

RACC.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIA DI LOCALI AD
USO DIVERSO DALL'ABITATIVO**

(art. 27, c.5, L. 392/78)

L'anno duemiladiciannove (2019), il giorno(...) del mese di, in Calenzano tra le parti:

A) CALENZANO COMUNE SRL, società unipersonale del Comune di Calenzano, soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di tale Ente Locale, con sede legale in Calenzano, Piazza Vittorio Veneto, 12, codice fiscale, partita IVA e numero d'iscrizione al registro delle Imprese di Firenze R.E.A. n. 05637970483, in persona dell'amministratore unico Roberto Renzi, nato a Firenze il 08/09/1957 e domiciliato per la carica presso la sede della Società (da adesso definita per semplicità "LOCATORE");

B) CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE CON SEDE LEGALE IN Firenze via Cavour n. 1, codice fiscale 80016450480 e partita IVA 01709770489, qui rappresentata, in virtù del Decreto del Sindaco della Città Metropolitana n.21/2017, dalla Dott. ssa Maria Cecilia Tosi, nata a Tripoli (Libia) il 31/08/1957, c.f. TSOMCC57M71Z326A (da adesso definita per semplicità "CONDUTTORE");

PREMESSO CHE

- il LOCATORE è proprietario del complesso immobiliare ubicato in Calenzano (FI), via Vittorio Emanuele, n. 32, rappresentato al NCEU del

Comune di Calenzano al foglio 70, particella 13, sub 508, categoria/classe B/5, rendita catastale € 5.982,52;

- il CONDUTTORE, che tra le sue prerogative ha anche quella di gestione dell'offerta delle attività didattiche e formative, ha la necessità di disporre transitoriamente di appositi spazi per collocare alcune classi della succursale di Viale di Vittorio dell'Istituto d'Istruzione Secondaria Superiore Tecnica e Liceale I.I.S.S.P. Calamandrei di Sesto Fiorentino, poiché i locali di suddetta succursale necessitano di lavori ai fini della messa in sicurezza di alcuni ambienti.

- A seguito di alcuni sopralluoghi congiunti presso il complesso immobiliare sopramenzionato, le Parti si sono accordate per stipulare un contratto di locazione di alcuni locali che fanno parte del complesso immobiliare posto in via V. Emanuele n. 32, ubicati per mq 950 circa al piano primo dei locali come meglio individuati nella planimetria allegata al presente atto (allegato A), il tutto previa esecuzione di alcuni interventi di adeguamento e di diversa distribuzione dei locali medesimi, al fine di renderli adeguati alle nuove funzioni ed attività da ospitare, da eseguire direttamente a cura ed onere del CONDUTTORE, sulla scorta di specifico progetto d'intervento da sottoporre all'approvazione ed autorizzazione del Comune di Calenzano e del LOCATORE;

1) OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il LOCATORE concede in locazione al CONDUTTORE che accetta alle condizioni di seguito esposte, porzione dell'immobile sito in Calenzano via V. Emanuele 32, rappresentato al NCEU del Comune di Calenzano al foglio 70, particella 13, sub 508, categoria/classe B/5, rendita catastale € 5.982,52,

evidenziato nella planimetria che, sottoscritta dalle parti, si allega sotto la lettera "A" al presente atto.

Il CONDUTTORE, dal canto suo, si impegna a realizzare i lavori necessari a rendere i predetti locali fruibili in relazione alle proprie finalità e all'attività da svolgere al loro interno, accollandosi le relative spese e nel rispetto delle normative vigenti.

2) DURATA DELLA LOCAZIONE E FACOLTA' DI RECESSO

La Locazione ha decorrenza dal 1° gennaio 2019 con scadenza il 30 giugno 2019.

Il contratto potrà essere prorogato al massimo di ulteriori 3 mesi, previa richiesta a mezzo PEC o raccomandata A.R., da parte del conduttore, almeno 1 mese prima della scadenza contrattuale.

Il CONDUTTORE ha facoltà di recesso anticipato in qualsiasi momento previa comunicazione a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o mediante posta elettronica certificata all'indirizzo del LOCATORE con un preavviso di tre mesi.

3) CANONE DELLA LOCAZIONE

Il canone di locazione per i locali oggetto del presente contratto viene stabilito a regime in euro 6,70 (sei/70 euro) mensili a mq., corrispondente ad un canone mensile di Euro 6.365,00 oltre Iva.

Tali importi sono da corrispondere, dal CONDUTTORE sul conto corrente della Calenzano Comune srl, Banca Intesa Sanpaolo spa con IBAN: IT09Q0306937761100000001245, in rate mensili anticipate, a mezzo bonifico bancario.

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 mese, il pagamento della fattura sarà eseguito nel termine dei trenta giorni successivi alla data di arrivo della fattura medesima, prescindendo dalle scadenze contrattuali.

Il CONDUTTORE non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

4) USO DEI LOCALI

I locali si concedono in locazione per essere adibiti ad aule e laboratori didattici.

Il CONDUTTORE si fa carico di ottenere, a propria cura e spesa, tutte le autorizzazioni, licenze, concessioni e quant'altro previste dalle vigenti disposizioni di legge per l'esercizio della propria attività. Il mancato ottenimento delle stesse comporterà la risoluzione del presente contratto.

E' fatto divieto al CONDUTTORE di sublocare l'immobile.

5) STATO E CONSEGNA LOCALI

Il CONDUTTORE dichiara che l'immobile con tutti i suoi componenti è in normale stato di manutenzione ed agibilità ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività. Sussiste a carico del Conduttore l'obbligo di ripristinare l'immobile nello stato precedente alla consegna,

fatta salva la facoltà del Locatore di accettarne lo stato di fatto al termine della locazione e senza alcuna pretesa da parte del Conduttore.

Il CONDUTTORE dà atto di aver ricevuto dal Locatore le informazioni e la documentazione inerente la conformità e l'esecuzione a regola d'arte degli impianti elettrici, di riscaldamento e di climatizzazione nonché l'attestazione della prestazione energetica (A.P.E.) dell'immobile in cui sono compresi i locali oggetto della presente locazione, ai sensi dell'art. 6 del D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito in Legge 3 agosto 2013, n.90 e successive modifiche ed integrazioni.

6) INTERRUZIONE DEI SERVIZI

Il LOCATORE è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi pubblici per cause indipendenti dalla sua volontà.

7) RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 Codice Civile il LOCATORE ha facoltà, ogni eccezione fin da ora abbandonata e rimossa, di risolvere la locazione quando non paghi i canoni puntualmente, così come indicati al punto 3 e con le modalità previste; rifiuti o renda inattuabile l'ispezione ai locali ed all'immobile; adibisca l'immobile all'esercizio di attività contrastante con la destinazione dell'immobile per il quale è stato locato.

8) MIGLIORAMENTI ED ADDIZIONI

Il CONDUTTORE si obbliga a non apportare al complesso immobiliare locato modifiche, miglioramenti ed addizioni, fatta eccezione per i lavori di adeguamento dei locali da eseguirsi prima dell'avvio delle attività ospitate nei locali medesimi, senza il consenso scritto del LOCATORE, il quale rimarrà comunque esonerato dal corrispondere qualsivoglia indennità al

CONDUTTORE al termine originario, anticipato o posticipato, del rapporto e questo in deroga agli articoli 1592 e 1593 del C.C..

Eventuali ulteriori lavori, che venissero richiesti dal CONDUTTORE ed approvati dal LOCATORE saranno a carico del CONDUTTORE e dovranno essere eseguiti a regola d'arte.

9) ONERI ACCESSORI

La parte conduttrice è costituita custode dell'unità locata con obbligo di mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di piccola manutenzione così come previsto dagli articoli 1576 e 1609 del Codice Civile ed ogni altra riguardante gli impianti tutti. Non provvedendovi il CONDUTTORE, vi provvederà il LOCATORE, con successivo addebito al CONDUTTORE delle spese sostenute.

La Parte conduttrice è in ogni modo tenuta a segnalare immediatamente alla parte locatrice gli eventuali difetti ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile. nell'ipotesi previste dagli articoli 1583 e 1584 C.C., rimane escluso qualsiasi diritto della parte conduttrice a pretendere il rimborso dei danni e/o la refusione delle spese.

Il CONDUTTORE s'impegna altresì a stipulare adeguata polizza assicurativa per mantenere integro il valore dell'immobile e per coprire eventuali danni arrecati a terzi dall'attività esercitata. Copia della polizza dovrà essere consegnata alla parte locatrice.

10) CONSUMI ED ONERI DI CONDUZIONE

Tutti i consumi di conduzione – energia elettrica, gas, acqua, riscaldamento, smaltimento rifiuti, eventuali altri consumi o servizi – ed anche gli oneri

condominiali, sono a carico del CONDUTTORE, così come sono a suo carico ogni altro onere o tributo connesso all'utilizzo dei locali.

11) ELEZIONE DEL DOMICILIO

Per tutti gli effetti anche esecutivi del contratto il CONDUTTORE elegge domicilio nei locali affittati.

12) REGISTRAZIONE

Le spese di registrazione del contratto sono a carico del CONDUTTORE. Rimarrà a carico della parte conduttrice l'imposta di registro dovuta in caso di eventuale risoluzione anticipata del contratto.

13) ESONERO DA RESPONSABILITA'

Il CONDUTTORE esonera espressamente il LOCATORE da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti di qualsiasi genere che potessero derivargli da fatto od omissione del LOCATORE o di terzi e comunque di interruzione di servizi o per eventuali allagamenti dovuti alla pioggia o per altre condizioni naturali.

Il CONDUTTORE è obbligato a stipulare adeguata polizza assicurativa a copertura dei danni eventualmente causabili, oltre che all'immobile locato, anche a cose, persone, animali dovuti ad incendi, scoppi, esalazioni di gas, tumulti, atti di vandalismo, sommosse verificabili durante lo svolgimento dell'attività occupante i locali concessi in locazione.

14) MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualunque modifica del presente contratto, ed in particolare all'uso pattuito, può avere luogo e può essere provata solamente mediante atto scritto che ad esso faccia espresso riferimento.

15) FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia le parti convengono la competenza esclusiva del Foro di Firenze.

16) VIOLAZIONE DELLE CLAUSOLE CONTRATTUALI

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto, sì che, per patto espresso, la violazione, anche di una soltanto di tali clausole, dà diritto alla parte locatrice di chiedere la risoluzione del contratto per colpa della parte conduttrice, a danno e spese di quest'ultima, senza bisogno di diffida o di speciale costituzione in mora.

17) RINVIO ALLE LEGGI

Per quanto non espressamente previsto nella stesura della presente scrittura privata, le parti concordano di fare riferimento al Codice Civile, alla legge 27/07/1978 n. 392 e sue successive modificazioni e/o integrazioni, agli usi e consuetudini locali.

18) IMPOSTE DOVUTE

Con riferimento all'art. 10 punto 8) del d.p.r. 26 ottobre 1972 n. 633, come recentemente innovato dall'art. 35 D.L. 04.07.2006, n. 233 convertito nella legge 04.08.2006 n. 248, ed al regime Iva da applicarsi al presente contratto il LOCATORE opta per assoggettare ad imponibilità il relativo corrispettivo che verrà maggiorato di IVA, attualmente prevista nella misura del 22%. Il presente contratto verrà quindi registrato assolvendo l'imposta di registro nella misura dell'1% del canone da ripartirsi in pari misura fra i due contraenti così come successive rinnovazioni.

Il LOCATORE

Amministratore Unico Roberto Renzi

II CONDUTTORE

Dott. ssa Maria Cecilia Tosi

In virtù del disposto degli artt. 1341 del C.C. si approvano espressamente le seguenti clausole:

art. 2) facoltà di recesso

art. 8) rinuncia ai miglioramenti e alle addizioni

art. 13) esonero responsabilità

art. 15) foro competente

art. 16) violazione clausole contrattuali

II LOCATORE

Amministratore Unico Roberto Renzi

II CONDUTTORE

Dott. ssa Maria Cecilia Tosi