

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

\*

Addì **02** del mese di **luglio** dell'anno **2018**, in Arezzo,

tra

**AISA IMPIANTI S.p.A.** con sede legale in Arezzo, strada vicinale dei mori Loc. San Zeno, C.F. e P.IVA 02134160510, qui rappresentata dal Presidente del C.d.A. **Giacomo Cherici**, nato a Siena (SI) il 07/09/1967, C.F. CHRGCM67P071726X, di seguito denominata "Locatore";

e

**GESTIONE AMBIENTALE S.r.l.** con sede legale in Arezzo, strada vicinale dei mori Loc. San Zeno, C.F. e P.IVA 02150290514, qui rappresentata dall'Amministratore Unico **Teodoro Manfreda**, nato a Cortona (AR), il 16/06/1957, C.F. MNFTDR57H16D077M, di seguito denominata "Conduttore";

**si conviene e stipula quanto segue**

### ART. 1 OGGETTO

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, la seguente porzione immobiliare:

- N° 2 locali di complessivi mq 69 posti nel fabbricato ad uso uffici sito in Arezzo (AR), Via Trento e Trieste, 165, piano seminterrato, identificato al Catasto Terreni e Fabbricati della Provincia di Arezzo Sez. A, Foglio n° 108, Particella 874 Sub 13, Categoria A/10, Classe 2, locali meglio individuati nella planimetria allegata alla presente scrittura (All.to "A").

I locali sono concessi in locazione ammobiliati.

Il Conduttore potrà utilizzare gli spazi di uso comune indicati nell'allegata planimetria (ingresso, corridoio interno, servizi igienici, locale tecnico), nonché il parcheggio presente nel resede esterno del fabbricato.

### ART. 2 UTILIZZO DELL'IMMOBILE

L'immobile sarà adibito in via esclusiva ad uso uffici. E' fatto divieto di mutarne l'uso, salvo consenso scritto del Locatore.

Il Conduttore dovrà munirsi, a suo onere e cura, di tutte le eventuali autorizzazioni, rilasciate dalle competenti Autorità, occorrenti allo svolgimento della propria attività.

### ART. 3 DURATA, RINNOVO DEL CONTRATTO, EFFICACIA

La durata della locazione sarà di anni 6 (sei) decorrenti dalla data della presente scrittura.

Il contratto si rinnoverà tacitamente di un ugual periodo se il Conduttore non invierà all'altra parte, almeno 6 (sei) mesi prima della predetta scadenza, con lettera raccomandata o a mezzo posta elettronica certificata (PEC), regolare disdetta. Si applica in ogni caso quanto disposto dall'art. 29 Legge 392/78.

Le parti hanno facoltà di recedere anticipatamente dal contratto dandone avviso all'altra parte tramite lettera raccomandata o PEC con un preavviso di almeno 24 (ventiquattro) mesi.

### ART. 4 CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione è convenuto in € 7.800,00 (Euro settemilaottocento/00) annui oltre IVA, da corrisponderci in 12 rate mensili da € 650,00 cadauna, da versarsi anticipatamente entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese al Locatore mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato a AISA IMPIANTI S.p.A. presso UBI BANCA S.p.A., IBAN IT880031111412600000092371.

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone di locazione oltre il termine stabilito e non potrà fare alcuna azione od eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

#### **ART. 5 VARIAZIONE DEL CANONE**

Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatisi rispetto all'anno precedente, senza obbligo da parte del Locatore di farne preventiva richiesta scritta al Conduttore.

#### **ART. 6 ONERI A CARICO DEL LOCATORE E DEL CONDUTTORE**

Sono a carico del Locatore e si intendono ricompresi nel corrispettivo di locazione convenuto:

- consumi di acqua ed energia elettrica;
- consumi per riscaldamento e condizionamento;
- servizio di ordinaria pulizia dei locali;
- spese condominiali ordinarie in genere;
- IMU.

Sono a carico del Conduttore e da rimborsarsi al Locatore a semplice richiesta di quest'ultimo:

- la quota parte di competenza della TARI, da determinarsi proporzionalmente alla superficie dei locali oggetto di locazione (mq 69 su complessivi mq 335 di proprietà del Locatore);
- ogni altro onere di spettanza del Conduttore per legge, uso o consuetudine, diverso da quelli precedentemente indicati a carico del Locatore.

#### **ART. 7 MANCATO PAGAMENTO**

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo, salvo restando il separato esercizio delle proprie eventuali ragioni.

Il mancato pagamento del canone e degli oneri accessori produrrà le conseguenze previste dalla legge in tema di risoluzione e risarcimento del danno.

#### **ART. 8 DIVIETO DI CESSIONE SENZA CONSENSO SCRITTO DEL LOCATORE**

È fatto espresso divieto al Conduttore di sublocare, in tutto in parte l'immobile e/o concederlo a terzi, anche gratuitamente, o cedere il contratto di locazione, salvo espresso consenso scritto del Locatore. L'eventuale inosservanza del Conduttore produrrà a norma dell'art. 1456 c.c. la risoluzione ipso iure del contratto, salvo il diritto al risarcimento degli eventuali danni.

#### **ART. 9 MIGLIORIE E ADDIZIONI**

Il Conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Peraltro le addizioni e migliorie potranno essere acquisite dal Locatore al termine del contratto senza obbligo di corrispondere indennità, fatta salva al locatore la facoltà di richiedere la rimessa al pristino stato.

#### **ART. 10 VISIONE LOCALI, CONSEGNA E VISITE LOCATORE**

Il Conduttore dichiara di aver visitato i locali oggetto di locazione e di averli trovati, come realmente sono, ammobiliati, in buono stato di manutenzione, esenti da difetti ed idonei all'attività da svolgersi,

e così tutti gli impianti.

I locali sono consegnati al Conduttore contestualmente alla sottoscrizione del presente atto.

Il Conduttore si impegna a mantenere i locali in buono stato di manutenzione e a riconsegnarli, alla fine della locazione, nel medesimo stato, salvo il normale deterioramento di uso.

Il Locatore avrà il diritto di accedere ai locali concessi in locazione in ogni momento, previa comunicazione al Conduttore.

Il Conduttore si obbliga a favorire, negli ultimi mesi di locazione, le visite di terzi al fine di facilitare la ricerca di nuovi inquilini.

#### **ART. 11 CUSTODIA - RESPONSABILITÀ**

Il Conduttore è nominato custode dei locali concessi in locazione ed esonera il Locatore per danni e responsabilità diretti o indiretti che potessero derivare per fatto doloso o colposo suo, di suoi dipendenti o terzi.

Il Conduttore esonera altresì espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero pervenirgli da fatto doloso o colposo di terzi, e segnatamente per furti, con o senza scasso, come pure per eventuali interruzioni o malfunzionamenti nell'erogazione di acqua e/o energia elettrica e/o riscaldamento/condizionamento dipendenti da soggetti terzi.

#### **ART. 12 CAUZIONE**

A garanzia dei danni e delle obbligazioni assunte con il presente contratto il Conduttore verserà la somma, infruttifera, di € 1.300,00 (milletrecento/00), pari a 2 (due) mensilità del canone di locazione, che sarà restituita ai sensi di legge al Conduttore al termine della locazione.

#### **ART. 13 RIPARAZIONI, MANUTENZIONE**

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno attribuite secondo quanto disposto dal Codice Civile. Il Conduttore, qualora per l'entrata in vigore di nuove normative dovesse verificarsi la necessità di effettuare adeguamenti agli impianti esistenti per lo svolgimento dell'attività, si impegna a provvedere a sue spese.

#### **ART. 14 DATI PERSONALI**

Eventuali dati personali saranno trattati da entrambe le parti nel pieno rispetto delle normative vigenti in materia di privacy, con particolare riferimento alle prescrizioni di cui al GDPR (General Data Protection Regulation).

La durata del trattamento è strettamente connessa all'oggetto contrattuale; i dati saranno trattati secondo le finalità proprie del contratto, funzionalmente allo svolgimento dell'oggetto contrattuale ed agli obblighi di legge.

#### **ART. 15 SPESE DI REGISTRAZIONE**

Le spese di registrazione del presente contratto, come pure le spese per le successive proroghe, sono ripartite a perfetta metà tra le parti, mentre l'imposta di bollo per il contratto e per le quietanze di locazione sono a carico del Conduttore. La registrazione dovrà avvenire a cura del Conduttore salvo poi richiederne il rimborso del 50% al Locatore come per legge.

#### **ART. 16 PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE**

Il Conduttore dà atto di aver ricevuto dal locatore le informazioni e la documentazione (ex art. 6 comma 3 D.Lgs. 192/2005) circa la prestazione energetica dell'immobile locato redatta dall'Ing. Walter

Titinnanzi in data 09/12/2014 cod. 001 che identifica l'immobile stesso in "Classe F".

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile oggetto di locazione.

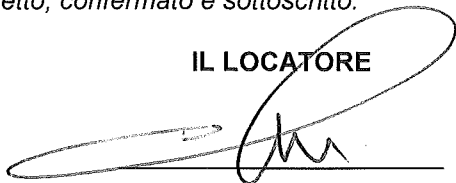
**ART. 17 ALLEGATI**

E' unito al presente contratto e ne costituisce parte integrante e sostanziale il seguente allegato:

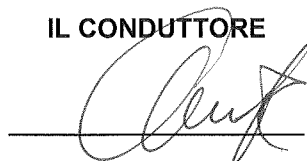
- All.to "A" – Planimetria

*Letto, confermato e sottoscritto:*

**IL LOCATORE**

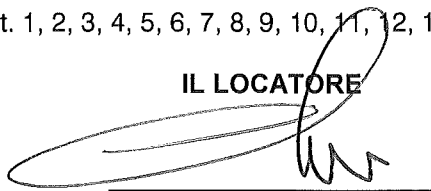
A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a smaller, more intricate flourish, positioned above a horizontal line.

**IL CONDUTTORE**

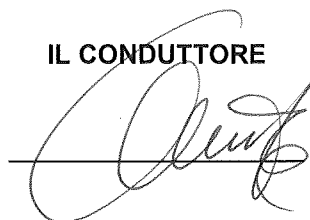
A handwritten signature in black ink, featuring a large, circular initial followed by a series of connected, fluid strokes, positioned above a horizontal line.

Le parti confermano, anche agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., le pattuizioni di cui ai soprastanti art. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15

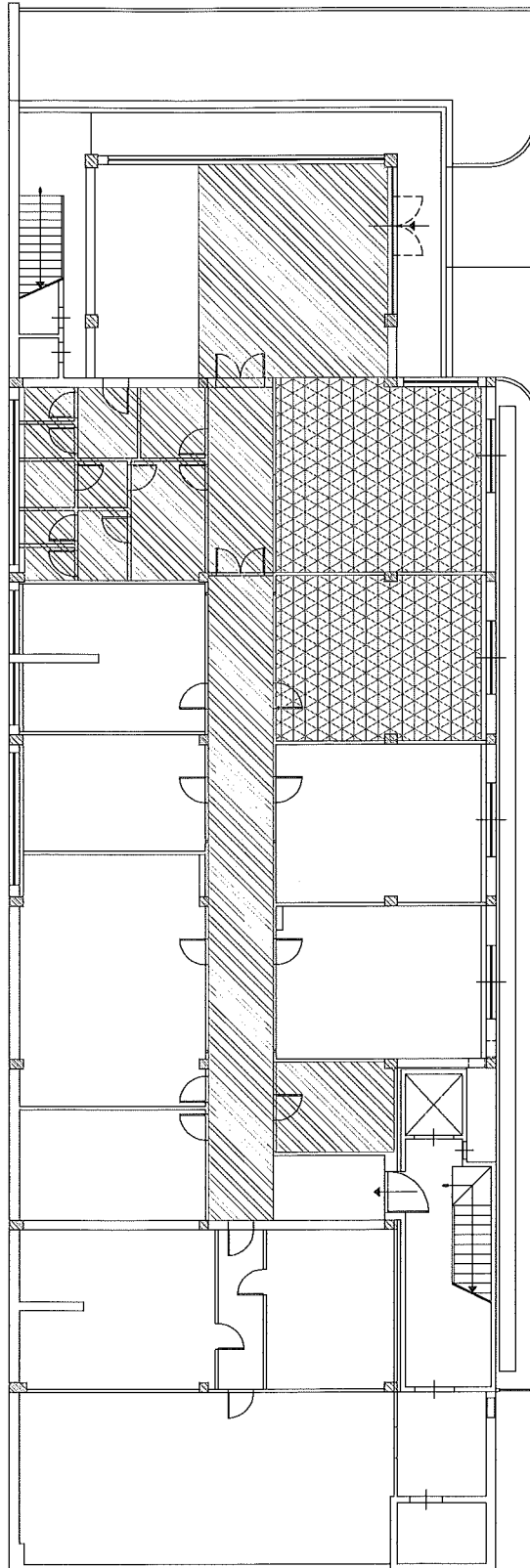
**IL LOCATORE**

A handwritten signature in black ink, identical to the one in the first section, positioned above a horizontal line.

**IL CONDUTTORE**

A handwritten signature in black ink, identical to the one in the first section, positioned above a horizontal line.

locali in affitto  
spazi uso comune



PIANTA PIANO SEMINTERRATO