



REP. N. \_\_\_\_ del **PROVINCIA DI PRATO**

REPUBBLICA ITALIANA

**LOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO ADIBITO AD ATTIVITA'**

**COMMERCIALE (l. 27.07,1978, N. 392)**

L'anno 2022 (duemilaventidue) e questo giorno \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_) del mese di febbraio, in Prato, con la presente  
scrittura privata, redatta in duplice originale,

**TRA**

La **PROVINCIA DI PRATO**, con sede in Prato, Via Bettino  
Ricasoli 25 (C.F./P.IVA 92035800488) in persona della

\_\_\_\_\_, nata \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,

nella sua qualità Dirigente dell'Area tecnica, la quale  
dichiara di agire in questo atto esclusivamente per conto  
e nell'interesse dell'ente che rappresenta e presso cui  
quindi è domiciliata, ai sensi delle vigenti disposizioni  
normative in materia e in particolare dell'art. 107 del  
D.Lgs 18/8/2000, n° 267 e giusto il decreto del  
Presidente n. 29 del 15/11/2018, di seguito **Locatrice**

**E**

La società **TOSCANA S.R.L.** (C.F. e P.IVA 02300870462) con  
sede legale in 56124 Pisa, Via Pietro Nenni 6, iscritta  
al Registro delle Imprese di Pisa al n. 181669 in persona

del \_\_\_\_\_, nato \_\_\_\_\_ a

\_\_\_\_\_, nella sua qualità di legale

rappresentante pro-tempore di seguito **Conduttore** ;



**Premesso**

che la Provincia è proprietaria per la quota di 1/1 di un fondo urbano posto in Prato, Via Bettino Ricasoli n.c. 9-11, identificato al N.C.E.U. foglio mappa 49, particella 27, sub 503, cat. C/1, classe 13 e superficie catastale 88 mq;

che l'immobile suddetto è dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e soggetto pertanto alla disciplina vincolistica del Codice dei beni culturali e del paesaggio;

che l'immobile suddetto è classificato come bene del patrimonio disponibile della Provincia, come da Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni 2021-2023 approvato con Atto del Presidente n. 4 del 25/01/2021, nel quale è determinato il prezzo di € 11.088,00, quale corrispettivo per la concessione in locazione;

che la Provincia, ai fini della valorizzazione del fondo suddetto allo stato inutilizzato, con determina n. 1303 del 4/10/2021 approvava l'avviso per asta pubblica che indicava con bando del 04/10/2021 mediante il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta di € 10.332,00 così come sopra determinato per la concessione in locazione del fondo;

che con determine n. 1624 del 30/11/2021 e 83 del 21/01/2022 la Provincia aggiudicava la concessione in



locazione del fondo commerciale suddetto rispettivamente in via provvisoria, all'esito dell'asta pubblica e in via definitiva, all'esito dei controlli effettuati sull'aggiudicatario, a Toscana Srl come sopra identificata per il canone annuo di € 19.200,00# e a tutte le altre condizioni stabilite nell'avviso di cui sopra;

Tutto ciò premesso, le Parti, come sopra individuate e rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

#### **Art. 1 - Premesse**

Le premesse, nonchè gli atti e documenti richiamati nel presente contratto, ancorchè non allegati, formano parte integrante e sostanziale del presente atto e ne costituiscono il primo punto.

#### **Art. 2 - Oggetto e individuazione immobile.**

La locatrice concede in locazione al conduttore che a tale titolo accetta l'immobile sito in Prato, Via Bettino Ricasoli n. 9-11, e precisamente al piano terra del complesso immobiliare "Palazzo Banci - Buonamici" costituito da due ampi locali, oltre a servizio igienico, identificato mediante i seguenti dati catastali: foglio mappa 49, particella 27, sub. 503, cat. C1, classe 13, consistenza 88 mq.

Il locatore, al momento della stipula del presente contratto, dichiara che l'immobile locato è in regola sia



con riguardo alla conformità alle norme edilizie ed urbanistiche che con riguardo alla conformità degli impianti e alle normative vigenti.

### **Art. 3 - Durata. Disdetta e rinnovazione.**

La locazione ha la durata di anni otto (8) con decorrenza dal giorno 01/03/2022 e termine al 28/02/2030.

Le parti concordano che la locazione sarà rinnovata per una sola volta alle medesime condizioni per la medesima durata di anni otto (8), a seguito della concorde volontà di entrambe le parti di rinnovare la presente locazione, da manifestarsi per iscritto entro dodici (12) mesi dalla data di scadenza del contratto . In caso diverso, la presente locazione si intenderà conclusa alla scadenza di anni otto (8) decorrenti dalla stipula del presente contratto, senza necessità di disdetta alcuna.

### **Art. 4 - Recesso del conduttore**

Il conduttore può recedere dal contratto in qualunque momento, senza diritto ad alcun rimborso per eventuali spese e costi sostenuti per interventi eseguiti sul fondo, dandone comunicazione alla locatrice almeno sei (6) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione mediante lettera raccomandata AR ovvero posta elettronica certificata (PEC) .

Nel caso tuttavia il recesso sia esercitato durante il primo anno di vigenza della presente locazione, il



conduttore sarà obbligato a corrispondere alla locatrice il canone dovuto per l'intera annualità.

**Art. 5 - Canone di locazione. Pagamento. Aggiornamento.**

L'importo del canone annuo è di € **19.200,00#** (diciannovemiladuecento/00 euro), da pagarsi in rate mensili anticipate di € 1600,00# (milleseicento/00 euro), entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese mediante pagamento di bollettino prestampato generato dalla piattaforma PagoPA, cui l'amministrazione provinciale aderisce ai sensi dell'articolo 65, comma 2 del D.Lgs. n. 217/2017.

Il canone di locazione verrà aggiornato, su richiesta del locatore, a decorrere dal 2° anno, in base agli indici Istat, nella misura massima del 75%.

**ART. 6 - Oneri accessori. Spese per manutenzione ordinaria e straordinaria.**

Sono a carico del conduttore tutti gli oneri accessori, se presenti, inerenti il fondo locato. Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni o degli oneri accessori.

Sono altresì a carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative alla volturazione e gestione delle utenze - i cui contatori sono già presenti nel fondo - e per lo smaltimento rifiuti.



Sono infine a suo carico le spese per riparazioni di manutenzione ordinaria; tali spese non verranno restituite o rimborsate al conduttore al termine della locazione.

**ART. 6 - Uso. Spese per rendere il fondo idoneo all'uso.**

L'immobile è concesso in locazione esclusivamente per lo svolgimento di attività commerciale. E' fatto espresso divieto al conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, salvo autorizzazione scritta della locatrice.

Le eventuali spese per interventi atti a rendere il locale idoneo all'uso e per adempimenti amministrativi necessari a svolgere legittimamente l'attività di cui all'uso suddetto sono a carico del conduttore.

Si fa presente che come sopra detto l'immobile è soggetto alla disciplina in materia di beni culturali e che pertanto sarà necessario il rilascio di atti di assenso o altro atto comunque denominato ai fini dell'effettuazione di eventuali lavori e/o opere.

**ART. 7 - Stato dell'immobile. Consegna e riconsegna dei locali**

Il conduttore dichiara di aver visitato i locali oggetto del presente contratto e di averli trovati in buono stato e idonei all'uso convenuto, e così di prenderli in consegna ad ogni effetto di legge con il ritiro delle



chiavi, costituendosi da quel momento custode dei medesimi.

Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato in cui li ha ricevuti, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

I locali sono allo stato dotati di pareti attrezzate e di elementi di arredo e illuminazione lasciati dal precedente conduttore.

**ART. 8 - Divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà.**

Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo.

**ART. 9 - Diligenza del conduttore e ispezione 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, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta.

**ART. 10 - Sublocazione e cessione.**

E' fatto divieto al conduttore di sub locare anche in parte il fondo o di cederlo ad altri.

**ART. 11 - Responsabilità del conduttore.**



Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore.

Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati alla locatrice e a terzi.

A tal fine il conduttore ha costituito polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi n. \_\_\_\_\_ con massimale € 500.000,00 e polizza rischio incendio e atti vandalici n. \_\_\_\_\_ con massimale € 250.000,00.

#### **Art. 12 - Deposito cauzionale**

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore, a titolo di deposito cauzionale, versa a favore del locatore, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, la somma di € 4.800,00#(quattromilaottocento/00), pari a tre mensilità del canone, mediante pagamento tramite il sistema PagoPa. Tale somma è produttiva di interessi legali che saranno liquidati alla fine della locazione.

La garanzia provvisoria prestata in sede di presentazione di offerta pari a € 1.774,08# (millesettecentosettanquattro/08 euro) è svincolata e restituita al conduttore che con la sottoscrizione del





presente, ne rilascia quietanza.

**Art. 13- Risoluzione espressa.**

Tutte le clausole del presente contratto sono da considerarsi essenziali, cosicchè la violazione anche di una sola di esse comporterà la risoluzione immediata dello stesso ai sensi dell'art. 1456 c.c. oltre al risarcimento del danno.

**Art.14 - Risoluzione controversie.**

Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, che dovessero insorgere fra le parti, queste si obbligano a ricorrere al procedimento di mediazione presso la Camera di Commercio di Prato iscritto nel Registro degli Organismi di Conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia.

**Art. 15 - APE**

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica (APE) dell'edificio.

**Art. 16 - Oneri fiscali**

E' a carico del conduttore l'imposta di bollo per il presente contratto, mentre l'imposta di registro, che sarà pagata per l'intera durata del contratto, pari al 2%



del canone annuo di locazione, è a carico del locatore e del conduttore in parti uguali.

**ART. 17 - Normative di riferimento**

Per quanto non previsto o non richiamato nel presente contratto si rinvia espressamente alla normativa vigente in materia di locazioni di cui al Codice civile e alla L. n. 392/1978.

**Art.18 - Consenso al trattamento dei dati personali.**

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col presente rapporto secondo le disposizioni del Regolamento UE 2016/679 in materia di privacy.

Letto, confermato e sottoscritto

Locatore

Conduttore

F.to \_\_\_\_\_

F.to \_\_\_\_\_