

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO**

L'anno Duemilaventuno e questo dì 24 del mese di Maggio mediante la presente privata scrittura redatta con espresso richiamo alle norme della buona fede e dell'affidamento, e da tenere e valere tra le parti al pari di pubblico strumento, il locatore **[REDACTED]** con



Conduttore,

Premesso che:

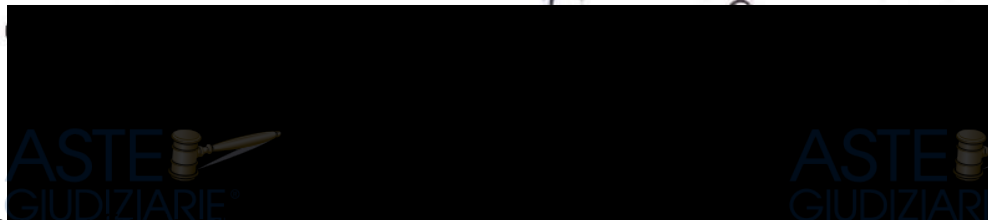
[REDACTED] è proprietaria di due immobili e piu' precisamente:

A. unità immobiliare a destinazione d'uso D/7 sita in Laterina-Pergine Valdarno via Piero Calamandrei e composta da ampio locale ad uso produttivo al piano primo con due bagni.

L'immobile ha accesso indipendente da resede a comune con l'unità immobiliare di cui al punto B. Al C.F. del Comune di Laterina Pergine Valdarno detto immobile è censito al F 4 part. 198 sub. 6 cat. D/7, rendita catastale € 15.100,00 e F.4 part.198, sub.9-10 (resede a comune con immobile di cui al punto B, non censibile)

B. unità immobiliare a destinazione D/7 posta al primo piano contigua l'immobile al punto A.

Questa ha ingresso indipendente da resede a comune (sub. 9-10). Questa unità è composta da ingresso, ufficio, sala riunioni, refettorio, bagni. Al C.F. del Comune di Laterina Pergine Valdarno detto immobile è censito al F. 4 part. 198 sub 5 cat. D/7 rendita catastale € 15.000,00 e F.4 part.198, sub.9-10 (resede a comune con immobile di cui al punto B, non



- 1) E' volontà del locatore locare i beni in questione nel loro complesso
- 2) Che il conduttore ha preso attenta visione degli immobili di cui ai punti A e B ed ha manifestato la volontà di prenderli in locazione con la finalità di svolgervi la propria attività e che prima della stipula di questo atto si è accertato che la destinazione d'uso urbanistica del bene oggi locato fosse adeguata alla sopracitata attività.
- 3) Che il locatore dichiara che non esistono impedimenti di fatto o di diritto per locare i beni in questione e che gli stessi sono nella sua piena titolarità e disponibilità nonche' che il bene è urbanisticamente e catastalmente conforme.
- 4) Il locatore consegna copia del certificato energetico dell'immobile oggetto di questo atto redatto dal tecnico [redacted] in data 10/6/2021. Dall'Ape risulta che il bene è in classe F. Il conduttore dichiara di essere stato edotto sulla normativa vigente sul risparmio energetico degli edifici.

Tutto cio' premesso, da considerarsi parte integrante ed essenziale di questo atto, le parti danno luogo al presente contratto ai seguenti patti e condizioni:

Art. 1 - La S [redacted] i immobili di cui al punto A e B della premessa.

Art. 2 - In relazione al fatto che i beni del rapporto sono ad uso diverso da quello abitativo il contratto sarà regolato dagli artt. 27 e s.s. della L. 392/78

Art. 3 - La locazione avrà la durata di anni 6 sei con inizio dal giorno 01.07.2021. Il presente contratto si intenderà tacitamente rinnovato per uguale periodo salva disdetta da comunicarsi nei termini e con le forme di cui agli artt. 28 e 29 L. 392/78; Parte conduttrice sarà immessa nella detenzione del bene entro il 31.05.2021. Dal 31.05.2021 al 30.06.2021 la detenzione è a titolo gratuito.

Art. 4 - Il prezzo della locazione è pattuito in € 54.000,00 (cinquantaquattromila/00) oltre iva annui da pagarsi in soluzioni mensili anticipate di € 4.500,00 (quattromilacinquecento/00) oltre iva cadauna entro il 10 di ogni mese. L'applicazione dell'iva è espressamente richiesta dal locatore.

Firmato Da: ROSSI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 446bac724a5f4267a3c6f9bdb3ba5f4

Al fine di agevolare il conduttore per i primi due anni di locazione viene lui concesso uno sconto complessivo di Euro 15.000,00 che sarà così distribuito:

- Per i primi 6 mesi, dal 01.07.2021 al 31.12.2021 viene concesso uno sconto pari ad Euro 6.000,00 (seimila/00), per cui la locazione sarà di Euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00) oltre IVA mensili, cadauna entro il 10 di ogni mese
- Dal 01.01.2022 al 30.06.2023 viene concesso uno sconto pari ad Euro 9.000,00 (novemila/00) per cui canone mensile sarà di Euro 4.000,00 (quattromila/00) oltre IVA, cadauna entro il 10 di ogni mese
- Dal 01.07.2023 il canone annuo tornerà a regime, ovvero di Euro 54.000,00 (cinquantaquattromila/00) + IVA per cui € 4.500,00 (quattromilacinquecento) oltre iva mensili (oltre gli aumenti ISTAT maturati sino a quel momento).

Le parti convengono che il pagamento del canone avvenga tramite bonifico bancario con codice iban N. IT 25 U 08811 71600 0000000 23053 intestato al locatore. La documentazione attestante l'avvenuto pagamento costituirà prova per la quietanza, tuttavia il locatore emetterà adeguata documentazione amministrativa.

Il termine ha carattere essenziale ai sensi dell'art. 1457 c.c. Ove il locatore non si avvalga della facoltà risolutiva concessa dalla predetta clausola, il ritardato pagamento darà luogo in ogni caso alla corresponsione di interessi legali aumentati di due punti percentuali. In considerazione dell'essenzialità del termine il conduttore non potrà invocare, neppure per analogia, il contenuto degli articoli 5 e 55 Legge 392/78.

Le parti contraenti convengono che il canone di locazione sia aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT ai sensi dell'art. 1, comma 9 L. 574/85 N. 118.

Si precisa che i canoni di locazione relativi ai mesi di luglio ed agosto 2021 sono legati alla necessità di posizionare la nuova macchina da taglio mod. Freccia 180/180, nonché alla necessità di provvedere all'adeguamento dei locali per la sua installazione e interconnessione; tale precisazione viene fatta al fine della rendicontazione quali spese relative all'investimento

finanziato dal Bando "POS FESR TOSCANA 201-2020 Azione 3.1.1. sub-azione 3.1.1 a 3 Aiuti finalizzati al contentimento e al contrasto dell'emergenza epidemiologica Covid-19 - Fondo investimenti Toscana-aiuti agli investimenti"

Art. 5 - Gli immobili sopra indicati vengono locati per l'esercizio dell'attività svolta dal locatario. Gli immobili indicati in premessa vengono locati per il solo uso previsto dal presente contratto, il conduttore ha comunque la facoltà di sublocare l'immobile con il solo onere di comunicare al locatore la persona del subconduttore, la durata del contratto e la parte del bene sublocato.

Rimane comunque piena ed incondizionata la responsabilità del conduttore alle obbligazioni assunte in questo atto; si richiama espressamente l'art. 1595 c.c.

Art. 6 - Qualora il conduttore trasferisca l'azienda invocando per cui il dispositivo di cui all'art.36 L. 392/78, il cedente rimarrà responsabile in solido con il cessionario delle obbligazioni assunte in questo atto con il locatore.

Art. 7 - Il conduttore dichiara di aver visitato gli immobili oggetto della locazione, e di averli trovati adatti all'uso cui verrà destinato, e si obbliga a riconsegnarlo, alla scadenza del contratto, nello stato in cui si trova, escluso il normale logorio di uso.

Art. 8 - Tutte le spese per eventuali opere di adattamento o di miglioria del locale, che il conduttore riterrà di apportare al locale stesso per l'esercizio dell'attività dal medesimo svoltavi, saranno a totale ed esclusivo carico del conduttore stesso senza che il locatore sia tenuto alla corresponsione di alcuna indennità, il tutto anche in deroga agli artt. 1592 c.c. Per quanto concerne le addizioni sarà facoltà del conduttore asportarle ripristinando la situazione ex ante. Il conduttore si obbliga ad eseguire i lavori in conformità ad ogni normativa applicabile in materia urbanistica/catastale/igienico-sanitaria/sicurezza ect, malleando il locatore da ogni responsabilità anche verso i terzi da ogni conseguenza inerente detti interventi. Il conduttore dovrà inoltre provvedere al pagamento delle utenze di energia elettrica, acqua, metano, vuotatura fosse biologiche e T.A.R.I. che dovranno essere volturate a suo nome.

Art. 9 - Per una piu' chiara individuazione della competenza nelle spese di manutenzione sul bene le parti fanno espresso rinvio alla tabella oneri accessori ripartizione fra locatore e conduttore concordata tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat registrata il 30 04 2014 a Roma (agenzia Entrate ufficio territoriale Roma 2 n. 8455/3). Il locatore potrà sostituirsi al conduttore qualora questo non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro trenta giorni dalla

avvenuta riparazione. In caso contrario, la somma sborsata sarà prelevata dal deposito cauzionale che dovrà essere immediatamente integrato dal conduttore. Per le spese non elencate nella tabella sopra menzionata si conviene che le spese di manutenzione straordinaria o comunque erogate in funzione di interventi di carattere straordinario sull'edificio (ristrutturazioni, sostituzione di impianti, ecc) sono a carico del locatore, mentre quelle di piccola manutenzione sono a carico del conduttore per le previsioni dell'art. 1609 c.c.

Art. 10 - Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero comunque derivargli per fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi in genere; ed il locatore è esonerato da ogni responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà, inoltre il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. Il conduttore è responsabile della custodia dei beni locati ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2051 c.c. precisando che il conduttore risponde quale custode dei danni che la cosa locata abbia cagionato a terzi, compresi in essi il locatore se danneggiato o altra sua cosa e si libera da tale responsabilità solo dando la prova del caso fortuito che può anche consistere nella dimostrazione che il fattore determinante il danno ha riguardato strutture o apparati dell'immobile sottratti alla disponibilità dello stesso conduttore ed estranei, quindi ai suoi poteri di vigilanza. Qualora il locatore subisse azioni di terzi in merito alla citata responsabilità oggettiva lo stesso potrà rivalersi sul conduttore

Il proprietario-locatore resta tuttavia responsabile di tutte quelle cose che non passano nella disponibilità del conduttore vale a dire le strutture murarie, gli impianti in essi conglobati sui quali il conduttore non ha possibilità di intervenire per prevenire o riparare il danno. In tale ambito sono compresi gli impianti idrici e sanitari per raggiungere i quali occorre intervenire sulle opere murarie. La responsabilità di cui all'art. 2053 c.c. è del locatore. Il conduttore si obbliga tuttavia a segnalare prontamente, alla controparte, la presenza di situazioni di pericolo e/o vizi e/o problematiche relative all'unità locata.

Art. 11 - Il conduttore ha la facoltà di recedere, indipendentemente dai motivi, anticipatamente dal presente contratto, mediante raccomandata da spedire al locatore 6 sei prima l'effettivo rilascio. Nel caso in cui si avvalga di tale facoltà, dovrà sostenere le spese di ufficio del registro (per intero) necessarie per la risoluzione anticipata. Nel periodo (6 sei) antecedenti al rilascio il

Da: ROSSI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 446baef7245f4267a3c6f9dbb3ba5f4

conduttore si obbliga a far visionare il bene ad eventuali nuovi inquilini dando sin da adesso la piu' ampia disponibilita'.

Art. 12 - Il locatore potra', in qualunque momento ispezionare o far ispezionare il locale oggetto della locazione previo preavviso al conduttore.

Art. 13 - Il conduttore versera', a titolo di deposito cauzionale, la somma di 10.500,00 (diecimilacinquecento) immediatamente dopo la sottoscrizione di questo atto tramite bonifico bancario a favore del codice iban sopra menzionato. La documentazione bancaria costituirà quietanza. La somma verrà restituita al termine del rapporto fatto salvo compensazioni per danni al bene locato o per altri inadempimenti del conduttore. Il deposito produrrà interessi legali a favore del conduttore da rimborsare lui annualmente. Al termine del rapporto di locazione le parti eseguiranno sopralluogo all'unità immobiliare e redigeranno verbale di riconsegna del bene indicandone le condizioni in cui lo stesso si trova. Ove una delle parti non partecipi senza giusto motivo a detto sopralluogo, la verifica e l'esito della stessa sarà redatta unicamente dal soggetto presente e farà piena prova anche contro l'assente. Il conduttore si obbliga inoltre entro la data del 01/7/2021 a fornire un'assicurazione contro ipotesi di incendi e scoppi con l'estensione di eventuali danni a terzi. L'assicurazione dovrà essere stipulata a favore del locatore per un importo adeguato al valore del bene. Detta Polizza dovrà rimanere attiva per tutta la durata del contratto.

Art. 14 - Le spese tutte per il presente contratto di locazione, ivi comprese quelle per la registrazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali, ai sensi dell'art. 8 Legge 392/78. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore.

Art. 15 - Per tutto quanto non espressamente previsto nella presente privata scrittura, le parti dichiarano che il rapporto di locazione deve intendersi regolato dalle norme speciali ed in subordine generali vigenti in materia integrate, ove occorra, dagli usi e consuetudini locali.

Art. 16 - Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (GDPR 2016/679 U.E.)

Le parti consentono che il Centro Immobiliare Valdarno srl, tramite la persona incaricata, dia luogo alla compilazione del registro dell' antiriciclaggio per registrare la presente locazione.

Art. 17 - Il presente atto è stato appositamente redatto per regolare l'affare cui si tratta; ogni singola clausola è stata oggetto di trattativa Individuale ne consegue che non ci si è avvalsi di contratti pre-formati e neppure di contratti predisposti unilateralmente.

Art. 18 - Le parti dichiarano che il presente affare è avvenuto per intermediazione ai sensi degli



Nonostante quanto asserito al punto 17) nel rispetto dei principi di trasparenza, buona fede e correttezza, al conduttore viene espressamente spiegato (e lo stesso ne prende atto ed accetta) il significato degli artt. 4) (essenzialità del termine), 10) (esenzione di responsabilità),

IL CONDUTTORE



Firmato Da: ROSSI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A.-NG CA.3 Serial#: 446bacf724a514267a3c619bdb3ba514