

COMUNE DI MONTELUPO FIORENTINO Rep. n.

(Città Metropolitana di Firenze)

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE COMMERCIALE

L'anno ---- (--) il giorno -- (--) del mese di -- in Montelupo Fiorentino,  
in un locale del palazzo comunale,

TRA

- Comune di Montelupo Fiorentino, con sede in Montelupo Fiorentino (FI) Viale Cento Fiori n. 34, codice fiscale 00614510485, rappresentato da ----- domiciliato per le funzioni svolte presso la sede del Comune predetto, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in nome e per conto di detto Comune in qualità di Responsabile del Servizio Lavori Pubblici giusto Decreto del Sindaco n. 21 del 21/10/2020 ed ai sensi del combinato disposto degli articoli 107 e 109 D.Lgs. 267/00 in esecuzione della Determina del Servizio Lavori Pubblici n. 480 del 20/09/2022, di seguito denominata parte locatrice,

E

l'impresa

con sede in

Via

n.

rappresentata da

nata a

il

, C.F.

la quale interviene nel presente atto nella sua qualità di titolare firmataria e la quale dichiara ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 47 del DPR 445/00, consapevole delle sanzioni penali previsti in caso di falsità in atti o dichiarazioni mendaci, di avere ogni potere per poter validamente firmare il presente contratto, di seguito denominato parte conduttrice.

#### PREMESSO

- che questa amministrazione comunale è proprietaria di un edificio posto in Loc. Le Pratella denominato "edificio P.I.P" identificato al Catasto Fabbricati di questo Comune nel foglio di mappa 11 dalla particella 1144, composto da varie unità immobiliari di varie metrature tra cui quella contraddistinta dal subalterno

, posta al piano terra, della superficie catastale di mq. ----- ;

- che con delibera giunta n. 63 del 09/05/2024 la Giunta comunale ha disposto procedere con un avviso pubblico permanente per l'assegnazione in locazione dei fondi attualmente sfitti presso il suddetto edificio in proprietà del Comune di Montelupo Fiorentino;

- che con nota protocollo n. --- del -- il signor ---- titolare dell'impresa --- ha presentato la propria candidatura per ottenere l'assegnazione dell'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati di questo Comune nel foglio di mappa 11 dalla particella 1144, composto da varie unità immobiliari di varie metrature tra cui quella contraddistinta dal subalterno

, posta al piano terra, della superficie catastale di mq. ----- ;

- che, a seguito di detta richiesta sono stati eseguiti i controlli sull'impresa, che hanno dato esito positivo e che pertanto con determinazione del Servizio lavori Pubblici n.

del

la suddetta richiesta è stata accolta;

- che il canone di locazione annuo, stabilito sulla base dell'offerta presentata dall'impresa sopra indicata, ammonta ad euro annui;

Tutto ciò premesso si conviene e stipula quanto segue:

**1. OGGETTO DELLA LOCAZIONE** – Il Comune di Montelupo Fiorentino, d'ora in poi parte locatrice, concede in locazione alla parte conduttrice, come sopra rappresentata, che accetta, l'unità immobiliare di sua proprietà, facente parte di un più ampio edificio posto in Montelupo Fiorentino Loc. Le Pratella, Via Caltagirone angolo Via Urbana, con accesso da Via Caltagirone, piano terra, identificata al Catasto Fabbricati di questo Comune nel foglio di mappa n. 11, dalla particella n. 1144 subalterno  
, di mq.

, rendita catastale Euro

di cui alla planimetria allegata sub. lett. A) che viene sottoscritta dalle parti e nella quale la porzione dell'unità immobiliare concessa in locazione risulta contornata con colore celeste.

Detta unità immobiliare viene concessa in locazione per l'esclusivo uso di laboratorio artigianale/fondo commerciale al cui interno verrà svolta l'attività prevalente di -----

Ogni diversa destinazione è vietata, pena la risoluzione del contratto che sarà richiesta, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 del codice civile, dal locatore entro sei mesi dal momento in cui ne è venuto a conoscenza.

**2. DURATA** - La locazione avrà durata di sei anni, decorrenti dal giorno ----- e fino al -----, ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392/78. Alla scadenza di tale termine, la locazione si intenderà rinnovata automaticamente per un uguale periodo ed alla condizioni pattuite nel presente contratto, senza necessità di alcuna comunicazione.

Commento [A1]: vessatorio il rinnovo tacito

Alla prima scadenza contrattuale, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n. 392/78. Il rinnovo non avrà luogo se sopravviene disdetta da comunicare all'altra parte, a mezzo lettera raccomandata o PEC almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge n. 392/78.

**3. CANONE DI LOCAZIONE** - Il canone di locazione viene pattuito nella misura di € ----- annui. Il predetto canone annuo corrisponde all'importo di € -----/mq per mq e di € -----/mq per mq per complessivi mq di superficie dell'unità immobiliare assegnata, come da offerta presentata dal conduttore.

Il canone annuo di locazione dovrà essere pagato anticipatamente tramite versamento presso la tesoreria comunale, attualmente Banca Cambiano 1884 s.p.a Agenzia Montelupo Fiorentino o anche tramite bonifico utilizzando il codice IBAN

, come segue:

- alla data di stipula del presente atto dovrà pagarsi la somma di euro

così composta: euro

quale canone dovuto per il mese di

ed euro

corrispondente al canone del mese di

;

- successivamente in rate mensili dell'importo di €

da pagarsi ciascuna entro il giorno ----- (----) di ciascun mese.

Con la sottoscrizione del presente atto, il locatore dichiara di aver ricevuto il pagamento del canone relativo alle mensilità di

come da ricevuta del

codice di riferimento n.

, per il quale rilascia quietanza al conduttore.

Trascorso un anno dalla data di inizio della locazione, il suddetto canone annuo di locazione, previa comunicazione scritta al conduttore da parte del locatore, sarà aggiornato annualmente, nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Tale aggiornamento

sarà eseguito anche in caso di tacito rinnovo del contratto. L'importo base sul quale operare tale aggiornamento sarà costituito ogni anno dall'ultimo canone precedentemente aggiornato.

Il mancato pagamento, anche parziale, del canone e degli oneri accessori, entro 30 (trenta) giorni dalla data di scadenza di ciascuna rata, comporta la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, a seguito di semplice dichiarazione del locatore. Resta salvo il diritto al risarcimento del danno ulteriore. Ove il locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva espressa, il ritardato pagamento del canone darà luogo alla corresponsione dell'interesse legale annuo.

4. **RINNOVO** - In conformità a quanto già previsto al precedente articolo 2, alla scadenza del giorno \_\_\_\_\_

, la locazione si intenderà rinnovata automaticamente per un uguale periodo ed alle condizioni pattuite nel presente contratto, senza necessità di alcuna comunicazione.

Il rinnovo non avrà luogo in caso di disdetta, da comunicare all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata o PEC, almeno 2 mesi prima della scadenza.

Il domicilio del conduttore viene eletto, ai fini di questo contratto, all'indirizzo dell'immobile locato.

In particolare, è fatta salva la facoltà di diniego al rinnovo alla prima scadenza nei casi previsti al punto 2.

**5. ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE** - Sono interamente a carico del conduttore, che provvederà per proprio conto al loro

Commento [A2]: vessatoria cfr art 2 "durata"

pagamento, le spese relative al servizio di pulizia dei locali, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas metano in quanto di competenza esclusiva dell'unità immobiliare locata. Parimenti, è interamente a carico del conduttore ogni altro onere e spesa inerente le parti a comune, compreso i compensi dell'eventuale amministratore di condominio, in proporzione alla superficie dell'unità immobiliare locata.

Sono altresì a carico del conduttore tutte le spese di manutenzione ordinaria relative sia alla parte che viene utilizzata in maniera esclusiva che alle parti a comune; per quanto attiene alla manutenzione ordinaria delle parti a comune il conduttore parteciperà alle spese ad esse relative in proporzione alla superficie dell'unità immobiliare locata.

Il conduttore si obbliga fin da ora, con la firma del contratto, a riconoscere ed accettare l'amministratore di condominio nell'eventualità che venga nominato dal locatore.

**6. CONSEGNA** - La parte conduttrice dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locata e di ritenerla priva di vizi che ne impediscono l'uso indicato all'art. 1 del contratto, ritenendola idonea all'uso al quale è destinata. Il conduttore accetta l'unità immobiliare nello stato in cui si trova dichiarando di averla prima d'ora ricevuta in consegna.

**7. OBBLIGHI DEL LOCATORE** - Il locatore è obbligato, ai sensi degli artt. 1575 n. 2 e 1576 del codice civile, a mantenere l'unità immobiliare locata in buono stato locativo, effettuando tutte le

riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione ordinaria che sono a carico del conduttore.

**8. OBBLIGHI DEL CONDUTTORE** - Il conduttore ha l'obbligo di custodire e servirsi dell'unità immobiliare locata per l'uso determinato dal contratto con la diligenza del buon padre di famiglia, di pagare nei termini convenuti il canone di locazione, di eseguire la manutenzione ordinaria e dare avviso al locatore della necessità di eseguire le riparazioni a carico di esso locatore. In particolare, il conduttore dà atto di essere a conoscenza che in tutti i locali dell'immobile potranno essere svolte esclusivamente attività non comportanti l'uso e/o la presenza di gas combustibili e di fiamme libere; in ogni caso l'uso dei locali deve essere conforme alla normativa antincendio.

È inteso che il conduttore assume ad ogni effetto di legge la titolarità dell'attività svolta nel locale oggetto di locazione, esonerando l'amministrazione comunale da ogni e qualsivoglia responsabilità in merito.

Al termine della locazione il conduttore dovrà restituire l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto.

Il conduttore risponde della perdita o del deterioramento dell'unità immobiliare che avvengano nel corso della locazione, anche se derivanti da incendio ai sensi dell'art. 1588 del codice civile.



**9. MIGLIORIE, ADDIZIONI** – Fuori dai casi previsti nell'articolo

precedente, è vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice.

Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adempimenti, aggiunte e/o innovazioni, sempre soggette a quanto sopra riportato al precedente comma, che norme esistenti o emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

Successivamente alla realizzazione delle modifiche, innovazioni o trasformazioni autorizzate, il conduttore dovrà produrre alla parte locatrice copia di tutte le eventuali certificazioni inerenti le modifiche apportate.

Le migliorie, addizioni, riparazioni, innovazioni, trasformazioni o modifiche eseguite dal conduttore restano acquisite al locatore senza obbligo di compenso e quindi a titolo gratuito, anche se eseguite con il consenso del locatore, e ciò ad espressa deroga degli articoli 1592 e 1593 del codice civile, salvo per il locatore il diritto di pretendere dal conduttore il ripristino dei locali nello stato in cui questi li ha ricevuti.

Con la firma del presente contratto di locazione al conduttore è data facoltà di presentare le pratiche edilizie o altre pratiche che risulteranno necessarie, allo scopo di effettuare modifiche e/o

realizzare opere all'interno dell'unità immobiliare locata, che siano necessarie allo svolgimento dell'attività artigianale di decorazione, doratura e rifinitura pittorica di manufatti e arredi.

Dette opere:

- non dovranno arrecare danno alle altre attività produttive presenti nell'edificio;

- dovranno essere conformi alle normativa urbanistica, edilizia e altre normative rilevanti, sollevando il locatore da ogni eventuale responsabilità in merito alla realizzazione di opere abusive.

Sono a carico del conduttore le pratiche edilizie ed urbanistiche che saranno necessarie ai fini della legittima realizzazione di dette opere. E' a carico del conduttore, al termine del rapporto di locazione, ogni spesa per la rimessione in pristino dei locali, che si renderà necessaria a seguito delle suddette modifiche.

Resta inteso il rispetto delle norme urbanistico – edilizie vigenti e si precisa che l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico edilizie produrranno di diritto la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.

**10. RESPONSABILITÀ** - La parte conduttrice è costituita custode dell'immobile locato e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso.

La parte conduttrice esonera espressamente il locatore da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che potrebbero a lui stesso conduttore derivare dal fatto, omissione o colpa di terzi in genere,

nonché per l'eventuale scarsità o mancanza di acqua, del gas metano o dell'energia elettrica e per la mancata fornitura di qualsiasi servizio, ivi compreso il riscaldamento anche se dovuto a guasti degli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi.

Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa da spargimento di acqua, fughe di gas, etc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

Il conduttore esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sè o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi.

La parte conduttrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

**11. AFFITTO O CESSIONE DELL'AZIENDA** - In caso di affitto o cessione dell'azienda, il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata o PEC. Il locatore potrà opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. Nel caso di cessione, il locatore, se non ha liberato il cedente, può

agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia alle obbligazioni assunte.

Fuori dalla fattispecie di affitto o cessione dell'azienda, è vietata la sublocazione, il comodato o la cessione del contratto, anche parziale e/o gratuito, pena la risoluzione ipso iure del contratto stesso per fatto e per colpa del conduttore ai sensi degli articoli 1456 e 1457 del codice civile.

**12. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA** – Il presente contratto si risolve di diritto ai sensi dell'art. 1456 codice civile, senza ulteriori istanze o diffide da parte dell'amministrazione nel caso in cui il conduttore non adempia all'obbligo di pagamento del canone per le prime tre mensilità.

Ove il conduttore abbia effettuato l'istanza per la locazione del fondo oggetto del presente contratto a seguito di rateizzazione di precedenti e/o attuali situazioni debitorie con il Comune di Montelupo Fiorentino, il presente contratto si risolve di diritto ai sensi dell'art. 1456 codice civile, senza ulteriori istanze o diffide da parte dell'amministrazione nel caso in cui il conduttore stesso decada dalla rateizzazione secondo quanto previsto dal regolamento delle entrate del Comune di Montelupo Fiorentino, approvato con delibera di Consiglio n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, e successive modifiche e integrazioni.

**13. RECESSO DEL CONDUTTORE** - Il conduttore ha diritto di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata o PEC, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

**14. MODIFICHE E FORO COMPETENTE** - Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto. Qualunque controversia nascente dal presente contratto sarà devoluta al Tribunale di Firenze.

**15. DEPOSITO CAUZIONALE** - A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice costituisce in deposito cauzionale a favore del locatore, ai sensi dell'art. 11 della legge 392/78 la somma di euro ----- pari ad una mensilità del canone di locazione, giusto bonifico eseguito in data -----

L'importo del deposito cauzionale, con i relativi interessi, dovrà essere restituito entro 30 giorni dalla cessazione della locazione, solo a seguito della verifica delle condizioni dell'immobile e della constatazione dell'integrale adempimento degli obblighi contrattuali a carico del conduttore ivi compresi il pagamento degli oneri accessori e l'eventuale rimessa in pristino dell'unità immobiliare locata ove ne venga riscontrata da parte del locatore la necessità.

In nessun caso il conduttore potrà esimersi dal pagamento delle ultime rate del canone mediate imputazione delle stesse al deposito cauzionale. Il locatore potrà invece compensare il debito di restituzione del deposito cauzionale e relativi interessi col credito per gli eventuali canoni non pagati e relativi accessori.

**16. SPESE CONTRATTUALI** - Le spese di registrazione del presente contratto di locazione sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali. Le spese di bollo sono a carico del

conduttore così come le restanti spese inerenti e conseguenti al presente atto.

In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico.

La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte locatrice.

**17. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA – RINVIO**

**ALLA NORMATIVA** - Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'unità immobiliare di cui trattasi, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 19/8/2005 n. 192 . Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto si richiamano la legge 27/7/1978 n. 392 nonché in quanto compatibili, le disposizioni del codice civile (art. 1571 e seguenti) che regolano il contratto di locazione.

**18. TRATTAMENTO DEI DATI** - Il trattamento dei dati viene

effettuato nel rispetto di quanto disposto dal Regolamento UE 2016/679 (General Data Protection Regulation) e dal D.Lgs 196/2003 e ss.mm.ii., secondo quanto previsto dall'informativa generale presente sul sito del Comune. Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Montelupo Fiorentino. Il responsabile della protezione dei dati (DPO) è la società Etruria P.A. srl con sede in Empoli (FI) Via Reali n. 20/22 , nella persona del Dr. Avv. Francesco Barchielli. Gli incaricati del trattamento dei dati sono i dipendenti del Comune di Montelupo Fiorentino.

Letto, approvato e sottoscritto in duplice esemplare.

Il locatore

Il conduttore

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti approvano specificatamente i punti 1, ultimo comma, 3 quarto comma, 4 terzo comma, 5 ultimo comma, 8 secondo, terzo, quinto e sesto comma, 9, 10, 11 ultimo comma e 15 terzo comma.

Il locatore

Il conduttore