

SCRITTURA PRIVATA

CONTRATTO DI LOCAZIONE USO UFFICIO

L'anno il giorno del mese di viene redatta la seguente scrittura privata

TRA

La Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno con sede in Livorno Piazza del Municipio n.48 CF/P.IVA 01838690491, rappresentata dal Dott. Alessandro Gennari, nato a Montepulciano (SI) il 10.05.1964, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Dirigente Responsabile dell'Area I – Gestione Risorse e Sistemi della Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno (di seguito denominata "CCIAA" o "parte locatrice")

E

Il Sig. ..., nato a ... il ..., il quale interviene al presente atto nella sua qualità di titolare/legale rappresentante della ... (di seguito denominata "parte conduttrice")

PREMESSO CHE

La CCIAA è proprietaria dell'unità immobiliare a destinazione ufficio posta in Livorno, Largo Strozzi 1 piano II, iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno Foglio 94 P.IIa 898 Sub. 618 Categoria A/10 e composto da 4 locali oltre doppi servizi per una superficie di 156 mq circa,

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1 – Oggetto del contratto

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che a tale titolo accetta, l'immobile adibito ad uso ufficio posto in Livorno (LI), Largo Strozzi n. 1, piano II di cui in premessa.

Art. 2 – Dichiarazioni.

a) La parte locatrice, proprietaria della suddetta unità immobiliare, al momento della stipula del presente contratto dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche e che gli impianti sono conformi alle normative vigenti;

b) La parte conduttrice ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005, dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici (APE) in corso di validità.

Art. 3 – Destinazione ed utilizzo dell'immobile

La parte conduttrice si impegna formalmente ad utilizzare l'immobile oggetto del contratto esclusivamente per lo svolgimento della propria attività di

La parte conduttrice si impegna inoltre a non utilizzare l'immobile oggetto della locazione in modo difforme alla sua naturale destinazione di ufficio.

Qualsiasi eventuale diversa utilizzazione o modalità d'uso, anche parziale, dovrà preventivamente ed espressamente essere autorizzata dalla parte locatrice e dovrà risultare per iscritto.

Ai fini di quanto previsto negli articoli 34,35,37 e seguenti della legge 392/1978 la parte conduttrice dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta anche contatti diretti con il pubblico

La violazione degli impegni assunti nel presente articolo comporterà la risoluzione di diritto del contratto di locazione per fatto e colpa della parte conduttrice e conseguente risarcimento dei danni a favore della parte locatrice.

Art. 4 – Interferenze con altre attività

La parte conduttrice dichiara di essere a conoscenza che il complesso immobiliare su cui insistono i beni oggetto del presente contratto è in locazione per altre singole porzioni ad altri soggetti.

La parte conduttrice pertanto dichiara di conoscere e di accettare le regole di buon vicinato e di corretto vivere civile, impegnandosi formalmente ad adeguare i propri comportamenti e quelli del personale dipendenti a criteri di correttezza, di reciproco rispetto e collaborazione per la soluzione delle problematiche comuni.

Si impegna inoltre ad utilizzare i beni ad essa assegnati con la presente scrittura privata per lo svolgimento della propria attività con la massima diligenza e senza arrecare intralcio, ostacolo o maggior aggravio al contemporaneo svolgimento delle attività di impresa degli altri conduttori e/o utilizzatori del compendio immobiliare.

Art. 5 – Interventi di approntamento dei beni in locazione

La parte conduttrice riconosce ed accetta che tutti gli interventi dalla stessa ritenuti necessari per l'utilizzazione dei beni ceduti in locazione, ivi comprese le opere murarie, per renderli fruibili ed operativi, saranno eseguiti esclusivamente a proprio onere e spesa.

Tali opere, che dovranno essere preventivamente autorizzate dalla parte locatrice, al termine della locazione rimarranno acquisite

all'immobile di cui fanno parte senza diritto ad alcun rimborso a favore della parte conduttrice e fatta salva la facoltà della parte locatrice di richiedere la riduzione in pristino, ad esclusivo onere della parte conduttrice.

Art. 6 – Durata del contratto

La locazione ha durata di 6 (sei) anni con decorrenza dal 1°/ /2024.

Detto termine, ai sensi dell'articolo 27 della legge 392/1978, alla scadenza sarà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo nel caso in cui non intervenga disdetta da una delle parti con lettera raccomandata A.R. o comunicazione PEC almeno dodici mesi prima della scadenza, e così ulteriormente per i periodi successivi.

Alla cessazione del rapporto i beni dovranno essere riconsegnati alla parte locatrice e dell'avvenuta riconsegna verrà dato atto in apposito processo verbale.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice sarà tenuta a corrispondere alla parte locatrice un'indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto ai sensi del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno.

Resta salvo il diritto della parte locatrice di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio dell'immobile.

Art. 7 – Canone di locazione

Il canone complessivo per la locazione del bene locato è stabilito in Euro ... annui (diconsi Euro ...), non soggetto ad IVA.

Il predetto corrispettivo sarà versato, in rate mensili anticipate di Euro ... non soggetto IVA (diconsi Euro ...) entro il primo giorno di ciascun mese, obbligatoriamente tramite il sistema unico per i pagamenti elettronici verso le Pubbliche Amministrazioni pagoPA www.pagopa.gov.it

Le parti convengono che, ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978, il canone di locazione verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% (settantacinque per cento) della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati intervenuta, previa apposita comunicazione scritta della parte locatrice.

Art. 8 - Spese per utenze varie

Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione e di pertinenza relative all'uso dell'immobile, ivi comprese telefono, luce, internet e TARI.

Sono altresì poste a carico della parte conduttrice tutte le spese per i servizi e le utenze relative alle parti comuni (riscaldamento, raffrescamento, scale, ascensore) nella misura determinata dalla tabella millesimale condominiale.

Art. 9 – Inadempimento nei pagamenti

La parte conduttrice non potrà in alcun modo ritardare o sospendere il pagamento del canone da pretese od eccezioni, qualunque ne sia il titolo, salvo il successivo e separato esercizio di eventuali sue ragioni.

Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora.

Eventuali ritardi sulle scadenze dei pagamenti dei ratei mensili di canone daranno luogo alla corresponsione degli interessi di mora secondo il tasso legale.

Il mancato pagamento di due canoni mensili di locazione costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a procedere alla risoluzione di diritto del contratto, salva rivalsa sulla fideiussione prestata ai sensi del successivo art. 11.

Art. 10– Imputazione di pagamento

Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali e, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

Art. 11 – Garanzia fideiussoria

A garanzia degli obblighi tutti derivanti dal presente contratto, la parte conduttrice ha prestato cauzione per l'importo complessivo di Euro ... agli effetti e per l'esatto adempimento delle obbligazioni da lei assunte (pari al canone dovuto per due mensilità).

L'importo del deposito cauzionale non è produttivo di interessi.

Tale cauzione è stata costituita per l'importo anzidetto con bonifico (ovvero) con fideiussione bancaria/ polizza fideiussoria assicurativa prestata dalla in data

La parte conduttrice, a mezzo del suo legale rappresentante, ha prestato e costituito la fideiussione medesima con la formale rinuncia

alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice Civile e con obbligo espresso di versare l'importo della cauzione presso l'istituto tesoriere della parte locatrice - ... – ovvero quello che risulterà tale all'atto dell'eventuale escussione della garanzia, a semplice prima richiesta della locatrice medesima e senza alcuna riserva.

Tale garanzia manterrà la propria efficacia per tutto il periodo di vigenza del presente contratto e, in caso di escussione totale o parziale da parte della locatrice, verrà immediatamente reintegrata dalla parte conduttrice fino alla concorrenza dell'importo anzidetto.

Lo svincolo della cauzione da parte della parte locatrice avverrà pertanto successivamente alla cessazione degli effetti del presente contratto.

Qualora la cauzione cessi di avere validità prima del verificarsi del suddetto termine, la parte conduttrice assume impegno di rinnovarla per lo stesso importo ed alle stesse condizioni, per il rimanente periodo occorrente.

Art. 12 – Garanzie ulteriori

E' precisato che la fideiussione di cui al precedente art.11 è posta a garanzia anche del mantenimento dello stato di manutenzione delle aree e delle pertinenze in loco esistenti, così come risultante dal verbale di consegna.

Detta garanzia verrà automaticamente incamerata dalla parte locatrice alla conclusione del rapporto nel caso in cui l'area oggetto della locazione sia restituita, salvo il normale deterioramento d'uso, in cattivo

stato di manutenzione o presenti comunque vizi od alterazioni che determinino la necessità di interventi di rimessa in pristino stato.

Detta garanzia potrà essere parimenti incamerata dalla parte locatrice laddove analoghe alterazioni si verificano durante la vigenza del rapporto ove la parte conduttrice, intimata per iscritto dalla parte locatrice alla esecuzione di lavori di ripristino, non vi provveda personalmente entro il termine di giorni 15 dal ricevimento dell'intimazione.

Resta in ogni caso salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento dei danni ulteriori.

Art. 13 - Obblighi della parte conduttrice

La parte conduttrice è obbligata a:

- a) utilizzare i beni per le proprie attività di impresa e/o professionali, pertanto qualsiasi altra attività dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice;
- b) non mutare la destinazione d'uso degli immobili, pena la risoluzione di diritto del contratto, per fatto e colpa del conduttore.
- c) richiedere la preventiva autorizzazione della parte locatrice per ogni modifica dello stato dei luoghi.

Art. 14 – Divieto di sublocare o di cedere il contratto

E' posto assoluto divieto alla parte conduttrice di cedere il presente contratto, di sublocare, anche parzialmente, gli spazi oggetto della presente scrittura privata a soggetti terzi o di concedere comunque il godimento anche se temporaneo, sia a titolo gratuito che oneroso, senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice.

La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto di locazione.

Art. 15 – Manutenzione

La parte conduttrice si obbliga, ex artt. 1576 e 1609 cod. civ., ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie qualunque natura ed entità, nonché tutte le opere di manutenzione ordinaria che si rendessero necessarie, quali ad esempio le piccole manutenzioni ad impianti gas, luce, sanitari, serrature e chiavi, cardini di infissi, alle superfici dei muri soffitti ed infissi, nonché le opere di ripristino locali a fine locazione ecc.

Sono altresì a carico della parte conduttrice le spese relative all'allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze. La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'area locata. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod. civ. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

Restano a carico della parte locatrice tutti i lavori di straordinaria manutenzione.

Art. 16– Migliorie ed addizioni

Resta inteso che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa approvazione scritta della parte locatrice, potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le

migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito.

Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifici, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

Art. 17– Dichiarazione sullo stato dei luoghi

La parte conduttrice con la sottoscrizione del presente contratto riconosce e dichiara che i beni consegnati si trovano in normale stato locativo, adatti all'uso convenuto, adeguati alle proprie esigenze, nonché esenti da vincoli che possano impedire o rendere in qualche modo più gravosa la realizzazione dei propri obiettivi e che possano influire sulla salute di chi vi svolge l'attività.

La parte conduttrice esonera pertanto la parte locatrice da ogni responsabilità per danni a persone o cose che possano derivare dallo stato dei luoghi.

La parte conduttrice si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza del contratto nello stesso stato.

La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative,

Art. 18– Custodia dei beni

La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata, rimanendo direttamente responsabile della sua conservazione con ogni miglior cura ed evitando danneggiamenti, nel suo esercizio, anche da parte di terzi.

Art. 19 – Danni a terzi

Con la sottoscrizione del verbale di consegna dei beni la parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo proprio della parte conduttrice o di propri dipendenti o terzi in genere.

La parte conduttrice si obbliga altresì a tenere indenne la parte locatrice da qualsiasi responsabilità per danni, molestie, immissioni od altro che possano derivare dall'attività svolta dalla prima alle proprietà limitrofe all'area in locazione, alle altre porzioni immobiliari facenti parti della sede camerale e alle altre attività ivi svolte.

Art. 20 – Visite sul bene locato

La parte locatrice, fino alla riconsegna, ha diritto di ispezionare e far ispezionare l'immobile locato per accertarne lo stato ed il buon uso, fatta salva la preventiva comunicazione al conduttore, concordando modi e tempi per l'apertura e visione dei locali in sicurezza.

Art. 21 – Fallimento della conduttrice

Nel caso eventuale di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto si intenderà di diritto automaticamente risolto. Pertanto – salvo ogni altro diritto – i beni immobili oggetto della presente scrittura privata, dovranno essere prontamente riconsegnati.

Art. 22– Risoluzione del contratto per colpa del conduttore

Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della parte conduttrice, la fideiussione prestata sarà incamerata dalla parte locatrice.

Resta, in ogni caso, salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento di tutti i maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguiti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte conduttrice.

Art. 23 – Natura essenziale delle pattuizioni

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

Art. 24 – Modifiche al contratto – Liberatoria da pretese ulteriori di superfici

Qualunque modifica al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta solo mediante atto scritto.

La parte conduttrice inoltre dichiara che l'utilizzo dei locali oggetto del presente contratto di locazione sono completamente soddisfattive ai fini dello svolgimento delle proprie attività.

Art. 25 – Spese di registrazione

L'imposta di registrazione e l'imposta di bollo relative al presente contratto ed ai relativi rinnovi sono a carico della parte conduttrice.

Art. 26 – Clausola arbitrale

Tutte le controversie inerenti il presente contratto, comprese quelle relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, saranno risolte da un arbitro unico, secondo lo Statuto e Regolamento della Camera Arbitrale di Firenze, costituita presso la Camera di Commercio di Firenze. L'arbitro sarà nominato di comune accordo fra le parti o, in mancanza di accordo, secondo quanto previsto dal Regolamento sopra richiamato.

L'arbitro unico deciderà in via rituale secondo diritto nel rispetto dello Statuto e Regolamento della Camera Arbitrale di Firenze, che le parti contestualmente dichiarano di conoscere ed accettare, e delle norme inderogabili del Codice di Procedura Civile.

Art. 27– Rinvio

Per quanto non previsto nel presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla legge 27/07/1978 n. 392, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni delle autorità competenti, con particolare riferimento a quelle di pubblica sicurezza e quelle derivanti dai regolamenti comunali di polizia urbana.

Il presente documento è la fedele trasposizione delle reali intenzioni delle parti che, firmandolo di seguito, lo dichiarano conforme alle rispettive volontà e si impegnano a rispettarlo integralmente.

Letto, confermato e sottoscritto

Per la parte conduttrice

Per la parte locatrice

La parte conduttrice, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli art. 1341 e 1342 c.c. gli articoli 3,4,5,6,7,8,9, 11,12,14,15,16,17,20,21,26,27 del presente contratto.

Per la parte conduttrice
