

In riferimento all' Accordo Impresa / Agenti TORINO 1999 del 24 febbraio 1999, le Parti definiscono concordemente che gli aspetti contrattuali relativi a

- 1 - Affitti**
- 2 - Regolarizzazione delle "società di fatto"**
- 3 - Cessazione di un socio in caso di mandato a Società**

saranno così disciplinati:

1 - AFFITTI

Premesso che l'attuale sistema di cessione dei locali agenziali sotto la forma di "precariato" viene, con effetto 1.7.1999, sostituito da una nuova disciplina che prevede un contratto a "tre" {proprietario/ agente/ compagnia) secondo la bozza allegata (all. 1) si riportano qui di seguito, in relazione alle diverse tipologie, le nuove regole.

A - CONTRIBUTO LOCALI -CASI IN CUI E' PREVISTA L'EROGAZIONE

1) - Locali di proprietà di terzi soggetti IVA

diritto al contributo

2) - Locali di proprietà di terzi non soggetti IVA

nessun contributo

3) - Locali di proprietà dell' Agente

nessun contratto, nessun contributo; è richiesta l'impegnativa al rilascio (all. 2)

4) - Locali di proprietà Agente a mezzo Società

se esiste il contratto di affitto la situazione viene assimilata ai locali di terzi soggetti IVA

5) - Locali di proprietà Toro

proseguimento, fino a tutto il mese di luglio '99 -salvo eventuali slittamenti, con contratto di precariato e conseguente rimborso IV A; indicativamente dal 1° agosto 1999 -a seguito della cessione degli immobili Toro ad ISIM Immobiliare -il tutto viene assimilato al punto 1) locali di terzi soggetti IV A. La regolazione del canone non potrà più essere prevista a rendiconto ma dovrà essere effettuata direttamente ad ISIM.

B - EVOLUZIONE FUTURA

Premessa: vengono salvaguardate le pattuizioni tra la Compagnia e le singole Agenzie, conseguenti a vendite di locali Toro già effettuate, che prevedono l'esclusione del rimborso dell'IV A.

1) - Acquisizione di locali di terzi non soggetti IV A da parte Agenti sotto forma societaria

In relazione al fatto che, prima dell'acquisto, il contributo locali non veniva erogato, occorrerà, laddove l' Agente -per motivi personali -intenda acquistare come Società anziché come persona fisica, che l'operazione venga effettuata di concerto con la Compagnia; saranno possibili pattuizioni particolari con il singolo Agente che escludano, in tali casi, il contributo locali.

2) - Sistemazione situazioni anomale

Eventuali situazioni in corso non allineate alla nuova disciplina saranno ricondotte al presente schema.

C - RICONOSCIMENTO DEL CONTRIBUTO LOCALI

Il contributo locali (pari all'importo dell'IVA), laddove spettante, verrà erogato, con frequenza semestrale, mediante accredito sul rendiconto.

Per attivare il rimborso, occorrerà che l' Agenzia ne faccia richiesta scritta all'Ufficio Affitti e Costi Immobiliari :

- entro il mese di maggio, per il periodo di affitto gennaio - giugno
- entro il mese di novembre, per il periodo di affitto luglio - dicembre ,

D - SITUAZIONE TRANSITORIA

Per i contratti in corso, sotto fonDa di precariato, la Compagnia comunicherà ai proprietari l'intenzione di cedere il contratto all' Agente.

Laddove il proprietario aderisca alla richiesta, senza modificare le condizioni in corso, si prospettano le seguenti soluzioni:

- stipulazione di un nuovo contratto a "tre";
- cessione del contratto e subentro da parte dell' Agente con lettera di impegno al rilascio dei locali. In questi casi la cauzione sarà a carico dell' Agente.

Qualora il proprietario non accolga la richiesta viene confermato il rapporto in corso con contratto di precariato.

E - CESSIONE TEMPORANEA DEI LOCALI DA PARTE DELL' AGENTE IN CASO DI CESSAZIONE

In caso di locali di proprietà Agente: diritto per la Compagnia a rimanere nei locali a titolo di locazione per la durata di mesi 6 (come previsto dall'allegato 2).

In caso di proprietà di terzi : diritto per la Compagnia a rimanere nei locali per la durata di mesi 12 (come disciplinato dall'art. 19 bis del nuovo contratto di locazione)

Al momento della ripresa, l'Agente cessato sarà tenuto a rimborsare alla Compagnia tutte le spese da essa sostenute per la sistemazione/ristrutturazione dei locali agenziali (compresi gli impianti) effettuate nei 5 anni precedenti la data di cessazione. L'effettivo rimborso sarà calcolato in base alle seguenti percentuali in funzione del mese/anno di cessazione dall'incarico di agente rispetto al mese/anno in cui sono stati eseguiti i lavori.

Anno di esecuzione dei lavori	Importo delle spese da rimborsare
Primo anno antecedente la data di cessazione	100 %
Secondo anno antecedente la data di cessazione	100 %
Terzo anno antecedente la data di cessazione	90 %
Quarto anno antecedente la data di cessazione	75 %
Quinto anno antecedente la data di cessazione	60 %

F - CONTRATTO DI COMODATO PER ARREDI / ATTREZZATURE

In conseguenza dell'applicazione della nuova disciplina sugli affitti, si darà corso per i "mobili/arredi" al contratto di "comodato oneroso" (all. 3), per un importo annuale di E. 500.000 + IV A, prevedendo - in parallelo al pagamento della fattura emessa da Toro - l'accredito a rendiconto dello stesso importo. Al momento del passaggio alla nuova disciplina degli affitti, gli Agenti si impegnano a riscontrare, su supporto fornito dalla Compagnia, i beni effettivamente presenti in Agenzia al fine di redigere l' *elenco beni* da allegare al contratto di comodato.

2 - REGOLARIZZAZIONE "SOCIETA' DI FATTO"

In relazione alle conseguenze della avvenuta regolarizzazione disposta dalla legge delle s.d.f. coagenziali in essere alla data del 30/11/97, le Parti, avuto riguardo della recente risoluzione, n. 107 /E del 5/11/99, del Ministero delle Finanze, confermano la permanenza dell'incarico ai sensi dell'art. 2, IV comma, A. N. .A. in capo alle persone dei rispettivi coagenti; ad essi pertanto -salvo futura novazione contrattuale o diversa decisione dell' Autorità -alla cessazione del rapporto sarà riferita la relativa liquidazione.

3 - CESSAZIONE DI UN SOCIO IN CASO DI MANDATO A SOCIETA'

Si conferma che le forme al momento consentite per il conferimento di mandato a Società sono esclusivamente quelle della Società in accomandita semplice ovvero della Società in nome collettivo.

Relativamente alle stesse l'Impresa, fermo quant'altro contenuto nei relativi documenti di nomina, si impegna, nei casi di cessazione per morte, invalidità, limiti di età di uno dei soci/agenti, ad applicare una disciplina sostanzialmente analoga a quella prevista dall'art. 35 vigente A.N.A. per le coagenzie, con conferimento provvisorio dell'incarico agenziale all'agente o agli agenti superstiti, fino alla nomina del nuovo/i agente/i ovvero fino al riaffidamento agli stessi dell'intera agenzia.

Nei casi invece di cessazione per dimissioni di un socio, l'Impresa conferma l'orientamento in atto volto a favorire il reinserimento dei soci superstiti nella nuova compagine sociale, fatta comunque salva la facoltà di rivedere la quota di partecipazione.

In caso di disaccordo sul nuovo agente o sulle modalità di inserimento troverà analogamente applicazione il III° comma art. 35 vigente A.N.A.

Torino, 21 luglio 1999

TORO ASSICURAZIONI S.p.A.

GRUPPO AZIENDALE AGENTI TORO

	CONTRATTO DI LOCAZIONE	
	PER IMMOBILE AD USO DIVERSO	
	(Agenzia Assicurativa)	
	L'annoed	
	addìdel mese di	
	 in	
	tra	
	(locatore)	
	e locatario – agente Toro, per brevità:	
	(conduttore)	
	e la TORO ASSICURAZIONI S.p.A. – codice fiscale 00810180018 con sede in	
	Torino – Via Arcivescovado n.16 Tribunale di Torino 48/1833 Soc. 230 V. 1/21F	
	- cessionario in qualità di dante causa nel rapporto di agenzia assicurativa, per	
	brevità:	
	(Toro Assicurazioni)	
	si conviene e si stipula	
	1) Il Signor, concede	
	in locazione al conduttore n. () vani ed accessori di sua proprietà,	
	ad uso di ufficio per agenzia assicurativa della Toro Assicurazioni, con contatto	
	diretto con il pubblico degli utenti, siti nello stabile ubicato in - Via	
	2) La locazione ha la durata di anni 6 (sei) e cioè dal	
	 al	
	Alla scadenza dei primi sei anni il locatore potrà esercitare il diniego soltanto per	
	i motivi di cui all'art. 29 della Legge 392/78 con le modalità ed i termini previsti.	
	3) Il locatore consente espressamente che il conduttore possa recedere in	
	qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore stesso mediante	
	lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve	
	avere esecuzione.	
	4) Il corrispettivo annuo di locazione è stabilito come segue:	
	L pagabili al	
	domicilio del locatore in rete anticipate trimestrali di L	

	alle seguenti scadenze: 1°1 / 1°4 / 1°7 / 1°10	
	di ciascun anno locativo. Le parti convengono che il canone di locazione sia	
	aggiornato annualmente (previa richiesta) nella misura del 75% della variazione	
	accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo con variazione assoluta,	
	siccome previsto dall'art. 32 della Legge 392/78, modificato dalla Legge 118/85	
	e/o successive ulteriori e future modifiche.	
	5) Il locatore si impegna, anche per i suoi eredi od aventi causa, a non	
	concedere in locazione altri locali di sua proprietà, posti nello stesso stabile,	
	ad altra Impresa od Ufficio di Assicurazione.	
	6) Il locatore si impegna espressamente a far valere il presente contratto anche	
	nei confronti dei suoi eredi, aventi diritti o causa. Nel caso di vendita dell'immobile,	
	è concesso al conduttore diritto di prelazione da esercitarsi come previsto dalla	
	Legge 392/78.	
	7) Il conduttore dichiara di aver trovato i locali in buono stato di manutenzione a	
	norma dell'art. 1575 C.C. e così tutti gli impianti.	
	8) Il conduttore si obbliga a non apportare modifiche ai locali, nonché agli	
	impianti, senza il preventivo consenso del locatore, eccezione fatta per le opere	
	connesse con lo svolgimento dell'attività cui i locali sono destinati e ove, per la	
	realizzazione delle stesse, non sia obbligatoria l'autorizzazione del proprietario.	
	Il conduttore si obbliga pertanto ad eseguire tali opere nel rispetto delle	
	normative vigenti.	
	9) Il locatore autorizza il conduttore ad esporre all'esterno dello stabile ove sono	
	situati i locali, le insegne pubblicitarie anche luminose,	
	nonché tutte le targhe d'uso (anche all'interno) necessarie per lo svolgimento	
	della attività del conduttore.	
	10) Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per qualsiasi danno	
	che potesse derivare dal fatto di terzi e che sia a lui riferibile.	
	11) Dal giorno della comunicazione della disdetta o nel caso in cui il proprietario	
	intendesse vendere lo stabile o l'unità immobiliare locata, il conduttore lascerà	
	visitare i locali dalle ore 16 alle ore 18 dei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì,	
	non festivi, salva la prelazione di cui all'art. 6) del presente contratto di locazione.	
	12) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi	

	ed ai fini della competenza giuridica, il conduttore dichiara di essere domiciliato	
	nei locali affittati.	
	13) Resta convenuto che il locatore provvederà di anno in anno a far registrare	
	(ove necessario) ai sensi di legge il presente contratto. Il conduttore provvederà	
	entro 10 giorni dal ricevimento degli estremi dell'avvenuta registrazione a	
	rimborsare la quota di sua spettanza ex art.8 della Legge 392/78, esclusa però	
	ogni soprattassa e/o multa derivante da eventuale omissione o ritardo nella	
	registrazione.	
	14) Fatto salvo quanto convenuto al precedente art. 3), qualora nessuna delle	
	parti contraenti dia la disdetta a mezzo di raccomandata con A.R., 6 mesi prima	
	della prevista scadenza della locazione, il contratto si intenderà rinnovato agli	
	stessi patti e condizioni.	
	15) Sono a carico del conduttore gli oneri accessori di cui all'art. 9) della Legge	
	392/78, oltre a quelli previsti dalle leggi, regolamenti ed usi in materia, e saranno	
	liquidati salvo diverso accordo fra le parti, al locatore mediante acconti con	
	eventuale conguaglio a consuntivo, alle scadenze trimestrali delle rate di canone	
	di cui all'art. 4).	
	16) Per quanto attiene il deposito cauzionale di cui all'art. 11 Legge 392/78, il	
	conduttore provvederà secondo i disposti di legge o come da accordi con il	
	locatore.	
	17) Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, si intendono	
	qui richiamate le norme di legge vigenti in materia di locazione ad uso diverso di	
	abitazione. Viene inoltre espressamente concordato e pattuito quanto segue:	
	18) locatore, preso atto che il conduttore Signor.....	
	esplica l'attività di agente Toro Assicurazioni, si obbliga a consentire ex art. 1594	
	C.C. e, per quanto applicabile, ex art. 36 della Legge 392/78, la cessione del	
	presente contratto in capo alla Toro Assicurazioni o a persona da quest'ultima	
	designata, ove venga risolto per qualsivoglia ragione o causa il rapporto di	
	agenzia.	
	19) Pertanto, in caso di cessazione per qualsiasi motivo del rapporto di agenzia,	
	il conduttore si obbliga, ed il locatore sin d'ora irrevocabilmente consente con la	
	sottoscrizione del presente atto, a cedere il presente contratto di locazione alla	

	Toro Assicurazioni o a persona da quest'ultima designata, secondo quanto	
	previsto dall'art. 23 dell'Accordo Nazionale Agenti 1994. Resta peraltro	
	espressamente convenuto che, in deroga al secondo comma del predetto	
	articolo 23, i locali di cui sopra vengano messi nella piena disponibilità	
	della Toro Assicurazioni anche se il contratto di locazione è stato stipulato	
	dall'agente stesso.	
	L'eventuale perfezionamento della cessione del contratto di locazione libererà	
	l'odierno conduttore da ogni relativa	
	obbligazione contrattuale nei confronti del locatore, con subentro del cessionario	
	Toro Assicurazioni SpA o da altra persona da quest'ultima designata, in tutti gli	
	obblighi e diritti nascenti del contratto stesso, a far data dall'effettiva cessione del	
	contratto.	
	19 bis) Nel caso di cessione del contratto ai sensi del precedente art.19, l'agente	
	cessato potrà richiedere di ottenere nuova cessione del contratto a proprio	
	favore, a decorrere dal termine di un anno dalla cessazione del rapporto di	
	agenzia e nei limiti di eventuale residua durata della locazione, facendone	
	richiesta scritta entro il medesimo termine sopra indicato alla Toro Assicurazioni	
	e al locatore, che sin d'ora dichiarano di acconsentirvi.	
	In tal caso il contratto di locazione continuerà con l'agente cessato, quale nuovo	
	cessionario, escluso ogni obbligo della Toro Assicurazioni ed ogni vincolo nei	
	confronti di essa.	
	20) Il locatore si impegna a rendere edotta la Toro Assicurazioni dell'insorgenza	
	di controversie di qualunque natura inerenti il rapporto di locazione.	
	21) La disdetta intimata dal locatore ai sensi dell'art.14) non sarà efficace se la	
	Stessa non sarà comunicata, con le stesse modalità e termini, anche alla Toro	
	Assicurazioni. La disdetta ai sensi dell'art. 14) ed il recesso ai sensi dell'art. 3)	
	intimati dal conduttore non saranno validi ed efficaci in assenza di assenso	
	scritto della Toro Assicurazioni.	
	22) Per quanto concerne l'indennità di avviamento commerciale, verrà calcolata	
	secondo il disposto di cui all'art. 34 della Legge 392/78.	
	23) Nel caso di violazione degli adempimenti contrattuali della locazione ed in	
	particolare di quanto disposto dagli artt. 4) e 15), il conduttore dovrà risarcire alla	

[illegible]

(LOCALI DI PROPRIETA' AGENTE)

Premesso che nei locali siti in
 è esercitata attività di Agenzia di assicurazioni per conto della Toro Ass.ni Spa, e che tali locali sono di proprietà dell'Agente in
 carica alla data odierna sig. (ovvero s.a.s.)

resta convenuto quanto segue:

- In caso di cessazione per qualsiasi motivo del rapporto di agenzia, l'Agente si obbliga a rilasciare immediatamente la disponibilità dei locali alla Toro Assicurazioni Spa (o ad altra persona o società da quest'ultima designata)
- In relazione all'obbligo di cui sopra, l'Agente sin d'ora irrevocabilmente riconosce alla Toro Assicurazioni Spa il diritto di rimanere nei locali sede dell'agenzia, a titolo di locazione, per la durata di mesi 6 (sei) a decorrere dalla data di risoluzione del rapporto di agenzia, senza obbligo di indennità di avviamento alla scadenza; il corrispettivo, senza pregiudizio dell'obbligo di immediata concessione della disponibilità dei locali, sarà determinato in conformità ai valori medi di mercato sulla piazza, d'intesa tra le Parti o, in difetto, tramite procedura arbitrale avanti la locale Camera di Commercio.
 Restano salvi eventuali accordi intercorsi tra le Parti in deroga a quanto sopra. Le Parti si danno reciprocamente atto che la locazione di cui sopra si intende a carattere transitorio, per l'esecuzione delle operazioni di riconsegna dell'agenzia ai sensi dell'art. 23 A.N.A. e per garantire, anche in relazione alle finalità di p u b l i c o interesse dell'attività di assicurazione, la prosecuzione transitoria dell'attività assicurativa di agenzia in pendenza della riorganizzazione e trasferimento della stessa.
- Resta convenuto tra le Parti che al momento della riconsegna dei locali all'Agente/proprietario, lo stesso rimborserà alla Toro Assicurazioni Spa tutte le spese sostenute da quest'ultima per la sistemazione/ristrutturazione dei locali agenziali effettuate nei 5 anni precedenti (compreso impianti). L'effettivo rimborso sarà calcolato in base alle seguenti percentuali in funzione del mese/anno di cessazione dall'incarico di agente rispetto al mese/anno in cui sono stati eseguiti i lavori.

Anno di esecuzione dei lavori	Importo delle spese da rimborsare
Primo anno antecedente la data di cessazione	100 %
Secondo anno antecedente la data di cessazione	100 %
Terzo anno antecedente la data di cessazione	90 %
Quarto anno antecedente la data di cessazione	75 %
Quinto anno antecedente la data di cessazione	60 %

- In caso di alienazione dei locali o costituzione di diritti reali o di obbligazione sugli stessi a favore di terzi, l'agente si impegna a dare preventiva comunicazione alla Società e a concordare con gli aventi causa la conservazione, a favore della Società, del diritto alla temporanea disponibilità dei locali come sopra descritto.

TORO ASSICURAZIONI SPA

AGENTE

Li,/..../....

CONTRATTO DI COMODATO

La Toro Assicurazioni S.p.A. codice fiscale e partita IVA 00810180018 -con sede in Torino, via Arcivescovado 16 - capitale sociale L. 164.095.023.000 Registro Imprese Ufficio di Torino n. 48/1883 Soc. Tribunale di Torino, in persona del suo Direttore Centrale e Procuratore Rag. Guglielmo Crea (in seguito chiamata anche comodante)

- da una parte -

e

la **ragione sociale dell'Agenzia**

,con sede in

- codice fiscale e partita IVA - agente Toro (in seguito chiamata anche comodatario)

- dall'altra parte -

premessso che

- tra la Toro Assicurazioni S.p.A. e la **ragione sociale dell'Agenzia** è stato concluso ed è attualmente in vigore un contratto di agenzia, il cui testo si intende qui richiamato quale parte integrante del presente accordo;
- la **ragione sociale dell'Agenzia**, per l'espletamento dell'attività di agenzia, necessita di attrezzature idonee;
- la Toro Assicurazioni S.p.A., per consentire lo svolgimento del rapporto, mette a disposizione della **ragione sociale dell'Agenzia**, limitatamente alla durata del sopra richiamato contratto di agenzia, gli arredi e le attrezzature ivi esistenti di sua proprietà, come da elenco allegato (data rilevazione beni del) facente parte integrante della presente scrittura.

Premesso che quanto sopra è parte integrante del presente accordo tra le parti di cui in epigrafe, si conviene e stipula quanto segue:

- 1) La Toro Assicurazioni S.p.A. con il presente contratto concede a titolo di comodato oneroso, per un importo annuale di L. 500.000 + IVA, alla **ragione sociale dell'Agenzia**, presso i locali siti in - i mobili e le attrezzature ivi esistenti di sua proprietà, che l' agente dichiara di aver trovato in buono stato di manutenzione. Le attrezzature, aventi carattere di beni strumentali per l'attività esercitata, sono e dovranno essere destinate ad esclusivo uso dell'ufficio di agenzia della Toro Assicurazioni S.p.A.. Ogni altro uso è vietato.
- 2) Il contratto ha durata temporanea e termina contestualmente al contratto di agenzia.
- 3) Allo scadere del contratto, le attrezzature dovranno essere riconsegnate immediatamente dal comodatario al comodante . nelle condizioni in cui sono state affidate - tenuto conto del normale degrado d'uso - senza che occorra alcuna diffida.
- 4) Il presente accordo ha natura strettamente personale, anche per il collegamento al contratto di agenzia, quindi non può essere trasferito a nessun titolo a terzi.

- 5) Il comodatario si obbliga a non apportare modifiche alle attrezzature, senza il preventivo assenso scritto della Toro Assicurazioni S.p.A..
- 6) Per quanto non espressamente stabilito nella presente scrittura, le parti fanno riferimento alle disposizioni previste dagli art. 1803 - 1812 c.c..
- 7) Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione esecuzione ed adempimento del presente contratto, sarà esclusivamente competente a decidere il Foro di Torino.

Torino,

L'AGENTE

TORO ASSICURAZIONI S.p.A.

(timbro e firma)

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 c.c. la **ragione sociale dell'Agenzia. .**

dichiara di aver letto e di approvare specificamente quanto stabilito:

art. 2 Durata del contratto

art. 4 Divieto di cessione del contratto

art. 5 Obbligo a non procedere a nessuna modifica

art .7 Deroga al Foro competente

L'AGENTE

LOCALI DI TERZI

Allegato al contratto di locazione a tre (Toro ass.) – rif. Art. 19 bis

Si conviene tra le Parti, che nel caso in cui l'agente cessato consegua la cessione dal contratto a suo favore in base all'art. 19 bis, lo stesso sarà tenuto a rimborsare alla Toro Assicurazioni S.p.a. tutte le spese da essa sostenute per la sistemazione/ristrutturazione dei locali agenziali nei 6 anni precedenti.

L'effettivo rimborso sarà calcolato in base alle seguenti percentuali in funzione del mese/anno di cessazione dall'incarico di agente rispetto al mese/anno in cui sono stati eseguiti i lavori

Anno di esecuzione dei lavori**Importo delle spese da rimborsare**

Primo anno antecedente la data di cessazione	100 %
Secondo anno antecedente la data di cessazione	100 %
Terzo anno antecedente la data di cessazione	90 %
Quarto anno antecedente la data di cessazione	75 %
Quinto anno antecedente la data di cessazione	60 %

TORO ASSICURAZIONI S.p.a.**AGENZIA**

li,

