

REGISTRATO

15850645

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra le parti:

I.N.P.S., Istituto Nazionale di Previdenza Sociale, C.F. con sede in Roma, Via Ciro il Grande, Partita Iva 02121151001 e C. F. 80078750587, rappresentato dal dott. Giuseppe Conte C.F. CNTGPP 71T09 B963O, nato a Caserta il 09/12/1971, nella qualità di Direttore della Direzione Regionale della Toscana- INPS gestione ex INPDAP, in prosieguo denominata "parte locatrice";
e la società **ITALIA LAVORO Spa** con sede a Roma via Guidubaldo del Monte 60, Partita IVA 05367051009 e C.F. 01530510542, rappresentata da Maria Luisa Donati, C.F.DNTMLS58B66H501A, nata a Roma il 26/02/1958, giusta procura speciale, Rep. 23196 Notaio dott. Natale Votta, rilasciata dal Presidente e Amministratore Delegato della suindicata società e che al presente contratto si allega, in prosieguo denominata "parte conduttrice";

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUUE

- 1) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che accetta l'unità immobiliare uso ufficio sita in Firenze, viale Matteotti al civico n. 28/C, piano primo della superficie catastale di mq 197, identificato al N.C.E.U. del Comune di Firenze al Fg. 80; Part. 3; Sub. 3; Cat. A/10 Cl. 7; Rendita catastale 4.854,69= così come rappresentata nella planimetria allegata.
- 2) La parte conduttrice si obbliga a destinare i locali, oggetto del presente contratto, ad esclusivo uso commerciale; qualsiasi diversa utilizzazione, nei limiti della categoria catastale, dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice.
- 3) La parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque concedere a terzi il godimento delle unità locate o parte di queste. E' altresì vietata la cessione del contratto, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 L. 392/78. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto.
- 4) La locazione ha durata di sei anni, con decorrenza dal 01/11/2012 e termine al 31/10/2018. Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato di sei anni in sei anni, in caso di mancata disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata almeno dodici mesi prima della scadenza. La facoltà della parte locatrice di diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza è limitata ai motivi di cui all'art. 29 L. 392/78 e dovrà essere esercitata nelle forme e nelle modalità di cui a quest'ultima norma. E' fatta in ogni caso salva la facoltà della parte conduttrice di recesso anticipato, ai sensi e nelle modalità stabilite dall'art. 27, comma 7 e 8, L. 392/78.
- 5) Al termine della locazione i locali dovranno essere riconsegnati alla parte locatrice o a persona da questa espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali, la parte conduttrice - oltre a quanto previsto dall'art. 19 - dovrà corrispondere alla parte locatrice un'indennità per l'abusiva occupazione pari al canone a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad un'indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 (un/sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta altresì

salvo in ogni caso il diritto della parte locatrice di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

- 6) Il corrispettivo della locazione viene convenuto tra le parti come segue:
 - Totale canone annuo € 30.000,00= (Euro Trentamila/00).
 - Periodo dal 01/11/2012 al 31/10/2018.
- 7) Il canone di locazione è da pagarsi in rate mensili anticipate entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese, mediante bonifico intestato a Direzione Regionale della Toscana INPS –Gestione ex INPDAP presso la banca BNL di Firenze IBAN IT 10 S 01005 02800 000000200004. Il canone così stabilito sarà automaticamente rinnovato e senza bisogno di richiesta scritta, in relazione all'intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione. La misura dell'aggiornamento sarà quella massima consentita dalla legge. Successivamente, il canone sarà aggiornato annualmente, in relazione alla variazione ISTAT intervenuta nell'anno precedente.
- 8) Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della parte conduttrice per qualsivoglia titolo o causa. Il mancato puntuale pagamento in tutto o in parte anche di una sola rata del canone, costituirà in mora la parte conduttrice, con la conseguente risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento ex art. 1455 c.c. a danno e spese della parte conduttrice stessa. Quest'ultima sarà in ogni caso tenuta alla corresponsione dell'interesse di mora sulle somme non corrisposte nella misura indicata dall'art. 19 del presente contratto.
- 9) A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, viene corrisposta, mediante bonifico , intestato a Direzione Regionale della Toscana INPS –Gestione ex INPDAP presso la banca BNL di Firenze IBAN IT 10 S 01005 02800 000000200004, la somma di Euro 7.500,00= Euro Settemilacinquecento/00) , pari a tre mensilità del canone di locazione, che viene trattenuta a titolo di deposito cauzionale, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti alla conduttrice al termine della locazione.
- 10) Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. In caso di danni riscontrati, ne verrà determinato l'ammontare, che sarà dedotto dall'importo del deposito cauzionale, salvo comunque il ristoro dell'eventuale maggior danno.
- 10) Sono a carico della parte conduttrice gli oneri accessori di cui all'art 9 L. 392/78, nella misura risultante dal preventivo (salvo conguaglio in sede di riparto definitivo) e dal consuntivo, secondo le relative tabelle millesimali così come risulterà agli atti di questo Istituto. La parte conduttrice, su richiesta della parte locatrice, provvederà al pagamento degli oneri accessori di propria spettanza direttamente all'Istituto con le stesse modalità previste per il pagamento del canone di locazione di cui all'art.6. In caso di morosità, il mancato pagamento, entro due mesi dalla richiesta avanzata dal locatore, degli oneri accessori, quando l'importo non corrisposto superi quello di due mensilità di canone, costituisce grave inadempimento e darà luogo alla risoluzione di diritto del contratto. La parte conduttrice sarà in ogni caso tenuta alla corresponsione dell'interesse di mora sulle somme non corrisposte nella misura indicata dall'art. 19 del presente contratto. Si considera parte integrante del presente contratto il Regolamento d'uso degli immobili di proprietà dell'Istituto alle cui disposizioni il conduttore è chiamato ad adeguarsi.

- Il locatore dichiara che gli impianti esistenti nelle unità oggetto del presente atto, nonché nell'edificio in condominio di cui fanno parte, potrebbero non essere conformi alle normative vigenti, anche comunitarie, in materia di sicurezza. Pertanto, il conduttore rinuncia espressamente alla garanzia in ordine alla conformità o rispondenza degli impianti medesimi. In conseguenza di quanto precede, le parti convengono di non allegare al presente atto, perché non disponibili, copie dei documenti di cui all'art. 7 del D.M. 37/2008. Il conduttore manleva il locatore, come sopra rappresentato, da qualsiasi responsabilità connessa diretta e conseguenziale alla possibile non conformità alle norme in materia di sicurezza degli impianti di cui all'art. 1 del D.M. 37/2008 serventi le unità immobiliari oggetto del presente contratto, nonché l'edificio di cui esse fanno parte. In ragione di quanto sopra, il locatario rinuncia espressamente a richiedere riduzioni di canone o intraprendere azioni risarcitorie nei confronti del locatore, per qualsivoglia danno connesso alla possibile non conformità a norma degli impianti di cui all'art. 1 D.M. 37/2008 serventi le unità immobiliari oggetto del presente contratto nonché l'edificio di cui esse fanno parte. Quanto alla certificazione energetica si conviene che, in applicazione della legge regionale n.39/2005 e relativo regolamento emanato con DPGR 25/2/2010 n.17/r, il predetto attestato non deve considerarsi obbligatorio e quindi l'immobile viene automaticamente collocato in classe G -
- Il locatore dichiara che le unità locate si trovano in buono stato locativo, adatto all'uso convenuto ad eccezione di quanto riscontrato nell'ampia sala ove è stato rilevato oltre che la mancanza di un pezzo di linoleum, la presenza di segni sul pavimento, i quali, molto presumibilmente non potranno essere rimossi. La parte conduttrice dichiara di esonerare la parte locatrice da ogni responsabilità per ogni altro difetto, diniego o revoca di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata, fermo restando il suo diritto, in tali ipotesi, allo scioglimento del contratto, senza alcun risarcimento dei danni. La parte conduttrice si obbliga altresì a rispettare il regolamento dello stabile, che dichiara di ben conoscere.
- La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e si obbliga ad usarla con la diligenza del buon padre di famiglia. Essa esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da fatto doloso o colposo dei dipendenti della parte locatrice o di terzi in genere, tranne nel caso che concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice.
- La parte locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far ispezionare le unità locate per accertarne lo stato ed il buon uso. Successivamente alla disdetta e nel caso in

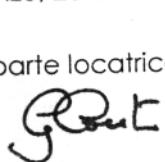
cui la parte locatrice intendesse trasferire la proprietà della cosa locata, la parte conduttrice dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita delle unità locate, dal martedì al venerdì, nella fascia oraria dalle ore 9.00 alle ore 12.00, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni. Ai fini dell'alienazione, la parte conduttrice dovrà, altresì, consentire l'accesso alle unità locate per esigenze connesse alla valutazione dell'unità immobiliare da parte della locale Agenzia del Territorio ovvero da parte di altro organo tecnico incaricato.

- 17) Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa comunicazione alla parte locatrice, potrà eseguire nelle unità locate, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili all'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sugli immobili e quanto altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite alle unità locate a beneficio della parte, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.
- 18) Nel caso di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto si intenderà ipso iure risolto. Pertanto - salvo ogni altro diritto - i locali dovranno essere prontamente riconsegnati.
- 19) Nell'ipotesi di risoluzione del presente contratto per fatto e colpa della parte conduttrice, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, questa perderà a titolo di penale parziale pattuita ogni diritto o pretesa che fosse sorta nei confronti della parte locatrice in forza del presente contratto. Resta in ogni caso salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento di tutti i maggiori danni patiti, patendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta della parte conduttrice in difformità a quanto pattuito nel presente contratto e dalla vigente normativa in materia locatizia. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al Tasso Ufficiale di sconto della Banca Centrale, maggiorato di tre punti e, comunque, sempre non oltre il tasso di soglia stabilito dalla L. 108/96.
- 20) Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.
- 21) A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione, anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice elegge domicilio presso la sede legale e, per il caso che essa in seguito più non lo detenga, elegge domicilio presso l'Ufficio di Segreteria del Comune di Firenze.
- 22) Le spese di bollo e di quietanza sono a carico della parte conduttrice. L'imposta di registrazione del presente contratto sarà a carico di entrambe le parti in eguale misura. Il pagamento dell'imposta di registro relativa agli anni successivi al primo avverrà a cura del locatore, con l'obbligo per la parte conduttrice di rimborsare il 50% della relativa spesa, così come il pagamento dell'imposta di registro dovuta per risoluzione anticipata del contratto in caso di esercizio del diritto di prelazione all'acquisto.

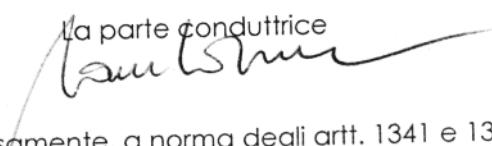
- 23) La conduttrice produce garanzia fideiussoria dell'importo di Euro 30.000,00=. (Euro Trentamila/00), pari ad una annualità del canone di locazione, oltre a quella prestata a titolo di deposito cauzionale di cui all'art. 8 del presente contratto, per l'adempimento di tutti gli obblighi assunti con il presente contratto. Tale garanzia ha validità di sei anni a decorrere dalla data di inizio del rapporto di locazione. Trascorso tale termine la garanzia s'intenderà automaticamente rinnovata per tutta la durata effettiva del rapporto locativo.
- 24) Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico insindibile contesto, sicché, per patto espresso la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.
- 25) Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere effettuata e provata unicamente mediante atto scritto.
- 26) Per qualunque contestazione dovesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello del domicilio della parte locatrice, ovvero, in difetto, quello ove ubicato l'immobile concesso in locazione.
- 27) Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla L. 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene l'uso disciplinare dell'immobile locato, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.
- 28) Ai sensi del disposto del D.Lgs. 196/03, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità di trattamento dei dati personali sensibili, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali tali dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione degli stessi. In base a tale normativa la parte conduttrice conferisce proprio consenso al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Redatto, confermato e sottoscritto
Firenze, 26 ottobre 2012

La parte locatrice



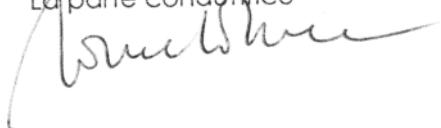

La parte conduttrice



La parte conduttrice, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto: 3 (clausola risolutiva espressa in caso di sublocazione e cessione del contratto); 5 (indennità giornaliera ritardata restituzione); 6 (adeguamento Istat); 7 - 10 (clausola risolutiva espressa per mancato e ritardato pagamento - interessi moratori); 11 (rinuncia alla garanzia in ordine alla conformità alle norme in materia di sicurezza degli impianti); 12 (obblighi di riparazione, conservazione, manutenzione); 13 14 e 15 (obblighi ed esonero da responsabilità della parte locatrice); 18 (clausola risolutiva espressa in caso di fallimento); 19 (penale ed interessi di mora); 21 (elezione di domicilio); 23 (garanzia fideiussoria); 26 (Foro competente).

Letto, confermato e sottoscritto in

La parte conduttrice



Ad. A.

Agenzia del Territorio
ATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze

Dichiarazione protocollo n.	del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Firenze	civ. 28/C
Viale Giacomo Matteotti	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: Foglio: 80	Innocenti Furio
Particella: 3	Iscritto all'albo: Geometra Dipendente Pubblico
Subalterno: 3	Prov. N.

1 Scala 1:200



viale Matteotti

PIANO PRIMO

N

G