

**Raccolta n.**

**CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE**

L'anno duemiladiciotto (2018), il giorno ..... (...) del mese di  
.....

**TRA**

**Dott.ssa Maria Cecilia Tosi**, nata a Tripoli (Libia) il 31 agosto 1957, che interviene nel presente atto non in proprio, ma in nome e per conto della **Città Metropolitana di Firenze** con sede in via Cavour n. 1 – Firenze (C.F. 80016450480), nella sua qualità di Dirigente della Direzione Patrimonio, Espropri e TPL, in applicazione dell'art. 107 comma 3 lett. c) del D.Lgs. 18/08/2000 n° 267, nonché in conformità a quanto disposto dal vigente Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e Servizi dell'Ente, domiciliato per le funzioni presso la sede dell'Ente medesimo .

**E**

**Dott.ssa Beatrice Di Benedetto**, nata a Isernia (IS) il 22/04/1970, che interviene nel presente atto non in proprio ma in nome e per conto della **Società EMIM Srl** con sede in Roma, Via delle Fornaci n. 132, (P.IVA-CF 08526561009), in qualità di Amministratore Unico;

**PREMESSO CHE**

- Con Contratto di locazione rep. 19814 del 13.11.2006 la Società EMIM Srl concedeva in locazione alla Provincia di Firenze il complesso immobiliare posto in Empoli, via Fucini nn. 33-41 e viale Amendola n. 39 per utilizzo a fini istituzionali della Provincia medesima;

- ai sensi della Legge n. 56 del 07/04/2014, di riordino istituzionale, dal 01/01/2015 la Città Metropolitana di Firenze è subentrata alla Provincia di Firenze in tutti i rapporti attivi e passivi esercitandone le funzioni nel rispetto degli equilibri di finanza pubblica e degli obiettivi del patto di stabilità interno;
- Il complesso in questione è tuttora adibito ad uso delle scuole di competenza della Città Metropolitana di Firenze e le parti hanno consensualmente deciso di procedere alla stipula di un nuovo contratto.

Tutto quanto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

**ART. 1 Oggetto** - La Soc. EMIM Srl tramite il suo rappresentante, Dott.ssa Beatrice Di Benedetto, come sopra qualificata, concede in locazione alla Città Metropolitana di Firenze che, in persona della sua Dirigente come sopra indicata accetta, l'intero complesso immobiliare posto in Empoli, via Fucini nn. 33-35-37, 39-41 e viale Amendola n. 39, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli al Foglio 17, p.lla 281, sub 504(ct. B5) e sub 505 (ct B5) , così come rappresentato dalla planimetria allegata – e parte integrante - al presente atto sotto la lettera “A”;

**ART. 2 Destinazione** -L'immobile sarà destinato a sede scolastica per le scuole di competenza della Città Metropolitana di Firenze.

**ART. 3 Durata** -L'atto di locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dal 01.09.2018 al 31.08.2024, e sarà rinnovabile per iscritto per ulteriori sei anni, salvo disdetta da parte del Locatore con lettera raccomandata a/r, almeno dodici mesi prima della scadenza e salvo esercizio

del diritto di recesso da parte della Città Metropolitana di Firenze, così come indicato all'art. 14.

**ART. 4 Canone** – Il canone annuo della presente locazione è stabilito in € 251.107,70 (duecentocinquantunmilacentosette/70), oltre IVA, da corrispondere in rate trimestrali anticipate a mezzo bonifico bancario sul c/c 3145, acceso presso il Banco BPM, Agenzia 2016, Roma Lungotevere dei Mellini n. 43 IBAN : IT43K0503403223000000003145 intestato Ad Emim Srl, via delle Fornaci n. 132, con valuta entro i primi cinque giorni di ciascun trimestre.

Facendo seguito all'art. 17-ter del DPR n. 633/72, così come modificato dall' art. 1, comma 629, lett. B della L. 190/2014, il Conduttore si farà carico del versamento della quota Iva all'Erario corrispondendo al Locatore l'importo netto del canone.

Resta inteso che, nel caso la fattura elettronica emessa dal Locatore non arrivi alla Città Metropolitana di Firenze almeno quindici giorni prima della scadenza del trimestre, il pagamento della fattura sarà eseguito nel termine dei trenta giorni successivi alla data di arrivo della fattura medesima, prescindendo dalle scadenze contrattuali.

E' fatto salvo quanto previsto al successivo art. 8, ultimo capoverso.

**ART. 5 Adeguamento del canone** -Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno di locazione, nella misura del 75% (settantacinque per cento) delle variazioni del costo della vita rilevate dall'ISTAT assumendo come mese di riferimento quello antecedente al mese di stipula del presente contratto, salvo contrarie disposizioni di legge.

L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui verrà fatta richiesta da Locatore tramite Posta elettronica certificata.

**ART. 6 Clausola Risolutiva Espressa-** Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione, fatto salvo quanto previsto all'art. 8, ultimo capoverso, produrrà, ipso iure, ai sensi dell'art. 1456 CC la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore, oltre al conseguente risarcimento dei danni. Ove il Locatore non si avvalga della facoltà concessa dalla predetta clausola risolutiva, la Conducente sarà obbligata a corrispondere, a titolo di penale per il ritardato pagamento, il canone di locazione maggiorato dell'interesse annuo legale.

**ART. 7 Cessione del Contratto e sublocazione -E'** fatto espresso divieto al Conduttore, senza il preventivo consenso scritto del locatore, di cedere il presente contratto, di sublocare totalmente e/o parzialmente il complesso immobiliare a terzi, dare in comodato o stipulare qualsiasi altro tipo di contratto o compiere comunque atti che comportino come effetto diretto o indiretto l'attribuzione del godimento a terzi del complesso immobiliare locato.

Fanno eccezione a tale divieto i verbali di consegna degli spazi ai Dirigenti Scolastici delle scuole ospitate nel complesso immobiliare in questione e gli atti stipulati con le Ditte fornitrici di distributori automatici collocati all'interno dell'edificio.

**ART. 8 Certificazioni -Il Conduttore** dichiara di aver visitato ed esaminato gli immobili oggetto del presente contratto e di averli trovati adatti al proprio uso.

Il Locatore si impegna a produrre alla parte conduttrice al massimo entro un anno dalla sottoscrizione del presente contratto, fatti salvi eventuali ritardi dovuti a terzi, a presentare al conduttore, anche in forma frazionata, la seguente documentazione :

- A) Dichiarazione asseverata da parte di un tecnico iscritto all'albo professionale attestante che l'immobile: a) è rispondente alla Normativa vigente in materia di conformità degli impianti installati; b) è rispondente alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e rispondente alle prescrizioni di cui al decreto legislativo 81/2008 e successive modifiche e integrazioni in materia di tutela della salute e della sicurezza dei luoghi di lavoro; c) ha destinazione legittima sotto il profilo urbanistico edilizio, risultante dai titoli abilitativi che verranno consegnati in copia a parte Conduttrice; d) non sono presenti all'interno dell'immobile materiali ritenuti cancerogeni o nocivi per la salute;
- B) Certificato di prevenzione incendi qualora vi siano attività soggette;
- C) Copia del certificato di agibilità;
- D) Esito della verifica sismica degli edifici redatta ai sensi dell'ordinanza PCM 3274 del 20.03.2003

Il Locatore si impegna ad aggiornare il Conduttore sull'iter di acquisizione della documentazione sopra elencata, qualora il Conduttore ne facesse richiesta.

Il mancato ottenimento entro i termini indicati della documentazione sopra richiamata per comportamento negligente del Locatore, potrebbe comportare la sospensione del pagamento del canone da parte del

Conduttore, fino alla completa acquisizione. Il pagamento non potrà essere in alcun modo sospeso ove il Locatore, anche in assenza di tali certificazioni, dimostri di aver presentato la documentazione necessaria per l'ottenimento delle stesse, nonché aver integrato o si stia adoperando per integrare, eventuali richieste effettuate dagli Enti preposti.

Alla sottoscrizione del presente atto viene consegnata al Conduttore dal Locatore la certificazione APE relativa all'immobile locato.

**ART. 9 Obblighi del Conduttore e limitazioni di responsabilità** – Il Conduttore si obbliga :

- a tenere indenne il Locatore da ogni responsabilità, ragione, azione e pretesa per danni diretti ed indiretti in ogni modo connessi all'utilizzo degli immobili locati e dei relativi servizi e impianti, cagionati a propri dipendenti e/o terzi e derivanti da fatto colposo o doloso proprio o di propri dipendenti e/o terzi;
- a dimostrare in ogni momento di essere assicurata presso una Compagnia di primaria rilevanza nazionale con una polizza di assicurazione complessiva per danni, di massimale idoneo a coprire eventuali danni agli immobili locati e/o a terzi;
- ad osservare e fare osservare tutte le prescrizioni e le direttive legittimamente assunte dal locatore per la gestione degli immobili locati, che peraltro non potranno interferire con l'utilizzazione dello stesso da parte del Conduttore secondo l'uso convenuto e con il suo discrezionale potere di organizzare le proprie attività;

- ad effettuare tutto quanto necessario affinché l'uso contrattuale degli immobili locati non costituisca pericolo, né provochi danni agli immobili stessi, agli impianti e a terzi;
- ad effettuare tutte le comunicazioni, denunce ed adempimenti di ogni genere, comunque connessi con l'utilizzo degli immobili locati e che, per leggi, decreti, regolamenti, direttive, etc, devono essere presentati alle competenti Autorità a cura dell'utilizzatore degli immobili locati.

**ART: 10 Custodia e manutenzione dell'immobile** -Il Conduttore, già nel possesso dell'immobile in virtù di precedente contratto, è responsabile della custodia dello stesso che dovrà usare e mantenere con la diligenza del buon padre di famiglia. Il Conduttore si obbliga ad eseguire i lavori di manutenzione di cui all'art. 1609 del CC sulle parti sia edili sia impiantistiche degli immobili locati. Gli interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile, impianti compresi, fanno carico alla parte Locatrice salvo gli interventi che il Conduttore dovrà eseguire a propria cura e spese se cagionati da cattivo uso o negligenza propri o di terzi, o comunque cagionati dall'inadempimento di obblighi gravanti sul Conduttore. Qualora il Conduttore non provveda ad effettuare gli interventi o lavori manutentivi ai quali è obbligato, il Locatore potrà provvedere a farli eseguire di propria iniziativa, salvo il diritto di richiedere al Conduttore le spese sostenute ed ottenere il risarcimento degli eventuali danni subiti.

**ART. 11 Lavori e modifiche ai locali** -Il Conduttore non potrà eseguire negli immobili concessi in locazione addizioni, modifiche, innovazioni anche migliorative, né eseguire lavori di sorta senza il preventivo consenso

scritto del Locatore. Il Conduttore, comunque, non potrà pretendere dal Locatore compensi o indennizzi per tali opere, mentre il Locatore avrà diritto, all'atto della cessazione del rapporto di locazione, di ritenerle in tutto o in parte senza alcun corrispettivo, ovvero di richiedere la rimessa in pristino degli immobili a cura e spese del Conduttore. In ogni caso il valore delle addizioni, modifiche o innovazioni anche migliorative non potrà essere compensato con quello dei deterioramenti o danni subiti dagli immobili locati.

**ART. 12 Utenze** - Saranno a carico del Conduttore tutte le spese per le utenze (luce, riscaldamento, acqua ecc. ).

**ART. 13 Recesso** -Il Conduttore ha la facoltà di recedere dal presente contratto in qualsiasi momento dandone avviso al Locatore tramite Posta elettronica Certificata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere luogo.

**ART. 14 Diritto di accesso del Locatore** -Nei sei mesi precedenti la cessazione del contratto, il Locatore ha diritto di visitare e far visitare il complesso immobiliare concesso in locazione con preavviso scritto di 24 ore.

**Art. 15 Riconsegna** -Al termine della locazione il Conduttore dovrà restituire gli immobili locali nel medesimo stato in cui sono stati consegnati, salvo il normale degrado d'uso. Qualora il Conduttore non riconsegni entro il termine pattuito gli immobili concessi in locazione completamente liberi da cose e persone, sarà obbligato a versare al Locatore, per ogni giorno di occupazione senza titolo, un'indennità pari ad 1/365 dell'ultimo canone

annuo, fatto salvo comunque il diritto del Locatore di richiedere ed ottenere gli eventuali maggiori danni subiti.

**ART. 16 Deposito cauzionale** - A garanzia della restituzione del complesso immobiliare e del puntuale pagamento dei canoni di locazione, il Conduttore ha già costituito e versato una cauzione di importo pari ad € 17.645,61 (diciassettemilaseicentoquarantacinque/61). La garanzia resterà in vigore fino alla regolare riconsegna dei locali.

**ART. 17 Rinvio** -Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti fanno riferimento alle disposizioni di legge vigenti ed al Codice Civile.

**ART. 18 Modifiche del contratto** – Le parti espressamente convengono che ogni modifica del presente contratto dovrà necessariamente essere approvata per iscritto.

**ART. 19 Spese** -Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della Città Metropolitana di Firenze che se le assume, ad eccezione dell'imposta di registro nella misura dell'1% dell'importo netto contrattuale, che sarà a carico di entrambe le parti in ugual misura, ai sensi dell'art. 8 della L. 392/78 e che verrà corrisposta con cadenza annua L'imposta di bollo, a carico della Città Metropolitana di Firenze, è assolta mediante contrassegno telematico apposto su copia cartacea del contratto conservato presso la Direzione Patrimonio della Città Metropolitana di Firenze.

La registrazione verrà effettuata a cura del Locatore.

**ART. 20 Tutela dei dati personali** - Il Locatore dà atto di aver ricevuto dalla Città Metropolitana di Firenze l'Informativa sulla Privacy ai sensi

dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 e di averla restituita firmata per accettazione.

Il presente atto composto da numero venti (20) articoli scritti su dieci (10) pagine, viene letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi del T.U. n. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005, modificato dal D.Lgs. 235/2010 e rispettive norme collegate.

IL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' EMIM SRL

Dott.ssa Beatrice Di Benedetto

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE PATRIMONIO E TPL DELLA  
CITTA' METROPOLITANA

Dott.ssa Maria Cecilia Tosi

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 cod. civ. il Locatore, Dott.ssa Beatrice Di Benedetto, dichiara di approvare espressamente il contenuto delle clausole di cui agli articoli 8 e 13 del presente contratto e il Conduttore, Dott.ssa Maria Cecilia Tosi, dichiara di approvare espressamente il contenuto delle clausole di cui agli articoli 6 e 9 del presente contratto.

*“Documento firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D. Lgs 82/2005, modificato dal D.Lgs. 235/2010 e rispettive norme collegati, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa”.*

