

CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

TRA

Il CIRCOLO DELLA STAMPA – SPORTING A.P.S. – A.S.D. con sede legale in Corso Stati Uniti 27 – Torino Codice Fiscale 80087790012 Partita Iva 07890200012, affiliata a Federazione Italia Tennis e Padel, rappresentata dal presidente legale rappresentante pro tempore Prof. Pietro GARIBALDI nato a Torino il 07/08/1968, C.F GRBPTR68M07L219S, domiciliato per la carica presso la sede sociale, di seguito denominata "**Sublocatore**";

E

L'ORDINE DEI GIORNALISTI DEL PIEMONTE, C.F e Partita Iva 01749880017, con sede legale in Torino, Corso Stati Uniti n. 27, nella persona del presidente pro tempore Dott. Stefano TALLIA Codice Fiscale TLLSFN71T13L219W nato a Torino il 13/12/1971 domiciliato/a per la carica presso la sede dell'Ordine, di seguito denominato "**Subconduttore**";

PREMESSO CHE:

- Il Sublocatore conduce in locazione, in forza di contratto stipulato in data 07/06/2021 regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino -DP II il 16/07/2021 al n. 36628/1T l'immobile sito in Corso Stati Uniti 27 – Torino identificato catastalmente al foglio 1285, particella 75, subalterno 17 e 18, Categoria A10, destinato ad uso locali di rappresentanza e attività culturali
- Il contratto di locazione consente la sublocazione previa autorizzazione scritta del proprietario, in deroga alle condizioni contrattuali, che è stata rilasciata in data 28/5/2025.
- Il Subconduttore ha interesse ad utilizzare una porzione dell'immobile per attività istituzionali compatibili con la destinazione d'uso e con la normativa urbanistica vigente.
- Le parti intendono regolare la sublocazione alle condizioni che seguono;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – Oggetto

Il Sublocatore concede in sublocazione al Subconduttore, che accetta, i locali siti al Piano Primo dell'immobile sito in Corso Stati Uniti 27 Torino così meglio descritti:

Porzione di immobile al piano primo di mq 131,5 circa composta da 4 vani, disimpegni e servizi vari (come da piantine allegate e denominati Ufficio Presidenti, Ufficio vice presidenti, Ufficio Operativo e Archivio)

Tali vani sono facenti parte dell'immobile sopra descritto, da destinarsi esclusivamente ad uso ufficio per attività amministrative e di segreteria, pianificazione incontri, formazione.

In merito ai locali oggetto del contratto ed all'utilizzo degli stessi le parti concordano inoltre quanto segue:

1. Il locale destinato ai servizi igienici di pertinenza degli uffici è assegnato in uso esclusivo all'Ordine dalle 9 alle 17 dal lunedì al venerdì. Al termine di questo periodo il locale verrà rimesso nella disponibilità e ad uso del Circolo per l'utilizzo nel tardo pomeriggio e nei giorni del sabato e della domenica. Il locale di cui sopra dovrà essere rimesso nella disponibilità dell'avente diritto in condizioni di igiene ottimale. I costi di pulizia saranno a carico del precedente fruitore.
2. In merito al locale adibito a 'sala del Consiglio', come indicata in planimetria allegata, questo sarà nella disponibilità dell'Ordine dei Giornalisti dalle 9 alle 17 dal lunedì al venerdì. Qualora il Circolo dovesse necessitare di questi spazi nei medesimi orari, compatibilmente con impegni istituzionali già assunti, l'Ordine si impegna a metterlo a disposizione del Circolo o del suo locatario nello spirito di leale collaborazione che deve unire tutti i soggetti partecipi della "Casa dei Giornalisti".

3. Art. 2 – Durata

Il presente contratto ha durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01/06/2025 e scadenza al 31/05/2031 ai sensi dell'art. 27 della L. 392/1978 rinnovabile per altro uguale periodo.

Alla prima scadenza, la parte sublocatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della L. 392/1978.

Allo spirare delle altre scadenze contrattuali, il contratto si rinnoverà per un uguale periodo di quello iniziale, e così successivamente, salvo che la parte sublocatrice non comunichi alla parte subconduttrice, con lettera raccomandata, dariceversi almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza, la sua volontà di non rinnovare il contratto di sublocazione.

La presente sublocazione è subordinata in ogni caso alla vigenza del contratto di locazione principale. Pertanto, in caso di cessazione, risoluzione o scadenza del contratto principale, nei termini di legge, la presente sublocazione si intenderà automaticamente risolta, senza necessità di disdetta o preavviso.

La parte subconduttrice ai sensi dell'art. 27 della L. 392/1978 potrà recedere dal presente contratto, dandone preavviso alla parte sublocatrice, mediante lettera raccomandata, dariceversi almeno 6 (sei) mesi prima della richiesta per il recesso.

Art. 3 – Canone

Il canone della sublocazione viene pattuito nella misura di Euro 36.672=(trentaseimilaseicentosettantotto) + IVA annuali da versarsi in 12 rate mensili anticipate di Euro 3.056 (tremilacinquantasei) + IVA cadauna.

La parte subconduttrice si impegna a pagare alla parte sublocatrice il canone come sopra stabilito in rate mensili anticipate, mediante bonifico bancario, con valuta fissa al giorno 5 di ogni mese, da accreditarsi sul conto corrente presso: Bper Banca Iban: IT76Z0538701012000042184993

La parte subconduttrice non potrà, per nessun motivo, sospendere o ritardare il pagamento del canone di locazione e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo aver eseguito, anche in caso di giudizio pendente, il pagamento delle rate del canone scadute.

Il mancato o ritardato pagamento anche solo di due mensilità del canone di locazione o delle spese accessorie costituisce inadempimento di termine essenziale a norma dell'art. 1457 c.c. e produrrà di diritto la risoluzione del contratto.

Qualora la parte sublocatrice non intenda avvalersi della facoltà concessagli dall'art. 1457 c.c. deve darne notizia alla subconduttrice entro tre giorni come previsto da tale articolo costituendo in mora la parte subconduttrice con conseguente obbligo di corresponsione da parte della stessa di interessi moratori già, sin d'ora, concordati nella misura pari all'interesse legale corrente maggiorato di tre punti.

Art. 4 – Aggiornamento del canone.

Di comune accordo si conviene che ogni anno il canone di sublocazione sarà aggiornato in base alle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatesi nell'anno precedente, e così successivamente per ogni anno, nella percentuale massima stabilita dalla legislazione vigente al momento della richiesta di aggiornamento.

Art. 5 – Integrazione del canone.

Qualora sulle unità immobiliari locate vengano eseguite opera di straordinaria manutenzione o lavori di ristrutturazione, di rilevante entità, anche se non improrogabili, atti a garantire allo stesso la conservazione della destinazione d'uso o per evitare ulteriori danni che possano compromettere l'efficienza, è facoltà della parte sublocatrice, nel caso

venga aggiornato il canone al sublocatore, di aumentare il canone pattuito con la richiesta di integrazione dello stesso.

Art. 6 – Spese accessorie

Sono a carico del Subconduttore:

- le spese condominiali relative a luce, acqua, ascensore, portierato, riscaldamento e altri consumi, pro quota (in base allo spazio occupato) o con misurazione diretta;
- le spese di pulizia dei locali sublocati;
- le spese per gas luce, acqua contabilizzate con contatori propri
- le spese relative alla tassa per l'asporto rifiuti pro quota;
- ogni altro onere derivante dall'uso esclusivo della porzione immobiliare oggetto di sublocazione.

Art. 7 Stato di fatto e riparazioni

La parte Subconduttrice riconosce che le unità immobiliari locate sono in buono stato, adatte all'uso convenuto e si obbliga a restituirle a fine locazione, sgombre da persone o cose, in normale stato locativo.

Essa non potrà eseguire lavori di sorta, o altre innovazioni, anche migliorative, salvo consenso della Parte Sublocatrice, da richiedersi con lettera raccomandata o PEC, fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della Parte Subconduttrice.

Sono, per intero, a carico della Parte Subconduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

Ogni infisso nei muri o ad essi aderente s'intende acquisito all'immobile a fine locazione, fermo l'obbligo della rimozione e ripristino se richiesti. E' comunque sempre fatta salva la facoltà del subconduttore di effettuare tali rimozioni e ripristini anche laddove non espressamente richiesto dal sublocatore.

Art. 8 – Destinazione d'uso e divieti

Il Subconduttore si impegna a utilizzare i locali esclusivamente per finalità istituzionali e/o attività amministrative compatibili con la destinazione d'uso dell'immobile ai sensi e per gli effetti degli art. 27-28-29 della L. 392/1978.

È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso, sublocare o cedere il contratto senza il consenso scritto del Sublocatore e del locatore principale, pena la risoluzione del contratto.

Art. 9 – Responsabilità

Il Subconduttore risponde della custodia e della buona conduzione dei locali sublocati per i periodi in cui questi sono da esso utilizzati. Lo stesso esonera espressamente parte sublocatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero derivarle, a sé o a terzi frequentatori dell'immobile, per fatto, anche doloso o colposo di altri inquilini, di dipendenti della parte subconduttrice o di terzi, e si impegna ad usare i locali dati in sublocazione in modo da non arrecare danni ad altri.

La parte subconduttrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità ed al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose, anche interposte, pulito in ogni sua parte.

Art. 10 – Polizza assicurativa

La parte subconduttrice stipulerà con primaria società un'adeguata polizza di assicurazione del fabbricato a copertura degli eventuali danni e, più specificatamente contro i rischi di incendio, scoppio ed allagamento, o derivanti dall'uso dell'unità sublocata.

Art. 11 – Visita locali.

La parte subconduttrice, qualora esistano ragioni motivate, consentirà alla parte sublocatrice, al suo amministratore ed alle persone da essi indicati, la visita delle unità immobiliari locate nelle normali ore di ufficio dei giorni feriali.

Art. 12 – Clausola risolutiva espressa

Il presente contratto si intenderà risolto di diritto in caso di:

- mancato pagamento anche di due sole mensilità del canone o delle spese accessorie;
- utilizzo dei locali difforme da quello convenuto con il presente contratto;
- revoca del consenso alla sublocazione da parte del locatore principale.

Art. 13 – Rinvio e normativa applicabile

Per quanto non espressamente previsto si rinvia alle disposizioni del Codice Civile, della Legge n. 392/1978 e del D.P.R. n. 633/1972.

Art. 14 – Registrazione

Il presente contratto sarà registrato a cura del Sublocatore. Le spese di registrazione saranno sostenute in misura pari tra le parti.

Le spese di bollo saranno a carico del Sublocatore.

In caso di recesso anticipato del contratto da parte della parte subconduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà interamente a suo carico.

Art. 15 – Foro competente

La parte subconduttrice ai fini della presente scrittura elegge domicilio nei locali sublocati anche nel caso non li occupi.

Per ogni qualsivoglia controversia nascente dal presente contratto le parti, riconoscono espressamente la competenza esclusiva del Tribunale di Torino.

Letto, confermato e sottoscritto.

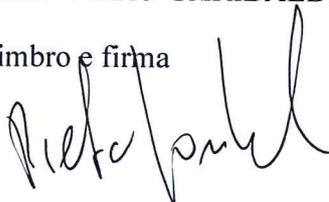
Luogo e data: 1/06/2025

IL SUBLOCATORE

CIRCOLO DELLA STAMPA – SPORTING A.P.S. – A.S.D.

Prof. PIETRO GARIBALDI

Timbro e firma



IL SUBCONDUTTORE

ORDINE DEI GIORNALISTI DEL PIEMONTE

Dott. STEFANO TALLIA

Timbro e firma



ORDINE DEI GIORNALISTI
Consiglio Regionale Piemonte
10128 Torino-C.so Stati Uniti, 27

A norma di quanto previsto dagli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti contraenti dichiarano di aver redatto congiuntamente la presente scrittura e di aver specificatamente approvato ed accettato, sottoscrivendole, tutte le clausole in essa contenute.

Luogo e data: 1/06/2025

IL SUBLOCATORE

CIRCOLO DELLA STAMPA – SPORTING A.P.S. – A.S.D.

Prof. PIETRO GARIBALDI

Timbro e firma



IL SUBCONDUTTORE

ORDINE DEI GIORNALISTI DEL PIEMONTE

Dott. STEFANO TALLIA

Timbro e firma



ORDINE DEI GIORNALISTI
Consiglio Regionale Piemonte
10128 Torino-C.so Stati Uniti, 27

Allegati:

- A) Consenso del locatore alla sublocazione
- B) Planimetria dei locali sublocati
- C) Documento d'identità dei firmatari

CONSENSO ALLA SUBLOCAZIONE

Tra:

La SOCIETA' IMMOBILIARE MAYNO S.R.L. (Società a socio unico), codice fiscale e partita Iva 01749880017, con sede in Corso Stati Uniti 27 – Torino, in qualità di proprietario dell'immobile sotto descritto (di seguito anche "Locatore");

e

Il CIRCOLO DELLA STAMPA – SPORTING A.P.S. – A.S.D. codice fiscale 80087790012 partita Iva 07890200012, con sede legale in Corso Stati Uniti 27 - Torino in persona del suo legale rappresentante Prof. Pietro Garibaldi codice fiscale GRBPTR68M07L219S, in qualità di conduttore in forza del contratto di locazione del 7 giugno 2021 (di seguito anche "Conduttore"),

Premesso che:

- in data 7 giugno 2021 le parti hanno stipulato un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino – DP II 16 Luglio 2021 al n 36628/1T avente ad oggetto l'immobile sito in Corso Stati Uniti 27 – Torino identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1285, Particella 75, Subalterno 17 e 18, Categoria A10. come da allegata planimetria;

- il Conduttore ha manifestato l'intenzione di procedere alla sublocazione parziale dei suddetti immobili a favore di ORDINE DEI GIORNALISTI DEL PIEMONTE codice fiscale e partita Iva 01749880017 con sede in Corso Stati Uniti 27 – Torino nella persona del Presidente Dott. Stefano TALLIA codice fiscale TLLSFN71T13L219W per lo svolgimento dell'attività uso ufficio;

- l'art. 9 del contratto prevede il divieto di sublocazione degli immobili in oggetto.

Tutto ciò premesso, il Locatore con il presente atto, anche in deroga all'art. 9 suindicato

ACCONSENTE ESPRESSAMENTE

alla sublocazione degli immobili meglio identificati nella planimetria allegata da parte del Conduttore a favore di ORDINE DEI GIORNALISTI DEL PIEMONTE alle condizioni che saranno tra le parti liberamente concordate, purché la destinazione d'uso e le modalità di esercizio dell'attività siano conformi alla normativa vigente e non rechino pregiudizio all'immobile o al decoro dello stabile.

Il presente consenso è valido esclusivamente per la sublocazione oggetto della richiesta e non potrà essere interpretato come rinuncia del Locatore ad ogni diritto previsto dal contratto originario o dalla normativa vigente.

Resta inteso che il Conduttore mantiene integra la propria responsabilità contrattuale nei confronti del Locatore per ogni obbligazione derivante dal contratto di locazione principale.

Letto, confermato e sottoscritto.

Luogo e data, Torino 28/5/2025

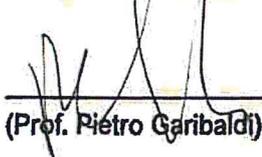
Il Locatore: Mayno Srl



(Ernesto Chioatero)

Soc. IMMOBILIARE MAYNO S.R.L.
Società a socio unico
10120 Torino - C.so Stati Uniti, 27
C.F. e P.IVA 0174000017

Il Conduttore Circolo della Stampa Sporting APS ASD


(Prof. Pietro Garibaldi)

Allegati:

- 1) Piantina Piano Nobile
- 2) Pianta Locali in Affitto Ordine

