

BRUNO DETTI
NOTAIO

Repertorio n. 101068=

Raccolta n. 14696=

CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno il giorno otto del mese di aprile in Grosseto, nel mio studio secondario in piazza Caduti sul Lavoro n. 1.

Avanti a me dottor **Bruno DETTI**, notaio in Orbetello, iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Grosseto, sono presenti i signori

██████████, imprenditrice
██████████, imprenditrice,

entrambe domiciliate per la carica presso la sede sociale, quali uniche socie e quindi in rappresentanza della società:

- "██████████" con sede legale in Grosseto, via Lazzaretti n. 40, ammontare dei conferimenti euro 5.164,57, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese della Maremma e del Tirreno ██████████, autorizzate al presente atto in forza dei vigenti patti sociali

- ██████████, residente in Grosseto, via Davide Lazzeretti n. 38, pensionata
codice fiscale ██████████

nel presente atto complessivamente "Locatore"
- ██████████ residente in Grosseto, via Davide Lazzeretti n. 38, impiegato
codice fiscale ██████████

nel presente atto "Conduttore"

Comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue

- Oggetto -

La società "██████████" e la signora ██████████

concedono in locazione
al signor ██████████

che accetta

i seguenti Immobili in Grosseto e precisamente:

di proprietà della società "██████████"

a) Laboratorio artigianale della superficie catastale di mq. 248 (duecento-quarantotto) avente accesso da via Lazzeretti n. 38 e n. 40 al piano terra con annesso appezzamento di terreno di mq. 155 (centocinquantacinque) destinato a corte di pertinenza esclusiva.

Confini: proprietà ██████████, ██████████, via Lazzeretti, salvo se altri.

Al Catasto Fabbricati del Comune di **Grosseto** nel foglio di mappa 109:

- **particella 159 subalterno 9**, zona 2, categoria C/3, classe 3, consistenza catastale mq. 234, superficie catastale mq. 248, rendita catastale euro 1.305,19;

Al Catasto Terreni del Comune di **Grosseto** nel foglio di mappa 109:

- **particella 437**

con i redditi di euro 0,01 dominicale ed euro 0,01 agrario.

di proprietà della signora ██████████

c) appartamento avente accesso da via Lazzeretti n. 38 al piano terra e primo.

Registrato ad Orbetello

in data 9 aprile 2021

al n.498 serie 1T

esatti euro 440,00

TRASCritto all'ufficio dei

RR.II di GROSSETO

in data 9 aprile 2021

n. 5473 reg.generale

n. 4089 reg.particolare

TRASCritto all'ufficio dei

RR.II di GROSSETO

in data 9 aprile 2021

n. 5474 reg.generale

n. 4090 reg.particolare

Confini: proprietà [REDACTED], altra proprietà [REDACTED] salvo se altri.

Al Catasto Fabbricati del Comune di **Grosseto** nel **foglio di mappa 109**:

- **particella 111 subalterno 4**, zona 2, categoria A/2, classe 4, vani 6,5, superficie catastale escluse le aree scoperte mq 105, rendita catastale euro 704,96;

d) appartamento avente accesso da via Lazzeretti n. 38 e n. 40 al piano terra.

Confini: altra proprietà [REDACTED] su più lati, via Lazzeretti salvo se altri

Al Catasto Fabbricati del Comune di **Grosseto** nel **foglio di mappa 109**:

- **particella 111 subalterno 6** zona 2, categoria A/2, classe 4, vani 3, superficie catastale escluse le aree scoperte mq 55, rendita catastale euro 325,37;

e) Laboratorio artigianale della superficie catastale di mq. 505 (cinquecentocinque) avente accesso da via Lazzeretti n. 38 e n. 40 al piano terra

Confini: altra proprietà [REDACTED] su più lati, salvo se altri.

Al Catasto Fabbricati del Comune di **Grosseto** nel **foglio di mappa 109**:

- **particella 111 subalterno 5** zona 2, categoria C/3, classe 2, consistenza catastale mq. 476, superficie catastale mq. 505, rendita catastale euro 2.261,67.

- Conformità catastale -

Quanto edificato appare rappresentato nelle planimetrie depositate al Catasto dei Fabbricati allegate in unico inserto sotto la lettera "A".

La Parte Locatrice dichiara che:

- l'intestazione catastale è corretta
- i dati catastali e le planimetrie allegate sono conformi allo stato di fatto di quanto in oggetto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia.

- Durata -

Il contratto avrà durata di anni 12 (dodici) dal primo giugno 2021 e sarà automaticamente rinnovato per altri 12 (dodici) anni salvo disdetta da parte di una della parti da inviare con raccomandata a.r. almeno un anno prima della scadenza.

I locatari si obbligano a liberare gli immobili entro il 31 maggio 2021, salvo diverso successivo accordo.

Il Conduttore si impegna espressamente a riconsegnare l'Immobile entro e non oltre le ore 20:00 del giorno di scadenza del contratto.

Le Parti convengono che sarà in facoltà del Conduttore

- acquistare quanto in oggetto al prezzo concordato tra le Parti. In tal caso quanto versato a titolo di canone locazione sarà detratto dal prezzo di vendita degli Immobili;

- concedere gli Immobili in oggetto in subaffitto a terzi, società o enti.

Il Conduttore si accolla in via esclusiva (con esclusione quindi di qualsiasi rimborso da parte del Locatore) tutte le spese relative ad oneri accessori ed utenze, nonché quelle di ordinaria e straordinaria riparazione e manutenzione, comprese quelle necessarie ed urgenti per la conservazione dell' Immobile relative al tetto, alle grondaie ed alla corte di accesso.

Le Parti precisano che il canone infra dichiarato è stato tra di loro convenuto anche in ragione dell'obbligo sopra specificato.

- Canone -

Il canone della locazione è consensualmente fissato in euro 14.400 (quattor-

dicimilaquattrocento) annui di cui euro 12.000 (dodicimila) per le unità immobiliari di proprietà della signora [REDACTED] ed euro 2.400 (duemilaquattrocento) per le unità immobiliari di proprietà della società "[REDACTED]", da pagarsi in rate mensili dell'importo di euro 1.200 (milleduecento) ciascuna ed esattamente euro 1.000 (mille) alla signora [REDACTED] ed euro 200 (duecento) alla società "[REDACTED]", con scadenza il giorno 10 (dieci) di ogni mese a partire dal 10 giugno 2021.

Le Parti dichiarano inoltre di essere a conoscenza delle norme regolanti l'uso del denaro contante.

- Disposizioni Generali -

Il Locatore, relativamente agli Immobili, dichiara:

- di prestare tutte le garanzie di legge e di garantire la proprietà e disponibilità di quanto in oggetto
- di essere in pari con il pagamento di tutte le utenze, spese, imposte, tasse e simili

- Certificazioni -

Il Locatore, in relazione al D. Lgs. n. 192/2005, dichiara:

- che gli Immobili sono dotati degli Attestati di Prestazione Energetica redatti in data odierna e trasmessi alla Regione Toscana che, in unico inserto, si allegano al presente atto sotto la lettera "B"
- che sono stati redatti da tecnico abilitato ai sensi di legge in conformità alle disposizioni regolamentari vigenti
- che sono tuttora validi in quanto rispettate le prescrizioni di legge.
- che non sussiste l'obbligo di dotare i subalterni 9 della particella 159 e 5 della particella 111 dell'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto trattasi di edifici artigianali in cui gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo fino ad oggi esercitato od utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili, privo di porzioni adibite ad uffici ed assimilabili che siano scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica;

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva degli Attestati, in ordine alla prestazione energetica dell'Immobile.

- Clausole fiscali -

Il presente atto è soggetto:

- per la quota di canone imputata alla società "[REDACTED]" ad imposta di registro pari all'1% (uno per cento) ed all'imposta Iva al 22% (ventidue per cento)
- per la quota di canone imputata alla signora [REDACTED] ad imposta di registro nella misura del 2% (due per cento)

Le Parti chiedono che il pagamento dell'imposta di registro avvenga di anno in anno.

- Spese -

Il Conduttore:

- dichiara di assumersi le spese del presente atto e sue conseguenziali.
- Il notaio viene autorizzato ad effettuare gli adempimenti, nei termini previsti dalla legge, dopo aver ottenuto la valuta delle somme versate per il pagamento delle imposte.

- Risoluzione stragiudiziale delle controversie -

Qualsiasi controversia concernente il presente contratto o collegata allo stesso, comprese quelle relative alla sua interpretazione, validità, esecuzione e risoluzione, sarà sottoposta ad un tentativo di mediazione avanti ad un Ente abilitato ai sensi di legge, scelto dalla parte istante, purché operante nel territorio della Provincia di Grosseto, secondo la procedura prevista dall'Ente scelto.

- Trattamento dei dati personali -

Le Parti:

- dichiarano di aver sottoscritto l'Informativa in materia di protezione dei dati personali e di averne ricevuto copia, consentendo al loro trattamento ed alla loro comunicazione e diffusione per le finalità ed entro i limiti indicati nell'Informativa stessa

- mi dispensano dalla lettura di quanto allegato dichiarando di averne esatta ed integrale conoscenza.

Il presente atto, scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia ed in parte da me notaio, è stato da me letto ai comparenti che lo hanno approvato e dichiarato conforme alla loro volontà.

Viene sottoscritto alle ore 20,10.

Occupi quattro pagine di un foglio.

F.to:

F.to:

F.to:

F.to:

F.to: **Dr. Bruno Detti notaio**