli illeciti in materia di spesa pubblica, contrasto alla criminalità economica e finanziaria, al riciclaggio, alla falsificazione e alle frodi concernenti i sistemi di pagamento;
b) che il Locatore, pertanto, si impegna a collaborare con Poste italiane per il perseguimento delle suddette finalità ed a fornire, su richiesta di Poste, ogni informazione ritenuta utile al riguardo.
c) che Poste Italiane ha adottato il Codice Etico e, in conformità ai principi e alle linee guida previste dal D. Lgs. 231/2001, il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del D.Lgs. 231 (di seguito “Modello Organizzativo 231”) nonché la “Politica Integrata del

Gruppo Poste Italiane" e la "Politica in materia di tutela e protezione dei diritti umani", cui Poste impronta la conduzione degli affari e la gestione dei propri rapporti interni,consultabili sul sito www.poste.it

d) che con la sottoscrizione del presente Contratto, il Locatore dichiara espressamente di aver preso atto del "Codice Etico del Gruppo Poste Italiane" e del Modello Organizzativo 231, impegnandosi ad osservare comportamenti conformi ai principi ivi contenuti e in ossequio alle disposizioni legge.

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art. 1 – [Le Premesse e] Allegati al contratto -

Formano parte integrante e sostanziale del presente contratto **[le premesse (se ci sono) e]** gli allegati di seguito indicati:

All. 1 (planimetria dei locali); All. 2

(relazione tecnica);

All. 3 (Attestato di Prestazione Energetica - APE);

Il Locatore all'atto di sottoscrizione del presente contratto consegna le seguenti certificazioni:

….;.....;….; nonché le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica comprensiva dell'Attestato di Prestazione energetica, allegato al presente contratto.

In caso di inosservanza degli impegni di cui al presente articolo, Poste Italiane potrà dichiarare risolto il contratto di locazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., fermo restando il diritto al risarcimento dei danni ad essa cagionati.

Art. 2 - Oggetto della locazione e garanzia di libero uso -

Il Locatore, con il presente contratto, cede in locazione al Conduttore che accetta, l'immobile/la porzione immobiliare ad uso commerciale meglio risultante dall'unita/e planimetria/e (All. 1)

sito/a in _____ Via/P.zza _____ n°_____, della

superficie complessiva utile di mq_, costituito/a da: (eventuale superficie scoperta, ecc…) iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio_mappale_cat. Catastale_ .

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

A) (se già in uso):

L'immobile/porzione immobiliare viene concesso/a nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, essendo già stato/a oggetto di un contratto di locazione fino al___/___/____, tra le medesime parti contraenti. Il Locatore assume a proprio carico gli oneri necessari all'eventuale adeguamento dell'immobile/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.

B) (nel caso di nuovi locali):

Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile/la porzione immobiliare e di averlo/a trovato/a idoneo/a all'uso a cui è destinato/a. **[B 1) se ci sono lavori a carico anche del Locatore]:** tenuto conto dei lavori da eseguire e fatta salva la regolare esecuzione degli stessi. Le parti, infatti, danno atto che l'immobile/porzione immobiliare oggetto del presente atto richiede l'esecuzione di taluni lavori di miglioramento, adeguamento e sistemazione, anche per renderlo idoneo/a all'uso previsto dal presente contratto; al riguardo il Locatore si impegna ad eseguire direttamente tali opere (fatta eccezione per quelle poste a carico del Conduttore, individuate dalla Relazione Tecnica All .2), che rimarranno acquisite alla proprietà – nei termini ed alle

condizioni stabilite nell'Art. 11 - quali miglioramenti della stessa e che la renderanno idonea e compatibile con altre future utilizzazioni.

Pertanto il Locatore si impegna ad effettuare, a propria cura e spese, i lavori di adeguamento di cui alla Relazione tecnica approntata dal Conduttore (All.2) ed espressamente accettata da entrambe le parti contrattuali.

Il Locatore, inoltre, preso atto del carattere essenziale del termine convenuto per la consegna dell'immobile/porzione immobiliare , si impegna a consegnare la totalità degli spazi, oggetto del presente contratto, entro e non oltre la data del __/__/____ (in seguito la "Data di Consegna"). In caso di inosservanza della Data di Consegna, il Locatore dovrà corrispondere un importo a titolo di penale pari al sei per mille sul canone annuo stabilito nell' art. 5, per ogni giorno di ritardo nella consegna dell'immobile/della porzione immobiliare, ferma restando, comunque, la facoltà di Poste Italiane S.p.A. di poter dichiarare la risoluzione di diritto del presente contratto e di richiedere il risarcimento dell'eventuale danno subito**.]**

L'importo a titolo di penale sarà detratto dal primo canone utile fino a concorrenza dell'intera somma dovuta. La compensazione si intende effettuata solo da un punto di vista finanziario.

La consegna dell'immobile/della porzione immobiliare formerà oggetto di Verbale di consegna e constatazione (All. 3) dal quale dovrà evincersi che i lavori sono stati eseguiti a regola d'arte secondo le indicazioni contenute nella Relazione tecnica (All. 2) ed in conformità delle norme vigenti in materia edilizia ed urbanistica**].**

Il Locatore assume a proprio carico l'onere e la spesa di adeguare l'immobile/porzione immobiliare 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 ___(in lettere) dal __/__/____ al __/__/____ **[o a seconda del caso di specie al fine di dare una data certa:** a partire dalla data di stipula del caso di specie**]** 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, ferma restando in ogni caso la facoltà di recesso del Conduttore di cui al successivo art.14, si rinnoverà per altri

6 (sei) anni.

B) [in caso di nuova locazione]: 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 la facoltà di recesso del Conduttore di cui al successivo art.14 si rinnoverà per altri 6 (sei) anni**.** Il conduttore sosterrà le spese necessarie per adeguare l'immobile/porzione immobiliare alle proprie esigenze,

Art. 5 - Corrispettivo della locazione - Decorrenza economica -

Le parti espressamente convengono il canone annuo di locazione nella somma di €

_____(diconsi Euro _/00).

[eventuale in caso di posticipazione della decorrenza economica rispetto alla sottoscrizione del contratto:

- **CASO A :** Il Locatore espressamente accetta che la corresponsione del canone di locazione da parte del Conduttore decorra dal primo del mese successivo alla data di sottoscrizione del Verbale di Consegna e Constatazione.

- **CASO B :** Il Locatore espressamente accetta che la corresponsione del canone di locazione da parte del Conduttore decorra a partire dal__/_____/__.**]**

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, previa richiesta scritta del Locatore, a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione con la variazione intervenuta nel mese di decorrenza contrattuale**.** Le Parti espressamente convengono che tale richiesta dovrà essere formulata con specifica nota contenente l'esplicita volontà di avvalersi dell'adeguamento.

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/bimestrali/ecc…) posticipate di €_____(diconsi Euro/00) sul c/c postale n._____intestato a _____**[indicare generalità del Locatore correntista].**

In caso di rate anticipate: Il canone verrà pagato in rate (mensili/bimestrali/ecc…) anticipate di €.__(diconsi Euro/00) entro il giorno 15 (quindici) di ogni mese sul c/c postale

n._____intestato a_____,] [c/c bancario n_____IBAN

_____intestato a_____]

Art. 8 - Destinazione del bene, indennità per la perdita dell'avviamento -

La locazione è ad uso esclusivo di_____(indicare: Ufficio Postale di

_____).

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.

Le Parti espressamente rinviano alle disposizioni contenute negli artt. 34, 35, della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 9 - Oneri accessori -

Il pagamento degli oneri accessori condominiali dovuti verrà effettuato dal Conduttore nei termini previsti dall'art. 9, co. 3, della legge 27 luglio 1978, n. 392..

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.

[eventuale in caso di impianto di riscaldamento centralizzato: Il Locatore si impegna su semplice richiesta del Conduttore, avendone verificata la relativa previsione nel regolamento condominiale, a presentare domanda scritta per l'esonero dal riscaldamento centralizzato dell'immobile/porzione immobiliare in oggetto. Il Conduttore a sua volta, a seguito della richiesta di esonero, con il presente contratto si impegna a sigillare le valvole di riscaldamento e a

pagare l'eventuale percentuale prevista dal regolamento condominiale o deliberata dall'assemblea condominiale stessa.**]**

Art. 10 Modifiche, addizioni, innovazioni e migliorie del bene locato

Nel corso della locazione, il Conduttore potrà apportare all'immobile/la porzione immobiliare locata e agli impianti ivi esistenti modifiche, addizioni, migliorie o innovazioni, previo il consenso

scritto del Locatore.

[eventuale nel caso in cui Poste Italiane debba eseguire lavori: 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/all'uso previsto nel presente contratto ed indicate nella relazione tecnica All.2**].**

Il Locatore concede al Conduttore la facoltà di presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni e/o permessi di legge eventualmente necessari all'esecuzione di tutti i lavori summenzionati. Qualora fosse però indispensabile, il Locatore si impegna a richiedere in via diretta le autorizzazioni in questione.

Il Locatore, inoltre, concede, sin da ora, espressamente la propria autorizzazione al Conduttore all'eventuale installazione, esternamente alla porzione immobiliare/immobile, di uno o più sportelli ATM Postamat al fine di consentire al Conduttore medesimo l'espletamento della propria attività

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 nell'immobile/porzione immobiliare oggetto del presente contratto **[eventuale**: ed, in particolare l'apertura dello/a stesso/a 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, l'immobile/porzione immobiliare verrà restituito/a 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. In questo ultimo caso, il Conduttore, previa emissione di relativa fattura, provvederà a richiedere al Locatore, a titolo di rimborso, l'importo complessivo dei costi sostenuti , oltre IVA ad aliquota ordinaria, fino a concorrenza dell'ammontare degli stessi e 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 .

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 comunicazione scritta 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, targhe o tabelle, inerenti l'attività esercitata 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 e/o sublocazione dell'immobile, con liberazione del cedente in ordine a ogni responsabilità, in favore di Società collegata, controllata o controllante.

Art. 17 Cessione del credito

La cessione di credito potrà essere effettuata esclusivamente con le modalità di seguito elencate.

Il Locatore può cedere solo i crediti relativi alle rate dei canoni spettanti per ogni semestre di durata contrattuale, derivanti dal presente contratto a: banche, intermediari finanziari autorizzati come disciplinati dalle leggi in materia bancaria e creditizia, il cui oggetto sociale preveda l'esercizio dell'attività di acquisto di crediti d'impresa.

L'atto di cessione, stipulato mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata, comunicato al Conduttore deve essere firmato sia dal cedente che dal cessionario e trasmesso in originale mediante raccomandata A.R. alla funzione competente al pagamento del canone indicata all'art. 20, comma 3, del contratto di Locazione.

L'atto di cessione dovrà indicare espressamente il codice IBAN nonché il numero di conto corrente sul quale deve essere effettuato il pagamento.

Non è ammessa la cessione di crediti originati da più contratti.

Resta inteso che il Conduttore potrà rifiutare il consenso alla cessione con comunicazione da trasmettere al cedente o al cessionario entro 45 giorni dalla ricezione della comunicazione della cessione alla funzione amministrativa di riferimento.

Il Conduttore potrà opporre al Cessionario tutte le eccezioni opponibili al locatore cedente, in base al presente contratto. Il Cessionario si obbliga a comunicare alla suddetta funzione amministrativa di riferimento di Poste Italiane S.p.A., entro sette giorni dalla intervenuta autorizzazione, il numero di conto corrente sul quale il Conduttore dovrà effettuerà i pagamenti dovuti, tramite bonifico. Il contratto di cessione dovrà contenere l'espressa indicazione che il Conduttore avrà comunque il diritto di opporre la compensazione per tutti quei crediti che la stessa vanta nei confronti del Locatore ancorché scaduti, purché derivanti dalle pattuizioni specifiche previste nel presente contratto.

L'atto di cessione dovrà contenere tra l'altro l'espressa indicazione che il cessionario ha preso visione ed esplicitamente accettato il diritto del conduttore di poter recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione, diritto previsto all'art.14 del presente contratto.

Il Locatore si impegna ad individuare un unico cessionario in relazione alle rate di canone cedute.

La comunicazione della cessione deve in ogni caso pervenire almeno 60 giorni prima della scadenza del primo rateo di riferimento del credito ceduto

In tutti i casi in cui in conseguenza del succedersi di comunicazioni, anche notificate nelle forme previste dal c.p.c., relative al soggetto cui deve essere effettuato il pagamento delle rate di canone, nonché di pignoramenti e sequestri del credito, il Conduttore ritenga, a suo insindacabile giudizio che sussista incertezza sul soggetto legittimato a ricevere il pagamento, è facoltà del Conduttore sospendere il pagamento stesso senza che decorrano interessi di sorta e

senza onere alcuno, fintanto che l'Autorità Giudiziaria adita dai soggetti interessati, abbia statuito in merito.

Il Locatore si impegna a tenere indenne il Conduttore da qualsiasi pretesa di terzi conseguente alla sospensione o al mancato pagamento a loro favore.

Art. 18 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 stato/a locato/a l'immobile/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. 19 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.

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 misura uguale l'imposta di bollo e le eventuali spese di stipula del presente atto.

Art. 20 Elezione di domicilio – Comunicazioni gestionali -

A tutti gli effetti del presente contratto, il Locatore elegge il proprio domicilio in ..... via ..... nr..... ; il Conduttore presso Poste Italiane S.p.A Viale Europa 190, Roma.

Ogni comunicazione inerente alla durata contrattuale sarà effettuata dal Locatore presso il seguente indirizzo: Poste Italiane S.p.A. – CA/IMMOBILIARE/AREA IMMOBILIARE CENTRO NORD – Via Zanardi, 28/6 – 40131 BOLOGNA

Tutte le comunicazioni, invece, di carattere amministrativo, a titolo esemplificativo ma non esaustivo: richieste pagamento oneri accessori condominiali ecc., dovranno essere inviate dal Locatore a Poste Italiane S.p.A. – c/o Posteitaliane - AFC Ciclo Passivo Polo Sud 2 - Via Ugo La Malfa, 177 - 90146 Palermo**.**

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 Roma.

Art. 22 Trattamento dei dati personali

Nell'ambito del trattamento dei dati personali connesso all'espletamento delle attività previste dal presente contratto, le Parti, ciascuna per le attività di rispettiva e specifica competenza, opereranno in qualità di "Titolari autonomi", nel pieno rispetto delle disposizioni dalla normativa sulla protezione dei dati personali.

Le persone autorizzate al trattamento saranno individuate dal Titolare ed opereranno sotto la sua diretta autorità, attenendosi alle istruzioni dallo stesso impartite.

Le Parti si impegnano reciprocamente ad osservare ed a far osservare ai propri dipendenti e collaboratori, per tutta la durata del presente Contratto le disposizioni in materia di trattamento dei dati personali in relazione alle attività svolte ed in particolare a non comunicare, né diffondere a terzi alcuna informazione o documentazione acquisita in ragione del presente contratto, pena l'assunzione di responsabilità per i danni causati dall'uso improprio.

I dati raccolti e/o trasmessi saranno utilizzati per le sole finalità di svolgimento dei servizi connessi all'oggetto del presente Contratto e per il tempo strettamente necessario all'espletamento degli stessi.

Le Parti si impegnano ad adottare tutte le misure tecniche e organizzative adeguate al fine di assicurare che il trattamento soddisfi i requisiti imposti dalla normativa applicabile e garantisca la tutela dei diritti dell'interessato. Le stesse Parti si vincolano inoltre ad assicurare la riservatezza e la sicurezza dei dati e a prevenire i rischi di distruzione e perdita anche accidentale dei dati, di accesso non autorizzato o di trattamento non consentito o non conforme alle finalità della raccolta dei dati.

Art. 23 – Clausola risolutiva espressa

Il Conduttore avrà la facoltà di risolvere di diritto il presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., in caso di inadempimento da parte del Locatore dell'obbligo previsto negli artt. 1, 3, 17 e nell' art. 24.

La risoluzione si verifica di diritto quando il Conduttore dichiari al Locatore, a mezzo raccomandata A.R., che intende avvalersi della presente clausola risolutiva ai sensi dell'art. 1456 c.c..

Il Conduttore. si riserva, in qualsiasi momento, di richiedere prova delle dichiarazioni rese dal Locatore con la Dichiarazione Sostitutiva ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000; pertanto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 71 comma 3 del D.P.R. 445/2000, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni ed atti di notorietà, dalla stessa rilasciate ai sensi e per gli effetti degli artt. 38, 46, 47 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. il presente contratto si intenderà risolto di diritto. Resta salvo, in ogni caso, il diritto del Conduttore. al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Art.24- Conflitto di interessi

Nell'esecuzione del presente Contratto, il Locatore si obbliga ad avere esclusivo riguardo agli interessi di Poste Italiane S.p.A..

Il Locatore dichiara ed espressamente garantisce che non esiste alcun conflitto di interessi, né esistono situazioni che possano dare luogo all'insorgere di qualsivoglia conflitto di interessi per motivi familiari, affettivi, da affinità politica o nazionale, da interesse economico o da qualsiasi altra comunanza d'interessi con il Conduttore, in relazione al presente Contratto di locazione. Qualora in corso di esecuzione del presente Contratto si determinasse una qualunque situazione idonea a generare un conflitto di interessi, il Locatore dovrà darne prontamente comunicazione scritta a Poste Italiane S.p.A..

In ogni caso, Poste Italiane S.p.A.si riserva di valutare la sussistenza di conflitti di interessi ai fini della risoluzione del Contratto di locazione, ovvero di un eventuale recesso.

Qualora il Locatore non adempia agli obblighi derivanti dal presente articolo Poste Italiane si riserva la facoltà di risolvere il presente Contratto di diritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456

c.c., fatta salva la richiesta di risarcimento degli eventuali danni subiti.

Art. 25- Libera negoziazione delle clausole

Le Parti dichiarano di aver sottoposto a personale e specifica trattativa ogni pattuizione contenuta nel presente accordo, di aver proceduto alla congiunta redazione e lettura dello stesso in ogni sua clausola e che, pertanto, le singole pattuizioni in esso contenute non richiedono una specifica approvazione ai sensi degli articoli 1341 e 1342 Codice Civile.

Il presente contratto viene redatto in 3 originali ciascuno dei quali costituito da n°_____ fogli più gli allegati.

Letto, approvato e sottoscritto

Luogo e data,_____; / /_____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Poste Italiane S.p.A.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente	Il Segretario
f.to Amici Giuseppe	f.to DR. ERCOLI PASQUALE

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio ,

A T T E S T A

che la presente deliberazione:

- ❑ sarà affissa all'Albo Pretorio comunale on-line, ai sensi dell'art. 32 della Legge 18/06/2009 n. 69, per 15 giorni consecutivi dal 04-12-20 al 19-12-20, come prescritto dall'art. 124, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;
- ❑ trattasi di atto non soggetto a controllo ai sensi dell'art. 126 del D.Lgs. n. 267/2000;
- ❑ è stata comunicata ai capigruppo consiliari così come prescritto dall'art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000;
- ❑ è stata comunicata al Prefetto di Ascoli Piceno, ai sensi dell'art. 135, comma 2, del D.Lgs. n. 267/2000;

e che la presente deliberazione é divenuta esecutiva il giorno

- ❑ perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4);
- ❑ non essendo soggetta a controllo, in quanto meramente esecutiva di altra deliberazione (art. 134, c. 3);
- ❑ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3);

Dalla Residenza Comunale, lì 04-12-2020

Il Segretario Comunale

f.to DR. ERCOLI PASQUALE