

**contratto di locazione di immobile strumentale con locatore  
soggetto ad Iva in applicazione dell'imposta di registro**

\*\*\*\*\*

di seguito denominata per brevità "locatore"

---

-e-

di seguito denominata, per brevità, "conduttore"

**PREMESSO:**

che in data 20/07/2017 è stato sottoscritto tra

e

sportiva dilettantistica s.r.l. (c

un' impegnativa di locazione per i reciproci rapporti per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori di adattamento delle unità immobiliari, catastalmente identificate alla data della firma con i sub FGL 65 part 646 SUB 410-411-467, all'attività da esercitarsi da parte del futuro conduttore; che in data 01/08/2017 è stata conferita data certa a tale accordo con procedura informatica di validazione temporale;

che le condizioni espresse nell'indicata impegnativa sono da intendersi qui integralmente riportate e che quanto nella medesima previsto ha avuto piena attuazione e compimento considerato che a conclusione dei lavori di adeguamento con modifiche interne intrapresi dal futuro conduttore;

in data 20/09/2017 sono state presentate dal locatore le Denunce di Variazione Catastale prot. n. 48274 - 48275 - 48276, corrispondenti alle variazioni realizzate;

in data 29/09/2017 con prot. n. 71894 è stata depositata Certificazione di Abitabilità/Agibilità dell'immobile dal Tecnico della parte promittente conduttrice diretta ad attestare che l'immobile, in conseguenza dei lavori di conversione delle unità immobiliari alle proprie esigenze lavorative, posti in essere dallo stesso conduttore, può considerarsi conforme all'uso di destinazione, in corrispondenza alla Pratica Edilizia SCIA n.1846 presentata in data 25/07/2017;

che la contestualmente ha confermato la disponibilità a stipulare il contratto di locazione definitivo con la società , già sopra indicata

con il presente atto stipulano un contratto di locazione ad uso non abitativo, avente ad oggetto gli immobili posti nel Comune di Siena Via Paolo Frajese, numeri civici 25;75;77 ad oggi individuati al catasto dei fabbricati del Comune di Siena al FGL65 PART 646 SUB 410;411;467 come indicato nella visura e nella planimetria allegata. Il tutto alle seguenti:

**-condizioni-**

**1)** La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a partire dal 01/10/2017 e scadenza al 30/09/2023, fatte salve le disposizioni degli artt. 28 e 29 L. 392/78.-----

**2)** Il conduttore potrà recedere anticipatamente dal contratto, mediante raccomandata a/r, che dovrà essere recapitata tramite pec all'indirizzo di posta elettronica certificata



con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi, fermo restando l'obbligo di versare regolarmente i canoni, fino al termine del preavviso.

3) Il canone di locazione totale per le tre unità immobiliari locate sarà pari ad € 55.836,00 (Euro cinquantacinquemilaottocentotrentasei /00) annui, da corrispondere mensilmente entro il giorno 5 di ciascun mese , con rate di € 4.653,00 (Euro quattromilaseicentocinquantatre/00) esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 D.P.R. 633/1972. In considerazione, tuttavia, dei lavori di adeguamento che il Conduttore ha apportato all'immobile per svolgere la propria attività, si conviene che il canone di locazione per il primo anno venga determinato in € 40.320,00 (quarantamilatrecentoventi/00) da pagarsi in 12 rate mensili uguali anticipate di € 3.360,00 (tremilatrecentosessanta /00) l'una esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 D.P.R. 633/1972. Le parti convengono che il canone di locazione per il secondo anno venga determinato in € 43.428,00 (quarantamilaquattrocentoventotto/00) da pagarsi in rate mensili uguali anticipate di € 3.619,00 (tremilaseicentodiciannove/00) l'una esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 D.P.R. 633/1972. Le parti convengono che il canone di locazione per il terzo, quarto e quinto anno venga determinato in € 49.632,00 (quarantanovemilaseicentotrentadue/00) da pagarsi in rate mensili uguali anticipate di € 4.136,00 (quattromilacentotrentasei/00) l'una esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 D.P.R. 633/1972. Le parti convengono che il canone a decorrere dal sesto anno di locazione sarà adeguato al suo normale valore determinato in € 55.836,00 (cinquantacinquemilaottocentotrentasei /00) da pagarsi in rate mensili uguali anticipate di € 4.653,00 (quattromilaseicentocinquantatre/00) l'una esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 D.P.R. 633/1972. Le parti convengono che al rinnovo del contratto per i successivi sei anni di locazione il canone sarà pari ad € 62.040,00 (Euro sessantaduemilaquaranta/00) annui, da corrispondere mensilmente con rate di € 5.170,00 (Euro cinquemilacentosettanata/00) esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 D.P.R. 633/19972 fino al naturale scadere del contratto.

4) I posti auto di proprietà del locatore ed attualmente assoggettati a servitù da parte del Comune di Siena , qualora rientrassero nella sua piena disponibilità saranno concessi al conduttore quali beni facenti parte del presente contratto fino alla prima scadenza contrattuale, compatibilmente con l'utilizzo dei medesimi da parte dei conduttori degli altri immobili di proprietà di

.....  
Alla scadenza dei primi sei anni verrà concordemente stabilito il numero dei posti assegnati ed il relativo canone di locazione.

5) Entro 60 giorni dalla stipula del contratto di locazione il futuro conduttore esibirà al futuro locatore fideiussione bancaria a prima richiesta irrevocabile senza il consenso del locatore a garanzia dei regolari pagamenti del canone per il periodo di 6 mesi (mesi sei) di locazione, pari per il primo anno, ad € 20.160,00 (euro ventimilacentosessanta/00) da rinnovare ogni anno per importo pari a sei mensilità come meglio identificato al punto 3) del presente contratto di locazione . La mancata presentazione o il mancato rinnovo costituiranno grave inadempimento -anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 c.c.- e che pertanto tale evento provocherà l'automatica ed immediata risoluzione del contratto ex art. 1456 del c.c., senza necessità di specifica e formale contestazione e/o messa in mora scritta da parte del locatore, fatto salvo, in ogni caso l'ulteriore risarcimento del danno.-

6) Le parti convengono che il canone di locazione a partire dal settimo anno sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

7) Il conduttore non potrà in alcun modo e per nessuna ragione omettere o ritardare il pagamento del canone e degli eventuali accessori, rispetto alle improrogabili scadenze di cui ai punti 3) e 5) e non potrà far valere alcuna azione o eccezione, se non dopo aver eseguito per l'intero il pagamento delle rate scadute. A tal fine le parti dichiarano e riconoscono fin da ora che l'omissione o il ritardo nel pagamento del canone, secondo le modalità ed i tempi sopra indicati, costituirà grave inadempimento -anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 c.c.- e che pertanto

tale evento provocherà l'automatica ed immediata risoluzione del contratto ex art. 1456 del c.c., senza necessità di specifica e formale contestazione e/o messa in mora scritta da parte del locatore, fatto salvo, in ogni caso l'ulteriore risarcimento del danno.-----

8) I locali di cui sopra si concedono per lo svolgimento delle sole attività così come dichiarate da parte conduttrice e cioè per pratica delle attività sportive ludico motorie ricreative. Per accordo tra le parti, come già previsto al punto 20. dell'"impegnativa di locazione", si conviene che per la parte locatrice nulla osta che parte conduttrice metta a disposizione porzione dei propri locali a professionisti esterni o ad altri sub conduttori per esercitare la propria libera professione o attività d'impresa comunque collegata alle attività per cui i locali vengono concessi in locazione. Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34 e 35, 37 ss. della legge 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico. La mutata destinazione d'uso anche parziale dell'immobile o l'esecuzione di opere in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e sanitarie, ovvero quelle effettuate senza il preventivo consenso scritto del locatore, produrranno "ipso jure" la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 del c.c. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento d'uso, a lavori non autorizzati per iscritto, avranno esclusivamente valore di mera tolleranza, priva di qualsiasi effetto giuridico.

9) Il conduttore conferma la volontà di condurre gli immobili in locazione dichiarando di essere a conoscenza e di accettare che gli immobili, nei periodi precedenti alla locazione, non erano adibiti ad uso abitativo bensì i sub 467 e 411 erano già stati adibiti ad attività commerciali.

Il conduttore dichiara altresì nuovamente di conoscere ed accettare senza riserve lo stato di fatto e di diritto dell'immobile in forza del possesso ricevuto a far data dal 20/07/2017, in forza del quale ha avuto l'autorizzazione a presentare progetti ed effettuare opere necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni amministrative per l'esercizio dell'attività

Avendo il Conduttore proceduto, inoltre, alla revisione ed adattamento degli impianti alle proprie esigenze le parti attestano che il Medesimo si è fatto parte diligente per l'ottenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla Geometra Susanna Maggi iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Siena al n. 798, Classe Energetica "A2" ipe 186,46 kWh/mq anno, inviata per Posta Certificata Alla Regione Toscana ed al Comune di Siena in data 28 settembre 2017 ed allegato al presente atto.

10) Il conduttore, con il consenso del locatore, è nominato custode del locale. Il conduttore dichiara di conoscere bene il fabbricato anche in forza del possesso ricevuto, a seguito dei lavori da esso stesso effettuati, di averlo reso perfettamente idoneo, in ottimo stato di conservazione ed esente da difetti, che possano influire sulla salute di chi vi svolge l'attività e si obbliga a restituirlo nello stesso stato nel quale gli è stato consegnato, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso dell'immobile in conformità del presente contratto. In quanto custode il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi di tutti gli eventuali danni causati, per sua colpa, da spandimento di acque, fughe di gas etc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. Il conduttore, per tutta la durata della locazione, si obbliga a stipulare specifica **assicurazione, per tutta la durata del contratto**, per la responsabilità civile in favore dell'immobile locato, per la salvaguardia delle strutture murarie e dell'impiantistica del fabbricato, avente ad oggetto ogni eventuale danno, nessuno escluso, che dovesse verificarsi all'interno o all'esterno dei locali commerciali, compresi eventuali pregiudizi a dipendenti e/o terzi direttamente o indirettamente connessi all'attività commerciale per un importo non inferiore ad € 600.000,00 (seicentomila euro) Il conduttore dovrà rimettere al locatore la polizza assicurativa di cui sopra, entro 60 giorni dalla sottoscrizione del contratto di locazione, costituendo la medesima copertura assicurativa nei termini indicati, condizione essenziale per l'esistenza, la validità, l'efficacia e la stipula del presente contratto. In ogni caso il conduttore s'impegna fin da ora a mantenere indenne il locatore da qualsiasi richiesta risarcitoria per danni provocati a dipendenti e/o terzi nell'esercizio della propria od altrui attività e/o nell'utilizzo della cosa locata o della mobilia o macchinari ivi collocati.-----



11) Le eventuali migliorie, ovvero addizioni, eseguite dal conduttore, fatte salve quelle separabili senza documento dell'immobile, resteranno definitivamente acquisite in favore del locatore senza alcun obbligo di compenso e /o indennizzo anche se realizzate con il consenso di l  
e ciò in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 del c.c..

12) Ogni spesa relativa alla fornitura di gas, energia elettrica, acqua, telefono, eventuali spese condominiali ordinarie, incluso le relative ai posti auto usufruibili , e quant'altro vada ad esclusivo vantaggio del conduttore, sono a completo carico dello stesso. Il conduttore provvederà, a sua cura e spese, alle necessarie volture delle utenze a lui necessarie, presso i competenti uffici.

Si da atto che per ciò che concerne

-la fornitura di Energia elettrica Cod POD IT001E413960649 è pervenuta alla proprietà con data 07/09/2017 , richiesta di modifica intestazione

-la fornitura di gas risulta attivata direttamente a nome del conduttore

-la fornitura di acqua Matricola contatore 6128115 Acquedotto del Fiora attivata a nome di dovrà essere volturata a nome del Conduttore.

Per ciò che concerne l'Amministrazione del Supercondominio , attuale Amministratore è lo Studio Corsi , Via Togliatti 16 Monteriggioni , mail [condominicorsistudio@gmail.com](mailto:condominicorsistudio@gmail.com). L'amministrazione condominiale verrà comunicata dalla proprietà.

Le spese condominiali e supercondominiali facenti capo al conduttore si considereranno di sua competenza dal 01/10/2017.

13) Il conduttore si obbliga ad osservare i regolamenti condominiali dello stabile ed a rispettare le regole di buon vicinato e del vivere civile-----

14) Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti, che potessero derivargli da fatti o omissioni d'altri inquilini, di propri dipendenti e condomini dell'immobile o di terzi-----

15) Il locatore è esonerato da responsabilità in caso d'interruzione di qualunque servizio in favore del conduttore, per cause indipendenti dalla sua volontà-----

16) Per le eventuali riparazioni all'immobile , inteso come "fabbricato murario" si farà applicazione della "Tabella degli oneri accessori" che si allega, costituendo la stessa parte integrante del contratto, che le parti dichiarano di aver letta, di ben conoscere e sottoscrivere. Previo avviso anche verbale, il conduttore, dovrà consentire al locatore, nonché ad un suo incaricato o all'amministratore del condominio, l'accesso all'unità immobiliare, per le riparazioni di competenza, pena la risoluzione del contratto ex art. 1456 del c.c. Il locatore potrà in ogni momento, previo appuntamento concordato per scritto con il conduttore, ispezionare o far verificare l'immobile anche da terzi di sua fiducia, per due ore al mese in caso di vendita dell'immobile , e semestralmente per controllo dello stato di manutenzione e comunque dello stato in cui si trova. Il mancato consenso del conduttore protrattosi oltre i 30 gg produrrà la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c..

17) Le spese di registrazione del contratto, come per legge faranno capo al locatore e al conduttore in ragione della metà ciascuno; quelle, invece, relative all'apposizione delle marche da bollo sulle ricevute di pagamento e/o sul contratto, faranno carico esclusivamente al conduttore. Il locatore curerà direttamente le pratiche di registrazione e successive annualità del contratto di locazione, con diritto al rimborso della quota di spettanza del conduttore

18) Il Conduttore autorizza a trasmettere tutti i documenti tramite pec all'indirizzo  
osta  
: 0

19) Il locatore e il conduttore autorizzano a comunicare a terzi i propri dati personali, in relazione agli adempimenti connessi al rapporto di locazione (D.lgs 196/2013) e riconoscono come valide soltanto le clausole riportate a stampa sul contratto, se non modificate con sottoscrizione congiunta di entrambe le parti.-----



20) Con la sottoscrizione del presente contratto le parti dichiarano di aver regolato il rapporto di locazione, rinunciando espressamente all'ausilio delle rispettive organizzazioni di categoria.

Siena 1 ottobre 2017

Il locatore

Il conduttore

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341, 1342 del C.C. le parti danno atto di accettare specificatamente, in quanto corrispondenti alla loro volontà contrattuale, le clausole, nessuna esclusa, di cui agli artt. **1)** durata del contratto; **2)** recesso del conduttore; **3)** canone di locazione; **4)** posti auto **5)** garanzia di pagamento; contratto autonomo di garanzia; eventuale risoluzione del contratto; obbligo di rinnovazione, totale o parziale, della garanzia con le stesse modalità in caso di escussione; termine essenziale ed eventuale risoluzione del contratto; termine per la restituzione del contratto autonomo di garanzia, previa verifica delle condizioni dei locali e del regolare pagamento dei canoni di locazione; **6)** termine di decorrenza e percentuale di rivalutazione ISTAT del canone; **7)** clausola "solve et repete" ed eventuale risoluzione del contratto; **8)** oggetto dell'attività commerciale ed eventuale risoluzione del contratto; **9)** conformità edilizia; **10)** custodia del fabbricato; obbligo di assicurazione; eventuale risoluzione del contratto; termine essenziale, perentorio, inderogabile per la stipula dell'assicurazione; **11)** migliorie, addizioni, deroghe agli artt. 1592 e 1593 del c.c.; **12)** spese ed oneri per la fornitura di servizi al conduttore; **13)** osservanza delle regole di buon vicinato e del regolamento di condominio; **14)** e **15)** esonero di responsabilità del locatore; **16)** ispezione e verifica dei locali per riparazioni o per vendita, applicazione della Tabella degli Oneri Accessori risoluzione del contratto; e risoluzione del contratto; **17)** ripartizione spese di registrazione del contratto, bolli; **18)** reciproche comunicazioni **19)** privacy **20)** rinuncia a

**contratto di locazione di immobile strumentale con locatore  
soggetto ad Iva in applicazione dell'imposta di registro**

\*\*\*\*\*

di seguito denominata per brevità "locatore" \_\_\_\_\_

-e-

di seguito denominata, per brevità, "conduttore"

**PREMESSO**

- che in data 20/07/2017 è stato sottoscritto tra  
e  
società sportiva dilettantistica e  
un' impegnativa di locazione diretta a regolare i reciproci rapporti per il tempo  
necessario all'esecuzione dei lavori di adattamento delle unità immobiliari, catastalmente  
identificate alla data della firma con i sub FGL 65 part 646 SUB 410-411-467, all'attività  
da esercitarsi da parte del futuro conduttore;
- che in data 01/08/2017 è stata conferita data certa a tale accordo con procedura  
informatica di validazione temporale;
- che le condizioni espresse nell'impegnativa di locazione hanno trovato piena attuazione  
posto che a conclusione dei lavori di adeguamento con modifiche interne intrapresi dal  
futuro conduttore:  
in data 20/09/2017 sono state presentate dal locatore le Denunce di Variazione Catastale  
prot. n. 48274 - 48275 - 48276, corrispondenti alle variazioni realizzate;  
in data 29/09/2017 con prot. n. 71894 è stata depositata Certificazione di  
Abitabilità/Agibilità dell'immobile dal Tecnico della parte promittente conduttrice. Con la  
Certificazione di Abitabilità/Agibilità si è attestata la conformità dell'immobile all'uso  
corrispondente alla Pratica Edilizia SCIA n.1846 presentata in data 25/07/2017 in  
conseguenza dei lavori posti in essere dallo stesso conduttore corrispondentemente alle  
proprie esigenze lavorative,
- che, in ragione di quanto sopra posto in essere, in data 01/10/2017 è stato sottoscritto tra  
ed il Sig.  
il contratto di locazione per  
le unità come sopra considerate registrato il 20/10/2017 al N° 7306 serie 3T codice  
identificativo TZ917T007306000XF.
- che nel mese di marzo 2019 il Sig. ha manifestato l'interesse ad ampliare  
la locazione anche all'unità confinante sita al N° 23 di Via Paolo Frajese FGL 65 Part 646  
sub 409
- che in data 06/05/2019 è stata presentata una CILA al comune di Siena, per permettere  
l'ingresso locativo alla società con comunicazione di  
fine lavori in data 15/05/2019 e denuncia di variazione catastale Prot SI0019084, senza



che i medesimi inficiassero l'agibilità esistente depositata in data 03/08/2010 presso il Comune di Siena .

con il presente atto i Sigg. \_\_\_\_\_ come sopra identificati stipulano un contratto di locazione ad uso non abitativo, avente ad oggetto l'unità immobiliare posta nel Comune di Siena Via Paolo Frajese , numeri civici 23 ad oggi individuata al catasto dei fabbricati del Comune di Siena al FGL65 PART 646 SUB 409 come indicato nella visura e nella planimetria allegata. Il tutto alle seguenti:

**-condizioni-**

- 1)** La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a partire dal 01/10/2019 e scadenza al 30/09/2025, fatte salve le disposizioni degli artt. 28 e 29 L. 392/78. -----
- 2)** Il conduttore potrà recedere anticipatamente dal contratto, mediante raccomandata a/r. che dovrà essere recapitata tramite pec all'indirizzo di posta elettronica certificata con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi, fermo restando l'obbligo di versare regolarmente i canoni, fino al termine del preavviso.
- 3)** Il canone di locazione per l'unità immobiliare locata sarà pari ad € 7.200,00 (Euro settemiladuecentoeuro) annui, da corrispondere mensilmente entro il giorno 5 di ciascun mese, con rate di € 600,00 (Euro seicento /00) esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 D.P.R. 633/1972. In considerazione, tuttavia, dei lavori di adeguamento che il Conduttore ha complessivamente apportato all'immobile per svolgere la propria attività, si conviene che il canone di locazione per i primi quattro anni venga determinato in € 6.600,00 (seimilaseicento/00) da pagarsi in 12 rate mensili uguali anticipate di € 550,00 (cinquecentocinquanta /00) l'una esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 D.P.R. 633/1972. Le parti convengono che il canone di locazione a partire dal 01/10/2023 corrisponda ad € 7.200,00 (settemiladuecento/00) da pagarsi in rate mensili uguali anticipate di € 600,00 (seicento/00) l'una, esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 D.P.R. 633/1972.
- 4)** Entro 60 giorni dalla sottoscrizione del contratto di locazione il conduttore esibirà al locatore fideiussione bancaria a prima richiesta irrevocabile senza il consenso del locatore, a garanzia dei regolari pagamenti del canone per il periodo di 3 mesi (mesi tre) di locazione, pari ad € 1.650,00 da rinnovare ogni anno in corrispondenza degli importi di cui all'art.2. La mancata presentazione o il mancato rinnovo costituiranno grave inadempimento anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 cc e che pertanto tale evento provocherà l'automatica ed immediata risoluzione del contratto ex art. 1456 del c.c. senza necessità di specifica e formale contestazione e/o messa in mora scritta da parte del locatore, fatto salvo, in ogni caso l'ulteriore risarcimento del danno.
- 5)** Le parti convengono che il canone di locazione a partire dal settimo anno sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.
- 6)** Il conduttore non potrà in alcun modo e per nessuna ragione omettere o ritardare il pagamento del canone e degli eventuali accessori, rispetto alle improrogabili scadenze di cui ai punti 3) e 5) e non potrà far valere alcuna azione o eccezione, se non dopo aver eseguito per l'intero il pagamento delle rate scadute. A tal fine le parti dichiarano e riconoscono fin da ora che l'omissione o il ritardo nel pagamento del canone, degli eventuali accessori e/o delle rate condominiali, secondo le modalità ed i tempi sopra indicati, costituirà grave inadempimento -anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 c.c.- e che pertanto tale evento provocherà l'automatica ed immediata risoluzione del contratto ex art. 1456 del c.c., senza necessità di specifica e formale contestazione e/o messa in mora scritta da parte del locatore, fatto salvo, in ogni caso l'ulteriore risarcimento del danno.-----
- 7)** Il locale di cui sopra si concede per lo svolgimento delle sole attività così come dichiarate da parte conduttrice e cioè per pratica delle attività sportive ludico motorie ricreative. Per accordo



tra le parti si conviene che per la parte locatrice nulla osta che parte conduttrice metta a disposizione porzione del proprio locale a professionisti esterni o ad altri sub conduttori per esercitare la propria libera professione o attività d'impresa comunque collegata alle attività per cui i locali vengono concessi in locazione. Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34 e 35, 37 ss. della legge 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico. La mutata destinazione d'uso anche parziale dell'immobile o l'esecuzione di opere in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e sanitarie, ovvero quelle effettuate senza il preventivo consenso scritto del locatore, produrranno "ipso jure" la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 del c.c. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento d'uso, a lavori non autorizzati per iscritto, avranno esclusivamente valore di mera tolleranza, priva di qualsiasi effetto giuridico.

**8)** Il conduttore conferma la volontà di condurre gli immobili in locazione dichiarando di essere a conoscenza e di accettare che l'immobile, nei periodi precedenti alla locazione, non erano adibiti ad uso abitativo bensì era già stati adibito ad attività commerciali. Avendo il Conduttore proceduto, inoltre, alla revisione ed adattamento degli impianti alle proprie esigenze dichiara di aver fatto redigere l'attestato di prestazione Energetica dal Geom. Alberto Midollini iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Siena al n° 1348 del Collegio dei Geometri della Provincia di Siena Classe Energetica D EPgl/ren 553,16 Kw/mq per anno MDLLRT85D25I726V-001 Codice Identificativo SIERT Regione Toscana: 110799 e di conoscerne il contenuto accettandolo.

**9)** Il conduttore dichiara altresì nuovamente di conoscere ed accettare senza riserve lo stato di fatto e di diritto dell'immobile alla data del 01/10/2019 e per cui ha avuto l'autorizzazione a presentare progetti ed effettuare le opere necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni amministrative per l'esercizio dell'attività. Qualsiasi variazione urbanistica successiva dovrà essere comunicata ed approvata per iscritto dalla proprietà prima dell'attuazione degli interventi. La proprietà si riserva la facoltà di non accettare le variazioni cui corrisponda un aumento della rendita catastale qualora non sia prima concordata una variazione del canone di locazione e/o comunque le variazioni che comportino un depauperamento dall'immobile sotto l'aspetto urbanistico e/o catastale. L'inosservanza di quanto qui disposto costituisce clausola risolutiva espressa del contratto di locazione.

**10)** Il conduttore, con il consenso del locatore, è nominato custode del locale. Il conduttore dichiara di conoscere bene il fabbricato anche in forza del possesso ricevuto, a seguito dei lavori da esso stesso effettuati, di averlo reso perfettamente idoneo, in ottimo stato di conservazione ed esente da difetti, che possano influire sulla salute di chi vi svolge l'attività e si obbliga a restituirlo nello stesso stato nel quale gli è stato consegnato, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso dell'immobile in conformità del presente contratto. In quanto custode il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi di tutti gli eventuali danni causati, per sua colpa, da spandimento di acque, fughe di gas etc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. Il conduttore, per tutta la durata della locazione, si obbliga a stipulare specifica **assicurazione, per tutta la durata del contratto**, per la responsabilità civile in favore dell'immobile locato, per la salvaguardia delle strutture murarie e dell'impiantistica del fabbricato, avente ad oggetto ogni eventuale danno, nessuno escluso, che dovesse verificarsi all'interno o all'esterno dei locali commerciali, compresi eventuali pregiudizi a dipendenti e/o terzi direttamente o indirettamente connessi all'attività commerciale per un importo non inferiore ad € 600.000,00 (seicentomila) Il conduttore dovrà rimettere al locatore la polizza assicurativa di cui sopra con le integrazioni necessarie per il sub 409 entro 60 giorni dalla sottoscrizione del contratto di locazione, costituendo la medesima copertura assicurativa nei termini indicati, condizione essenziale per l'esistenza, la validità, l'efficacia e la stipula del presente contratto. In ogni caso il conduttore s'impegna fin da ora a mantenere indenne il locatore da qualsiasi richiesta risarcitoria per danni provocati a dipendenti e/o terzi nell'esercizio della propria od altrui attività e/o nell'utilizzo della cosa locata o della mobilia o macchinari ivi collocati.



**11)** Le eventuali migliorie, ovvero addizioni, eseguite dal conduttore, fatte salve quelle separabili senza nocumento dell'immobile, resteranno definitivamente acquisite in favore del locatore, senza alcun obbligo di compenso e /o indennizzo anche se realizzate con il consenso di e ciò in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 del

c.c..

**12)** Ogni spesa relativa alla fornitura di gas, energia elettrica, acqua, telefono, smaltimento rifiuti, eventuali spese condominiali ordinarie e quant'altro vada ad esclusivo vantaggio del conduttore, sono a completo carico dello stesso. Il conduttore provvederà, a sua cura e spese, alle necessarie volture delle utenze a lui necessarie, presso i competenti uffici.

**13)** Si da atto che per ciò che concerne l'Amministrazione del Supercondominio, attuale Amministratore è lo Studio Corsi, Via Togliatti 16 Monteriggioni, mail condominicorsistudio@gmail.com mentre allo stato non è stato nominato un amministratore condominiale trattandosi solamente di due soggetti proprietari.

Le spese condominiali e supercondominiali facenti capo al conduttore si considereranno di sua competenza dal 01/10/2019.

Il conduttore si obbliga ad osservare i regolamenti condominiali e supercondominiali dello stabile ed a rispettare le regole di buon vicinato e del vivere civile.

**14)** Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti, che potessero derivargli da fatti o omissioni d'altri inquilini, di propri dipendenti e condomini dell'immobile o di terzi.

**15)** Il locatore è esonerato da responsabilità in caso d'interruzione di qualunque servizio in favore del conduttore, per cause indipendenti dalla sua volontà.

Per le eventuali riparazioni all'immobile, inteso come "fabbricato murario" si farà applicazione della "Tabella degli oneri accessori" che si allega, costituendo la stessa parte integrante del contratto, che le parti dichiarano di aver letta, di ben conoscere e sottoscrivere. Previo avviso anche verbale, il conduttore, dovrà consentire al locatore, nonché ad un suo incaricato o all'amministratore del condominio, l'accesso all'unità immobiliare, per le riparazioni di competenza, pena la risoluzione del contratto ex art. 1456 del c.c. Il locatore potrà in ogni momento, previo appuntamento concordato per scritto con il conduttore, ispezionare o far verificare l'immobile anche da terzi di sua fiducia, per due ore al mese in caso di vendita dell'immobile, e semestralmente per controllo dello stato di manutenzione e comunque dello stato in cui si trova. Il mancato consenso del conduttore protrattosi oltre i 30 gg produrrà la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c..

Per quanto riguarda quindi tutte le altre attività di riparazione, manutenzione, sostituzione degli impianti, sono pertanto a carico del conduttore, a norma dell'art. 1609 c.c., le sole riparazioni di piccola manutenzione agli impianti, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, imbiancature e verniciature, ecc..

**16)** Previo avviso scritto, il conduttore dovrà consentire all'Amministrazione Condominiale o Supercondominiale gli interventi concernenti le riparazioni o la manutenzione ordinaria/straordinaria che coinvolgano parti del Condominio e/o Supercondominio, connesse all'unità locata, anche se siano causa di una sospensione temporanea dell'attività. Sarà onere del conduttore concordare con l'Amministratore del Supercondominio o con la proprietà nel caso di Condominio, i giorni e gli orari maggiormente opportuni, a meno che non si tratti di interventi urgenti, il cui ritardo comporti danni irreparabili. Il Conduttore non avrà diritto ad alcun indennizzo qualora la sospensione dell'attività non si protragga oltre ad un unico giorno lavorativo; a partire dal secondo giorno di sospensione dell'attività la quota d'indennizzo non potrà esser superiore alla somma corrispondente al canone di locazione giornaliero per i giorni di sospensione dell'attività, con esclusione dei festivi e dei giorni in cui l'attività, per consuetudine consolidata nell'anno anteriore all'intervento, non sia stata aperta al pubblico. Tale somma, da corrispondersi da parte del locatore è da considerarsi inclusiva anche degli interventi quali spostamenti, sospensioni di funzionamento, danneggiamenti e quant'altro relativi a macchinari ed attrezzature presenti



all'interno dell'unità locata, fatto salvo il diritto del conduttore di rivalersi nei confronti dei terzi e salvo il maggior danno conseguente alla mancata fruizione dei locali.

**17)** Le spese di registrazione del contratto, come per legge faranno capo al locatore e al conduttore in ragione della metà ciascuno; quelle, invece, relative all'apposizione delle marche da bollo sulle ricevute di pagamento e/o sul contratto, faranno carico esclusivamente al conduttore. Il locatore curerà direttamente le pratiche di registrazione e successive annualità del contratto di locazione, con diritto al rimborso della quota di spettanza del conduttore

**18)** Il Conduttore si dichiara informato del carattere della fatturazione mensile operata dal locatore e lo autorizza a trasmettere tutti i documenti tramite pec all'indirizzo  
Contestualmente le parti dichiarano i propri indirizzi di posta

elettronica certificata quali: \_\_\_\_\_ :

comunicazioni. Inoltre il ( \_\_\_\_\_ :

USAL8PV.

**19)** Il locatore e il conduttore autorizzano a comunicare a terzi i propri dati personali, in relazione agli adempimenti connessi al rapporto di locazione (D.lgs 196/2013) e riconoscono come valide soltanto le clausole riportate a stampa sul contratto, se non modificate con sottoscrizione congiunta di entrambe le parti.-----

**20)** Con la sottoscrizione del presente contratto le parti dichiarano di aver regolato il rapporto di locazione, rinunciando espressamente all'ausilio delle rispettive organizzazioni di categoria.-----

Siena, 01/10/2019

Il locatore \_\_\_\_\_

Il conduttore \_\_\_\_\_

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341, 1342 del C.C. le parti danno atto di accettare specificatamente, in quanto corrispondenti alla loro volontà contrattuale, le clausole, nessuna esclusa, di cui agli artt. 1) durata del contratto; 2) recesso del conduttore; 3) canone di locazione; 4) garanzia di pagamento; contratto autonomo di garanzia; eventuale risoluzione del contratto; obbligo di rinnovazione, totale o parziale, della garanzia con le stesse modalità in caso di escussione; termine essenziale ed eventuale risoluzione del contratto; termine per la restituzione del contratto autonomo di garanzia, previa verifica delle condizioni dei locali e del regolare pagamento dei canoni di locazione; 5) termine di decorrenza e percentuale di rivalutazione ISTAT del canone; 6) clausola "solve et repete" ed eventuale risoluzione del contratto; 7) oggetto dell'attività commerciale ed eventuale risoluzione del contratto; 8) attestato di presatazione energetica 9) conformità edilizia e 6° cv della premessa ; 10) custodia del fabbricato; obbligo di assicurazione; eventuale risoluzione del contratto; termine essenziale, perentorio, inderogabile per la stipula dell'assicurazione; 11) migliorie, addizioni, deroghe agli artt. 1592 e 1593 del c.c.; 12) spese ed oneri per la fornitura di servizi al conduttore 13) osservanza delle regole di buon vicinato e del regolamento di condominio e supercondominio, risoluzione contrattuale per inosservanza conclamata delle regola condominiali e supercondominiali; 14) esonero di responsabilità del locatore; 15) ispezione e verifica dei locali per riparazioni o per vendita; risoluzione del contratto; ricostituzione del deposito cauzionale e risoluzione del contratto; 16) Manutenzione ordinaria /straordinaria e riparazioni eseguite nelle parti di competenza del Supercondominio e/o Condominio; limitazione economica dell'indennizzo da parte del locatore 17) ripartizione spese di registrazione del contratto, bolli; 18) fatturazione 19) privacy 20) rinuncia all'intervento delle



organizzazioni di categoria.  
Siena , 01/10/2019

ARUBAPEC S.P.A. - Via S. Maria Maddalena, 10 - 50122 Siena (SI) - Tel. 0577/234111 - Fax 0577/234112 - Email: info@arubapec.it



