

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE

con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento all'IVA (D.L. 223/2006 conv. in L. n. 248/2006)

L'anno 2022 (duemilaventidue) e questo dì 31 (trentuno) del mese di ottobre in Firenze, con la presente scrittura privata da tenere e valere tra le parti ad ogni effetto di legge, tra

- **[REDACTED]**, con sede in Scarperia e San Piero (FI), Via J. F. Kennedy snc, **[REDACTED]** in persona del curatore fallimentare Dott. Valerio Pandolfi, appositamente autorizzato alla sottoscrizione del presente atto con provvedimento del G.D. Dott.ssa Maria Novella Legnaioli del 19 ottobre 2022 Indirizzo pec [fif492022@procedurepec.it](mailto:fif492022@procedurepec.it) di seguito denominata anche "parte locatrice" o "locatrice" e

- **[REDACTED]** con sede in **[REDACTED]**, Via **[REDACTED]**, Co **[REDACTED]**, **[REDACTED]** in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, **[REDACTED]**, indirizzo pec **[REDACTED]** in seguito denominata anche "parte conduttrice" o "conduttrice" e, insieme alla locatrice, le "Parti",

**premessi che**

- A) La **[REDACTED]** è stata dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Firenze n. 50/2022 del 28 marzo 2022;
- B) Giusta autorizzazione del Giudice Delegato in data 11 ottobre 2022 si è tenuta la vendita all'asta dell'azienda di proprietà della società fallita;
- C) Come indicato nell'avviso di vendita, l'azienda posta in vendita non comprendeva l'immobile di proprietà della **[REDACTED]** ed in particolare nel medesimo avviso era stato esplicitato che l'aggiudicatario dell'azienda avrebbe dovuto, contestualmente alla sottoscrizione del contratto di acquisto dell'azienda, sottoscrivere anche il contratto di locazione immobiliare relativo al predetto immobile;
- D) In data odierna è stato sottoscritto tra **[REDACTED]** e **[REDACTED]** il contratto di cessione di azienda

tutto ciò premesso, tra le sottoscritte parti

**SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE**

## Art. 1 - Oggetto

1.1. La società ~~Mondo Verde Casa e Giardini~~ concede in locazione alla ~~Mondo Verde Srl~~ che accetta, gli immobili di sua proprietà posti in Scarperia e San Piero, Via J. F. Kennedy Snc di seguito indicati:

- a) fabbricato e porzione di resede censito al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia e San Piero al foglio 68, particella 366, subalterno 500, categoria D/1, rendita Euro 11.748,60;
- b) porzione di resede censito al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia e San Piero al foglio 68, particella 366, subalterno 7, categoria F/1, consistenza 768 mq.

Sono oggetto della locazione immobiliare anche le tettole presenti nel resede posteriore ed il tunnel estensibile adibito a superficie di deposito.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal Prof. Sandro Chiostrini che viene allegata al presente contratto sub lett. A.

1.2. La Parte Conduttrice dichiara di ben conoscere gli immobili oggetto di locazione, avendoli visionati ed esaminati e li riconosce ed accetta pertanto come idonei alle proprie esigenze ed in buono stato di manutenzione, impegnandosi ad utilizzarli esclusivamente in conformità alla destinazione sopra indicata. Ogni mutamento della destinazione d'uso dovrà essere previamente richiesto alla Locatrice ed autorizzato per scritto da questa. Qualsiasi mutamento di destinazione d'uso non autorizzato dalla Locatrice darà facoltà a quest'ultima di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

1.3. La Conduttrice si impegna ad ottenere a propria cura e spese qualsiasi certificato, autorizzazione e/o ogni altro atto della Pubblica amministrazione che fosse necessario a consentire lo svolgimento nell'immobile della propria attività, così come a realizzare a sua cura e spese, previa autorizzazione scritta della Locatrice, qualsiasi opera ediliaza che si rendesse necessaria per l'esercizio della propria attività anche in ragione di norme sopravvenute o di disposizioni della Pubblica amministrazione, esonerando espressamente la Locatrice da qualsiasi responsabilità.

1.4. Ai sensi e per gli effetti degli articoli 35 e 41 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 ("Legge sulle locazioni"), come successivamente modificata ed integrata, la Parte Conduttrice

dichiara che l'uso dei suddetti immobili non comporterà contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori né sarà destinato all'esercizio di attività professionali né all'esercizio di attività di carattere transitorio escludendosi così l'applicabilità dell'art. 34 della Legge sulle locazioni. Parte Conduttrice rinuncia in ogni caso a qualsiasi indennità per l'avviamento o comunque di fine rapporto anche in deroga alle diverse previsioni di legge.

**1.5.** La Parte Conduttrice si impegna a riconsegnare l'immobile oggetto di locazione alla scadenza contrattuale nello stesso stato di fatto e di diritto in cui gli viene consegnato dalla Parte Locatrice, salvo il deperimento d'uso.

**1.6.** L'immobile oggetto di locazione è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, che la Parte Conduttrice dichiara di aver ricevuto insieme alla relativa documentazione e che viene allegato al presente contratto sub lett. B.

#### **Art. 2 - Termine iniziale e durata. Recesso.**

**2.1.** La locazione ha una durata di 6 anni, con decorrenza dal giorno 31 ottobre 2022 ed andrà pertanto a scadere il giorno 30 ottobre 2028.

**2.2.** Alla prima scadenza il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per altri sei anni e così ad ogni successiva scadenza, salvo disdetta che ciascuna delle parti dovrà inviare all'altra parte almeno dodici mesi prima della scadenza a mezzo di lettera raccomandata A.R. o posta elettronica certificata.

**2.3.** Parte conduttrice può recedere anticipatamente dal presente contratto, salvo l'obbligo di preavviso di almeno sei mesi da comunicare a Parte Locatrice con raccomandata A.R. o posta elettronica certificata.

**2.4.** In caso di mancato rilascio alla scadenza del contratto e/o al verificarsi di un'ipotesi di sua risoluzione e/o di scioglimento e/o comunque al cessare dei suoi effetti, la Parte Conduttrice sarà tenuta al pagamento di una penale giornaliera di Euro 200,00, da aggiungersi al canone che comunque resterà dovuto sino al rilascio dell'immobile in misura pari al 100% del canone, rivalutata in base all'indice ISTAT dalla data di

sottoscrizione del presente atto, salvo in ogni caso il maggior danno patito dalla Parte Locatrice.

**Art. 3 – Canone e spese.**

**3.1.** Il canone della locazione viene pattuito dalle parti in annui € 54.000,00 (euro cinquantatremila/00) oltre I.V.A. da corrispondersi al domicilio della Parte Locatrice in 12 rate mensili anticipate di € 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00) oltre I.V.A. ciascuna a mezzo bonifico bancario con valuta fissa entro il giorno 5 del mese di riferimento sul c/c intestato a [REDACTED] Codice Iban [REDACTED]

**3.2.** L'ammontare del canone così come stabilito dalla clausola precedente dovrà essere aggiornato automaticamente, senza necessità di alcuna richiesta da parte della Locatrice, a partire dall'inizio del secondo anno del rapporto locativo, e così per ogni anno successivo, nella misura del 75% della variazione, verificata nell'anno precedente ed accertata dall'ISTAT, dell'indice del prezzo al consumo per le famiglie d'impiegati e operai.

**3.3.** Sono poste interamente a carico della Parte Conduttrice, che se le assume, tutte le spese e gli oneri accessori relativi alle utenze, tra le quali, a titolo esemplificativo, quelle relative alla fornitura dell'acqua, energia elettrica e riscaldamento, prelievo e stasatura fosse biologiche, smaltimento rifiuti solidi e urbani.

**3.5.** Per nessun motivo la Parte Conduttrice potrà sospendere il pagamento del canone di locazione e non potrà far valere alcuna eccezione o azione nei confronti della Locatrice se non dopo il pagamento delle rate scadute, essendo espressamente convenuta la clausola "Solve et Rèpete".

**3.6.** Il ritardato o inesatto pagamento del canone di locazione rispetto alla data stabilita o al suo ammontare costituirà automaticamente in mora la conduttrice e determinerà l'obbligo della stessa Parte conduttrice di corrispondere, sulla somma non puntualmente o integralmente versata, una maggiorazione pari agli interessi moratori previsti dal D.Lgs. n. 231/2002.

**3.7.** Il mancato o ritardato pagamento del canone e/o delle altre spese e oneri accessori entro le scadenze e secondo le modalità qui stabilite (intendendosi per ritardato

pagamento quello che interviene oltre 10 giorni dopo la scadenza) per due volte nell'arco di un anno comporta la facoltà per la Parte Locatrice di risolvere *ipso jure* il contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

#### **Art. 4 - Ordinaria e straordinaria manutenzione.**

**4.1.** La Parte Condottrice verrà costituita custode dell'immobile alla data di inizio della locazione, obbligandosi a mantenerlo con la diligenza del buon padre di famiglia e a restituirlo al termine della locazione nello stesso stato in cui le è stato consegnato. Saranno pertanto interamente a suo carico le opere e le riparazioni di ordinaria manutenzione, anche dipendenti da vetustà e caso fortuito, tra le quali espressamente rientrano quelle relative agli impianti di acqua ivi comprese le rubinetterie e i sanitari, gas e luce, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi e serrande, ai vetri di porte e finestre, alla superficie delle pareti, soffitti ed infissi, alla pavimentazione e rivestimento dei locali ed all'imbiancatura periodica dei locali.

**4.2.** Rimarranno a carico della Parte locatrice tutte le opere di straordinaria manutenzione. Qualora l'immobile necessiti di riparazioni straordinarie, Parte Condottrice sarà tenuta a darne tempestiva comunicazione alla Parte Locatrice al fine di evitare maggiori danni.

Parte conduttrice deve tollerare le riparazioni urgenti, che non dovessero potersi differire fino al termine del contratto, anche quando le stesse importino privazioni del godimento della cosa locata.

Parte Condottrice deve altresì consentire e tollerare le riparazioni ed i restauri, eseguibili dalla Parte Locatrice oltre i termini temporali previsti dall'art. 1584 c.c., anche quando questi importino limitazione del godimento di parte dell'immobile locato, senza pretendere indennizzi o risarcimento alcuno, fatta salva la riduzione del canone di locazione qualora gli interventi di riparazione dovessero protrarsi per più di 30 giorni consecutivi e qualora tali interventi dovessero impedire l'esercizio dell'attività da parte della Condottrice. In particolare la predetta riduzione sarà pari ad Euro 150,00 giornalieri e sarà riconosciuta a partire dal 31° giorno e sino alla conclusione dei lavori. Ogni diversa eccezione fin d'ora rinunciata e rimossa.

4.3. L'inosservanza delle obbligazioni contenute nella presente clausola da parte della Condittrice comporta la facoltà di Parte Locatrice di risolvere di diritto il contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e costituisce, in ogni caso, motivo di risoluzione per grave inadempimento.

#### **Art. 5 - Addizioni, modifiche e miglioramenti.**

5.1. La Parte Condittrice potrà eseguire, a propria cura e spese, opere edilizie, murarie e/o di trasformazione interna, se necessarie per rendere i locali idonei all'uso previsto, nel rispetto della statica dell'edificio, del suo aspetto esterno, delle normative vigenti e dei diritti dei terzi, nonché apportare addizioni o modifiche anche migliorative all'unità immobiliare locata, soltanto previa autorizzazione scritta della Parte Locatrice, pena la facoltà di quest'ultima di richiedere la riduzione al pristino stato e/o comunque il risarcimento dei danni e/o la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

5.2. Qualsiasi opera interna, addizione, modifica o miglioramento apportato dalla Condittrice, anche se previamente autorizzata, non darà diritto alla Parte Condittrice ad alcuna indennità e rimarrà acquisita gratuitamente alla Locatrice, se gradita, escludendosi espressamente il diritto alle indennità di cui agli artt. 1592 e 1593 c.c..

5.3. La Locatrice si impegna, ove necessario e possibile, a prestare la propria collaborazione per l'ottenimento di eventuali autorizzazioni da richiedere alle Pubbliche amministrazioni competenti, i cui costi saranno comunque interamente a carico della Parte Condittrice, che si impegna altresì a manlevare e tenere indenne la Parte Locatrice da qualsiasi responsabilità per l'esecuzione e manutenzione delle suddette opere.

#### **Art. 6 - Responsabilità per danni a persone o cose. Polizza assicurativa.**

6.1. La Parte Condittrice, costituita custode dell'immobile, esonera e manleva espressamente la Parte Locatrice da qualsivoglia responsabilità per danni a persone o cose derivanti: (i) dagli impianti, dalle attrezzature, dalle merci di sua proprietà e/o pertinenza o comunque dalla attività dalla stessa svolta a qualsiasi titolo nei locali in oggetto, anche se dovuti a cause fortuite o di forza maggiore; (ii) dall'immobile oggetto di locazione se imputabili a difetto di manutenzione ordinaria dello stesso ovvero derivanti da cause fortuite, forza maggiori, fatti di terzi, ovvero a difettoso funzionamento

d'impianti termici, idraulici, nonché a rottura di tubazioni, incendio o scoppio.

6.2. La Parte Conduttrice si Impegna pertanto ad assicurare, a propria cura e spese, con compagnia di primaria importanza e con esclusione di ogni diritto di rivalsa sulla locatrice:

(i) gli impianti, le attrezzature e le merci di sua pertinenza contro i rischi da incendio e R.C. verso terzi; (ii) le unità immobiliari oggetto di locazione contro il rischio locativo, ivi compresi i danni da furto e incendio, i danni a terzi e i danni imputabili a difetto di manutenzione ordinaria. La Parte Locatrice avrà diritto di richiedere ed ottenere copia delle suddette polizze in qualsiasi momento.

6.3. In caso di mancata sottoscrizione delle polizze di cui al comma precedente entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto e per tutta la durata dello stesso, la Parte Locatrice avrà facoltà di risolvere *ipso jure* il contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

#### **Art. 7 – Divieto Sublocazione e cessione del contratto.**

7.1. Alla Parte Conduttrice è fatto divieto di sublocare o comunque concedere in godimento a terzi, anche parzialmente, gli immobili oggetto del presente contratto.

7.2. La Parte Locatrice avrà in ogni momento la facoltà di ispezionare o far ispezionare i locali concessi in locazione, con preavviso di almeno tre giorni lavorativi.

#### **Art. 8 - Cauzione**

8.1. A garanzia di tutte le obbligazioni assunte col presente contratto, la Parte Conduttrice deposita al locatore la somma di Euro 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00) a titolo di deposito cauzionale ai sensi dell'art. 11 della L. 392/78

8.2. Il deposito cauzionale in oggetto deve ritenersi fruttifero al tasso legale degli interessi e sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali.

8.3. Parte Conduttrice avrà facoltà di sostituire la presente cauzione con una fideiussione bancaria a prima richiesta e senza eccezioni, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, che garantisca il medesimo importo. In tal caso Parte Locatrice si impegna a restituire a Parte Conduttrice il deposito cauzionale oltre agli interessi maturati fino alla data stessa di restituzione.

#### **Art. 9 – Cessione immobile**

9.1. Parte Locatrice dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto di locazione sarà posto in vendita mediante procedura competitiva ai sensi della vigente Legge Fallimentare.

#### **Art. 10 - Domicilio**

10.1. A tutti gli effetti di questo atto, compresa la notifica degli atti esecutivi, le Parti eleggono domicilio presso i seguenti indirizzo:

MONTECATINI S.p.A. - MONTECATINI S.p.A. C/O CURATORE DOTT. VALERIO PANDOLFI, VIA GIUSEPPE GARIBALDI 15, 50123 FIRENZE

MONTECATINI S.p.A., ferma restando comunque la validità delle notifiche eseguite alle rispettive sedi legali se diverse.

#### **Art. 11 - Spese**

11.1. Le spese di registrazione del presente contratto faranno carico alla Parte Locatrice e alla Parte Conduttrice in parti uguali, salvo diverse previsioni di leggi sopravvenute.

#### **Art. 12 - Riservatezza**

12.1. Le Parti si autorizzano reciprocamente ad utilizzare e comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente per adempimenti relativi al presente rapporto di locazione ai sensi del Regolamento UE 679/2016 e d.lgs. 101/2018

#### **Art. 13 - Iva**

13.1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, n. 8, DPR 633/72, così come modificato dal Decreto Legge 223/2006, convertito dalla Legge 248/2006, la Parte Locatrice esercita l'opzione per l'assoggettamento ad Iva dei canoni pattuiti.

#### **Art. 14 - Foro competente**

14.1. Qualsiasi controversia che dovesse insorgere per la validità, l'applicazione o l'interpretazione del presente contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Firenze, previo obbligatorio esperimento del procedimento di mediazione davanti all'Organismo di Conciliazione di Firenze.



Allegati:

A) Perizia di stima redatta dal Prof. Ing. Sandro Chiostrini

B) Attestato di Prestazione Energetica;



Letto, confermato e sottoscritto

PARTE LOCATRICE

F.lli [redacted]  
C. [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

PARTE CONDUTTRICE

M. [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

Approvazione specifica: le parti, che hanno concordato il contenuto del presente contratto dopo specifica trattativa su ciascuna clausola, in ogni caso, dopo aver letto il presente atto, approvano integralmente e specificamente le seguenti clausole n. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, ciascuna oggetto di attenta e separata accettazione.

PARTE LOCATRICE

F.lli [redacted]  
C. [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

PARTE CONDUTTRICE

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

