

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- che l'Ufficio Postale di Montegaldella è da anni ubicato in un locale al piano terra del palazzo municipale di proprietà del Comune;
- che la concessione d'uso del suddetto locale scade il 31 dicembre 2006;
- che, in vista di tale scadenza, Poste Italiane spa ha chiesto di poter continuare ad utilizzare il predetto locale, manifestando la propria disponibilità a sottoscrivere un contratto di locazione, secondo la disciplina contenuta nella legge n. 392/1978 e successive integrazioni e modifiche;
- che dopo attenta trattativa il canone di locazione è stato fissato nell'importo annuo di € 6.000,00 (euro seimila/00), da corrispondere in due rate semestrali;
- che fatte le debite valutazioni e tenuto conto delle finalità di pubblico interesse a cui è destinato il suddetto locale, il predetto canone appare decisamente congruo, dovendosi anche considerare che condizioni troppo onerose avrebbero costretto Poste Italiane a reperire una soluzione alternativa, con grave pregiudizio per la comunità locale, attualmente favorita dall'accessibilità e dall'efficienza del servizio;

ACQUISITI i pareri - inseriti in preambolo - del responsabile del servizio, in ordine alla regolarità tecnica, e del responsabile di ragioneria, in ordine alla regolarità contabile e alla copertura finanziaria della spesa;

CONFERMATA dal segretario comunale la conformità della presente deliberazione alle leggi, allo statuto e ai regolamenti;

CON VOTI favorevoli unanimi, resi nei modi di legge,

DELIBERA

1. di cedere in locazione a Poste Italiane spa il locale al piano terra del palazzo municipale, già attualmente destinato al locale ufficio postale, in forza di precedente concessione;
2. di precisare che la suddetta locazione decorre dal 1° gennaio 2007, per la durata di 6 (sei) anni, tacitamente rinnovabili di sessennio in sessennio, salvo disdetta, prevede un canone annuo di € 6.000,00 (seimilaeuro), soggetto a decorrere dal secondo anno ad adeguamento ISTAT a norma di legge, ed è disciplinata da tutte le altre condizioni previste nell'allegato schema di contratto;
3. di autorizzare il responsabile del servizio geom. Aldalberto Segato a sottoscrivere il suddetto contratto nel testo come sopra approvato, conferendogli il potere di apportarvi tutte le integrazioni e modifiche necessarie per il suo perfezionamento;
4. di dichiarare, pure unanime, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del TU n. 267/2000.

IL PRESIDENTE
(Giacomo Bertinato)



IL SEGRETARIO COMUNALE
(dott. Mario De Vita)

[Signature]

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 26 GEN. 2007

Si attesta, altresì, che contestualmente alla pubblicazione, del presente atto viene data comunicazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del TUEL.

Montegalde della, 26 GEN. 2007



IL SEGRETARIO COMUNALE
(dott. Mario De Vita)

[Signature]

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione non soggetta a controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune senza riportare, nei primi dieci giorni di pubblicazione, denuncia di vizi di legittimità, per cui la stessa E' DIVENUTA ESECUTIVA, ai sensi del comma 3 dell'art. 134 del TUEL, in data

05 FEB. 2007



IL SEGRETARIO COMUNALE
(dott. Mario De Vita)

[Signature]

Per copia conforme all'originale.

Montegalde della, 26 GEN. 2007



L'INCARICATA DAL SINDACO
(Valentina Romare)

[Signature]

COMUNE DI MONTEGALDELLA

PROVINCIA DI VICENZA

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

N. 79 di Reg.	OGGETTO:
Data 21 dicembre 2006	Approvazione locazione locale al piano terra palazzo municipale per ufficio postale.

L'anno duemilasei, il giorno ventuno del mese di dicembre, nella residenza Municipale, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale sotto la presidenza del Sindaco, **Giacomo Bertinato** e con l'assistenza del Segretario Comunale, **Dott. Mario De Vita**, nelle persone dei sigg.

BERTINATO GIACOMO	p
DAINESE PAOLO	ass.
GOMIERO MARZIA	p
CARLI GINO	p

Il Presidente riconosciuta legale l'adunanza, invita i membri della Giunta a prendere in esame l'oggetto sopra indicato.

PARERI - ART. 49, comma 1, del TUEL

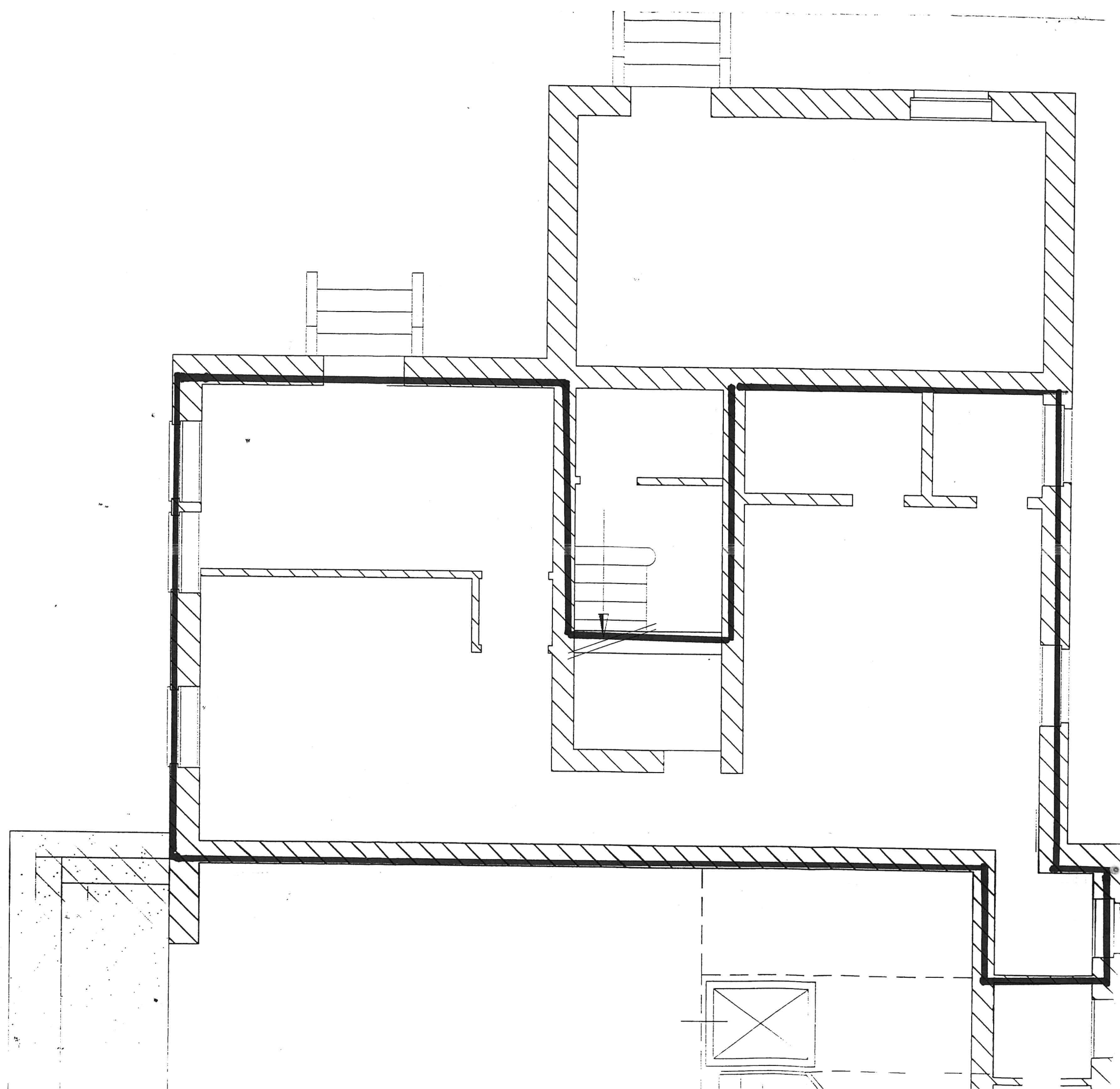
Parere in ordine alla regolarità tecnica della proposta.
Parere favorevole: IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

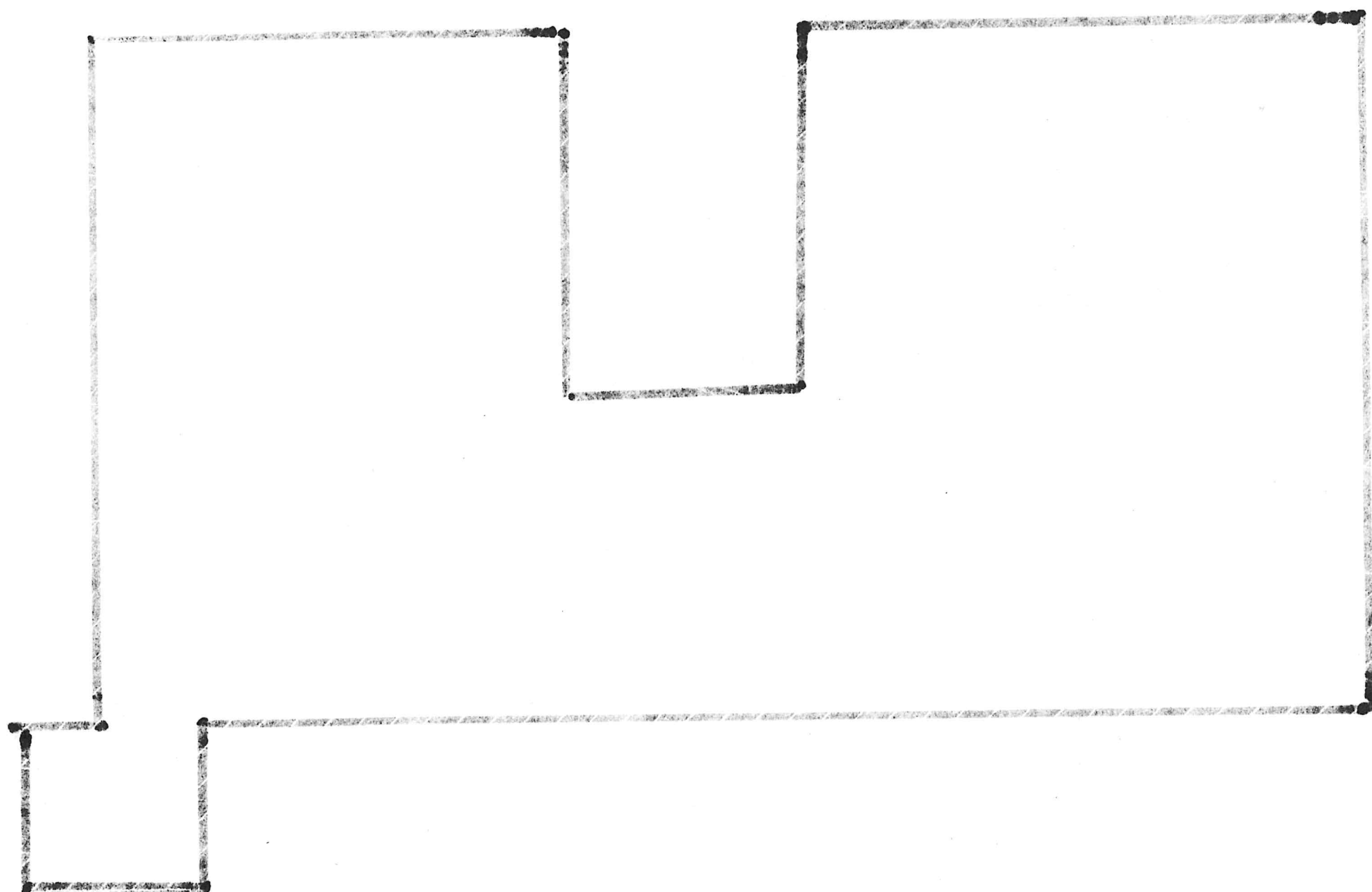
Segato geom. Aldo Zento

Parere in ordine alla regolarità contabile della proposta
Parere favorevole: IL RESPONSABILE DELLA RAGIONERIA
(Impegno n.)

Claudio Zaccaria







CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA Il Comune di Montegaldella (VI) - Codice Fiscale e Partita Iva 00546830241 in persona del Geom. Aldalberto Segato nato a Gazzo Padovano (PD) il 31.03.1956 domiciliato per la carica in via Roma 9 – 36040 – Montegaldella (VI), di seguito più brevemente denominato **“LOCATORE”**, che agisce in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 79 in data 21.12.2006, immediatamente eseguibile

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 Direttore dell'Area Territoriale Immobili e Acquisti Nord Est arch. Franco Da Pozzo, nato a Trieste il 23.06.1949 domiciliato per la carica in via Torino, 88 – 30172 MESTRE (VE), e il Direttore della Filiale di Vicenza dott.ssa Stefania Tomain nata a Rovigo(RO) il 23/04/1962 domiciliata per la carica in Vicenza contrà Garibaldi n° 1, più brevemente denominata **“CONDUTTORE”** congiuntamente denominate anche le **“PARTI”**

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art. 1 – Allegati al contratto -

Formano parte integrante e sostanziale del presente contratto i documenti di seguito indicati:

1 planimetria/e dei locali

2 certificato di agibilità

3 certificato catastale

4 dichiarazione di conformità impianto elettrico 46/90

Qualora, al momento della stipula del presente atto, non siano presenti tutte le certificazioni succitate, il Locatore si impegna a consegnarle nel termine di 30 giorni dalla sottoscrizione del presente atto pena la nullità dello stesso

Le parti, di comune accordo ed ai soli fini della registrazione, non accludono i documenti 2, 3, e 4.

Art. 2 - Oggetto della locazione -

Il Locatore, con il presente contratto, cede in locazione al Conduttore la porzione immobiliare ad uso commerciale meglio risultante, con apposita contornazione, dall'unità planimetria (All. 1), della superficie complessiva utile di mq 61, costituita da n° 1 vano più servizi igienici, sita al piano terra della sede municipale in Montegaldella via Roma 17 - 36040 (VI), sede municipale iscritta al Catasto Fabbricati al Foglio n. 9 particelle 160 – 161 e 162.

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 concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il Locatore assume a proprio carico l'onere e la spesa di adeguare l'immobile 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 6 (sei) dal 01.01.2007 al 31.12.2012 e si intenderà tacitamente rinnovata di sessennio in sessennio, ai sensi dell'art. 28 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

Il Locatore dichiara di rinunciare, come in effetti rinuncia, ad avvalersi della facoltà, alla prima scadenza contrattuale, di diniego di rinnovazione del contratto, derogando a quanto previsto dagli art. 28 e 29 della legge 27 luglio 1978 n. 392, sicché il presente contratto, fermo restando la facoltà di recesso del Conduttore di cui al successivo art.14 si rinnoverà per altri 6 (sei) anni.

Art. 5 - Corrispettivo della locazione - Decorrenza economica -

Le parti espressamente convengono il canone annuo di locazione nella somma di € 6.000,00 (diconsi Euro seimila/00.=)

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.

Art. 7 Modalità di pagamento

Il canone verrà pagato in rate semestrali posticipate di € 3.000,00 (euro tremila/00) mediante versamento sul c/c postale n. 14912364 intestato al Comune di Montegaldella – Servizio Tesoreria.

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 dell'**Ufficio Postale di Montegaldella (VI)**

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 1 e 2, della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il pagamento verrà effettuato dal Conduttore nei termini previsti dall'art. 9, co. 3, della citata legge.

Art. 10 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.

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 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 sanitario, di igiene 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.

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 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.

Sono a totale carico del Conduttore le spese di stipula, di bollo e di registrazione del presente atto, 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 via Roma 9 – 36040 – Montegaldella (VI); il Conduttore presso Poste Italiane – Filiale di Vicenza Contrà Garibaldi 1 – 36100 Vicenza.

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 Vicenza.

Il presente contratto viene redatto in tre originali ciascuno dei quali costituito da n° 9 pagine più l'allegato

Letto, approvato e sottoscritto

Vicenza, li _____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

IL COMUNE DI MONTEGALDELLA

POSTE ITALIANE S.p.A

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
IL COMUNE DI MONTÉGALDELLA	POSTE ITALIANE S.p.A.

