

CONTRATTO DI LOCAZIONE

(Ai sensi dell'art. 27, comma 1, Legge 392/1978)

L'anno 2026, il giorno.....del mese di.....,

tra

A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI con sede in Firenze, via de' Malcontenti n. 6, C.F. 80001110487, partita I.V.A 03297220489, rappresentata dal Dott. Emanuele Pellicanò, nato a Catanzaro il 19/07/1969, in qualità di Direttore Generale autorizzato alla firma ai sensi dell'art. 8, comma 3, lett. w) del vigente Regolamento di Organizzazione dell'Azienda, di seguito anche indicata come "*Locatore*" o "*Parte Locatrice*"

e

-, di seguito anche indicata come "*Conduttore*" o "*Parte Conduttrice*";

PREMESSO

- che la **A.S.P FIRENZE MONTEDOMINI** è proprietaria di n. 1 unità immobiliare attualmente ad uso direzionale posta in Firenze, via Nazionale 81r – 83r – 85r e via Faenza 86r, piano terra, con consistenza di circa m² 890,12 <superficie utile di calpestio>, una SUL di 1.052,70 m² <superficie utile lorda> e 139,89 m² di giardino esclusivo, censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Firenze al:

Foglio di Mappa **158**, Particella **490**, Subalterno **519**,

Foglio di Mappa **158**, Particella **564**, Subalterno **509**,

Foglio di Mappa **158**, Particella **566**, Subalterno **500**,

Foglio di Mappa **158**, Particella **567**, Subalterno **500**,

Foglio di Mappa **158**, Particella **572**, Subalterno **502**,

Categoria D/5^a, Zona Censuaria 1, Rendita € 15.235,48 (**cod. immobile 239**), da ristrutturare integralmente, così come meglio descritta nella planimetria allegata al presente contratto, *sub All. 1*), del quale costituisce parte integrante e sostanziale;

- che con bando approvato con determinazione del Direttore Generale n. del.....**A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI** rendeva nota la disponibilità di detto immobile per la locazione ai sensi dell'art. 27, comma 1 della Legge 392/1978;

- che.....partecipava alla procedura di gara pubblica per l'assegnazione in locazione degli immobili sopra descritti;

- che con lettera del....., prot. **A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI** comunicava..... l'assegnazione in locazione di detti immobili;

- che con comunicazione del, prot. il/la.....provvedeva a far pervenire all'**A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI** l'accettazione dell'aggiudicazione sopra richiamata;

Ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue:

Articolo 1 (Premessa)

La premessa è da intendersi parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Articolo 2 (Oggetto)

A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI concede in locazione ad uso direzionale una (1) unità immobiliare posta nel Comune di Firenze in via Nazionale 81r – 83r – 85r e via Faenza 86r, piano terra, con consistenza di

circa m² 890,12 <superficie utile di calpestio>, una SUL di 1.052,70 m² <superficie utile lorda> e 139,89 m² di giardino esclusivo, censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Firenze al:

Foglio di Mappa **158**, Particella **490**, Subalterno **519**,

Foglio di Mappa **158**, Particella **564**, Subalterno **509**,

Foglio di Mappa **158**, Particella **566**, Subalterno **500**,

Foglio di Mappa **158**, Particella **567**, Subalterno **500**,

Foglio di Mappa **158**, Particella **572**, Subalterno **502**,

Categoria D/5^a, Zona Censuaria 1, Rendita € 15.235,48 (**cod. immobile 239**), da ristrutturare integralmente, così come meglio descritta nella planimetria allegata al presente contratto, *sub All. 1*), del quale costituisce parte integrante e sostanziale. La destinazione d'uso dell'immobile oggetto del presente bando è attualmente quella direzionale. Un eventuale cambio di destinazione ad uso commerciale dovrà essere verificato nella sua fattibilità a cura del Conduttore ed i relativi costi saranno a suo esclusivo carico.

Articolo 3 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni 14 (quattordici) dal.....al..... e alla prima scadenza si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di 6 (sei) anni, salvo disdetta del Locatore ai sensi dell'art. 28 comma 2, L. 392/1978 da comunicarsi al Conduttore con preavviso di almeno 12 (dodici) mesi mediante lettera raccomandata a/r o mediante PEC.

Articolo 4 (Opere)

La Parte Conduttrice, a ciò autorizzata dalla Parte Locatrice, si obbliga ad

eseguire a sua totale cura e spese sulla cosa locata, in conformità alle normative vigenti, le necessarie opere di ristrutturazione dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto. Il Locatore parteciperà alla spesa occorrente alla ristrutturazione dell'immobile oggetto di locazione nella misura del **30%** della somma sborsata dal Conduttore, ed in ogni caso **sino alla concorrenza dell'importo massimo di € 300.000,00 (euro trecentomila/00=)**, mediante scomputo dello stesso dai canoni di locazione con le modalità di cui al successivo art. 5). Lo scomputo dai canoni di locazione sarà effettuato esclusivamente dietro presentazione di fatture emesse dalla ditta o dalle ditte che effettueranno i lavori e i relativi pagamenti effettuati esclusivamente tramite bonifico.

Il Conduttore si impegna anche ad effettuare a sua cura, anticipando le relative spese, le opere di rifacimento delle coperture dell'immobile oggetto di locazione; tali spese saranno al **100%** rimborsate dall'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI **sino alla concorrenza del complessivo importo massimo di € 100.000,00 (centomila/00=)** mediante scomputo di tale importo dai **canoni di locazione** con le modalità meglio specificate al successivo art. 5) e comunque dietro produzione di adeguata documentazione comprovante i pagamenti da effettuarsi in maniera tracciabile e validazione da parte del Professionista nominato direttamente da A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI per sorvegliare e verificare la corretta esecuzione dei lavori.

In occasione della pratica di sanatoria edilizia che ha riguardato il fondo oggetto del presente contratto di locazione, conclusasi con esito positivo, è emersa anche, in seguito a verifiche tecniche, la necessità di eseguire alcune opere nelle seguenti porzioni di dell'edificio; in particolare:

- necessità di adeguamento delle travi secondarie nella parte voltata:

inserimento di piastre in acciaio delle dimensioni 70x10 su tutto lo sviluppo dell'intradosso delle travi IPE 160 che compongono l'orditura secondaria della copertura voltata; tale intervento deve essere realizzato per tutta la lunghezza della copertura;

- necessità di adeguamento dell'attacco dei pilastri in fondazione in quanto esistono problemi di resistenza alla base degli stessi:

inserimento di piastre alla base per irrigidimento incastro trave fondazione-pilastro;

inserimento a n. 7 pilastri di piastre interne di lunghezza di ml. 1 dalla base verso l'alto per incrementare la sezione resistente;

- necessità di provvedere al rafforzamento della copertura della zona bagno:

inserimento di un cordolo superiore in acciaio e verifica strutturale della struttura, comprese le fondazioni, in quanto trattasi di opera realizzata in assenza di deposito strutturale.

Le opere strutturali in questione, previa necessità di esecuzione di saggi alle fondazioni, vengono stimati complessivamente in **€ 60.000,00 (euro sessantamila/00=)**, come da stima redatta dal professionista incaricato da A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI, agli atti dell'Azienda. Il costo per l'esecuzione di dette opere strutturali, interamente a carico della Proprietà al 100%, verrà anticipato integralmente dal Condatore che eseguirà le opere unitamente agli altri lavori di ristrutturazione, così come previsti dal progetto e capitolato presentato in fase di partecipazione al bando. **Il costo di realizzazione delle opere strutturali verrà al 100% rimborsato dalla**

Proprietà sino alla concorrenza del complessivo importo massimo di

€ 60.000,00 (euro sessantamila/00=) mediante scomputo di detto importo

dai canoni di locazione dovuti dietro produzione di adeguata documentazione comprovante i pagamenti da effettuarsi in maniera tracciabile e validazione da parte del Professionista nominato direttamente da A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI per sorvegliare e verificare la corretta esecuzione dei lavori. Eventuali maggiori spese legate alla realizzazione dei lavori sopra descritti dovranno essere adeguatamente comprovate da valida documentazione attestante la motivazione della maggior spesa e dovranno essere validate dal Tecnico a tal fine nominato dall'Azienda.

Il Conduttore si impegna, altresì, a realizzare ai sensi della normativa edilizia vigente le opere relative alla realizzazione di una fossa biologica dedicata a due appartamenti posti in via Nazionale n. 19, confinanti con il fondo oggetto della presente locazione e sempre di proprietà di A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI. A tal fine all'interno del fondo *de quo* è stato individuato un apposito vano dedicato - identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Firenze al Foglio 158, Particella 564, Subalterno 509, così come meglio evidenziato in giallo nella planimetria allegata al presente contratto *sub All. 2)* che avrà accesso esclusivo dal vano scala condominiale con ingresso dal civico di via Nazionale 19 e che è idoneo ad ospitare una fossa biologica bicamerale da 3,00 m², oltre ad un pozzetto sgrassatore da 1,00 m².

La porzione sopra descritta non sarà oggetto della locazione oggetto del presente contratto di locazione. Il costo della realizzazione dell'opera è stato stimato in € 37.000,00 (euro trentasettemila/00=) dal Professionista incaricato dall'Azienda come da stima conservata agli atti della stessa.

Il costo di realizzazione della fossa biologica verrà al 100% rimborsato

dalla Proprietà al termine dei lavori dietro produzione di adeguata documentazione comprovante i pagamenti da effettuarsi in maniera tracciabile e validazione da parte del professionista nominato direttamente da A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI per sorvegliare e verificare la corretta esecuzione dei lavori in questione. Eventuali maggiori spese legate alla realizzazione dei lavori sopra descritti dovranno essere adeguatamente comprovate da valida documentazione attestante la motivazione della maggior spesa e dovranno essere validate dal Tecnico a tal fine nominato dall'Azienda.

A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI si farà carico delle spese tecniche relative alla verifica della corretta esecuzione delle opere di ristrutturazione del fondo e del rifacimento delle coperture, riservandosi la nomina di un Tecnico di sua fiducia con attribuzione del potere di far sospendere l'esecuzione delle opere in caso di difformità sulla corrispondenza dei lavori eseguiti con quelli previsti, in caso di loro esecuzione non a regola d'arte, nonché in caso di inosservanza di norme di legge ed amministrative vigenti in materia.

La Proprietà provvederà, altresì, a nominare a sue spese uno o più Direttori Operativi che verifichino la corretta esecuzione delle opere di realizzazione della nuova fossa biologica e di consolidamento strutturale così come sopra descritte.

Nel caso, poi, emergessero spese tecniche non scorporabili dall'incarico dei Tecnici nominati dall'aggiudicatario ed inerenti alla realizzazione della fossa biologica dedicata e dell'adeguamento strutturale del fondo, a titolo

esemplificativo ma non esaustivo il coordinamento per la sicurezza, sarà cura di A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI rimborsarle, previa verifica della congruità delle stesse.

In considerazione di quanto sopra, il costo complessivo sostenuto da A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI sarà di € **497.000,00** (euro **quattrocentonovantasettemila/00=**):

- € **300.000,00** (euro **trecentomila/00=**) a titolo di **compartecipazione per i lavori di ristrutturazione del fondo, anticipati dall'Aggiudicatario ed a scomputo integrale dai canoni di locazione dovuti, dietro produzione di adeguata documentazione comprovante i pagamenti da effettuarsi in maniera tracciabile e validazione da parte del Professionista nominato da A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI;**
- € **100.000,00** (euro **centomila/00=**) per i lavori di rifacimento delle coperture del fondo, anticipate dall'Aggiudicatario ed a scomputo integrale dai canoni di locazione dovuti, dietro produzione di adeguata documentazione comprovante i pagamenti da effettuarsi in maniera tracciabile e validazione da parte del Professionista nominato da A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI;
- € **60.000,00** (euro **sessantamila/00=**) per i lavori di adeguamento strutturale del fondo, anticipate dall'Aggiudicatario ed a scomputo integrale dai canoni di locazione dovuti, dietro produzione di adeguata documentazione comprovante i pagamenti da effettuarsi in maniera tracciabile e validazione da parte del Professionista nominato da A.S.P. FIRENZE

MONTEDOMINI.

- **€ 37.000,00 (euro trentasettemila/00=) per i lavori di realizzazione della fossa biologica dedicata a servizio dei due appartamenti di via Nazionale 19, anticipate dall'Aggiudicatario e restituite dalla Proprietà al termine dei lavori dietro produzione di adeguata documentazione comprovante i pagamenti da effettuarsi in maniera tracciabile e validazione da parte del Professionista nominato da A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI;**

Il Conduttore sarà obbligato a portare a termine le opere di ristrutturazione **entro e non oltre mesi 12 decorrenti dalla data di stipula del contratto di locazione.** Detto termine potrà essere prorogato per un'unica volta per un **periodo massimo di sei mesi** solo in presenza di documentati motivi connessi a ritardi nel rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative e sempre purché risulti documentalmente dimostrata la tempestiva presentazione delle relative domande/istanze ai competenti uffici.

Qualora il Conduttore non porti a termine le opere nei termini di cui sopra, il contratto di locazione si intenderà risolto di diritto e le opere già realizzate rimarranno acquisite all'immobile senza che il Conduttore possa pretendere rimborsi a qualsiasi titolo e/o ragione da A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI.

Qualora quest'ultima lo ritenga, potrà pretendere la rimessa in pristino, in tutto o in parte, degli immobili ed il Conduttore sarà obbligato a provvedere a sua totale cura e spese.

L'ottenimento delle autorizzazioni necessarie all'esecuzione delle opere di ristrutturazione sarà ad integrale carico del Conduttore il quale vi provvederà a sua totale cura e spese. A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI non sarà in

alcun modo responsabile dell'eventuale mancata concessione delle autorizzazioni/permessi da parte delle competenti Autorità.

Le autorizzazioni relative all'esecuzione dell'adeguamento strutturale del fondo fanno a cura e spese della Proprietà che provvederà per tramite del Professionista da lei incaricato.

I Tecnici sia dell'Aggiudicatario che quelli nominati dalla Proprietà dovranno agire in maniera sinergica e collaborativa nello svolgimento dei rispettivi incarichi.

Il Conduttore garantisce in ogni modo che gli interventi saranno affidati ad una ditta o ad una società in regola con tutte le previsioni normative vigenti previste. (Durc, attestazioni etc..).

Nel caso di mancata realizzazione delle opere nel tempo stabilito, vale a dire entro n. 12 mesi dalla data di decorrenza del presente contratto (.....), salvo concessione di eventuale proroga), la Parte Locatrice avrà inoltre diritto di trattenere l'importo versato dalla Parte Condittrice per il deposito cauzionale, di cui al seguente art. 6, a titolo di risarcimento del danno oltre alla "Garanzia Provvisoria di cui al Punto 8, lett. B) del Bando Pubblico di locazione. Resta inteso per esplicito accordo tra le Parti che, al termine dei lavori sopra descritti, la Parte Condittrice si obbliga a consegnare alla Parte Locatrice tutti i titoli abilitativi ottenuti (a titolo esemplificativo ma non esaustivo: SCIA, Legge 10/1991 etc.), l'abitabilità e/o la agibilità oltre a tutte le necessarie certificazioni degli impianti previste dalla legge.

Articolo 5 (Canone)

Il canone annuo di locazione viene di comune accordo stabilito in € (euro/00=), da corrispondersi in rate

mensili anticipate di € (euro/00=) ciascuna che il Conduttore si obbliga a corrispondere entro il giorno 5 di ogni mese mediante bonifico bancario sul conto corrente con **IBAN: IT 06 E 03069 02887 100000300096** aperto presso Banca Intesa Sanpaolo, filiale di via Bufalini n. 4, 50122 Firenze, intestato ad A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI o mediante domiciliazione bancaria. Dall'inizio del secondo anno a decorrere dalla data d'inizio del canone di locazione, vale a dire dal..... - con esplicita esclusione dell'eventuale periodo di proroga di massimo sei mesi per portare a termine i lavori di ristrutturazione previsti - il canone stesso verrà aggiornato nella misura del 75% della variazione degli indici ufficiali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati rilevabili dall'ISTAT, verificatesi nell'anno precedente e così, successivamente di anno in anno. In ragione dell'esecuzione delle opere di cui all'articolo 4) che precede, le Parti convengono quanto segue:

il pagamento del canone decorre dal tredicesimo mese rispetto alla data di stipula del contratto, vale a dire dal....., fatta salva la concessione di eventuale proroga ai sensi dell'art. 4 (Opere) che precede.

Dal tredicesimo, vale a dire dal....., il Conduttore non corrisponderà alcun canone in quanto il relativo importo sarà interamente scomputato quale compartecipazione del Locatore all'esecuzione dei lavori concordati, il tutto sino a che non sia raggiunto l'importo pari al **30%** della somma sborsata dal Conduttore per le opere di ristrutturazione e comunque sino alla concorrenza dell'importo massimo di **€ 300.000,00 (euro trecentomila/00=)** per la ristrutturazione dell'immobile, oltre all'importo massimo di **€ 100.000,00 (euro centomila/00=)** per il rifacimento

della copertura del fondo oggetto di locazione ed all'importo massimo di € 60.000,00 (euro sessantamila/00=) per le opere del necessario adeguamento strutturale, per una somma complessiva massima da **scomputare pari ad € 460.000,00 (euro quattrocentosessantamila/00=)** dietro produzione di adeguata documentazione comprovante i pagamenti da effettuarsi in maniera tracciabile e validazione da parte del **Professionista nominato da A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI.**

Fermo restando le pattuizioni dall'art. 4 (Opere) che precede, per quanto concerne i lavori di realizzazione della fossa biologica a servizio dei due immobili confinanti con accesso dal civico 19 di via Nazionale, così come sopra meglio descritti, i relativi costi stimati in € 37.000,00 (euro trentasettemila/00=) verranno anticipati dal Conduttore e non verranno scomputati dai canoni di locazione dovuti al Locatore ma verranno rimborsati direttamente dallo stesso al 100% al termine dei lavori dietro produzione di adeguata documentazione comprovante i pagamenti da effettuarsi in maniera tracciabile e validazione da parte del/dei Professionista/i nominato/i direttamente da A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI per sorvegliare e verificare la corretta esecuzione dei lavori in questione. Qualora nel corso dell'esecuzione delle opere risultasse necessario eseguire diversi ed ulteriori interventi rispetto a quelli indicati nel progetto presentato in fase di partecipazione al bando pubblico, la Parte Conduttrice potrà eseguirli solo previa autorizzazione scritta della Parte Locatrice.

Articolo 6 (Deposito cauzionale)

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il Conduttore versa al Locatore la somma di € (euro...../00=), pari a tre

mensilità del canone di locazione mediante bonifico bancario, assegno o fidejussione bancaria di pari importo e valida per tutta la durata della locazione. Tale somma, non imputabile a canoni di locazione, verrà restituita al termine della durata del contratto in assenza di danni e/o mancati pagamenti. Il mancato versamento della somma predetta di € (euro/00=) a titolo di deposito cauzionale costituisce clausola risolutiva espressa dal presente contratto di locazione.

Resta inteso tra le Parti che, in caso di mancata esecuzione dei lavori di ristrutturazione di cui all'art. 4 del presente contratto entro il termine ivi previsto di 12 mesi (fatta salva l'eventuale proroga prevista di massimo sei mesi), il Locatore è legittimato a trattenere il deposito cauzionale a titolo di risarcimento del danno, così come previsto dall'art. 4 del bando di locazione degli immobili *de quo*, oltre alla "Garanzia Provvisoria di cui al Punto 8, lett. B) del Bando Pubblico di locazione.

In aggiunta al deposito cauzionale di cui sopra, il Conduttore dovrà produrre ad A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI – al termine del periodo di scomputo previsto dall'art. 5 che precede e prima che inizi l'obbligo di corrispondere il canone di locazione previsto – una fidejussione bancaria o assicurativa di importo pari a due mensilità a garanzia del corretto e regolare pagamento dei canoni di locazione e del puntuale rispetto di tutti gli obblighi contrattualmente assunti. Tale fidejussione dovrà possedere i seguenti requisiti:

- beneficiaria A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI;
- fidejussione bancaria o assicurativa prestata da primario istituto di credito o di assicurazioni;

- escutibilità immediata senza obbligo di preventiva escussione del debitore principale a semplice richiesta della beneficiaria entro 15 gg. dalla richiesta;
- rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1952 del codice civile;
- dovrà avere durata pari al contratto di locazione che verrà sottoscritto; qualora l'istituto bancario o assicurativo non rilasciasse una fidejussione di tale durata è possibile produrre una fidejussione per periodi di durata inferiore con obbligo di rinnovo della stessa ad ogni scadenza fino al termine della durata del contratto di locazione;
- in caso di utilizzo della fidejussione, per qualsivoglia motivo, nel corso della durata contrattuale, la stessa dovrà essere ricostituita nella misura originaria;
- la fidejussione dovrà rimanere operativa anche in caso di successione nel contratto di locazione.

Articolo 7 (Polizza assicurativa)

È tassativo obbligo del Conduttore presentare prima della decorrenza del presente contratto, vale a dire entro il....., una polizza assicurativa stipulata con primaria Compagnia Assicurativa non inferiore ad € 1.500.000,00 (euro un milionecinquecentomila/00=) a garanzia dei danni provocati a terzi in dipendenza dell'utilizzo dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto. La copertura assicurativa dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata della locazione, pena la risoluzione di diritto del contratto. Il Conduttore si impegna ad affidare i lavori di ristrutturazione di cui all'art. 4 che precede (Opere) e, in ogni caso, tutti gli interventi necessari, concordati e previsti, a ditte e/o società titolari di polizza assicurativa a garanzia e copertura di danni che potrebbero arrecare, durante l'esecuzione dei lavori, agli immobili o a terzi. La mancata produzione e

consegna degli attestati di copertura assicurativa alla Parte Locatrice costituisce valido motivo di risoluzione del contratto da parte della stessa e richiesta di risarcimento danni per colpa del Conduttore.

Articolo 8 (Certificazione Energetica)

In relazione al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008, n. 37 “Regolamento concernente l’attuazione dell’articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005 recante il riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all’interno degli edifici” la Parte Conduttrice prende atto dello stato attuale degli impianti e delle dichiarazioni di conformità degli stessi. La Parte Conduttrice prende atto della documentazione inerente alla certificazione energetica dell’unità immobiliare identificata al Foglio di mappa....., Particella....., Subalterno..... (**cod. immobile 239**), l’APE con individuazione della classe energetica “...” è stata trasmessa telematicamente al SIERT in data con id:

Articolo 9 (Spese ed oneri a carico del Conduttore)

Sono integralmente a carico del Conduttore le spese relative alla fornitura di energia elettrica, acqua, gas, vuotatura fosse biologiche, TARI e, comunque, di ogni utenza e servizio. Nel canone sopra indicato non sono comprese le spese condominiali eventualmente previste, le quali – in tal caso - faranno carico per intero al Conduttore, sia pure nei limiti di legge (art. 9, Legge 392/78); il Conduttore dovrà versare tali spese direttamente al locatore o a persona da lui designata, secondo i criteri, le misure e i tempi indicati nei conteggi preventivi e consuntivi emessi dallo stesso Locatore o dall’Amministratore di Condominio eventualmente designato.

Il Locatore farà pervenire i conteggi tempestivamente al conduttore a mezzo di lettera raccomandata o PEC. Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire – in sede di consuntivo – entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il Conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione – anche tramite organizzazioni sindacali – presso il Locatore o il suo Amministratore o l'Amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il Conduttore dovrà versare una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno antecedente. Il pagamento delle spese condominiali decorrerà dalla data di stipula del contratto.

Articolo 10 (Imposte, tasse, spese di contratto)

Tutte le spese di bollo, di quietanza e di esazione canoni sono a carico del Conduttore. Il Locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al Conduttore il quale dovrà corrispondere al Locatore la quota di sua spettanza pari alla metà. Le spese notarili e per la trascrizione del presente contratto verranno sostenute in parti uguali dal Locatore e dal Conduttore.

Articolo 11 (Inadempimento del Conduttore)

Salvo quanto disposto dall'articolo 55 della Legge n. 392/1978, nel caso di mancato o ritardato pagamento totale o parziale del canone e/o degli oneri accessori, trascorsi i termini di cui all'articolo 5 delle Legge n. 392/1978, il presente contratto sarà da intendersi risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c., fermo il diritto del Locatore al risarcimento dei danni.

In caso di ritardato pagamento del canone e di quant'altro dovuto, il

Conduttore è inoltre obbligato a corrispondere gli interessi moratori, da calcolarsi ad un tasso pari a quello dell'interesse legale. Il pagamento di quanto dovuto per canoni di locazione ed oneri accessori non può essere ritardato o sospeso dal conduttore per alcuna ragione o motivo, fermo restando il separato esercizio delle proprie eventuali ragioni.

Articolo 12 (Recesso del Conduttore, risoluzione e prelazione)

Il Conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto, previa comunicazione da recapitare al Locatore mediante lettera raccomandata o PEC almeno sei mesi prima della data in cui intende recedere. Nel caso in cui il Conduttore eserciti il diritto di recesso, dichiara sin d'ora di rinunciare, così come in effetti rinuncia, a richiedere la restituzione delle somme dal medesimo sborsate per l'esecuzione delle opere di ristrutturazione di cui all'articolo 4) che precede. Le opere eseguite rimarranno, quindi, a beneficio dell'immobile locato senza che il Conduttore possa pretendere alcunché, salvo il diritto del Locatore di richiederne la rimozione e la rimessione in pristino, alle quali il Conduttore si obbliga a provvedere a sua totale cura e spese. La vendita dell'immobile oggetto del presente contratto di locazione – in relazione alle quali non viene concessa la prelazione al Conduttore – non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 13 (Cessione, sublocazione, comodato, successione)

Pena la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'articolo 1456 c.c., è fatto espresso divieto al Conduttore di sublocare, in tutto o in parte, l'immobile locato, nonché di cedere a qualsiasi titolo il contratto a terzi, senza previa autorizzazione scritta del Locatore fatto salvo il disposto dell'art. 36 della L. 392/1978.

Articolo 14 (Uso e riparazioni)

Il Conduttore si obbliga ad usare l'unità immobiliare locata con la diligenza del buon padre di famiglia, senza recare molestia a terzi in genere e ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria. Le riparazioni tutte di cui all'art. 1576 c.c., ivi comprese quelle dipendenti da vetustà e caso fortuito di cui all'art. 1609 c.c., sono ad esclusivo carico del Conduttore il quale si assume integralmente le relative spese. Il Locatore ha comunque diritto di sostituirsi al Conduttore qualora questo non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro e non oltre quindici giorni dall'avvenuta riparazione.

Qualora l'unità immobiliare necessiti di riparazione non a carico del conduttore, quest'ultimo è tenuto a dare immediata comunicazione scritta al Locatore della necessità delle riparazioni stesse. Sono altresì a carico del Conduttore le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso, ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni.

Il Conduttore è direttamente responsabile nei confronti del Locatore e di terzi dei danni causati, per sua colpa, da spandimento di acque, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso e trascuratezza nell'uso degli immobili locati.

Il Conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare le regole di buon vicinato nonché del regolamento condominiale - se presente - che dichiara, nel caso, di ben conoscere ed accettare integralmente e senza riserva alcuna e di cui con la sottoscrizione del presente atto accusa ricevuta.

Articolo 15 (Miglioramenti e addizioni)

Fermo quanto previsto all'art. 4) che precede, le migliorie, addizioni o modifiche dovranno essere sempre preventivamente e specificatamente

autorizzate per iscritto dal Locatore, ad eccezione delle opere che dovessero essere eseguite in base a norme di legge o regolamenti sopravvenuti al fine di mantenere ai locali la destinazione convenuta, fatte salve eventuali opere alla struttura dell'immobile locato che dovranno comunque essere preventivamente e specificatamente autorizzate dal Locatore.

Tutte le migliorie, addizioni o modifiche eseguite, anche se non autorizzate dal Locatore, restano acquisite al Locatore medesimo, rinunciando sin d'ora espressamente il Conduttore a richiedere ed agire per ottenere indennizzi, risarcimenti o rimborsi di qualsiasi natura per tali titoli. Viene in ogni caso fatto salvo il diritto del Locatore di pretendere dal Conduttore la riduzione in pristino dell'immobile nello stato in cui l'ha ricevuto, con relative spese ed oneri di qualsivoglia natura integralmente a carico del Conduttore.

L'eventuale esecuzione di opere in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrrà la risoluzione di diritto del contratto per fatto e colpa del Conduttore ai sensi dell'art. 1456 c.c.. e farà sorgere in capo al Locatore il diritto al risarcimento dei danni ed alla rimessione in pristino a spese del Conduttore.

Articolo 16 (Manutenzione straordinaria)

Le Parti stabiliscono che ove l'immobile locato abbiano necessità di manutenzione straordinaria a carico del Locatore, questo avrà la facoltà di richiedere un aumento del canone di locazione in misura pari agli interessi legali sul capitale impiegato per le opere eseguite. Detto aumento verrà ad essere parte integrante del canone di locazione e sarà dovuto dal termine delle opere con decorrenza dal mese successivo a quello in cui ne verrà fatta richiesta e costituirà base di computo per gli adeguamenti automatici di cui al precedente art. 5).

Articolo 17 (Esonero responsabilità)

Il Locatore è espressamente esonerato dal Conduttore da ogni e qualsiasi responsabilità per danni, diretti e indiretti, che allo stesso potessero derivare da fatto, omissione o colpa degli altri condomini dello stabile o di terzi in genere. Parimenti il Locatore è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza d'acqua, del gas o dell'energia elettrica e per la mancata fornitura di qualsiasi servizio, ivi compreso il riscaldamento, anche se dovuti a guasti negli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi.

Articolo 18 (Consegna)

Il Conduttore dichiara di aver visitato i locali oggetto della locazione e di averli trovati adatti all'uso convenuto e adeguati alle sue specifiche esigenze.

Il Conduttore dichiara, altresì, di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui detti locali si trovano, esonerando il Locatore da qualsiasi obbligo di effettuare adattamenti di sorta. In relazione al Decreto n. 37/2008 "*Sicurezza degli impianti*" la Parte Conduttrice prende atto dello stato attuale degli impianti e di conseguenza si accolla il costo dei relativi lavori di adeguamento e la predisposizione della documentazione di conformità.

Lo sgombero dei locali oggetto di locazione che si rendesse eventualmente necessario sarà ad integrale cura e spese del Conduttore senza possibilità di chiedere e ottenere rimborsi o indennizzi di alcun genere da parte del Locatore. Il Conduttore con il ritiro delle chiavi prende in consegna ad ogni effetto di legge l'immobile oggetto del presente contratto, del quale è costituito custode.

Articolo 19 (Riconsegna)

Alla data di cessazione del contratto il Conduttore riconsegnerà puntualmente

al Locatore i locali in normale stato d'uso sotto pena del risarcimento dei danni, fatti salvi il normale deperimento derivante dall'uso ed i danni attribuibili a mancati interventi a carico del Locatore, purché preventivamente segnalati dal Conduttore. A tal fine, le Parti si obbligano a redigere, all'atto della riconsegna dell'immobile, un verbale di constatazione dello stato dei luoghi e di riconsegna. Il Conduttore si obbliga sin d'ora a restituire l'immobile libero da persone e cose e, in difetto, autorizza sin d'ora il Locatore a procedere allo smaltimento di eventuali beni relitti assumendosene sin d'ora integralmente la relativa spesa.

Articolo 20 (Ispezione)

È riconosciuto al Locatore il diritto di ispezionare, o far ispezionare da propri incaricati, in ogni momento l'immobile locato, previa comunicazione, anche verbale, al Conduttore. In particolare, l'accesso all'immobile locato dovrà essere consentito nell'ultimo semestre di locazione, per almeno due ore al giorno, a nuovi potenziali conduttori. Qualora il Proprietario intenda vendere l'immobile locato, il Conduttore dovrà consentire la visita dei locali dalle ore 11:00 alle ore 13:00 nei giorni (non festivi) di ogni settimana, sotto pena di risarcimento dei danni.

Articolo 21 (Divieti)

È vietato al Conduttore occupare con materiali od oggetti gli spazi comuni, nonché porre fissi, infissi, targhe, insegne, tende di qualsiasi genere e condizionatori all'esterno dell'immobile a lui locato, salvo che a ciò non sia preventivamente autorizzato dal Locatore. È fatto altresì divieto di installare antenne radio o TV senza il preventivo consenso del Locatore, che potrà indicare le modalità di installazione. Pena la risoluzione del presente contratto

ai sensi dell'art. 1456 c.c., fatta salva la richiesta del maggior danno, all'interno dell'immobile concesso in locazione è tassativamente vietato lo svolgimento di attività in contrasto con le finalità statutarie di A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI, lo svolgimento di attività non conformi alla destinazione urbanistica dell'immobile e di attività in contrasto con l'ordine pubblico ed il buon costume.

Articolo 22 (Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica del presente contratto non può avere luogo e non può essere provata se non con atto scritto. Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice Civile, dalle Leggi n. 392/1978 e n. 431/1998, o comunque dalle normative vigenti e dagli usi locali.

Articolo 23 (Trattamento dai personali)

Ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003 e s.m.i. (Regolamento UE 2016/679 G.D.P.R.) le Parti, in qualità di Titolari del trattamento, si informano vicendevolmente e consentono che i rispettivi dati personali vengano raccolti e trattati su supporti cartacei, informatici o telematici, nel rispetto della normativa vigente, in modo da garantirne sicurezza e riservatezza ed al fine di adempiere gli obblighi di legge in materia contabile e fiscale, nonché per l'esecuzione degli obblighi e l'esercizio dei diritti derivanti dal contratto. I dati personali non verranno diffusi e potranno

essere comunicati, per le finalità sopra indicate, ad istituti bancari e/o consulenti legali e fiscali. Ciascuna delle Parti potrà in ogni momento esercitare i diritti di cui al D. Lgs. n. 196/2003 e s.m.i. (Regolamento UE 2016/679 G.D.P.R.) da intendersi qui integralmente richiamato.

Letto, approvato e sottoscritto, Firenze.....

Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del C.C, i sottoscritti dichiarano di aver letto e di approvare specificatamente i seguenti articoli:

1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18), 19), 20, 21), 22) e 23).

Letto, approvato e sottoscritto, Firenze,

Il Locatore

Il Conduttore

Allegati:

ALL. 1) PLANIMETRIA/VISURA CATASTALE COD. IMMOBILE 239;

ALL. 2) PLANIMETRIA VANO FOSSA BIOLOGICA;