



**INAIL - ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE
CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO - SEDE DI GORIZIA
CONTRATTO DI LOCAZIONE**

1. COSTITUZIONE DELLE PARTI - L'anno duemilanove, il giorno 30 del mese di ottobre, in Gorizia, con il presente atto la Dott.ssa Angela Forlani in qualità di dirigente pro tempore della Sede INAIL di Gorizia (c.f. 01165400589) concede in locazione all' Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Gorizia. (c.f.80006700316) nella persona del legale rappresentante pro-tempore dott arch. Massimo Rocco, residente in via Michelangelo Buonarroti n°14 Gorizia (c.f. RCCMSM51T20E098L) che accetta i locali sotto elencati:

- appartamento di mq 116,90 sito al 2° piano dell'edificio INAIL in Gorizia, via Roma, 20 con annessa cantina sita nello scantinato dello stesso edificio così catastalmente identificati: p.c.2014 sub.14 sez.B F.M.15 Cat.A/10 Classe 2 C.C. di Gorizia, consistenza 4,5 vani;

alle seguenti condizioni:

2. DURATA - La locazione ha la durata di sei anni a partire dal giorno 01.11.2009 fino al 30.10.2015 e si intenderà tacitamente rinnovata di anni sei qualora non venga data disdetta da una delle parti mediante lettera raccomandata A.R. consegnata all'ufficio postale almeno sei mesi prima della scadenza.

3. CANONE - Il canone di locazione è stabilito in € 4.161,96 annui da versare in rate mensili anticipate pari a 346,83 (trecentoquarantasei/83) ciascuna. Tale canone è stato determinato in rapporto al valore locativo dell'immobile stimato secondo motivati indici tecnici, tenuto conto altresì

IL DIRETTORE DELLA SEDE
Dott.ssa Angela Forlani

Massimo Rocco

dei lavori di ristrutturazione assunti in proprio dalla conduttrice. Le rate del canone sono stabilite a mesi e non a giorni e si maturano all'inizio di ciascun mese tanto che 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 di affitto per l'intero mese, senza pregiudizio del diritto dell'istituto all'immediata riconsegna dei locali ed al risarcimento degli eventuali danni. Il mancato pagamento di una sola rata del canone o anche delle sole quote accessorie, decorso il ventesimo giorno dalla scadenza, costituisce grave inadempimento e come tale motivo di risoluzione del contratto a danno e a spese del locatario con l'applicazione degli interessi di mora.

4. ONERI ACCESSORI - Oltre al canone sono interamente a carico del conduttore, ove sussistenti, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e alla ordinaria manutenzione dell'ascensore, della fornitura dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, dello spurgo dei pozzi neri, nonché altri servizi comuni in relazione ai millesimi di competenza. Il conduttore dovrà anticipare, alla scadenza prevista per il 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 nella misura del 10% del canone corrisposto. **Al termine di ogni gestione annua il locatore comunicherà al conduttore o a suo delegato l'entità della spesa sostenuta** mediante invio della relativa distinta con l'indicazione dei criteri di ripartizione. Il conduttore o un suo delegato ha diritto di prendere visione dei relativi

IL DIRETTORE DELLA SEDE
dott.ssa Angela Fontani

Quadroneo Rocca

documenti giustificativi. Il conduttore provvederà al pagamento dell'eventuale conguaglio non contestato entro 60 giorni dal ricevimento di quanto sopra. Nel medesimo termine il locatore provvederà a rimborsare al conduttore le eventuali maggiori somme versate rispetto a quanto risultante dal consuntivo.

5. AGGIORNAMENTO DEL CANONE - Le parti convengono che il canone di locazione sopra indicato sarà aggiornato annualmente della stessa percentuale d'aumento dell'indice generale del costo della vita del mese di giugno di ogni anno, quale determinato dall'Istituto Centrale di Statistica, rispetto a quello del mese di marzo dell'anno precedente.

6. DESTINAZIONE DEI LOCALI - Al locatario è fatto obbligo di destinare i locali ad esclusivo uso di uffici con divieto di sublocazione anche parziale della cosa locata. Il conduttore assume a suo rischio, cura e spesa, gli adattamenti che le competenti Autorità dovessero richiedere in relazione alla detta destinazione, salvo quanto disposto dal successivo art. 7, specie per quanto riguarda il preventivo consenso scritto del locatore; così pure a suo rischio resta l'eventuale rifiuto di licenza da parte della competente Autorità per qualsiasi motivo.

7. STATO LOCATIVO, MIGLIORIE E INNOVAZIONI - Il conduttore dichiara di aver visitato i locali e di averli trovati adatti all'uso convenuto, e di prenderne consegna, ad ogni effetto di legge, col ritiro delle chiavi. Il conduttore ha richiesto di poter effettuare dei lavori di miglioramento dei locali, stimati in euro 12.787,00.- Tale importo è stato considerato in sede contrattuale, determinandosene l'integrale detrazione dal corrispettivo della locazione, mediante una

IL DIRETTORE DELLA SEDE

Dot.ssa Angela Fortiani

Quartuccio Rocco

corrispondente riduzione mensile dell'importo del canone per un periodo di 12 anni. Per tali lavori quindi non sarà dovuta al conduttore alcuna indennità . Egli si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale deperimento dovuto all'uso e si obbliga altresì a non apportare ulteriori modifiche, innovazioni o migliorie ai locali senza il preventivo consenso scritto del locatore; ogni eventuale modifica rimarrà a beneficio di quest'ultimo senza compenso, a meno che il locatore stesso non preferisca la restituzione dei locali nel pristino stato, in danno e spese del conduttore.

8. MANUTENZIONI RIPARAZIONI - Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione rese necessarie dall'uso normale dei locali. Qualora il conduttore non provveda ad effettuare 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 a terzi.

9. DIVIETI - Nei locali non possono essere depositate macchine utensili, attrezzi, ecc. né installati impianti che comunque possano disturbare gli inquilini dello stabile, ed i terzi in genere, nonché materie infiammabili o pericolose.

10. ESONERO DA RESPONSABILITA' - Il locatore resta espressamente esonerato da ogni responsabilità di qualsiasi natura o genere o da qualsiasi causa originata, e, quindi, anche per tutti i danni causati da nubifragi, allagamenti, umidità , rottura o rigurgiti di fogne,

IL DIRETTORE DELLA SEDE

dot.ssa Angela Fortani

Quarino Rocco

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 risponde per eventuali danni derivanti da cause non attribuibili a sue omissioni o inadempienze. Il locatore 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 in favore del locatore a tutti gli effetti e cose mobili di cui i locali sono forniti e per i quali si stabilisce la presunzione di proprietà del conduttore stesso.

13. DEPOSITO CAUZIONALE - Il deposito cauzionale, a garanzia degli obblighi assunti dal locatario, viene stabilito in ragione di tre mensilità di canone, e pertanto in € 1040,49 da versare presso uno degli Istituti di Credito all'uopo autorizzati. Il deposito sarà restituito al termine della

IL DIRETTORE DELLA SEDE

dott.ssa Angela Fortani

Quintino Rocco

locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e 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. SPESE - Sono a completo carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze. L'imposta di registro verrà versata dai contraenti nella misura del 50% ciascuno. Il locatore ha l'onere di provvedere alle formalità di registrazione del contratto e di comunicare al conduttore gli estremi della registrazione.

15. ELEZIONE DI DOMICILIO - Per tutti gli effetti, anche esecutivi, del contratto il conduttore elegge domicilio in Gorizia, via Roma n 20, o comunque, in caso di irreperibilità presso la Casa Comunale.

16. FORO COMPETENTE - Per le controversie di qualsiasi natura e genere che dovessero sorgere in ordine al presente contratto è competente in via esclusiva il Foro di Gorizia.

17. RINVIO A DISPOSIZIONE DI LEGGE - Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le disposizioni del Codice Civile.

Gorizia, li 30.10.2009

Il conduttore:



Si accetta il contratto ed espressamente gli artt. 6, 7, 10, 13, 15, 16.

Il conduttore:



Il Direttore della Sede:

