



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge, redatta in triplice copia di cui una ciascuna per i contraenti ed una per l'Ufficio del Registro, tra:

- **MANTOVANI MARCO, Ditta Individuale**, con sede legale in Firenze, Via Bellini, n. 58, Partita IVA n. 03928860489, regolarmente iscritta alla C.C.I.A.A. di Firenze, R.E.A. n. 388922, nella persona dello stesso titolare nato a Firenze, il 1° settembre 1946, ivi residente in Via Galliano, n. 100, codice fiscale MNT MRC 46P01 D612F, - "ditta locatrice o espressione analoga", da un lato - e la società:
- **CO.SVI.G. S.r.L.**, (Consorzio per lo Sviluppo Geotermico), con sede legale in Radicondoli (Si), Via T. Gazzei, n. 89, P. IVA n. 00725800528, iscritta alla C.C.I.A.A. di Siena, R.E.A. n. 86860, nella persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, signor **CHIACHELLA SERGIO**, nato a Castiglione del Lago (Pg) il 26 luglio 1955, residente in Firenze, via Dello Steccuto, n. 5, identificato a mezzo carta di identità n. AM2842478, rilasciata il 15/07/2005 dal Comune di Firenze, in proseguo denominata "società conduttrice od espressione analoga", dall'altro lato, **si conviene e si stipula quanto segue:**

Art. 1 – DESTINAZIONE DELLA COSA LOCATA

Il signor Mantovani Marco, concede in locazione alla società CO.SVI.G. S.r.L., che accetta, porzione di un fabbricato urbano ubicato in: Firenze, Via Vincenzo Bellini, n. 58, e precisamente ufficio non arredato posto al piano primo, (secondo fuori terra), con accesso condominiale dalla prima porta a destra delle scale, formato da cinque vani utili, oltre accessori tra i quali ingresso/disimpegno, bagno, ripostiglio e due terrazzi, (di cui uno verandato), come da planimetria allegata in scala 1:200. Dati catastali: Foglio 54, Part. 676, Sub. 507, Cat. A/10, Cl. 5, Cons. 7, Rend. Cat. €. 3.127,15. La società conduttrice si obbliga a destinare i locali, aventi la destinazione urbanistica ad ufficio commerciale, ad uso esclusivo di uffici, esclusa, inderogabilmente, ogni diversa destinazione. E' vietato alla Parte Conduttrice di mutare anche in parte ed anche solo temporaneamente tale uso senza preventivo consenso della parte locatrice.

Art. 2 – SUB-LOCAZIONE

La Ditta Locatrice autorizza la Società conduttrice a sub-affittare parte dell'unità immobiliare oggetto del presente atto esclusivamente alla SOCIETA' CONSORTILE ENERGIA TOSCANA S.C.a.r.L., con sede legale in Firenze, via Caduti di Cefalonia, n. 44, P. IVA n. 05344720486, iscritta alla C.C.I.A.A. di Firenze, R.E.A. n. 540112, nella persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, signor Gomboli Marco, nato a Firenze, l'11 dicembre 1947, residente in San Casciano Valdipesa, via Montecalvi, n. 1, identificato a mezzo carta di identità n. AN7169547, rilasciata il 4/01/2007 dal Comune di San Casciano Valdipesa.

Art. 3 – STATO LOCATIVO

La parte conduttrice dichiara di avere visionato i locali e di averli trovati idonei per lo svolgimento della propria attività, privi di difetti che possano nuocere alle persone che occupano l'immobile. I locali si consegnano in buono stato di manutenzione e alla scadenza della locazione, dovranno essere riconsegnati liberi da cose e nello stesso stato, salvo il normale deterioramento d'uso. Le parti concordano che la tinteggiatura alle pareti, la pulizia, la sostituzione di una guarnizione del rubinetto del bidet ed il ripristino della maniglia della finestra del vano più grande, saranno effettuati a cura e spese della società conduttrice.

Art. 4 – DIVIETI ED AUTORIZZAZIONI

E' vietato alla parte conduttrice, senza preventivo consenso scritto della parte locatrice, di eseguire mutamenti nei locali e/o negli impianti in essi esistenti, che non consentano in ogni momento il ripristino dei locali nello stato attuale. In deroga a quanto sopra, la parte locatrice autorizza la società conduttrice, ad effettuare tutti quegli interventi necessari per la sicurezza e la protezione dei locali e della propria attività, previa comunicazione scritta delle opere da realizzare. Tali interventi saranno a cura e spese della parte

conduttrice, la quale esonera espressamente la parte locatrice da qualsiasi onere e/o responsabilità per eventuali danni a terzi.

Inoltre la parte locatrice autorizza quella conduttrice all'apposizione di targhe nel rispetto delle dimensioni previste dal condominio e degli usi locali.

Art. 5 – DURATA

La durata della locazione è stabilita in anni sei, a partire dal 1° aprile 2007 e termine il 31 marzo 2013. Alla prima scadenza il contratto si rinnoverà tacitamente di sei anni se la parte conduttrice non comunicherà disdetta a mezzo lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza, o nel caso in cui la ditta locatrice non abbia esercitato la facoltà di diniego ai sensi dell'art. 29 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

Alle successive scadenze la rinnovazione potrà avvenire solo per espresso consenso delle parti, esclusa quindi la tacita riconduzione. In base all'Art. 27 comma 7° della Legge 27 Luglio 1978, n. 392 si conviene che dopo la conclusione del terzo anno di locazione la parte conduttrice potrà recedere anticipatamente in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso alla parte locatrice, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 6 – OBBLIGHI PARTE CONDUTTRICE

La Società Conduttrice, con la firma del presente atto si obbliga espressamente a condurre l'immobile per almeno tre anni e precisamente fino al 31 marzo 2010 compreso, riconoscendo, in caso di rilascio anticipato rispetto a detta data alla parte locatrice, tutti i canoni e quant'altro di competenza fino ad allora dovuti.

Le parti concordano che la messa a norma dell'impianto elettrico di base con relativa certificazione di conformità, sarà a cura della Società Conduttrice ma a spese della Parte Locatrice per una somma forfetaria di euro 1.400,00 (millequattrocento/00), che verranno detratte a favore della Società Conduttrice interamente dal primo canone mensile.

Art. 7 – CANONE

Il canone di locazione annuo viene convenuto fra le parti in euro 16.800,00 (sedecimilaottocento/00) oltre IVA vigente, da pagarsi in rate mensili di euro 1.400,00 = (millequattrocento/00) oltre IVA vigente cadauna, entro il giorno 5 di ogni mese, a mezzo bonifico bancario sul c/c che verrà comunicato dalla parte locatrice alla parte conduttrice.

Per consentire alla Parte Conduttrice di effettuare le opere relative alla messa a norma dell'impianto elettrico di base, la Parte Locatrice concede alla Parte conduttrice stessa, come detto al punto precedente, di pagare il canone di locazione a partire dal mese di maggio 2007. Le parti convengono altresì che dall'inizio del secondo anno di locazione il canone sarà aggiornato annualmente, nella misura massima della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente, in conformità del disposto dell'art. 32 della legge 27/7/78 n. 392, come modificato dalla legge 5 aprile 1985 n. 118, art. 1 comma 9 sexies.

Art. 8 – ONERI ACCESSORI ED UTENZE

Sono a carico della Parte Conduttrice le spese condominiali di cui all'art. 9 della legge 392/78, ad essa spettanti per leggi ed usi locali, da versare direttamente all'Amministratore del Condominio dietro esibizione dei relativi bollettini, salvo conguaglio come da rendiconto di ogni fine esercizio. Sono altresì a carico della Parte Conduttrice le varie utenze comprese quelle inerenti le pratiche e l'asporto dei rifiuti solidi.

Art. 9 – PAGAMENTO

Il pagamento del canone di locazione non può essere sospeso per nessun motivo, sia pure per pretese inadempienze della parte locatrice, contestate dalla società conduttrice.

Il pagamento medesimo non può essere neppure subordinato a condizioni di sorta, né possono opporsi in compensazione eventuali crediti che a qualsiasi titolo la parte conduttrice possa vantare nei confronti della parte locatrice.

Il termine ha carattere essenziale, per cui il mancato pagamento del canone, anche parziale, entro 20 giorni dalla scadenza, o delle quote per oneri accessori entro due mesi dalla richiesta, come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa della parte conduttrice con il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 del c.c.

Art. 10 – GARANZIA FIDEIUSSORIA

A garanzia della buona esecuzione delle obbligazioni assunte dalla società conduttrice, quest'ultima, entro il termine essenziale del 15 aprile p.v., consegnerà alla parte locatrice la copia di una fideiussione bancaria a favore di quest'ultima, per l'importo di euro 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00), oltre IVA vigente, pari a 6 (sei), volte il canone mensile, avente una durata triennale. Alla scadenza del terzo anno di locazione qualora il contratto fosse ancora in essere la Parte Conduttrice è obbligata a rinnovare la suddetta fideiussione. La mancata consegna della fideiussione bancaria alla prima scadenza o a quelle successive, nei termini di cui sopra, comporterà giusta causa di risoluzione del presente atto.

Fino alla consegna della fideiussione bancaria, la garanzia di cui sopra sarà costituita da un deposito cauzionale, fissato in euro 2.800,00 (duemilaottocento/00), oltre IVA vigente, pari a due mensilità del canone di locazione.

Art. 11 – CONTATTI CON IL PUBBLICO

La società conduttrice dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che non comporteranno contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori; la dichiarazione qui espressa assorbe tutto il contenuto e le conseguenze degli art. 34 e 35, Legge 27/07/1978, n. 392. La parte conduttrice dichiara inoltre, che sia nel caso di trasferimento di proprietà dell'immobile oggetto della presente locazione, sia nel caso di una nuova locazione a terzi dell'immobile stesso, essa non avrà diritto di prelazione, come disposto dall'art. 41 relativamente agli art. 38,39 e 40 L.392/1978.

Art. 12 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Per la ripartizione delle spese di manutenzione tra Parte Locatrice e Parte Conduttrice si applica la disciplina di cui agli articoli 1576 c.c. e 1609 e ss. c.c. Le parti convengono che la manutenzione ordinaria sarà eseguita a cura e spese della parte conduttrice. Convengono, altresì, che la manutenzione straordinaria rimane a carico della parte locatrice, salvo che le opere di manutenzione straordinaria si siano rese necessarie a causa della mancata o insufficiente manutenzione ordinaria.

Art. 13 – DELLA COSA LOCATA

La parte conduttrice s'impegna a conservare l'immobile con scrupolo e diligenza, impegnandosi altresì, a denunciare alla parte locatrice qualunque mutamento che comporti una diminuzione del valore, nonché qualunque atto da parte di terzi che ne turbi il possesso e ne contesti la proprietà. La società conduttrice è costituita custode dell'immobile locato e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento, anche se derivati da un incendio, qualora non provi che l'evento si è verificato per causa ad essa non imputabile.

Art. 14 – DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E DI CESSIONE

Ad eccezione di quanto autorizzato dalla parte locatrice alla parte conduttrice di cui all'art. 2) del presente atto e salvo quanto disposto dall'art. 36 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, è fatto divieto alla società conduttrice di sublocare in tutto o in parte l'immobile, nonché di cedere a terzi il contratto di locazione.

La parte conduttrice assume la responsabilità di eventuali danni che terze persone ammesse all'accesso dei locali possono recare ai locali medesimi. Inoltre assume, la piena responsabilità delle persone che operano per suo conto nell'immobile, le quali dovranno attenersi scrupolosamente al regolamento condominiale ed a tutte le regole del presente contratto.

Art. 15 – ESONERO E RESPONSABILITÀ DANNI

La parte locatrice resta esonerata da qualsiasi responsabilità per i danni da scassi, rotture, manomissioni per tentato o causato furto e per danni causati da nubifragi, umidità, allagamenti, ecc.

Art. 16 – ACCESSO ALL'UNITÀ IMMOBILIARE

La parte locatrice potrà, se si rendesse necessario in qualsiasi momento, dandone preavviso, far ispezionare o ispezionare i locali concessi in locazione, e la parte conduttrice dovrà permettere la visita dell'unità immobiliare locata in giorni ed ore convenienti, con avviso di almeno due giorni.

Art. 17 – ASSICURAZIONE

La Società Conduttrice si obbliga, a propria cura e spese a sottoscrivere idonea polizza assicurativa a copertura di tutti i danni prevedendo con primaria Compagnia Assicurativa per danni a terzi e per rischio

locativo. La copia della polizza stipulata, conforme all'originale, sarà consegnata alla Parte Locatrice entro trenta giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

Art. 18 – CONSEGNA CHIAVI

La Società conduttrice, prenderà in consegna oggi stesso, l'immobile oggetto del presente atto con il ritiro delle chiavi, costituendosi del medesimo custode, anche per effettuare le opere di ripristino e quegli adeguamenti necessari allo svolgimento della propria attività.

Pertanto gli effetti economici e giuridici relativi all'immobile locato (vulture e letture contatori delle utenze, ecc.), decorreranno dal momento da oggi.

Art. 19 – SPESE DI CONTRATTO

Le spese di registrazione del presente contratto e della sua eventuale novazione e aggiornamento sono a carico della società conduttrice e della ditta locatrice in parti uguali. Le spese di bollo, nonché di ogni altra spesa comunque connessa con il contratto stesso, sono invece a totale carico della parte conduttrice.

Art. 20 – CLAUSOLA RISOLUTIVA

Si conviene espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., che il presente contratto si risolve di diritto qualora anche soltanto una delle obbligazioni pattuite non sia adempiuta, secondo le modalità stabilite.

Art. 21 – PRIVACY

La società conduttrice autorizza la parte locatrice a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente per adempimenti relativi al rapporto di locazione, (D. Lgs. 196/03).

Art. 22 – RINVIO

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti si riportano alla normativa vigente in materia di locazione. Qualunque modifica al presente contratto, non può aver luogo o non può essere approvata che mediante atto aggiuntivo al contratto stesso.

Art. 23 – ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi la parte conduttrice dichiara di essere domiciliata nei locali ad essa affittati.

Art. 24 – FORO COMPETENTE

Per ogni eventuale controversia è dichiarato competente in via esclusiva e non derogatoria il Foro di Firenze.

Letto, approvato e sottoscritto

Firenze li, 15.03.2007

Ai sensi dell'art. 1341 c.c., le parti dichiarano espressamente di aver preso visione, di conoscere e di approvare incondizionatamente tutte, nessuna esclusa, le clausole del presente contratto.

REGISTRATO A FIRENZE 2
il 21 MAR 2007 al N° 2975 Serie 3A
Versati Euro 154,00 =

IL RESPONSABILE ASRC
Berardino BALFANO



