

Allegato E

**CONTRATTO DI LOCAZIONE**

**ai sensi dell' art. 2 comma 1 Legge 9 dicembre 1998 n. 431**

L'anno ....., il giorno ..... del mese di .....,

fra:

- **A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI**, con sede a Firenze in Via de' Malcontenti n. 6,  
C.F. n. 80001110487, P. IVA 03297220489, rappresentata dal Dott. Emanuele  
Pellicanò, nato a Catanzaro il 19/07/1969, in qualità di Direttore Generale autorizzato  
alla firma ai sensi dell'art. 9, comma 3, lett. S) del vigente Regolamento di  
Organizzazione dell'Azienda, di seguito denominata anche *locatore*, da una parte

e

- il Sig. ...., nato a ..... il .....,  
residente in ..... Via .....n....., , C.F.  
.....

di seguito denominato anche *conduttore*, dall'altra,

**PREMESSO**

- che A.S.P. Firenze Montedomini è proprietaria di due immobili ad uso  
commerciale posti in Firenze Via Nazionale 79r e via Faenza 38, censiti al  
Catasto Fabbricati del Comune di Firenze rispettivamente al foglio di Foglio 158  
P.Ila 572-571-569 cod. imm. 240 cat. C/1 rendita catastale euro 5.323,95 e  
magazzino, Foglio 158 P.Ila 564-562-570 cod. imm. 235 cat. C/2 rendita catastale  
euro 461,30.

che con bando del ...../2022 A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI rendeva nota la  
disponibilità di detto immobile per la locazione ai sensi dell'art. 27 co. 1 L. 392/1978;

- che il Sig..... chiedeva di partecipare all'assegnazione di  
detti immobili;

Allegato E

- che con lettera del ..... Prot. .... A.S.P.

FIRENZE MONTEDOMINI comunicava al Sig. .... l'

assegnazione in locazione di detti immobili;

Ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue:

**Articolo - Premessa**

La premessa è da intendersi parte integrante e sostanziale del presente contratto.

**Articolo - Oggetto**

A.S.P. Firenze Montedomini concede in locazione ad uso abitativo al Sig.

....., nato a ..... il ....., residente in

....., Via ..... n....., C.F. ....,

che accetta per sé e suoi aventi causa, i due immobili ad uso commerciale posti in

Firenze Via Nazionale 79r e via Faenza 38, censiti al Catasto Fabbricati del Comune

di Firenze rispettivamente al Foglio 158 P.IIa 572-571-569 cod. imm. 240 cat. C/1

rendita catastale euro 5.323,95 e magazzino, Foglio 158 P.IIa 564-562-570 cod.

imm. 235 cat. C/2 rendita catastale euro 461,30.

Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), il locatore attesta

che: .....

**Articolo - Durata**

Il contratto è stipulato per la durata di **6** (sei) **anni**, dal ..... al

....., e alla prima scadenza si intenderà tacitamente rinnovato per un

periodo di 6 (sei) anni, ai termini di legge, salvo disdetta del locatore ai sensi dell' art.

29 L. 392/1978 da comunicarsi al conduttore con preavviso di almeno 12 (dodici)

mesi mediante lettera raccomandata a/r o posta pec.

**Articolo - Opere**

Le unità immobiliari necessitano di modeste opere di manutenzione che saranno a

Allegato E

totale carico e spese della parte conduttrice

E' posto altresì a carico del conduttore l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie all'esecuzione delle opere che vi provvederà a sua totale cura e spese.

L'A.S.P. Firenze Montedomini non sarà in alcun modo responsabile dell'eventuale mancata concessione delle autorizzazioni/permessi da parte delle competenti Autorità.

Il conduttore si obbliga a portare a compimento le opere di cui sopra entro 30 giorni dalla stipula del contratto.

#### **Articolo - Canone**

Il canone annuo di locazione viene di comune accordo stabilito in € ..... (euro .....) oltre IVA, se ed in quanto dovuta, da corrispondersi in rate mensili anticipate di €..... (euro .....) ciascuna, oltre IVA se ed in quanto dovuta, che il conduttore si obbliga a corrispondere entro il giorno 5 di ogni mese mediante bonifico bancario sul conto corrente ..... intestato ad A.S.P. Firenze Montedomini. A decorrere dal secondo anno di locazione, il canone verrà aggiornato nella misura del 75% della variazione degli indici ufficiali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati rilevabili dall'I.S.T.A.T., verificatesi nell'anno precedente e così, successivamente di anno in anno.

Il pagamento del canone decorre dal secondo mese rispetto a quello di decorrenza del contratto.

#### **Articolo - Deposito cauzionale**

Contestualmente alla sottoscrizione del presente atto il conduttore dovrà versare al locatore un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone di locazione. In alternativa il conduttore potrà fornire idonea polizza fideiussoria

Allegato E

bancaria/assicurativa per lo stesso importo valida per l'intera durata contrattuale.

**Articolo - Assicurazione**

È inoltre obbligo del locatario presentare al momento della stipula del contratto una polizza assicurativa stipulata con primaria Compagnia assicurativa non inferiore ad €. 1.000.000,00 a garanzia dei danni provocati a terzi in dipendenza dell'utilizzo dell'immobile. La copertura assicurativa dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata della locazione, pena la risoluzione di diritto del contratto.

**Articolo - Fidejussione**

Fa parte integrante del contratto la fidejussione presentata in sede di gara a garanzia delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione, fidejussione resa da una primaria compagnia a livello nazionale bancaria o assicurativa per un importo pari a sei mensilità del canone a base di gara.

La fidejussione dovrà valere fino all'estinzione del debito garantito anche se successiva alla scadenza dell'obbligazione principale con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e obbligo del fidejussore di pagare prontamente e comunque non oltre 15 giorni dalla semplice richiesta del creditore quanto dovuto dal debitore.

In caso di utilizzo della fidejussione nel corso del contratto, il locatario è obbligato alla sua ricostituzione nella misura originaria.

La fidejussione dovrà rimanere operativa anche in caso di successione nel contratto.

**Articolo - Acquisto arredi, impianti, attrezzature, etc..**

All'atto della stipula del contratto di locazione il conduttore dovrà versare al locatore una somma pari ad euro 40.000,00(quarantamila/00) a titolo di acquisto di arredi, impianti e attrezzature, etc...etc... presenti all'interno dei locali oggetto del bando funzionali all'attività di preparazione e somministrazione di alimenti e bevande.

## Allegato E

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere a proprie spese all'eventuale rimozione e smaltimento dei beni presenti all'interno degli immobili oggetto del bando qualora non siano di suo interesse.

### **Articolo - Spese ed oneri a carico del conduttore**

Nel canone sopra indicato non sono comprese le spese condominiali, le quali faranno carico per intero al conduttore, sia pure nei limiti di legge (art. 9 L. 392/78), spese che il conduttore dovrà versare direttamente al locatore o a persona da lui designata, secondo i criteri, le misure e i tempi indicati nei conteggi preventivi e consuntivi emessi dallo stesso locatore, conteggi che il locatore farà pervenire tempestivamente al conduttore a mezzo di lettera raccomandata.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire – in sede di consuntivo – entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione – anche tramite organizzazioni sindacali – presso il locatore o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore dovrà versare una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno antecedente.

### **Articolo - Imposte, tasse, spese di contratto**

Tutte le spese di bollo, di quietanza e di esazione canoni sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore il quale dovrà corrispondere al locatore la quota di sua spettanza pari alla metà.

Allegato E

**Articolo - Inadempimento del conduttore**

Salvo quanto disposto dall' articolo 55 della legge n. 392/78, nel caso di mancato o ritardato pagamento totale o parziale del canone e/o degli oneri accessori, trascorsi i termini di cui all'articolo 5 delle legge n. 392/78, il presente contratto sarà da intendersi risolto di diritto ai sensi dell' art. 1456 c.c., fermo il diritto del locatore al risarcimento dei danni.

In caso di ritardato pagamento del canone e di quant'altro dovuto, il conduttore è inoltre tenuto a corrispondere gli interessi moratori, da calcolarsi ad un tasso pari a quello dell'interesse legale.

Il pagamento di quanto dovuto per canoni di locazione ed oneri accessori non può essere ritardato o sospeso dal conduttore per alcuna ragione o motivo, fermo restando il separato esercizio delle proprie eventuali ragioni.

**Articolo - Recesso del conduttore, risoluzione e prelazione**

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto, previa comunicazione da recapitare al locatore mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima. Nel caso in cui il conduttore eserciti il diritto di recesso, dichiara sin d'ora di rinunciare, così come in effetti rinuncia, a richiedere la restituzione delle somme dal medesimo sborsate per l' esecuzione delle opere di cui all' articolo 4) che precede ancora non portate in compensazione, così come previsto dall' articolo 5) che precede, con i canoni di locazione. Le opere eseguite rimarranno quindi a beneficio dell' immobile locato senza che il conduttore possa pretendere alcunché, salvo il diritto del locatore di richiederne la rimozione alla quale il conduttore si obbliga a provvedere a sua totale cura e spese.

In caso di vendita dell'unità immobiliare locata si applica l'art. 38 L. 392/1978.

Allegato E

**Articolo - Cessione, sublocazione, comodato, successione**

Pena la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'articolo 1456 c.c., al di fuori delle ipotesi di cui all'art 36 della L. 392/1978, è fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, in tutto o in parte, la cosa locata, nonché di cedere a qualsiasi titolo il contratto a terzi, senza previa autorizzazione scritta del locatore.

In caso di successione si applica l'art. 37 della L. 392/1978.

**Articolo - Uso e riparazioni**

Il conduttore si obbliga ad usare l'unità immobiliare locata con la diligenza del buon padre di famiglia, senza recare molestia agli altri conduttori o utilizzatori dell'edificio e ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria. Le riparazioni tutte di cui all' art. 1576 c.c., ivi comprese quelle dipendenti da vetustà e caso fortuito di cui all' art. 1609 c.c., sono ad esclusivo carico del conduttore il quale si assume integralmente le relative spese.

Il locatore ha comunque diritto di sostituirsi al conduttore qualora questo non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro e non oltre quindici giorni dall' avvenuta riparazione.

Qualora le unità immobiliari necessitino di riparazione non a carico del conduttore, quest'ultimo è tenuto a dare immediata comunicazione scritta al locatore della necessità delle riparazioni stesse.

Sono altresì a carico del conduttore le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso, ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni.

Il conduttore è direttamente responsabile nei confronti del locatore e di terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acque, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso e trascuratezza nell' uso degli immobili locati. Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il conduttore consegna al locatore copia della

## Allegato E

polizza assicurativa stipulata in data ..... con .....a garanzia dei danni provocati a terzi in dipendenza dell' utilizzo dell' immobile obbligandosi a mantenere valida ed efficace la copertura assicurativa per tutta la durata della locazione, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Il conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare le regole di buon vicinato nonché del regolamento condominiale che dichiara di ben conoscere ed accettare integralmente e senza riserva alcuna e di cui con la sottoscrizione del presente atto accusa ricevuta.

Il locatore si riserva il diritto di eseguire manutenzioni o adeguamenti tecnologici o restauri, anche se non abbiano carattere di urgenza, senza corrispondere alcun compenso al conduttore, anche se questo per effetto di tali interventi subisca il mancato godimento della cosa locata per oltre venti giorni, derogandosi così espressamente al disposto di cui all' art. 1584 c.c..

Più in generale le spese relative all'ordinaria manutenzione sono da intendersi a carico del conduttore e quelle di straordinaria manutenzione, una volta che saranno ultimate le opere di cui all' allegato A, saranno a carico del locatore.

### **Articolo - Miglioramenti e addizioni**

Fermo quanto previsto all' art. 4) che precede, le migliorie, addizioni o modifiche dovranno essere sempre preventivamente e specificatamente autorizzate per iscritto dal locatore, ad eccezione delle opere che dovessero essere eseguite in base a norme di legge o regolamenti sopravvenuti al fine di mantenere ai locali la destinazione convenuta, fatte salve eventuali opere alla struttura degli immobili locati che dovranno comunque essere preventivamente e specificatamente autorizzate dal locatore.

Tutte le migliorie, addizioni o modifiche eseguite, anche se non autorizzate dal

## Allegato E

locatore, restano acquisite al locatore medesimo, rinunciando sin d' ora espressamente il conduttore a richiedere ed agire per ottenere indennizzi, risarcimenti o rimborsi di qualsiasi natura per tali titoli.

Viene in ogni caso fatto salvo il diritto del locatore di pretendere dal conduttore la riduzione in pristino dell' immobile nello stato in cui lo ha ricevuto, con relative spese ed oneri di qualsivoglia natura integralmente a carico del conduttore che sin d'ora se le assume.

L' eventuale esecuzione di opere in contrasto con le norme urbanistico – edilizie produrranno la risoluzione di diritto del contratto per fatto e colpa del conduttore ai sensi dell' art. 1456 c.c..

### **Articolo - Manutenzione straordinaria**

Fermo quanto previsto all' art. 4) che precede, le parti stabiliscono che ove gli immobili locati abbiano necessità di manutenzione straordinaria a carico del locatore, questo avrà la facoltà di richiedere un aumento del canone di locazione in misura pari agli interessi legali sul capitale impiegato per le opere eseguite. Detto aumento verrà ad essere parte integrante del canone di locazione e sarà dovuto dal termine delle opere con decorrenza dal mese successivo a quello in cui ne verrà fatta richiesta e costituirà base di computo per gli adeguamenti automatici di cui al precedente art. 5).

### **Articolo - Esonero responsabilità**

Il locatore è espressamente esonerato dal conduttore da ogni e qualsiasi responsabilità per danni, diretti e indiretti, che allo stesso potessero derivare da fatto, omissione o colpa degli altri condomini dello stabile o di terzi in genere.

Parimenti il locatore è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza d' acqua, del gas o dell'energia elettrica e per la mancata fornitura di

Allegato E

qualsiasi servizio, ivi compreso il riscaldamento, anche se dovuti a guasti negli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi.

**Articolo - Consegna**

Il conduttore dichiara di aver visitato i locali oggetto della locazione e di averli trovati adatti all'uso convenuto e adeguati alle sue specifiche esigenze. Il conduttore dichiara, altresì, di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui detti locali si trovano, esonerando il locatore da qualsiasi obbligo di effettuare adattamenti di sorta.

In relazione al Decreto n. 37/2008 "Sicurezza degli impianti" la parte conduttrice prende atto dello stato attuale degli impianti e di conseguenza si accolla il costo dei relativi lavori di adeguamento e la predisposizione della documentazione di conformità. La parte locatrice ha già consegnato alla conduttrice documentazione inerente la certificazione energetica:

.....

Il conduttore con il ritiro delle chiavi prende consegna ad ogni effetto di legge le unità immobiliari oggetto del presente contratto, di cui è costituito custode.

**Articolo - Riconsegna**

Alla data di cessazione del contratto il conduttore riconsegnerà puntualmente al locatore i locali in normale stato d'uso sotto pena del risarcimento dei danni, fatti salvi il normale deperimento derivante dall'uso e i danni attribuibili a mancati interventi a carico del locatore, purché preventivamente segnalati dal conduttore. A tal fine, le parti si obbligano a redigere, all'atto della riconsegna degli immobili, un verbale di constatazione dello stato dei luoghi e di riconsegna.

Il conduttore si obbliga sin d'ora a restituire l'immobile libero e in difetto autorizza sin d'ora il locatore a procedere allo smaltimento di eventuali beni relitti assumendosene

Allegato E

sin d'ora integralmente la relativa spesa.

#### **Articolo - Ispezione**

E' riconosciuto al locatore il diritto di ispezionare, o far ispezionare da propri incaricati, in ogni momento i locali locati, previa comunicazione, anche verbale, al conduttore.

In particolare, l'accesso all' immobile locato dovrà essere consentito nell' ultimo semestre di locazione, per almeno due ore al giorno, a nuovi potenziali conduttori.

Qualora il proprietario intenda vendere l'immobile locato, il conduttore dovrà consentire la visita dei locali dalle ore 14.00 alle ore 16.00 nei giorni (non festivi) di ogni settimana, sotto pena di risarcimento dei danni.

#### **Articolo - Divieti**

E' vietato al conduttore occupare con materiali od oggetti gli spazi comuni, nonché porre infissi, targhe, insegne, tende di qualsiasi genere e condizionatori all'esterno delle unità immobiliari locatagli, salvo che a ciò non sia preventivamente autorizzato dal locatore. E' fatto altresì divieto di installare antenne radio o TV senza il preventivo consenso del locatore, che potrà indicare le modalità di installazione.

L'uso della piccola corte interna non dovrà recare disturbo alle civili abitazioni prospicienti la corte stessa.

#### **Articolo - Varie**

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica del presente contratto non può avere luogo e non può essere provata se non con atto scritto.

Allegato E

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice Civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98, o comunque dalle normative vigenti e dagli usi locali.

**Articolo - Trattamento dai personali**

Ai sensi del D.lgs. n. 196/03 le parti, in qualità di Titolari del trattamento, si informano, e consentono, che i rispettivi dati personali verranno raccolti e trattati su supporti cartacei, informatici o telematici, nel rispetto della normativa vigente, in modo da garantirne sicurezza e riservatezza, ed al fine di adempiere gli obblighi di legge in materia contabile e fiscale, nonché per l'esecuzione degli obblighi e l'esercizio dei diritti derivanti dal contratto. I dati personali non verranno diffusi, e potranno essere comunicati, per le finalità sopra indicate, ad Istituti bancari e/o consulenti legali e fiscali. Ciascuna delle Parti potrà in ogni momento esercitare i diritti di cui al D.lgs. n. 196/03, da intendersi qui integralmente richiamato.

Letto, approvato e sottoscritto.

Firenze, li

Il locatore

Il conduttore

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del C.C, i sottoscritti dichiarano di aver letto e di approvare specificatamente i seguenti articoli:

[Articolo 1. - Premessa.....2](#)

[Articolo 2. - Oggetto.....2](#)

[Articolo 3. - Durata.....2](#)

[Articolo 4. - Opere.....2](#)

Allegato E

Articolo 5. - Canone.....	3
Articolo 6. - Deposito cauzionale.....	3
Articolo 7. - Assicurazione.....	4
Articolo 8. - Fidejussione.....	4
Articolo 9. - Acquisto arredi, impianti, attrezzature, etc.....	4
Articolo 10. - Spese ed oneri a carico del conduttore.....	5
Articolo 11. - Imposte, tasse, spese di contratto.....	5
Articolo 12. - Inadempimento del conduttore.....	6
Articolo 13. - Recesso del conduttore, risoluzione e prelazione.....	6
Articolo 14. - Cessione, sublocazione, comodato, successione.....	7
Articolo 15. - Uso e riparazioni.....	7
Articolo 16. - Miglioramenti e addizioni.....	8
Articolo 17. - Manutenzione straordinaria.....	9
Articolo 18. - Esonero responsabilità.....	9
Articolo 19. - Consegna.....	10
Articolo 20. - Riconsegna.....	10
Articolo 22. - Divieti.....	11

Letto, approvato e sottoscritto.

Firenze, lì

Il locatore

Il conduttore