

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'
ABITAZIONE

In data 21/09/2012 con la presente scrittura privata tra

ASP FIRENZE MONTEDOMINI, con sede a Firenze in via dei Malcontenti n. 6, C.F. n. 80001110487, rappresentata dalla Dott.ssa Marta Meoni, nata a Monticiano il 03/06/1955, persona autorizzata alla firma con Provvedimento Presidenziale N.1 del 13/01/2012, ai sensi dell'art. 9, co.3, lett.s) del vigente Regolamento di Organizzazione dell'Azienda, di seguito denominato **locatore**, da una parte,

e

i Sig.ri Vocino Roberto, nato a Bagno a Ripoli il 24/05/1982 e residente in Firenze, Borgo SS Apostoli 2 e Mattei Massimiliano, nato a Firenze il 14/04/1967 ed ivi residente in via Barbieri 9, entrambi legali rappresentanti della Società **S.E.R.F. s.a.s. di Mattei Massimiliano e Vocino Roberto s.a.s.** con sede in Firenze, via Porta Rossa 15/17r, cod. fisc. e P.I.V.A. 03040860482, di seguito denominati **conduttori**, dall'altra,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

1) ASP FIRENZE MONTEDOMINI concede in locazione per il solo uso esclusivo di ristorazione alla Società S.E.R.F. s.a.s., che accetta, l'unità immobiliare posta in Via Porta Rossa 15/17r, della superficie di circa mq. 166, di cui mq. 74 per la specifica attività e mq. 92 per servizi, disimpegni e ripostigli, i cui riferimenti catastali sono: foglio 173, particella 8, subalterno 62, zona censuaria 1, classe 14, categoria C/1.

Per patto espresso, le parti convengono che qualora il conduttore adibisca, anche parzialmente, l'immobile ad un uso diverso da quello pattuito il presente contratto si intenderà risolto di diritto, giusto il disposto dell' art. 1456 c.c.

2) il contratto è stipulato per la durata di anni sei, con decorrenza dal **01/09/2012** e scadenza al **31/08/2018** e si intenderà rinnovato tacitamente per altri sei anni se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta mediante lettera raccomandata almeno dodici mesi prima della scadenza. Alla prima scadenza il contratto potrà essere disdetto solo per i motivi di cui all' art. 29 L. 392/78.

3) E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocazione, di comodato e di cessione di contratto, anche parziale e/o gratuito, nonché di mutarne la destinazione, pena la risoluzione di diritto del contratto stesso per fatto e colpa del conduttore ai sensi dell' art. 1456 c.c..

Il tutto fatto salvo il disposto dell' art. 36 L. 392/78.

4) In ragione di quanto previsto al successivo art. 9 del presente contratto il canone mensile di locazione è pattuito come segue:

dal 1 settembre 2012 al 31 agosto 2013 canone pari a € 5.000,00,

dal 1 settembre 2013 al 31 agosto 2018 canone pari a € 5.400,00,

oltre rivalutazione ISTAT annuale nella misura 75%, a decorrere dal 1 settembre 2014,

dal 1 settembre 2018 al 31 agosto 2024 canone pari a € 5.810,00,

oltre rivalutazione ISTAT annuale nella misura 75%, a decorrere dal 1 settembre 2019,

che il conduttore si obbliga a corrispondere mediante bonifico bancario, su conto corrente IBAN: IT13Y0616002832000000061C01, presso Cassa di Risparmio di Firenze, via Bufalini n. 4, intestato all'ASP Firenze Montedomini, in rate mensili anticipate, da corrispondere entro il giorno cinque di ogni mese.

5) Sono a carico esclusivo del conduttore le spese condominiali di sua competenza ai sensi di legge, che il conduttore dovrà pagare direttamente all'amministratore del condominio su richiesta di quest'ultimo.

6) Il conduttore non potrà far valere alcuna eccezione o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute.

7) Il mancato puntuale pagamento, anche parziale, del canone di locazione e delle quote per gli oneri accessori produrrà di diritto la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ai sensi degli artt. 1456 e 1457 c.c. ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto.

In caso di ritardato pagamento e senza necessità di messa in mora, il conduttore sarà tenuto a corrispondere al locatore gli interessi al tasso legale.

8) Sono integralmente a carico del conduttore le spese relative alla fornitura di energia elettrica, acqua, gas, vuotatura fosse biologiche, TIA e comunque di ogni utenza e servizio.

9) Il conduttore dichiara di avere visitato l'immobile locatogli e che si appresterà a svolgere lavori di straordinaria manutenzione relativi al rifacimento completo dei bagni comprensivo di relativi impianti,

tubazioni di scarico della cucina e reparto office e pizzeria, e rifacimento della pavimentazione a proprie spese.

Il conduttore espressamente rinuncia a pretendere e richiedere al locatore qualunque opera di riparazione, restauro, sostituzione o adeguamento.

10) Il conduttore esonera sin d'ora espressamente il locatore da ogni responsabilità per eventuali richiesta da parte dei competenti uffici amministrativi di adeguamenti e/o modifiche interne, anche in relazione alle norme igieniche, sanitarie, di sicurezza e funzionalità.

11) 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 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 per 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..

12) Il silenzio o l' acquiescenza del locatore al mutamento, anche parziale, dell' uso pattuito, ad opere non autorizzate, alla sublocazione, comodato e cessione, anche parziali, sono da intendersi come mera tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

13) 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 questi non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro e non oltre quindici giorni dall' avvenuta riparazione.

14) 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 questi 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..

15) Le parti stabiliscono che ove l' immobile locato abbia necessità di manutenzione straordinaria a carico dei locatori, questi avranno 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. 4).

16) 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

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

18) Il conduttore è costituito custode della cosa locata, che si obbliga a conservare con la diligenza del buon padre di famiglia e restituire al locatore al termine della locazione in buono stato di conservazione, salvo il normale deterioramento d'uso.

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 dell'immobile locato.

19) Il conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare ai propri soci, dipendenti, collaboratori e clienti le regole di buon vicinato nonché del regolamento condominiale che dichiara di ben conoscere ed accettare in toto senza riserva alcuna e di cui con la sottoscrizione del presente atto accusa ricevuta.

20) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto il conduttore versa al locatore la somma di € 10.000,00 pari a due mensilità di canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

21) Ai fini degli artt. 34, 35 e segg. L. 392/78, il conduttore espressamente dichiara che i locali oggetto del presente contratto verranno utilizzati per attività che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

Resta inteso fra le parti che l' indennità per la perdita di avviamento dovrà essere calcolata con riferimento all' attuale consistenza e destinazione dei locali ove, al termine della locazione, non sia più in vigore il sistema "automatico" di determinazione dell' ammontare di detta indennità di cui all' art. 34 L. 392/78.

22) Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto dandone notizia al conduttore; questi corrisponderà la quota di sua spettanza pari alla metà.

23) A tutti gli effetti del presente contratto compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza esclusiva a giudicare, il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato.

24) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata se non per atto scritto.

25) Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione (legge 31.12.1996 n. 675).

26) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, alle norme vigenti e agli usi e consuetudini locali.

Letto, approvato e sottoscritto.

Firenze, li

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi dell'art. 1341 e 1342 le parti specificamente approvano i patti di cui agli art.li 1), 2), 3), 4), 5), 6) , 7), 8), 9), 10),11),12), 13), 14), 15), 16), 17), , e 20) solo nel caso in cui vi sia deposito cauzionale, 21), 24), 25).

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE