

INAIL
ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE
CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO
Sede di Milano
C.so di Porta Nuova, 19 - 20121 Milano
Cod. Fisc. 01165400589

CONTRATTO DI LOCAZIONE

1 - COSTITUZIONE DELLE PARTI

L'anno duemilaquattordici il giorno 24 del mese di settembre in Milano, C.so di Porta Nuova, 19 col presente atto il Dott. Antonio Traficante nato a Barile (PZ) il 09/12/1956 in qualità di Direttore Regionale Lombardia dell'Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro (cod. fisc. 01165400589) concede in fitto a ITALIA LAVORO Spa C.F. 01530510542..., in persona del Sig. CHIABRERA Giovanni, nato a Genova il 16 luglio 1953., con procura speciale n. 24423 del Dott. Natale Votta che accetta il complesso appresso descritto:

locali al piano quarto identificati al catasto come di seguito indicato:

foglio 437 mappale 26 subalterno 5

il conduttore dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla prestazione energetica del bene locato.

Attestato di Certificazione energetica redatto in data 30/09/2013 classe F 56.95kWh/m3a

2 - DURATA

La locazione ha la durata di anni sei a cominciare **dal 1 novembre 2013 per finire il 31 ottobre 2019** e si intenderà tacitamente rinnovata di altri sei anni qualora non venga data disdetta da una delle parti mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno consegnata all'Ufficio Postale dodici mesi prima della scadenza. L'eventuale permanenza del Conduttore oltre la scadenza del contratto non potrà equipararsi a tacita rinnovazione e darà luogo – oltre al pagamento del canone – al versamento, in favore del Locatore, a titolo di penale, di una somma pari al doppio dell'ultimo canone di locazione per ogni mese o frazione di mese di ritardo nella riconsegna, salvo il maggior danno. Le parti come sopra costituite danno atto che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata, con ricevuta di ritorno, almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione”.

Del pari, il locatore potrà recedere solo per sopravvenuti motivi di interesse pubblico da comunicarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno 6 mesi prima.

3 – CANONE

Il canone di affitto è stato stabilito in **€ 59.593,50 (cinquantanovemilacinquecentonovantatre/50)** annue da pagarsi al domicilio del locatore in rate **12 anticipate di € 4.966,13** ciascuna a decorrere da 1/11/2013, canone stabilito come da ex DL 95/2012.

Le rate del canone di affitto 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 d'affitto per l'intero mese e così per i mesi successivi, senza pregiudizio del diritto dell'Istituto alla immediata riconsegna dei locali ed al risarcimento degli eventuali danni. Il mancato pagamento di una sola rata di canone, od anche delle sole quote accessorie, decorso il ventesimo giorno dalla scadenza, costituisce motivo di risoluzione del contratto a danno e a spese del locatario. Il ritardo nel pagamento del canone e dei suoi accessori comporterà inoltre l'applicazione degli interessi di mora.



4 - ONERI ACCESSORI

Oltre il canone, sono interamente a carico del conduttore, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento ed alla ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni. Sono, altresì, a carico del conduttore, nella misura del 90%, le spese per il servizio di portineria. Il conduttore dovrà anticipare, alle scadenze previste per il pagamento del canone, una somma proporzionalmente corrispondente alla quota spese accertata nel consuntivo dell'anno precedente, salvo conguaglio al termine della gestione. In via provvisoria tale somma viene indicata in € 7800,00 annue, comprensive delle spese relative al servizio di riscaldamento. Al termine di ogni gestione annua il locatore comunicherà al conduttore o ad un suo delegato l'entità delle spese sostenute mediante invio della relativa distinta con l'indicazione dei criteri di ripartizione. Il conduttore o il suo delegato ha diritto di prendere visione dei relativi documenti giustificativi. Il conduttore provvederà al pagamento dell'eventuale conguaglio non contestato entro 60 giorni dal ricevimento di quanto sopra.

5 - AGGIORNAMENTO CANONE

Le parti convengono che, in base a quanto previsto dalla Legge 135/2012 art. 3 comma 1. il canone di affitto sopra indicato, dall'inizio del quarto anno della presente locazione e cioè dal **01/11/2016**, sarà aggiornato con riferimento alle variazioni del potere di acquisto dell'euro verificatesi nell'anno precedente e così successivamente con periodi di invariabilità non inferiori all'anno. Le variazioni in aumento del canone saranno pari al 75% di quelle accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

6 - DESTINAZIONE DEI LOCALI

Il Conduttore dichiara di voler destinare i locali a esclusivo uso commerciale e ad attività connesse alla realizzazione dei propri fini istituzionali

7 - STATO LOCATIVO, MIGLIORIE E INNOVAZIONI

Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria all'immobile, compresi tutti gli impianti tecnologici, senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Tutto quanto il Conduttore facesse senza il preventivo consenso scritto del Locatore rimarrà comunque a beneficio di quest'ultimo senza alcun compenso, salvo che il locatore non preferisca il ripristino a cura e spese del conduttore.

I locali dovranno essere arredati e sistemati tanto all'interno che all'esterno, specie le vetrine, in modo decoroso e consono alle caratteristiche del fabbricato e della zona in cui esso sorge.

8- MANUTENZIONE

Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione rese necessarie dall'uso normale dei locali. Qualora il conduttore non provveda ad effettuare e nel più breve tempo possibile le riparazioni a suo carico, l'Istituto ha la facoltà di eseguirle direttamente salvo rivalsa nei confronti del conduttore stesso, che resta comunque responsabile per tutti i danni diretti o indiretti che, per effetto della sua inadempienza potranno derivare sia all'Istituto sia ai terzi. Saranno altresì a carico del conduttore le spese per le modifiche e le trasformazioni da apportare agli impianti e gli apparecchi elettrici installati dall'Istituto locatore, a seguito del cambiamento della tensione dell'energia elettrica da parte della società fornitrice.

9 - DIVIETI

Nei locali non possono essere depositate macchine, attrezzi ecc. Né installati impianti che comunque possono disturbare gli inquilini dello stabile e i terzi in genere, nonché materia infiammabile e pericolose.

10- ESONERO DA RESPONSABILITA'

Il locatore resta espressamente esonerato da ogni responsabilità di qualunque o genere o da qualsiasi causa originata e, quindi, anche per tutti i danni causati da nubifragi, allagamenti, umidità, rottura o rigurgiti di fogne, tubazioni, ecc, in ordine all'uso che il conduttore farà dei locali stessi, uso che deve, pertanto, intendersi effettuato a suo esclusivo rischio e pericolo. Il locatore è, altresì, esonerato da responsabilità in caso di interruzione o insufficienza dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà, parimenti non è, infine, esonerato da ogni responsabilità per qualsiasi infortunio potesse incorrere o danno potesse derivare, nell'uso dell'ascensore, alle persone e alle cose, in quanto resta inteso che ciascuno usa l'ascensore a proprio esclusivo rischio e pericolo.

11 - ACCESSO DEL LOCATORE NEI LOCALI AFFITTATI

Il conduttore dovrà, in caso di assenza, lasciare le chiavi a persona di sua fiducia, avvertendone il locatore. In caso di necessità il locatore potrà accedere in qualunque momento nei locali affittati con tutti i modi e i mezzi resi indispensabili dalle circostanze. Nei due ultimi mesi della locazione, il conduttore dovrà consentire la visita nei locali affittati in tutti i giorni, tranne i festivi, in ore da prestabilire.

12 - PRIVILEGIO DEI CREDITI

Il privilegio di cui all'art. 2764 c.c. è esteso a favore del locatore a tutti gli effetti e le cose mobili di cui i locali sono forniti e per le quali si stabilisce la presunzione di proprietà del conduttore stesso.

13 - POLIZZA FIDEJUSSORIA

A garanzia degli obblighi assunti dal Conduttore viene stabilita una fidejussione bancaria di € 59.593,50(cinquantanovemilacinquecentonovantatre/50) in ragione di una annualità del canone. La fidejussione verrà restituita al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile, sempre che il conduttore abbia adempiuto agli obblighi derivanti dal contratto. In caso di danni riscontrati, ne verrà dalle parti determinato l'ammontare che sarà dedotto dall'importo del deposito cauzionale salvo conguaglio.

14- RICONSEGNA

Alla data di cessazione del presente contratto, il conduttore riconsegnerà al locatore l'immobile in oggetto, perfettamente utilizzabile ed agibile, comprese le aree esterne con tutti gli impianti tecnologici perfettamente funzionanti, libero da persone e da cose, nonché da impegni per locazioni e sublocazioni ovvero da diritti a terzi in genere, il tutto in buono stato, salvo il normale deperimento d'uso ed in difetto il locatore potrà immediatamente escutere la fidejussione di cui all'art.13 che precede, salvo il maggior danno.

15 - SPESE

Sono a carico del conduttore e del locatore, in ugual misura, l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, nonché l'imposta di registro nella misura stabilita dalla legge. Il locatore ha l'onere di provvedere alle formalità di registrazione del contratto e di comunicare al conduttore gli estremi di registrazione.

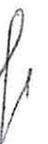
16 - ELEZIONI DI DOMICILIO

Per tutti gli effetti, anche esecutivi, del contratto il conduttore elegge domicilio nei locali affittati, quantunque non più ritenuti, ed in via sussidiaria presso il portiere dello stabile.

17 - RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le disposizioni del codice civile, nonché della legge 27.7.78 n. 392; eventuali modifiche di tale legge, in quanto applicabili, comporteranno l'adeguamento ad esse di quanto pattuito col presente contratto.

18- FORO COMPETENTE

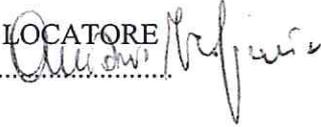


Foro competente per la interpretazione ed esecuzione del presente contratto sarà in via esclusiva quello di Milano, salvo il caso di competenza inderogabile per territorio di cui al vigente codice di procedura civile.

19 – PRIVACY

Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (legge 31.12.1996, n. 675)

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE



Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 c.c. il conduttore dichiara di approvare specificamente le seguenti clausole:

Art. 2 Durata ; multa penitenziale, penale per il ritardato rilascio; recessione anticipata

Art. 3 Canone: clausola "solve et repete";

Art. 6 Destinazione d'uso: divieto di sublocazione, clausola di gradimento;

Art.7 Migliorie: rinuncia alle indennità ex artt. 1592 e 1593 c.c.;

Art. 9 Danni a cose e persone: esonero di responsabilità, clausola di manleva;

Art. 11 Rinuncia a garanzie ed eccezioni: rinuncia alle garanzie di cui agli artt. 1575 n. 3 e 1585 c.c.

Art. 13 Polizza fideiussoria; garanzia fideiussoria;

Art. 18 Foro competente: deroga alla competenza per territorio

Milano,

IL CONDUTTORE

