

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO DIVERSO DA ABITAZIONE

91010UU026/1

Con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge

tra

L'Istituto Nazionale di Previdenza Giornalisti Italiani con sede in Roma (RM) - Via Nizza 35, codice fiscale 02430700589, in persona del Dirigente Avv. Pietro Manetta nato a Napoli (NA) il 12/2/1966, giusta procura del legale rappresentante pro-tempore Presidente Dott. Andrea Camporese nato a Cadoneghe (PD) il 22/9/1968 - Rep.n.18079 del 07/10/2009 notar Paolo Fenoaltea di Roma - domiciliato per la carica presso la sede dell'Istituto, che qui di seguito sara' indicato con le espressioni "Istituto" o "locatore"

e

ASS.STAMPA LIGURE, Sede legale VIA FIESCHI 3,16121 GENOVA (GE)

Codice Fiscale 80060780105, in persona del legale rappresentante ZINOLA MARCELLO, nato/a a MILLESIMO (SV) IL 10.06.1954, codice fiscale ZNLMCL54H10F213S

e

ORDINE GIORNALISTI DELLA LIGURIA, Sede legale VIA FIESCHI 3,16121 GENOVA (GE)

Codice Fiscale 80154370102, in persona del legale rappresentante LUGLI ATTILIO, nato/a a GENOVA (GE) il 9.9.1947, codice fiscale IGLTTL47P09D969T

qui di seguito denominato/i "conduttore" , si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1. L'Istituto Nazionale di Previdenza dei Giornalisti Italiani

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al conduttore, che accetta, l'unita'immobiliare sita in GENOVA (GE) 16121 - VIA FIESCHI n. 3, piano TREDICESIMO, con estremi catastali identificati da Foglio 97 Partic. 361 Sub. 136 Categoria A10 Rendita catastale 4.955,40, scala 00, interno 026, e dotata, altresì, delle pertinenze di seguito specificate:

Per una superficie di Mq. 225,75

Art. 2. L'unita'immobiliare oggetto del presente contratto dovra'essere destinata a uso esclusivo di UFFICIO, con espresso divieto di qualsiasi diversa anche parziale destinazione.

Art. 3. Il canone annuo di locazione, che le parti concordano a corpo e non a misura è pari a: dal 16/12/2011

Euro 24.000,00 (VENTIQUATTROMILA/00)

importo che il CONDUTTORE si obbliga a corrispondere in rate MENSILI:

dal 16/12/2011 Euro 2.000,00 (DUEMILA/00)

esclusi gli oneri accessori che sono a carico del conduttore come previsto dalla legge e dalle pattuizioni seguenti.

Gli oneri accessori vengono espressamente determinati sulla base dei seguenti millesimi totali che vengono accettati dal conduttore:

Table with 3 columns: A GENERALE 8,000, B PORTIERATO 12,000, C SCALE 23,200, D ASCENSORE 66,000, E RISCALDAMENTO 23,820, and various 0,000 values.

Il canone di locazione come sopra riportato e la quota per i servizi accessori, determinata in via provvisoria in 309,87 (TRECENTONOVE/87), dovranno essere pagati in rate MENSILI anticipate. La per la quota accessori determinata in via provvisoria sulla base delle spese sostenute nell'anno precedente, entro i primi cinque giorni del mese mediante domiciliazione bancaria (RID), salvo buon fine, su conto corrente bancario, intestato all'Isituto che, peraltro, si riserva la piu' ampia facolta' di precisare eventuali diverse forme di pagamento. L'eventuale mancata ricezione dei bollettini di c/c postale predisposti non esonera il conduttore dal pagamento di quanto dovuto.

Art. 4. La locazione ha durata di 6 anni a decorrere dal 16/12/2011 con scadenza al 15/12/2017. Il contratto si intendera' rinnovato per uguale durata se non disdettato, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, o suo equipollente, da una delle parti, almeno dodici mesi prima dalla data di scadenza.

Art. 5. La fornitura dell'acqua potabile e' a carico del conduttore e non e' compresa nel canone di locazione.

Art. 6. Il conguaglio per la determinazione delle quote degli oneri accessori effettivamente a carico del conduttore sara' effettuato annualmente e il conduttore si obbliga, se debitore, ad eseguire i pagamenti dei relativi conguagli nei termini dello articolo 9 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 7. Il canone di locazione sara' automaticamente ed annualmente aggiornato senza l'obbligo di alcuna richiesta scritta da parte del locatore, nella misura massima consentita dalla legge, sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertate dall'ISTAT.

Art. 8. Le rate del canone di locazione sono computate e stabilite a mesi e non a giorni. Esse si maturano all'inizio di ciascun mese di locazione e, conseguentemente, l'occupazione dei locali anche per un solo giorno successivo alla data di scadenza o di risoluzione del contratto, obbliga il conduttore a corrispondere la rata per l'intero mese e cosi' per i mesi successivi, senza pregiudizio del diritto dell'Istituto alla immediata riconsegna dei locali ed al risarcimento degli eventuali danni, senza che cio' possa in alcun modo costituire un assenso per una rinnovazione tacita del contratto. Il mancato pagamento anche di una sola rata di locazione o anche delle sole prestazioni accessorie, costituisce grave inadempimento contrattuale.

Art. 9. Il pagamento del canone di locazione o di quant'altro dovuto, anche per oneri accessori non puo' essere sospeso per nessun motivo, sia pure per pretese inadempienze dell'Istituto, ne' puo' essere subordinato a qualsiasi condizione, ne' possono opporsi in compensazione eventuali crediti che a qualsiasi titolo il conduttore potesse vantare nei confronti dell'Istituto. In caso di ritardo dei pagamenti, decorsi i termini di cui all'articolo 5 della legge 27 luglio 1978, n. 392 e qualunque ne sia la durata, sara' dovuta una penale pari al 3% dell'ammontare complessivo della morosita' oltre agli interessi legali calcolati questi ultimi in ragione di anno sull'ammontare della stessa morosita', salvo sempre il diritto del locatore alla risoluzione del contratto.

Art. 10. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unita' immobiliare a termine della locazione nel medesimo stato in cui l'ha ricevuta salvo il normale stato di usura; la riconsegna dovra' avvenire esclusivamente mediante restituzione delle chiavi da effettuarsi personalmente nelle mani di un tecnico incaricato dall'Istituto o di altro soggetto all'uopo autorizzato per iscritto dal legale rappresentante dell'Istituto stesso, e previa constatazione verbalizzata dello stato di fatto in cui i locali vengono restituiti. L'eventuale riconsegna delle chiavi a chiunque fatta senza l'osservanza delle suddette modalita' non avra' alcun effetto liberatorio in ordine all'obbligo di riconsegna dell'alloggio.

Art. 11. Nel caso di ritardata riconsegna dell'immobile dopo la scadenza del presente contratto od in caso di risoluzione anticipata dello stesso, il conduttore sara' tenuto a corrispondere una indennita' di occupazione pari all'ultimo canone di locazione, annualmente aggiornato ai sensi del precedente articolo 7 (indice Istat), oltre al pagamento degli oneri accessori, fermo restando il diritto del locatore di richiedere in via giudiziale il riconoscimento del maggior danno.

Art. 12. Il conduttore si obbliga ad utilizzare effettivamente l'immobile a lui concesso in locazione ed a non variarne la destinazione in tutto o in parte. E' fatto espresso divieto al conduttore di cedere o sublocare, in tutto o in parte, la cosa locata, con o senza mobilio, a titolo gratuito od oneroso.

Art. 13. La ripartizione delle spese di manutenzione e gestione delle parti comuni dell'immobile sara' effettuata con le modalita' stabilite nell' articolo 9 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 e nell'elenco Tabella oneri accessori, consegnata all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione. Il conduttore assume altresì a suo carico la manutenzione e conservazione degli impianti esistenti nell'unita' immobiliare in ogni loro parte. Egli provvedera' tra l'altro, a sue spese, alle riparazioni ed alle sostituzioni, totali o parziali, degli impianti ed infissi connessi contenuti nei locali avuti in conduzione; cio' nonostante qualsiasi consuetudine o disposizione di legge in contrario. L'Istituto qualora, sia durante, sia al termine della locazione, riscontrasse che i predetti impianti ed infissi connessi hanno subito danneggiamenti avra' diritto di chiederne al conduttore l'immediata riparazione. Non provvedendovi il conduttore, l'Istituto locatore fara' eseguire le riparazioni stesse a spese del conduttore. Il conduttore sara' responsabile dei danni sia diretti che indiretti, derivati o derivabili da o a terzi dalla inosservanza degli obblighi derivanti dal presente articolo. Al fine di accertarne lo stato ed il buon uso l'Istituto ha diritto di visitare, in qualsiasi momento, la cosa locata di cui il conduttore e' costituito custode.

Art. 14. Nell'ipotesi in cui l'unita' immobiliare sia dotata di riscaldamento autonomo, il conduttore ha l'onere di adempiere agli obblighi previsti dalla normativa vigente (legge 9 gennaio 1991 n. 10 e D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412), e si assume le connesse responsabilita' dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico ed, in particolare, delle verifiche periodiche, della nomina di un tecnico in possesso dei requisiti previsti dalla legge che provveda alla manutenzione ordinaria dell'impianto e alla compilazione del libretto per le verifiche periodiche previste.

Art. 15. Qualora la cosa locata avesse bisogno di riparazioni che non sono a carico del conduttore, quest'ultimo e' tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta al locatore e non puo' opporsi all'effettuazione dei relativi lavori.

Art. 16. Occorrendo al locatore di effettuare riparazioni o migliorie nell'unita' immobiliare e/o nell'intero edificio, di cui la stessa fa parte, non potra' il conduttore impedirle o ritardarle ne' pretendere compenso o riduzione alcuna del corrispettivo.

Art. 17. E' fatto divieto al conduttore senza il preventivo e discrezionale permesso scritto dell'Istituto di porre fissi ed infissi ed esporre insegne, cartelli e scritte, di apporre modificazioni alla cosa locata, di installare, di usare macchine ed eseguire lavori che possano arrecare disturbo e pregiudizio al fabbricato, di ingombrare con casse, imballaggi o comunque occupare i luoghi comuni.

IL LOCATORE
Procuratore Speciale
Avv. Piero Marotta

IL CONDUTTORE
ORDINE LIGURE
DEI GIORNALISTI
ASSOCIAZIONE LIGURE DEI GIORNALISTI
Via ... 26 Tel. 010 44 87 02
15121 GENOVA 2/4

Art. 18. Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria alla cosa locata, compresi gli impianti esistenti, senza preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore non potrà vantare alcuna pretesa né richiesta di compenso o indennità alcuna dall'Istituto per eventuali miglioramenti o addizioni apportati alla cosa locata anche se col consenso dell'Istituto stesso, né il valore dei detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata, anche se verificatesi senza colpa grave del conduttore. Tutto quanto il conduttore faccia, con o senza il preventivo consenso scritto del locatore, rimarrà acquisito a quest'ultimo, senza alcun compenso, a meno che il locatore stesso non preferisca la restituzione dei locali nel pristino stato, in danno ed a spese del conduttore.

Art. 19. Il conduttore dichiara di esonerare l'Istituto da ogni responsabilità per fatto doloso o colposo degli altri inquilini nonché dei suoi dipendenti, o di terzi in genere, nonché per danni che venissero provocati da scassi, rotture e furti. L'Istituto resta, altresì, espressamente esonerato da ogni responsabilità da eventuali danni, prevedibili ed imprevedibili a persone e a cose, causati da tutti gli eventi fortuiti ordinari e straordinari ed in particolare per quelli causati da nubifragi, allagamenti, rotture o rigurgito di fogne, di tubazioni, ecc. nei locali affittati. Qualora si verificano danni, il conduttore sarà ugualmente tenuto a corrispondere il canone di affitto e le quote dei servizi accessori.

Art. 20. Dal primo giorno dell'ultimo semestre di locazione, il conduttore si obbliga a consentire ogni giorno, in orari da concordare, eccetto i festivi, la visita dei locali da parte degli aspiranti alla nuova locazione, anche nel caso in cui fossero in corso trattative per il rinnovo del contratto.

Art. 21. Contestualmente alla firma del presente contratto, il conduttore, previa lettura, sottoscrive, ritirandone copia, il regolamento di condominio e di ripartizione delle spese, obbligandosi all'osservanza degli stessi.

Art. 22. Nel canone di locazione non è compresa la fornitura del servizio di riscaldamento. Ove esista l'impianto centralizzato è dovuto all'Istituto il rimborso delle spese sostenute, da ripartirsi sulla base delle tabelle millesimali sopra indicate.

Art. 23. Qualunque modifica al presente contratto non potrà essere apportata che con un atto scritto.

Art. 24. A tutti gli effetti del presente contratto, ivi compresa la competenza territoriale dell'Autorità Giudiziaria, per gli eventuali giudizi relativi alla sua esecuzione, nonché per la notificazione di atti giudiziari e stragiudiziali, il conduttore elegge domicilio nei locali affittati e nel caso di non utilizzo, per cessione, abbandono od altro motivo, presso la Segreteria del Comune del luogo ove si trova l'unità immobiliare.

Art. 25. Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano, unitamente al regolamento di condominio e alla tabella ripartizione spese, unico ed inscindibile contesto, conseguentemente la violazione anche di una sola di esse comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 26. Per quanto non previsto e comunque non in contrasto con le espresse pattuizioni del presente contratto, le parti si riportano alle vigenti disposizioni contenute nella legge del 27 luglio 1978 n. 392, e nel codice civile.

Art. 27. Le parti dichiarano di aver attentamente presa visione della presente scrittura privata e dei relativi allegati e di accettarli in ogni loro parte.

Art. 28. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (Decreto Lgs. Num. 196/03).

Art. 29. Le spese di bollo sono a carico del conduttore mentre quella di registrazione del presente contratto e successive rinnovazioni sono a carico di entrambe le parti in parti uguali. In caso di recesso anticipato del conduttore, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico.

Art. 30. L'unità immobiliare è presa in consegna dal conduttore nello stato di fatto in cui si trova e nelle condizioni descritte nel verbale all'uopo redatto alla presenza delle parti o di loro rappresentanti e da essi sottoscritto. Nello stesso vengono elencati i servizi e gli impianti dei quali sono dotati i locali. Il conduttore - a seguito della visita dell'immobile - dichiara che la cosa a lui locata trovasi nelle condizioni descritte nel verbale, ed egli l'accetta ritenendola perfettamente idonea e adatta all'uso convenuto, compresi gli impianti esistenti e di esonerare il locatore da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative.

Art. 31. In deroga al primo comma dell'articolo 1193 C.C., il locatore avrà facoltà, senza alcun obbligo di preventiva comunicazione, di imputare qualsiasi pagamento ai sensi del secondo comma dell'articolo 1193 e dell'articolo 1194 C.C., indipendentemente dalle eventuali diverse indicazioni del conduttore stesso.

Art. 32. A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto e dalla legge, il conduttore ha provveduto a costituire il deposito cauzionale a mezzo **GARANZIA DEPOSITO/CANONI ENTI** CATEGORIA per complessivi **6.000,00 (SEIMILA/00)**; pari a **3 (TRE/00)** mensilità del canone di locazione.

Lo stesso sarà restituito al termine della locazione sempre che tutti gli obblighi di cui al presente contratto e quelli imposti alla legge siano stati adempiuti, e previa constatazione, regolarmente verbalizzata, fatta dal personale tecnico dell'Istituto, in contraddittorio con il conduttore, che i locali vengano riconsegnati senza alcun danno. Gli interessi legali relativi al deposito così costituito saranno liquidati dal locatore annualmente.

L'eventuale restituzione delle chiavi da parte del conduttore a chiunque fatta prima della suddetta constatazione verbalizzata, non ha alcun effetto liberatorio.

Art. 33. Le spese straordinarie tutte per riparazioni, manutenzioni, sostituzioni (totali o parziali) o per altre opere riguardanti le parti, cose ed impianti comuni, saranno sostenute dal locatore, con l'obbligo per il conduttore di corrispondere, ad integrazione del canone, un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato, con decorrenza dal primo mese successivo a quello della ultimazione dei lavori.

Art. 34. Se l'unità immobiliare locata ricade in zona di supercondominio e/o zona consortile, oltre agli oneri accessori propri del complesso, saranno posti a carico dell'unità, in ragione dei millesimi, le spese relative alla gestione del supercondominio e/o consorzio medesimo.

Il presente contratto è scritto su fogli 2 per pagine 4 compresa la presente e viene sottoscritto in ogni suo foglio dalle parti.

Roma,

IL LOCATORE

Il Procuratore Speciale
Avv. Pietro Minetta

IL CONDUTTORE

ORDINE LIGURE
DEI GIORNALISTI

ASSOCIAZIONE LIGURE DEI GIORNALISTI
Via Feltrina 3/26 - Tel. 010 5...
16121 GENOVA

Ai sensi dell'art. 1341 e 1342 c.c., si approvano specificamente i seguenti articoli:

2 (uso diverso); 3 (canone e tabelle millesimali); 4 (durata); 5 (acqua potabile); 7 (clausola Istat); 8 (termini di pagamento canoni); 9 (ritardo nei pagamenti e penale); 11 (ritardata riconsegna); 12 (divieto di cambio di destinazione d'uso; divieto di cessione o sublocazione); 13 (tabella oneri accessori e manutenzione ordinaria); 16 (riparazioni urgenti); 18 (modifiche, innovazioni e migliorie); 19 (esonero da responsabilità); 21 (impegno al rispetto del regolamento di condominio e di ripartizione spese); 23 (modifiche al contratto); 24 (elezione di domicilio); 25 (clausola risolutiva espressa); 31 (imputazione pagamenti); 32 (deposito cauzionale); 33 (spese straordinarie); 34 (supercondominio, consorzio).

IL CONDUTTORE

ORDINE LIGURE
DEI GIORNALISTI

ASSOCIAZIONE LIGURE DEI GIORNALISTI
Via Feltrina 3/26 - Tel. 010 5...
16121 GENOVA