

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

AI SENSI DELL'ART. 27, LEGGE 27 LUGLIO 1978 N. 392

In Firenze, il giorno 01 marzo 2017, fra le parti:

- **C.E.B.A. srl** con sede in Firenze, via Petrocchi 40, partita IVA 00509850483, rappresentata in questo atto dal sig. Benedetto Palchetti, nato a Firenze il 23/09/1942 e domiciliato per la carica in Firenze, Borgo San Jacopo 19 e dal sig. Paolo Palchetti, nato a Firenze il 08/03/1951 e domiciliato per la carica in Firenze, via Bolognese 94B, che agiscono congiuntamente in qualità di amministratori e si obbligano esclusivamente in nome e per conto e nell'interesse della società che rappresentano, di seguito denominata "locatore"

e

- **COLLEGIO INTERPROVINCIALE DELLE OSTETRICHE DI FIRENZE, PRATO, AREZZO, GROSSETO, SIENA, LUCCA E PISTOIA**, con sede in Firenze, via Morosi 20, codice fiscale 06488680486, rappresentato in questo atto dalla sig.ra Antonella Cinotti, nata a Firenze il 25/07/1956 e domiciliata per la carica presso la sede del Collegio, che agisce in qualità di Presidente e si obbliga esclusivamente in nome e per conto e nell'interesse del Collegio che rappresenta, di seguito denominato "conduttore"

Con la presente scrittura privata redatta in tre originali stipulano e convengono quanto segue:

ART. 1 – LOCALI

Il locatore concede in locazione al conduttore, che a tale titolo accetta, l'immobile sito in Firenze, via Francesco Baracca 9, piano primo, composto da 6 vani oltre doppi servizi e accessori fra i quali 5 posti auto, di cui 2 interni al piazzale condominiale recintato e 3 esterni a detto piazzale, il tutto meglio evidenziato come da planimetrie allegate. L'unità immobiliare risulta così descritta al NCEU di Firenze: foglio di mappa 42, particella 2081, subalterno 571, categoria A/10, classe 3, vani 4,5, rendita catastale euro 2.568,08. Per quanto attiene i posti auto essi sono censiti come segue:

- foglio di mappa 42, particella 2081, subalterno 550, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita catastale euro 39,20;
- foglio di mappa 42, particella 2081, subalterno 551, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita catastale euro 35,64;
- foglio di mappa 42, particella 2081, subalterno 558, categoria C/6, classe 2, consistenza 9 mq, rendita catastale euro 3207;
- foglio di mappa 42, particella 2081, subalterno 559, categoria C/6, classe 2, consistenza 8 mq, rendita catastale euro 28,51;
- foglio di mappa 42, particella 2081, subalterno 560, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita catastale euro 39,20;

L'immobile viene concesso completo di parte dell'arredamento, elementi illuminanti, pareti attrezzate costituenti divisori dei vari locali attualmente presenti e di proprietà del locatore come da elenco separato che viene sottoscritto tra le parti. I sopracitati arredi rimarranno, al termine della locazione, di proprietà del locatore. Resta salva la facoltà del conduttore di modificare e/o integrare l'attuale fornitura di mobilia con altra di sua utilità/gradimento. Il locatore autorizza il conduttore all'installazione, sul vano scale condominiale, di un dispositivo denominato "montascale", necessario all'abbattimento delle barriere architettoniche. Tale dispositivo non dovrà in alcun modo inficiare su pareti o ringhiere, pertanto dovrà prevedere una struttura autoportante. Il conduttore si obbliga fino da oggi a ripristinare, al termine della

Handwritten signatures:
Benedetto Palchetti
Paolo Palchetti
Antonella Cinotti

locazione, lo stato originario del vano scale condominiale. Il locatore si rende altresì disponibile a custodire in altri locali di sua proprietà eventuali pareti divisorie non necessarie al conduttore, fermo restando che lo stesso si accolla tutti i costi necessari allo smontaggio delle stesse.

ART. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione ha durata di anni 6 con decorrenza 01 marzo 2017 e termine al 28 febbraio 2023. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per ulteriori sei anni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 6 mesi prima della scadenza con lettera raccomandata A/R. Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 Legge 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata A/R, almeno 12 mesi prima della scadenza. Come previsto dalla Legge 392/78 il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento del contratto, sia per gravi motivi che per semplice volontà, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata A/R al locatore con preavviso di sei mesi.

ART. 3 – CANONI E MODALITÀ DI PAGAMENTO

L'importo del canone annuo è di € 15.600,00 (euro quindicimilaseicento/00) esente IVA da pagarsi in rate mensili anticipate di € 1.300,00 (milletrecento/00) entro e non oltre il 10 di ogni mese con bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente bancario intrattenuto dal locatore presso la Banca Cassa di Risparmio di Firenze IBAN IT0710616002892100000004663. Il canone di locazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 del DPR 633/72, sarà esente IVA in quanto il locatore dichiara di non optare per il regime di imponibilità IVA. Il canone di locazione verrà aggiornato, previa richiesta del locatore, a decorrere dal secondo anno, nella misura massima del 75% prevista dall'art. 32 Legge 392/78 così come modificata dalla Legge 118/85.

ART. 4 – INADEMPIENZE

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni del conduttore, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni. Il mancato pagamento, in tutto o in parte, del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente il conduttore in mora; tale mancato pagamento costituirà inadempienza grave, legittimando in ogni caso il locatore a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

ART. 5 – ONERI ACCESSORI

Sono a carico del conduttore gli oneri accessori di sua competenza come previsti dall'art. 9 Legge 392/78 che egli si impegna a corrispondere direttamente all'amministratore secondo le rate da quest'ultimo ripartite. Gli oneri relativi alla manutenzione del cancello elettrico di accesso al piazzale adibito a posti auto e la pulizia del piazzale stesso saranno ripartiti in proporzione ai posti auto di competenza. Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni accessori. Sono altresì a carico del Conduttore tutte le riparazioni riconducibili a piccola manutenzione dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso di cui all'art. 1609 del c.c., alle serrature e chiavi, agli infissi, ai vetri, alle rubinetterie, alle tende frangisole, agli scaldabagni, agli aspiratori, alle superfici dei muri e dei soffitti, alle piastrelle di pavimenti e pareti e ai pannelli in legno che rivestono le pareti divisorie attrezzate. Per quanto attiene le spese e gli oneri afferenti alla produzione aria condizionata calda e fredda (derivante da impianto di condizionamento centralizzato) le parti convengono quanto segue: la centrale di condizionamento centralizzato è gestita dal locatore con collegamento al contatore di energia elettrica dedicato ed identificato come POD IT001E04798162. Si precisa che l'impianto è realizzato con gruppo frigo Clivet in pompa di calore per installazione esterna modello WSAN-EE222 e relativi fan coil e set di regolazione. I costi per il funzionamento dell'impianto di condizionamento saranno ripartiti dal locatore alle unità immobiliari che ne usufruiscono in base alle loro superfici su base semestrale o annuale, con conguaglio a fine anno. Le unità che usufruiscono dell'impianto sono: unità n° 1 consistenza mq 110, unità n° 2 consistenza mq 190, unità n° 3 consistenza mq 280. Il

[Handwritten signatures and notes on the right margin]

conduttore prende atto che l'unità immobiliare oggetto del presente contratto è identificata al n. 2. Gli oneri e le spese per l'impianto di condizionamento verranno fatturati dal Locatore a titolo di "oneri forfettari per servizio di climatizzazione ai locali". Gli oneri per la manutenzione ordinaria della centrale di condizionamento sono a carico del conduttore. Gli oneri per la manutenzione straordinaria della centrale di condizionamento sono a carico del locatore. Gli oneri per la manutenzione ordinaria dei fan coil posti all'interno dell'ufficio sono posti a carico del conduttore, quelli relativi alla manutenzione straordinaria sono posti a carico del conduttore.

ART. 6 – DESTINAZIONE DEI LOCALI

I locali si concedono esclusivamente per uso di attività di ufficio, attività che il conduttore dichiara non comportare contatti diretti per la vendita al pubblico e di non aver quindi diritto ad indennità di avviamento o prelazione in caso di vendita o nuova locazione. Il locatore, al momento della stipula del presente contratto, garantisce l' idoneità dei locali all'uso pattuito. Resta a carico del conduttore l'adempimento di tutti gli obblighi amministrativi necessari all'esercizio di tale attività.

ART. 7 – GRADIMENTO DEI LOCALI E CUSTODIA

Il conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto. Il locatore garantisce che gli impianti tecnologici posti all'interno dell'unità immobiliare sono conformi alla normativa ex Legge 46/90 e successive modifiche e rilascia al conduttore copia delle dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico. Il conduttore è costituito custode dell'immobile locato dal momento dell'immissione in possesso che le parti pattuiscono per la data odierna, con la contestuale consegna delle chiavi. Il conduttore si obbliga a riconsegnarli alla scadenza nello stesso stato e dichiara inoltre di essere a conoscenza che i locali fanno parte di un fabbricato in condominio, di conoscere e obbligarsi ad osservare le norme contenute nel contratto di acquisto dell'immobile e nel regolamento condominiale. Il conduttore, qualora si rendano necessari spostamenti di pareti divisorie attrezzate, modifiche ai controsoffitti e/o adattamento degli impianti, si impegna a salvaguardare l'impianto elettrico, l'impianto di illuminazione, idraulico, trasmissione dati, redigendo nuova ed idonea certificazione ai sensi della Legge 49/90 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 8 – DIVIETI

Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Tale autorizzazione non potrà essere negata senza giustificato motivo qualora si tratti di opere o lavori imposti dalla pubblica amministrazione. Tali opere e lavori dovranno essere eseguiti a cura e spese del conduttore. Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione di suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto di alcun rimborso a favore del conduttore, salvo l'obbligo di ripristino in caso di richiesta.

ART. 9 – SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

È fatto divieto al conduttore di sublocare, di concedere in comodato totale o parziale, pena la risoluzione del contratto, l'immobile locato e di cedere ad altri il contratto di locazione, salvo quanto disposto dall'art. 36 Legge 27 luglio 1978 n. 392.

ART. 10 – UTENZE

Saranno ad esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse (luce, acqua, gas, telefono e quanto altro) nonché la tassa di rifiuti e servizi (c.d. TARI). Sono altresì a carico del conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria. La parte conduttrice esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per

Handwritten signatures and notes on the right margin of the document.

danni diretti e indiretti che potessero derivarle da fatti o omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi. Il locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

ART. 11 – VISITA DEI LOCALI

Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali con congruo preavviso. Nei tre mesi antecedenti la fine della locazione, o nel caso in cui il locatore intenda vendere l'immobile oggetto del presente contratto, il conduttore, entro 30 giorni dalla richiesta anche verbale effettuata dal locatore, dovrà indicare almeno un giorno alla settimana in cui per due ore consecutive, dalle ore 9.00 alle ore 19.00, sarà consentito di visitare o far visitare l'immobile da eventuali acquirenti o aspiranti alla locazione.

ART.12 – ESONERO DA RESPONSABILITA'

Il Conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il Locatore. Il Conduttore è diretto a responsabile non solo dei danni ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a condomini e vicini.

ART.13 – DEPOSITO CAUZIONALE E POLIZZA ASSICURATIVA

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il Conduttore versa al Locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma di euro 2.600,00 (duemilaseicento/00), pari a due mensilità del canone, non imputabile a conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al termine di ogni anno locativo. Il deposito cauzionale verrà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali. Il conduttore, entro 15 giorni dall'inizio della locazione, si impegna a stipulare con primaria compagnia assicurativa, idonea polizza a copertura dei seguenti rischi:

- a) Incendio, fulmine, esplosione, scoppio, eventi atmosferici, ordigni esplosivi, nonché responsabilità civile verso terzi con i massimali di seguito specificati: fabbricato euro 450.000, contenuto (arredi di proprietà del locatore) euro 50.000, ricorso terzi euro 50.000, spese di demolizione e sgombero euro 10.000.
- b) Responsabilità civile terzi (per sinistro, persona, cose) euro 200.000.

ART 14 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico e inscindibile contesto, quindi, per patto espresso, la violazione di una soltanto di esse dà diritto alla controparte di chiedere la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di diffida o speciale costituzione in mora, salvo sempre il risarcimento del danno.

ART. 15 – REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

È a carico del conduttore l'imposta di bollo per il presente contratto. L'imposta di registro per il presente contratto è a carico del locatore e del conduttore in parti uguali. Per gli anni successivi il locatore provvederà al pagamento dell'imposta di registro richiedendo il 50% dell'imposta pagata al conduttore, il quale si impegna ad effettuare il rimborso entro 30 giorni dalla richiesta. Il locatore ai fini della tassazione dell'atto dichiara di non optare per il regime di imponibilità iva.

ART. 16 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Handwritten signatures and notes on the right margin of the page.

Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensive dell'attestato di prestazione energetica, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile locato. Detto attestato è stato protocollato presso il Comune di Firenze al numero GA264311/2014.

ART. 17 – CALUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA IN CASO DI FALLIMENTO

Nel caso di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto si intenderà ipso jure automaticamente risolto. Pertanto, salvo ogni altro diritto, l'immobile dovrà essere prontamente riconsegnato.

ART. 18 – ELEZIONE DI DOMICILIO E MODIFICA CONTRATTO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa 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 al presente contratto non può avere luogo e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

ART. 19 – LEGGE SULLA PRIVACY

Il locatore ed il conduttore si autorizzano a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione ai sensi del D. Lgs. 30 giugno 2003 n .196.

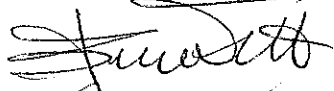
ART. 20 – RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE. RISOLUZIONE DI CONTROVERSIE

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia. Per qualunque controversia relativa all'interpretazione e/o all'esecuzione del presente contratto è competente il foro di Firenze.

Letto, approvato e sottoscritto

Firenze, 01 marzo 2017

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE

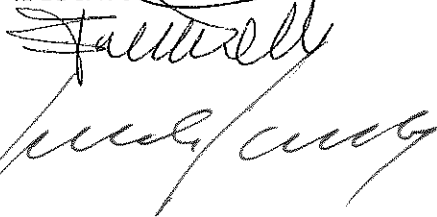


Agli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 del c.c. le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti:

- 1) LOCALI, 2) DURATA DELLA LOCAZIONE, 3) CANONE E MODALITÀ DI PAGAMENTO, 4) INADEMPIENZE, 5) ONERI ACCESSORI, 6) DESTINAZIONE DEI LOCALI, 7) GRADIMENTO DEI LOCALI E CUSTODIA, 8) DIVIETI, 9) SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO, 10) UTENZE, 11) VISITA DEI LOCALI, 12) ESONERO DA RESPONSABILITÀ, 13) DEPOSITO CAUZIONALE E POLIZZA ASSICURATIVA, 14) CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA, 15) REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO, 16) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, 17) CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA IN CASO DI FALLIMENTO, 18) ELEZIONE DI DOMICILIO E MODIFICHE AL CONTRATTO, 19) LEGGE SULLA PRIVACY, 20) RINVIO A DISPOSIZIONE DI LEGGE. RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE.

Firenze, 01 marzo 2017

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE



1 1

2 LOCATORE

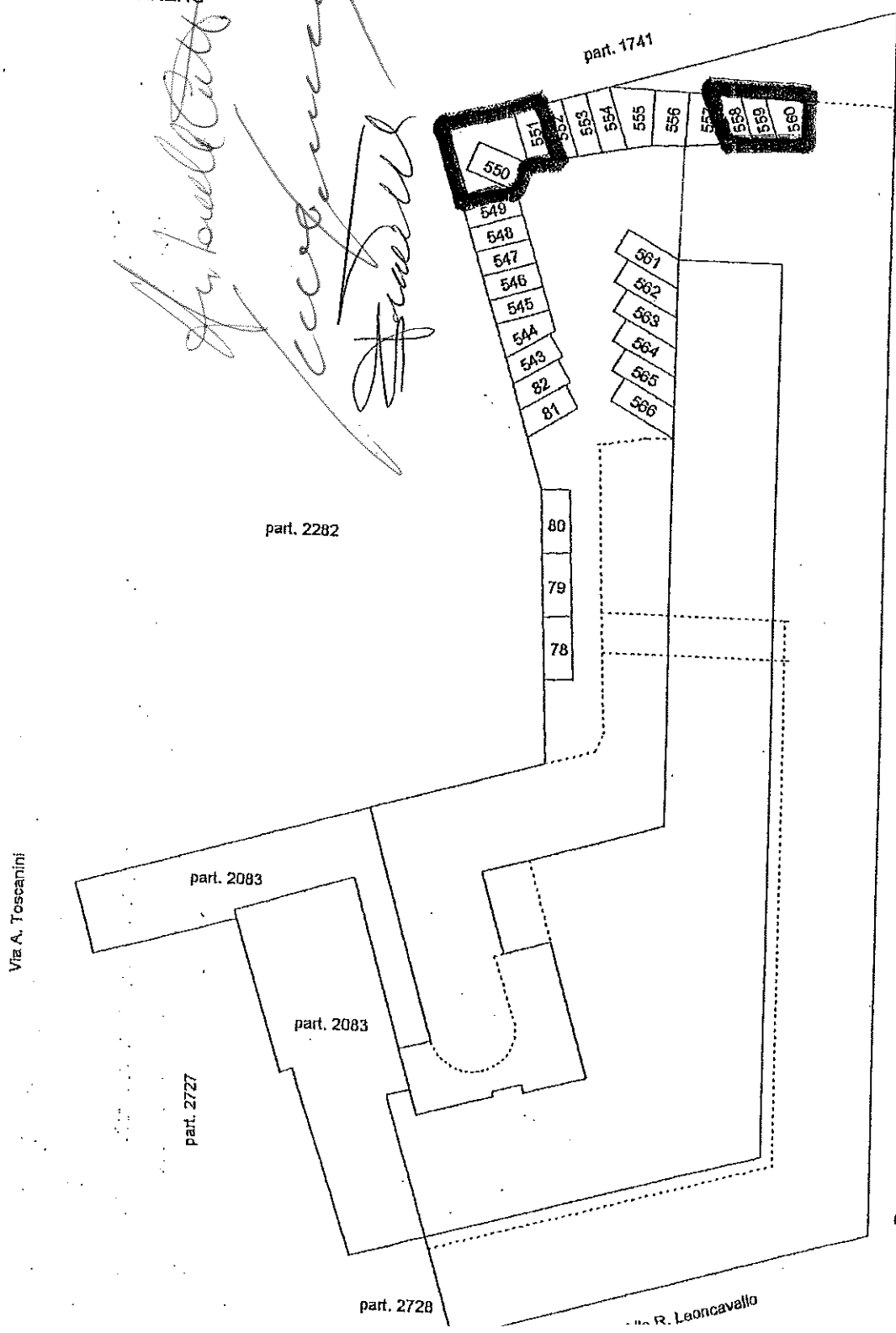
ELABORATO PLANIMETRICO
 compilato da:
 Tratesi Fabio
 scritto all'albo:
 geometri
 rov. Firenze N. 3684

**Agenzia del Territorio
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Firenze**

Comune di Firenze
 Foglio: 42 Particella: 2081 Protocollo n. del
 Estrazione grafica dei subalterni Tipo Mappale n. del
 Scala 1 : 500

ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALE
 PIANO TERRENO

Tratesi Fabio
Tratesi Fabio
Tratesi Fabio



Ministero dell'Economia e delle Finanze
 Agenzia Entrate
 00000368 0000061
 00295250 18/11
 4578-00088 9D
 IDENTIFICATIVO
 0 1 13 0039

Via F. Baracca

Ministero dell'Economia e delle Finanze
 Agenzia Entrate
 00000368 0000061
 00295270 18/11
 4578-00010 9D
 IDENTIFICATIVO
 0 1 13 003911

0 M,5 M,10
 ORIENTAMENTO



part. 2728

Via R. Leoncavallo

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze**

Dichiarazione protocollo n. FI0046694 del 27/03/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Firenze

Via Francesco Baracca

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 42

Particella: 2081

Subalterno: 571

Compilata da:
Pratesi Fabio

Iscritto all'albo:
Geometri

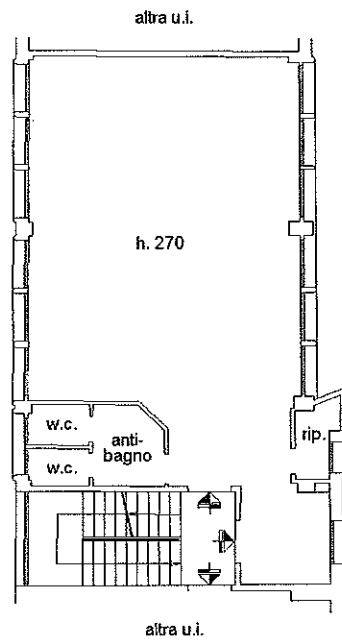
Prov. Firenze

N. 3684

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO



Alberto Pratesi
Via F. Baracca

0 M,2 M,4
ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Data: 28/02/2017 - n. T378960 - Richiedente: CPTDNL83D24G999J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/02/2017 - Comune di FIRENZE (D612) - < Foglio: 42 - Particella: 2081 - Subalterno: 571 >
VIA FRANCESCO BARACCA n. 9 piano: 1;