

CONTRATTO DI LOCAZIONE
IMMOBILE DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE
(CONTRATTO SOGGETTO AD IVA)

TRA:

IMMOBILIARE MAYNO S.R.L., NR. CODICE FISCALE/PARTITA IVA 01749880017, CON SEDE IN TORINO (TO) CORSO STATI UNITI 27, NELLA PERSONA DELL'AMMINISTRATORE DELEGATO SIG. CHIOATERO ERNESTO, NATO A TORINO (TO) IL 25/04/1957, CODICE FISCALE CHT RST 57D25 L219Y, DI SEGUITO DENOMINATA **PARTE LOCATRICE**

E:

ORDINE DEI GIORNALISTI DEL PIEMONTE, NR. CODICE FISCALE/PARTITA IVA 80102800010, CON SEDE IN TORINO CORSO STATI UNITI 27, NELLA PERSONA DEL PRESIDENTE PRO TEMPORE SINIGAGLIA ALBERTO, NATO A VENEZIA (VE) IL 20/03/1948, CODICE FISCALE SNG LRT 48C23 L736Z, DI SEGUITO DENOMINATO **PARTE CONDUTTRICE**

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1) OGGETTO DELLA LOCAZIONE.

La **Parte Locatrice** concede in locazione alla **Parte Conduttrice**, che accetta, le porzioni di immobile site nello stabile di Torino Corso Stati Uniti 27, così meglio descritte:

- a) lotto "B" porzione di immobile al piano 2° (3° f.t.)..... di mq. 200 ca.;
composta da nr. 7 (sette) vani, disimpegni e servizi;
- b) lotto "C/cond" quota parte della porzione di immobile al piano 3° (4° f.t.) di mq. 7 ca.;
che verrà gestita in comunione con il lotto "A", posto sullo stesso piano,
poiché destinata alla gestione degli impianti di riscaldamento/raffrescamento al servizio di tutti i lotti summenzionati;

e per un totale di mq. 207 ca., contraddistinta al Catasto fabbricati al Foglio 180 Nr. 44 Sub 19 (parte), così come meglio evidenziato nella planimetria allegata (All.1).

Art. 2) DURATA CONTRATTO.

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio dal 01/11/2011 e prima scadenza al 31/10/2017, ai sensi dell'Art. 27 della Legge 392/78, rinnovabile per altro uguale periodo.

Alla prima scadenza, la **Parte Locatrice** può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'Art. 29 della Legge 392/78.

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

La **Parte Conduttrice**, ai sensi dell'Art. 27 della Legge 392/78, potrà recedere dal presente contratto, dandone preavviso alla **Parte Locatrice**, mediante lettera raccomandata, da riceversi almeno 6 (sei) mesi prima della data richiesta per il recesso.

Art. 3) CANONE DELLA LOCAZIONE.

Il canone della locazione viene pattuito nella misura di Euro 31.800,00 (trentaunomilaottocento/00) + IVA annuali da versarsi in 12 rate mensili anticipate di Euro 2.650,00 (duemilaseicentocinquanta/00) + IVA cadauna.

Poiché, però, la **Parte Condutrice** contribuirà alle spese per le opere di ristrutturazione ed adattamento da eseguirsi nell'immobile locato, la **Parte Locatrice** concede, per i primi 6 (sei) anni, e cioè per il periodo dal 01/11/2011 al 31/10/2017, una riduzione del canone di locazione ad Euro 27.600,00 (ventisettemilaseicento/00) + IVA annuali, da versarsi in rate mensili anticipate di Euro 2.300,00 (duemilatrecento/00) + IVA cadauna.

La **Parte Condutrice** si impegna a pagare alla **Parte Locatrice** 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 nr. **5061095/01/17**, presso l'Istituto Banca D'Alba, Filiale di Torino - Agenzia Corso Siracusa 45, CIN P CAB 01001 ABI 08530 – Codice IBAN IT14P0853001001000550103035.

La **Parte Condutrice** 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 di una sola rata 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 Locatrice** non intenda avvalersi della facoltà concessagli dall'Art. 1457 il ritardato pagamento, in ogni modo motivato, costituisce in mora la **Parte Condutrice**, e comporta la corresponsione da parte della stessa di interessi moratori già, sin d'ora, concordati nella misura pari all'interesse legale corrente maggiorato di tre punti.

In deroga all'Art. 55 della Legge 392/78 le **Parti** contraenti escludono la possibilità di sanatoria, in sede giudiziale, dell'eventuale morosità della **Parte Condutrice** per il pagamento dei canoni o delle spese.

Art. 4) AGGIORNAMENTO DEL CANONE.

Di comune accordo si conviene che ogni anno il canone della locazione 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) INTEGRAZIONI DEL CANONE.

Qualora sulle unità immobiliari locate vengano eseguite opere 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 ne possano compromettere l'efficienza, è in facoltà della **Parte Locatrice** di aumentare il canone pattuito con la richiesta di integrazione dello stesso in misura pari all'interesse legale sul capitale impiegato nei lavori effettuati.

Art. 6) DESTINAZIONE D'USO.

Le unità immobiliari locate, come sopra descritte, saranno adibite dalla **Parte Condutrice** esclusivamente ad uso ufficio ai sensi e per gli effetti degli artt. 27-28-29 della Legge 392/78.

La **Parte Conduttrice** non potrà, senza il consenso scritto della **Parte Locatrice**, dare, in tutto o in parte, una qualsiasi diversa destinazione d'uso rispetto a quella contrattualmente pattuita, pena la risoluzione di diritto del contratto.

La **Parte Locatrice** avrà facoltà di avvalersi della clausola in ogni momento e qualunque sia il periodo di tempo trascorso dall'avvenuta conoscenza del mutamento di destinazione.

Art. 7) SUBLOCAZIONE – CESSIONE CONTRATTO.

Salvo quanto disposto dall'Art. 36 della Legge 27/7/78 n. 392, ai sensi degli artt. 1453 e 1594 C.C., è stabilito il divieto di sublocazione, parziale o totale, e di cedere, anche gratuitamente, il contratto.

Art. 8) ONERI ACCESSORI.

Le eventuali spese per gas, luce, forza, acqua, con contatori propri, nonché quelle inerenti all'attività svolta e ogni altro onere inerente l'immobile locato come la tassa per l'asporto rifiuti, quella delle acque fognarie, etc., sono a totale carico della **Parte Conduttrice**.

Per le spese di gestione dei servizi e delle parti comuni la **Parte Conduttrice** se ne assume l'onere così come previsto dall'Art. 9 della Legge 392/78.

A tal fine, corrisponderà alla **Parte Locatrice**, unitamente al canone della locazione, un acconto mensile calcolato sulla base del consuntivo di spesa dell'anno precedente, fatto salvo il conguaglio finale conteggiato in base al rendiconto annuale delle spese di gestione, redatto con ripartizione riferita ai mq. di superficie utilizzata.

Allo scadere di ogni anno di locazione l'acconto per le spese accessorie, che la **Parte Conduttrice** dovrà versare unitamente alle rate di canone, sarà riconteggiato sulla base del consuntivo di spesa dell'anno precedente.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento/raffrescamento presente nell'immobile, che verrà utilizzato in comunione con il lotto "A", la **Parte Conduttrice** dovrà rimborsare a quest'ultimo la quota parte di spese da sostenere, previo ricevimento di dettagliato rendiconto delle stesse, redatto con ripartizione riferita ai mq. di superficie rispettivamente utilizzata.

La **Parte Locatrice**, in ogni caso, non è responsabile per l'interruzione di servizi dovute a cause indipendenti dalla sua volontà.

Art. 9) STATO DI FATTO E RIPARAZIONI.

La **Parte Conduttrice** 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 e cose, in normale stato locativo.

Essa non potrà eseguirvi lavori di sorta, o altre innovazioni, anche migliorative, salvo consenso della **Parte Locatrice**, da richiedersi con lettera raccomandata e per sue istruzioni scritte, fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della **Parte Conduttrice**.

Sono, per intero, a carico della **Parte Conduttrice** 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.

Sono, altresì, a carico della **Parte Condutrice** le riparazioni di ordinaria manutenzione, anche se dovute a vetustà o caso fortuito (artt. 1576 e 1609 c.c.), ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature ed alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri, dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

Art. 10) ESONERO RESPONSABILITÀ.

La **Parte Condutrice**, assumendole in consegna, è costituita custode delle unità immobiliari locate ed esonera espressamente la **Parte Locatrice** da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero derivarle, a sé o a terzi frequentatori dell'immobile, per fatto, anche se doloso o colposo di altri inquilini, di dipendenti della **Parte Condutrice** o di terzi, e si impegna ad usare i locali affittati in modo da non arrecare danni ad altri.

La **Parte Condutrice** 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 e 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. 11) POLIZZA ASSICURATIVA.

La **Parte Condutrice** stipulerà con primaria società una 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 della unità locata.

Art. 12) VISITA LOCALI.

La **Parte Condutrice**, qualora esistano ragioni motivate, consentirà alla **Parte Locatrice**, al suo amministratore ed alle persone da essi indicati, la visita delle unità immobiliari locate nelle normali ore d'ufficio dei giorni feriali.

Art. 13) SPESE CONTRATTO E REGISTRAZIONE.

La registrazione del contratto è a cura della **Parte Locatrice**.

Sono a carico della **Parte Condutrice** l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle leggi vigenti.

Le spese di cui sopra saranno anticipate dalla **Parte Locatrice** e corrisposte dalla **Parte Condutrice**, per le quote di sua competenza, dietro richiesta e quantificazione delle stesse.

In caso di recesso anticipato della **Parte Condutrice**, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico.


Art. 14) LEGISLAZIONE RICHIAMATA.

Qualsiasi modifica al presente contratto deve essere approvata per iscritto.

Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le **Parti** mentre, per quanto non espressamente previsto dalla presente scrittura, si fa riferimento alla Legge 392/78 sulla disciplina delle locazioni di immobili ed alle sue successive modifiche od integrazioni.

In relazione a quanto previsto dalla Legge 675/96 la **Parte Condutrice** autorizza la **Parte Locatrice** a comunicare a terzi i suoi dati personali per i soli adempimenti connessi al rapporto di locazione.

Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.




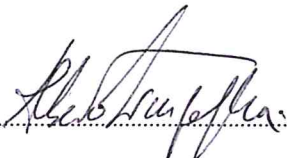
Art. 15) FORO COMPETENTE.

La **Parte Conduttrice**, ai fini della presente scrittura, elegge domicilio nei locali affittati, anche nel caso che non li occupi.

Le **Parti**, per le controversie, riconoscono la competenza del Tribunale di Torino.


Letto, approvato e sottoscritto in Torino.

LA PARTE LOCATRICE:	LA PARTE CONDUTTRICE:
----------------------------	------------------------------

Mayno S.r.l.  Ordine Giornalisti 

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.

LA PARTE LOCATRICE:	LA PARTE CONDUTTRICE:
----------------------------	------------------------------

Mayno S.r.l.  Ordine Giornalisti 