

**CONTRATTO TIPO PER LE LOCAZIONI  
AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO**  
(art. 27 - esclusa attività alberghiera - L. 392/1978)

Condominio di C.so Garibaldi n. 101 di Ancona, Codice Fiscale 80000400426, in persona dell'Amministratore Geom. Lorenzo Manuali, nato a Ancona il 19/10/1992, residente a Ancona in Via Candia n.123

**CONCEDE IN LOCAZIONE ALLE SOCIETA'**

- ORDINE DEI GIORNALISTI DELLE MARCHE con sede ad Ancona (AN), C.so Garibaldi n. 101, Codice Fiscale 93015900421, in persona del presidente Pro Tempore Franco Elisei, nato ad Ancona il 16/09/1952, residente ad Ancona in Via Simeoni n.6, C.F. LSEFNC52P16A271A
- IMMOBILIARE CASA ITALIA 101 SAS, con sede legale ad Ancona, Corso Garibaldi, n. 101, P. IVA 02184790422, legalmente rappresentata dal Sig. Giaccaglia Marco, nato ad Ancona, il 08/04/1953, ed ivi residente in Via Simeoni n. 11, C.F. GCC MRC 53D08 A271U

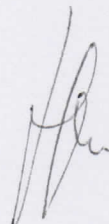
di seguito denominati conduttori, che accettano, per loro ed i loro aventi causa, l'unità immobiliare posta in Ancona, C.so Garibaldi n. 101 individuato al catasto fabbricati al Fg 8, part 44-45, sub 11, corredata di numero quattro bacheche installate sulla facciata del condominio stesso e nello specifico: il locale catastalmente individuato verrà concesso all' Ordine dei Giornalisti delle Marche e le quattro bacheche esterne all' Immobiliare Casa Italia 101 Sas. La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

Art. 1 - La locazione ha la durata di anni sei con inizio dal 01/11/2021 e termine al 31/10/2027. Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato di sei anni in sei anni se non venga data disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata almeno dodici mesi prima della scadenza.

La facoltà del locatore di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza è limitata ai motivi di cui all'art. 29 della legge n. 392/1978 e dovrà essere esercitata nelle forme e con le modalità di cui a quest'ultima norma.

I conduttori hanno la facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima.

Art. 2 - Il canone annuo di locazione è convenuto in euro 4.500,00 (QUATTROMILACINQUECENTO/00), che i conduttori si obbligano a corrispondere in n. 12 rate eguali anticipate di euro 375,00 (trecentosettantacinque/00) ciascuna, scadenti il giorno 05 di ogni mese, a mezzo bonifico bancario, sul conto acceso a nome del Condominio, presso la Cassa di Risparmio di Ravenna, COD. IBAN IT06D0627002600CC0040219312, suddivise rispettivamente in € 200,00 (duecento/00) a carico dell' Ordine Dei Giornalisti Delle Marche ed € 175,00 (centosettantacinque/00) a carico dell' Immobiliare Casa Italia 101 Sas.





Art. 3 - Le parti convengono che dall'inizio del secondo anno della locazione e così per ogni anno successivo, il canone sia, a richiesta del locatore, aggiornato in relazione alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati. La misura dell'aggiornamento sarà quella massima prevista dalla legge.

Art. 4 - Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni dei conduttori di qualunque specie e natura. Unica prova del pagamento sarà costituita dalla ricevuta. Il mancato puntuale pagamento in tutto o in parte e per qualunque causa, anche di un sola rata del canone, costituirà i conduttori in mora, con la conseguente risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento ex art. 1455 c.c. a danno e spese dei conduttori stessi.

Art. 5 - Sono a carico dei conduttori gli oneri accessori di cui all'art.9 della legge n. 392/1978, nella misura risultante dal preventivo (salvo conguaglio in sede di riparto definitivo) e dal consuntivo dell'amministrazione del condominio o del proprietario unico dell'edificio e secondo le relative tabelle millesimali. Il mancato pagamento, entro due mesi dalla richiesta avanzata dal locatore, degli oneri accessori, quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce grave inadempimento dei conduttori e dà luogo, pertanto, alla risoluzione di diritto del contratto.

Art. 6 - I conduttori sono tenuti ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla loro negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti (ognuno per le proprie parti condotte), nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c..

Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c. i conduttori non avranno diritto a pretendere alcun risarcimento di danni o spese qualora, per riparazioni necessarie, anche se differibili, modifiche o miglioramenti all'intero stabile, o a parte di esso, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata, fermo restando il suo diritto ad ottenere, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto ove l'esecuzione delle riparazioni renda inutilizzabile l'immobile locato.

Art. 7 - I locali si concedono in locazione per il solo uso di deposito.

È espressamente vietata qualsiasi variazione, anche parziale, di destinazione o uso dell'unità immobiliare locata e delle modalità di svolgimento dell'attività contrattualmente prevista. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento dei conduttori.

Art. 8 - Salvo quanto disposto dall'art. 36 della legge n. 392/1978, è fatto espresso divieto ai conduttori di sublocare, dare in comodato, conferire in società, in tutto o in parte, la cosa locata e di cedere o trasferire a qualunque titolo il contratto. Ogni deroga deve essere autorizzata per iscritto. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 9 - I conduttori, a seguito della visita dell'immobile e delle indagini, anche amministrative, e degli accertamenti espletati, dichiarano che la cosa locata trovasi in buono stato locativo, compresi gli impianti esistenti ed adatta all'uso contrattualmente previsto. I conduttori, pertanto, dichiarano di esonerare il locatore da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni, di licenze amministrative o condominiali, anche se dipendenti dalla cosa locata, fermo restando il loro diritto, in tali ipotesi, allo scioglimento del contratto, senza alcun risarcimento dei danni. I conduttori si obbligano, altresì, a rispettare il regolamento dello stabile, che dichiara di ben conoscere e ad osservare le deliberazioni delle assemblee dei condomini.



Le parti concordano che la copia dell'A.P.E. verrà consegnata ai conduttori dall'amministratore di condominio entro il 31/10/2021.

Art. 10 - I conduttori sono costituiti custodi della cosa locata e dovranno utilizzarla con la diligenza del buon padre di famiglia. Essi esonerano espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo dei dipendenti del locatore, compreso il portiere, o di terzi in genere.

Art. 11 - I conduttori si obbligano a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria alla cosa locata, compresi gli impianti esistenti, senza preventivo consenso scritto del locatore. In particolare, l'esecuzione da parte dei conduttori di opere per le quali disposizioni, anche future, legislative e regolamentari in materia edilizia prescrivano il rilascio di autorizzazioni, concessioni, licenze e permessi, comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 12 - Al termine della locazione l'immobile sarà riconsegnato in buono stato locativo, salvo il deterioramento da normale uso. Tutti i lavori, opere, accessioni ed aggiunte eseguiti durante la locazione andranno a beneficio del locatore senza che i conduttori possano accampare diritti o pretese di alcun genere, a meno che il locatore non preferisca la restituzione dei locali nel pristino stato, a cura e spese dei conduttori.

Art. 13 - I conduttori dovranno in ogni caso consentire l'accesso del locatore o di suoi incaricati nell'unità immobiliare locata per l'accertamento dell'adempimento da parte degli stessi conduttori degli obblighi posti a loro carico dal presente contratto, relativamente alla destinazione ed allo stato di manutenzione.

Art. 14 - A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e di convalida di sfratto o di licenza ed ai fini della competenza giudiziaria, i conduttori eleggono domicilio nell'immobile locato o, in caso di abbandono dell'immobile stesso, presso il portiere dello stabile o presso l'Ufficio di Segreteria del Comune.

Art. 15 - A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto i conduttori hanno corrisposto al locatore, a titolo di deposito cauzionale, la somma di euro 750,00 (settecentocinquanta/00), pari a due mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni o altri corrispettivi e con le seguenti modalità: € 400,00 (quattrocento/00) da parte dell'Ordine dei Giornalisti delle Marche ed € 350,00 (trecentocinquanta/00) da parte dell'Immobiliare Casa Italia 101 Sas.

Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che i conduttori abbiano adempiuto agli obblighi tutti derivanti dal contratto di locazione.

In caso di mancata puntuale riconsegna di tutti i locali in buono stato locativo, il locatore è fin da ora autorizzato ad incamerare il deposito cauzionale a titolo di penale per il ritardo. I conduttori saranno tenuti, inoltre e comunque, all'ulteriore risarcimento dei danni.

Art. 16 - Le spese di bollo e di quietanza sono a carico dei conduttori. Le spese di registrazione saranno a carico delle parti come per legge.



Art. 17 - In deroga all'art. 1193 c.c., il locatore avrà facoltà di attribuire qualsiasi pagamento ai debiti più antichi indipendentemente dalle eventuali diverse indicazioni dei conduttori stessi.

Art. 18 - Con la sottoscrizione del presente contratto, i conduttori prendono atto che l'art. 10, comma 2, del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 stabilisce che: "Nel caso di unità immobiliari dotate di impianti termici individuali la figura dell'occupante, a qualsiasi titolo, dell'unità immobiliare stessa subentra, per la durata dell'occupazione, alla figura del proprietario, nell'obbligo di adempiere agli obblighi previsti dal presente regolamento e nelle connesse responsabilità limitatamente all'esercizio, alla manutenzione dell'impianto termico ed alle verifiche periodiche di cui al comma 12" dell'anzidetto articolo. 10.

Art. 19 - Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le disposizioni della L.392/1978 in quanto applicabili, quelle del Codice Civile, nonché gli usi locali. Eventuali modifiche della legge n. 392/1978 comporteranno l'adeguamento ad esse di quanto pattuito con il presente contratto.

Art. 20 - Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo e non potrà essere provata che mediante atto scritto.

Letto, approvato e sottoscritto

Ancona li 12.10.2021

**GEOM. LORENZO MANUALI**

Studio Tecnico e Amm.ni Condominiali

Il locatore Via xxv Aprile n.7 - 60125 Ancona  
Tel. 071/2814720

I conduttori

ORDINE GIORNALISTI MARCHE  
IL PRESIDENTE

IMMOBILIARE  
CASA ITALIA 101  
C.so Garibaldi 101 - 60121 ANCONA  
Tel. 071/201201  
Part. IVA n. 02/84790422

A mente dell'art. 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui agli artt. 3, 4, 5, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 17.

Il locatore

**GEOM. LORENZO MANUALI**

Studio Tecnico e Amm.ni Condominiali

Via xxv Aprile n.7 - 60125 Ancona  
Tel. 071/2814720

I conduttori

ORDINE GIORNALISTI MARCHE  
IL PRESIDENTE

IMMOBILIARE  
CASA ITALIA 101  
C.so Garibaldi 101 - 60121 ANCONA  
Tel. 071/201201  
Part. IVA n. 02/84790422