

	b) 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;	
	c) 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.	
	SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE:	
	Art. 1 – Allegati al contratto	
	Formano parte integrante e sostanziale del presente contratto gli allegati di	
	seguito indicati:	
	All. 1 (planimetrie dei locali);	
	All. 2 (relazione tecnica);	
	All. 3 (Attestato di Prestazione Energetica - APE);	
	All. 4 (pianta piano terra stato di fatto e progetto)	
	All. 5 (pianta piano terra demolizioni e costruzioni)	
	All. 6 (sezione A-A stato di fatto e di progetto)	
	All. 7 (prospetto est di fatto e progetto)	
	Il Locatore all'atto di sottoscrizione del presente contratto consegna l'attestazione	
	della prestazione energetica comprensiva nonché planimetria dei locali.	
	Le certificazioni degli impianti saranno redatte a cura di Poste Italiane al termine	
	dei lavori di adeguamento dei locali.	
	Art. 2 – Codice Etico	

	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.	
	Il Codice Etico e il Modello Organizzativo 231, la “Politica Integrata del Gruppo	
	Poste Italiane” e la “Politica in materia di tutela e protezione dei diritti umani”	
	sono consultabili sul sito www.poste.it .	
	Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Locatore dichiara espressamente	
	di aver preso atto del Codice Etico del Gruppo Poste Italiane impegnandosi ad	
	osservare comportamenti conformi a quanto in esso previsto, nonché del	
	Modello Organizzativo 231.	
	Il Locatore, inoltre, dichiara per sé e per i propri dipendenti di essere a	
	conoscenza della normativa vigente in materia di responsabilità amministrativa	
	delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni e, in particolare, di	
	quanto previsto dal decreto legislativo n. 231/2001 e di improntare la conduzione	
	degli affari e la gestione dei rapporti interni al puntuale rispetto di detta normativa	
	e pertanto si impegna a non tenere comportamenti che potrebbero determinare	
	la commissione, anche tentata, dei reati ivi contemplati e ad adottare e attuare,	
	ove opportuno, procedure idonee a prevenire dette violazioni.	
	Il Locatore, infine, si impegna a perseguire qualsiasi comportamento non	
	conforme a quanto previsto sul tema anticorruzione nella Politica Integrata del	
	Gruppo Poste Italiane e ad incoraggiare ogni possibile sforzo per prevenire la	
	corruzione da parte di terze parti ad essa collegate.	

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. 3 - Oggetto della locazione e garanzia di libero uso

Il Locatore, con il presente contratto, cede in locazione al Conduttore che accetta, la porzione immobiliare ad uso meglio risultante dall'Allegato n. 4 (pianta piano terra stato di fatto e progetto) sita in Arignano (TO) Via Mario Graffi n. 2, della superficie complessiva utile (a fine lavori) di mq 40,37; iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 8 mappale 113 sub. 101 cat. Catastale B/4.

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

Art. 4 - Stato dell'immobile concesso in locazione

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.

Il Conduttore dichiara di aver visitato la porzione immobiliare e di averla trovata idonea all'uso a cui è destinata tenuto conto dei lavori da eseguire a propria cura e spese e fatta salva la regolare esecuzione degli stessi. Le parti, infatti, danno atto che la porzione immobiliare oggetto del presente atto richiede l'esecuzione di taluni lavori di miglioramento, adeguamento e sistemazione, anche per renderla idonea all'uso previsto dal presente contratto.

Al riguardo si dà atto che la descrizione delle opere da realizzare a carico rispettivamente del Locatore e del Conduttore sono dettagliatamente individuate dalla Relazione Tecnica Allegato n.2.

	Si precisa che tutte le opere edili realizzate 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 e il Conduttore si impegnano ad effettuare, a propria cura e	
	spese, i lavori di adeguamento di propria spettanza di cui alla Relazione tecnica	
	approntata dal Conduttore (Allegato n. 2) ed espressamente accettata da	
	entrambe le parti contrattuali.	
	Il Locatore, inoltre, preso atto del carattere essenziale del termine convenuto per	
	la consegna della porzione immobiliare, si impegna a consegnare la totalità degli	
	spazi, oggetto del presente contratto, entro e non oltre la data del __/__/____ (in	
	seguito denominata "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 della porzione immobiliare formerà oggetto di Verbale di consegna	
	e constatazione.	
	Il Locatore assume a proprio carico l'onere e la spesa di adeguare la 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.

Resta altresì espressamente concordato che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti eventuali sull'immobile e quant'altro effettuato da parte del conduttore o altri, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio del Comune, senza che il conduttore o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

Art. 5 - Durata della locazione e disdetta del contratto da parte del Locatore

La locazione avrà la durata di anni 6 (SEI) dal __/__/__ al __/__/__ rinnovabili e si intenderà tacitamente rinnovata di sessennio in sessennio, ai sensi dell'art. 28 della legge 27 luglio 1978 n. 392, salvo che una delle Parti non avrà comunicato all'altra Parte disdetta mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, inviata con un preavviso di almeno 12 mesi dalla data di scadenza. 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.

Art. 6 - Corrispettivo della locazione - Decorrenza economica

Il Locatore dichiara espressamente che la porzione immobiliare di cui al precedente art. 3 rientra nelle proprie attività di natura "istituzionale".

Le Parti espressamente convengono il canone annuo di locazione determinato

	nella somma di € 5.880,00 (diconsi Euro	
	CINQUEMILAOTTOCENTOOTTANTA/00) esente da IVA ai sensi dell'articolo 10	
	comma 1 n. 8) del DPR n. 633/1972.	
	Il Locatore espressamente accetta che la corresponsione del canone di	
	locazione da parte del Conduttore decorra a partire dal __/__/__.	
	Le suddette clausole sono condizione essenziale per la stipulazione del presente	
	contratto.	
	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, 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. 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. 8 - Modalità di pagamento	
	Il canone verrà pagato in rate trimestrali posticipate di € 1.470,00	
	(MILLAQUATTROCENTO SETTANTA/00) mediante bonifico bancario sul c/c	
	IBAN IT72M0100003245114300300608 – intestato al Comune di Arignano –	

	Servizio Tesoreria.	
	Fermo restando, in ogni caso, 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 otto punti percentuali.	
	Art. 9 - Destinazione del bene, indennità per la perdita dell'avviamento	
	La locazione è ad uso esclusivo di Ufficio Postale di Arignano (To).	
	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 rinviando alle disposizioni contenute negli artt. 34, 35,	
	della legge 27 luglio 1978, n. 392.	
	Art. 10 - Oneri accessori	
	Le parti concordano le seguenti condizioni relativamente alla ripartizione delle	
	spese relative alle utenze:	
	– impianto elettrico: il Conduttore provvederà a richiedere l'installazione di un	
	contatore dedicato alla funzionalità dell'ufficio postale mentre il Locatore	
	provvederà a richiedere al Distributore di Energia Elettrica, lo spostamento	
	dell'attuale contatore collocato all'interno del locale adiacente. I due contatori	
	verranno posizionati all'esterno dei locali, previa specifiche indicazioni da parte	
	del Distributore di E.E.;	
	– impianto di riscaldamento: le relative spese verranno ripartire in base ad una	
	8	

	proporzione sulla superficie d'uso tra Conduttore e Locatore;	
	– impianto idrico: la contabilizzazione e le spese di fornitura acqua verranno	
	corrisposte in base ad una proporzione sul numero di lavoratori presenti nel	
	fabbricato;	
	Il pagamento degli oneri accessori condominiali dovuti verrà effettuato dal	
	Conduttore direttamente al Locatore dietro presentazione di apposita richiesta.	
	Detta richiesta dovrà essere corredata di giustificativi da cui si evinca che le	
	somme si riferiscono a spese a carico del Conduttore.	
	Art. 11 - Modifiche, addizioni, innovazioni e migliorie del bene locato	
	Il Locatore autorizza fin d'ora il Conduttore ad eseguire, a propria cura e spese,	
	le opere finalizzate a rendere l'immobile idoneo all'uso previsto nel presente	
	contratto ed indicate nella relazione tecnica Allegato n. 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,	
	di uno sportello ATM Postamat al fine di consentire al Conduttore medesimo	
	l'espletamento della propria attività.	
	Art. 12 - 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	
	9	

	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. 13 - 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. 14 - Obblighi/responsabilità del Conduttore ed esoneri del Locatore	
	Il Conduttore è costituito custode della porzione immobiliare.	
	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 alla	
	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. 15 - 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. 16 - 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, targhe o tabelle, inerenti all'attività esercitata nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti, ecc.

Art. 17 - 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. 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 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.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, invece, a carico del Conduttore e del Locatore in misura uguale le altre imposte di bollo e le eventuali spese di stipula del presente atto nonché le spese relative all'eventuale risoluzione anticipata del presente contratto.

Art. 20 - Elezione di domicilio – Comunicazioni gestionali

A tutti gli effetti del presente contratto, il Locatore elegge il proprio domicilio in Arignano (TO) Via Mario Graffi n. 2, il Conduttore presso Poste Italiane S.p.A. Viale Europa 190, Roma 16.

Ogni comunicazione inerente alla durata contrattuale sarà effettuata dal Locatore presso il seguente indirizzo: Poste Italiane S.p.A. – CA/IMMOBILIARE/AREA IMMOBILIARE _____ Via _____.

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 Poste italiane - AFC Ciclo Passivo Polo Nord Ovest – Corso Tazzoli, 235/4, 10137 Torino.

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.

Art. 22 - Conflitto di interessi

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

Il Locatore dichiara ed espressamente garantisce che non esiste alcun conflitto di interessi, né esistono situazioni note che possano dare luogo all'insorgere di qualsivoglia conflitto di interessi in relazione al presente Contratto.

Esiste conflitto di interessi quando l'imparzialità e l'indipendenza nell'esecuzione del contratto possono essere compromesse da un interesse finanziario, economico o altro interesse personale, in analogia a quanto previsto dall'art. 42 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.

Per tutta la durata del presente Contratto il Locatore si impegna ad adottare una condotta idonea ad evitare l'insorgere di conflitti di interesse.

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.

In ogni caso, Poste si riserva di valutare la sussistenza di conflitti di interessi ai fini della risoluzione del Contratto di locazione, ovvero di un eventuale recesso o sospensione dell'incarico.

Qualora il Locatore non adempia agli obblighi derivanti dal presente articolo Poste si riserva la facoltà di risolvere il presente Contratto di Locazione di diritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., fatta salva la richiesta di risarcimento degli eventuali danni subiti.

Art. 23 – Clausola risolutiva espressa

Il Conduttore avrà la facoltà di risolvere di diritto il presente contratto, ai sensi e

PER IL COMUNE – IL LOCATORE

_____ (firmato digitalmente)

PER POSTE ITALIANE S.P.A. – IL CONDUTTORE

_____ (firmato digitalmente)