

**COMUNE DI SCANDICCI**

**(Provincia di Firenze)**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE**

L'anno duemilatredici (2013) il giorno ..... (.....) del mese di ..... in Scandicci, nella Sede Comunale, con la presente scrittura privata,

TRA

- **Luigi Vannini**, nato a Firenze il 7 Gennaio 1940, ivi residente in Via Cosimo Rosselli 12, codice fiscale VNN LGU 40A07D612K (da qui innanzi denominato **LOCATORE**);

E

- **Comune di Scandicci** (codice fiscale 00975370487) nella persona del Dirigente del Settore Risorse e Innovazione dott. Paolo Barbanti, nato a Firenze il 3 Novembre 1946, e domiciliato, per la carica, presso la sede comunale, il quale interviene nel presente atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune medesimo ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107 del D.Lgs. 18.08.2000 n° 267, nonché dell'art. 67 dello Statuto del Comune di Scandicci, munito dei necessari poteri come da Ordinanza Sindacale di nomina del ..... ed in forza della Deliberazione della Giunta Comunale del comune di Scandicci n. .... del ..... (da qui innanzi denominato **CONDUTTORE**);

**PREMESSO**

- che in data 27 ottobre 2003 il Sig. Luigi Vannini, in qualità di proprietario, ha sottoscritto con il Comune di Scandicci un con-

tratto di locazione per un immobile ad uso industriale con annesso piazzale ed area a verde, posto in Scandicci Via S. Colombano n° 195 (ex Via Romania), individuato al N.C.T. del Comune di Scandicci nel Foglio di mappa n° 4 dalla particella 49, al fine di adibirlo a magazzino e depositi comunali, falegnameria, fabbro e officina meccanica nonché al rimessaggio di automezzi;

- che a seguito di esplicita richiesta da parte del Comune di Scandicci le parti hanno consensualmente convenuto sulla possibilità di risolvere anticipatamente e senza corrispettivo a carico né dell'una né dell'altra parte il predetto contratto di locazione al fine di procedere alla stipula di un nuovo contratto di locazione, in sostituzione del precedente, a condizioni più vantaggiose per l'Amministrazione Comunale;

- che trattandosi di rinnovo di contratto di locazione a condizioni più vantaggiose per l'ente, sostitutivo di quello sottoscritto in data 27 ottobre 2003 ed avente scadenza il 31 agosto 2015, non si ritiene assimilabile alle fattispecie di cui al comma 1-quater dell'art. 12 del decreto-legge 6.07.2011 n. 98, convertito con modificazioni dalla legge 15.07.2011 n. 111, aggiunto alla norma di legge dal comma 138 dell'art. 1 della legge 24.12.2012 n. 228.

- che con Deliberazione della Giunta Comunale n. .... del ..... sono state stabilite le nuove condizioni contrattuali nonché approvato lo schema del presente contratto.

Tutto quanto premesso e ritenuto,

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**1)** Le parti, come sopra convenute, stabiliscono consensualmente di risolvere anticipatamente, e senza corrispettivo a carico né dell'una né dell'altra parte, il contratto di locazione stipulato in data 27 ottobre 2003, registrato a Firenze il 20 novembre 2003 al n. 8364, a far data dal 1° luglio 2013.

**2)** il Sig. Luigi Vannini, in qualità di proprietario dell'immobile ad uso industriale con annesso piazzale ed area a verde, sito in Scandicci Via S. Colombano n° 195 (ex Via Romania), individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Scandicci nel Foglio di mappa n° 4 dalla particella 49, di complessivi mq. 1800 circa, meglio contraddistinto nella planimetria allegata sotto lettera A) al presente contratto quale parte integrante e sostanziale, rinnova al Comune di Scandicci, che come sopra rappresentato accetta, la locazione dell'immobile 'de quo' ai seguenti patti e condizioni:

**2.0)** Sul terreno antistante e/o laterale destro di tale immobile industriale, il Locatore potrà, qualora il P.R.G. vigente lo consenta, eseguire lavori di costruzione di un'eventuale palazzina; conseguentemente detta area è concessa gratuitamente a titolo precario con conseguente obbligo di cessarne l'utilizzazione da parte del Conduttore, al verificarsi dell'evento di cui sopra (costruzione eventuale palazzina) con semplice preavviso di 60 giorni. Resta comunque inteso che una volta che la predetta palazzina sia stata realizzata da parte del Locatore e quest'ultimo intenda concederla in locazione, il Conduttore avrà diritto di pre-

lazione rispetto a terzi. Al fine di rendere possibile l'esercizio del diritto di prelazione, parte locatrice dovrà comunicare a parte conduttrice mediante lettera raccomandata A/R le condizioni contrattuali ovvero le eventuali offerte ricevute da terzi ed entro i successivi 30 giorni dal ricevimento della predetta comunicazione, parte conduttrice dovrà comunicare se essa intenda o meno avvalersi del diritto concesso.

**2.1)** La locazione è concessa per magazzino e depositi comunali, falegnameria, fabbro e officina meccanica nonché rimessaggio automezzi e archivio documenti.

**2.2)** La durata del contratto è fissata in anni 6 (sei) con decorrenza dal 1° luglio 2013 e potrà essere rinnovata tacitamente per un periodo di ulteriori 6 (sei) anni, fatta salva la possibilità del Locatore di negare il rinnovo del contratto per le motivazioni e nei termini di cui all'art. 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

**2.3)** E' consentito al Conduttore di recedere in qualsiasi momento dal presente contratto dandone avviso al Locatore, mediante lettera raccomandata, almeno 12 (dodici) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione; ai sensi di quanto previsto dall'art. 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, qualora ricorrano gravi motivi il Conduttore potrà comunque recedere in qualsiasi momento dal presente contratto con preavviso di almeno 6 (sei) mesi da comunicare al Locatore con lettera raccomandata.

**2.4)** Il canone di locazione, da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c n° (*omissis*) intestato al sig. Luigi Vannini presso la (*omissis*) codice ABI (*omissis*) - CAB (*omissis*) a partire

dalla data di decorrenza del presente contratto e quindi dal 1° luglio 2013, viene stabilito tra le parti in Euro/anno 120.000,00 (centoventimila/00), da corrispondersi in due rate semestrali anticipate ciascuna dell'importo di Euro 60.000,00 (sessantamila/00) entro il giorno 5 (cinque) del primo mese del semestre di riferimento.

In considerazione dell'entità del decremento del canone di locazione convenuto tra le parti col presente contratto il Conduttore, su espressa richiesta del Locatore, accetta di corrispondere il canone di locazione relativo all'anno 2014, in deroga alle modalità di pagamento sopra indicate, in una sola rata annuale anticipata dell'importo di Euro 120.000,00 (centoventimila/00) entro il giorno 5 (cinque) del mese di gennaio 2014.

Il Locatore dichiara di aver già ricevuto per il secondo semestre del corrente anno un importo per locazione pari ad Euro 69.948,58 (sessantanovemilanovecentoquarantotto/58) e pertanto si impegna a restituire al Conduttore entro e non oltre il 15 luglio 2013 l'importo di Euro 9.948,58 (novemilanovecentoquarantotto/58), versato in eccedenza rispetto a quanto sopra pattuito e accettato tra le parti, mediante assegno circolare intestato al Comune di Scandicci o tramite bonifico bancario sul c/c della Tesoreria Comunale IBAN: IT36A0616038080000000135C01.

Il termine di pagamento viene qualificato essenziale per concorde volontà delle parti.

Il Conduttore non potrà ritardare per nessun motivo il pagamento del canone e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo il pagamento dello stesso.

Fatta salva l'applicazione di espresse previsioni di legge contrarie, il canone di locazione, come sopra convenuto, sarà aggiornato, a partire dal 1° luglio 2015, con le modalità e nei limiti consentiti dall'art. 32 della legge 27 luglio 1978, n.392, in modo automatico ogni anno e quindi indipendentemente dalla richiesta della parte locatrice.

Il Locatore dichiara di essere a conoscenza che ai sensi di quanto previsto dall'art. 3 del D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazioni dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, per gli anni 2013 e 2014 il canone di locazione, come sopra convenuto, non potrà essere in alcun modo aggiornato.

**2.5)** Oltre al canone di locazione faranno carico al Conduttore gli oneri accessori che per legge sono a suo carico e di cui agli art. 9 e 10 Legge n. 392/1978, ivi comprese le spese relative alla vigilanza.

**2.6)** Il Conduttore dichiara di ben conoscere il bene immobile locato e di ritenerlo perfettamente idoneo all'uso pattuito.

Il Conduttore dichiara che l'impianto elettrico, la centrale termica, l'impianto di riscaldamento, l'impianto idrico, l'impianto antincendio nonché le fognature sono di suo gradimento e in ottimo stato di manutenzione, conformi a quanto previsto dalle vigenti norme di legge.

Il Conduttore si obbliga a mantenere l'immobile, gli accessori e gli impianti (elettrico, termico, antincendio) in buono stato con la diligenza del buon padre di famiglia nelle condizioni di fatto constatate ed incondizionatamente accettate, come da documentazione fotografica allegata sotto la lettera B) al precedente contratto di locazione stipulato tra le parti in data 27 ottobre 2003 e risolto anticipatamente in data odierna; gli eventuali adeguamenti o interventi sugli impianti che si potrebbero rendere necessari nel corso della locazione in conseguenza di nuove disposizioni di legge ovvero di provvedimenti impositivi da parte della Pubblica Amministrazione saranno ad esclusivo carico del Conduttore. Per ciò che riguarda i due impianti di depurazione aria in fondo al capannone lato sinistro, gli stessi vengono lasciati in opera e concessi in comodato gratuito al Conduttore, il quale si obbliga a mantenere e custodire i predetti impianti secondo la diligenza del buon padre di famiglia, accollandosi durante il periodo di utilizzazione le spese relative al loro funzionamento nonché le spese consequenziali ad eventuali adeguamenti in conformità alle leggi o regolamenti in materia.

Il Locatore si riserva il diritto di cedere detti impianti di depurazione nel corso della locazione.

**2.7)** Il Conduttore è costituito custode dei beni locati ed ha l'obbligo di mantenere strutture murali, impianti, infissi, aree a verde, manto di copertura del piazzale e tutto quanto concerne l'immobile locato, in ottimo stato, così come ricevuti, provvedendo, a sua cura e sue spese, alla ordinaria manutenzione. Egli

non potrà eseguire addizioni o migliorie ai beni concessi in locazione senza la preventiva autorizzazione esplicita del Locatore. Fatto comunque salvo il diritto del Conduttore di togliere, alla fine della locazione, le eventuali addizioni da lui eseguite sui beni locati, le parti concordano che il Locatore avrà facoltà, al termine della locazione, di ritenere le eventuali migliorie e addizioni eseguite dal Conduttore sui beni locati senza dover corrispondere per le stesse alcun indennizzo all'esecutore, in deroga a quanto previsto dagli articoli 1592 e 1593 del Codice Civile. In tale eventualità troverà comunque applicazione quanto disposto dall'ultimo comma dell'articolo 1592 del Codice Civile e quindi che anche in assenza di indennizzo il valore dei miglioramenti eseguiti dal Conduttore sui beni locati potranno compensare gli eventuali deterioramenti che si sono verificati nel corso della locazione senza colpa grave del Conduttore.

Il Conduttore precisa di aver realizzato nel piazzale tergale dell'immobile locato un manufatto precario, a carattere provvisorio, destinato al deposito di legname; il Locatore prende atto di tale circostanza e dichiara di non aver nulla in contrario ad autorizzare la permanenza di tale addizione nell'immobile locato riservandosi, fin da ora, la possibilità di ritenere, al termine della locazione, tale addizione senza dover corrispondere per la stessa alcun indennizzo al Conduttore.

**2.8)** Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni che possano derivare a terzi in conse-



guenza della gestione dell'immobile da parte del Conduttore stesso.

**2.9)** Il Conduttore dichiara che l'immobile oggetto del contratto é ricompreso fra i beni del Comune di Scandicci coperti da polizza assicurativa a garanzia di eventuali danni da incendio ed altri rischi accessori subiti dai beni immobili di sua proprietà o condotti in locazione.

**2.10)** Il locatore si riserva il diritto di visitare o far visitare in qualunque momento, salvo preavviso anche verbale, il bene immobile locato con il presente atto.

**2.11)** Sono tassativamente vietati la cessione del contratto, nonché la sublocazione ed il comodato totali e/o parziali del bene locato, in assenza di consenso scritto del Locatore.

**2.12)** La violazione da parte del Conduttore dei patti in tema di uso dell'immobile (clausola n. 2.1), canone - termine essenziale (clausola n. 2.4), cessione del contratto, sublocazione e comodato totali e/o parziali in assenza di consenso scritto del Locatore (clausola n. 2.11), sarà causa della risoluzione di diritto del contratto a norma dell'art.1456 del Codice Civile.

**2.13)** Le spese di registrazione del presente atto e delle eventuali proroghe del contratto sono a carico del Locatore e del Conduttore in parti uguali, fermo rimanendo a carico del Conduttore l'onere di procedere alla registrazione nei termini di legge. Il Locatore rimborserà la quota a suo carico.

Ai fini della registrazione si invocano i benefici di cui all'art. 5 comma 1 lett. B) della tariffa I del D.P.R. 26 Aprile 1986 n. 131 e successive modificazioni.

**2.14)** Per tutto quanto non previsto nel presente contratto le parti richiamano le disposizioni del Codice Civile, la legge 27 Luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni, dandosi reciprocamente atto che tutte le pattuizioni contenute nel presente testo sono il frutto della elaborazione e definizione congiunta e concertata di entrambe le parti.

**2.15)** Per ogni e qualsiasi controversia sorta in relazione del presente contratto di locazione è competente il foro di Firenze.

**2.16)** Ai sensi di legge il Locatore si impegna a consegnare entro 30 (trenta) giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto al Conduttore l'Attestazione di Prestazione Energetica dell'immobile.

*Locatore*

*Conduttore*

Agli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti dichiarano di approvare espressamente le disposizioni del presente contratto di cui alle clausole n. 2.1, 2.4, 2.6, 2.7 e 2.11.

Letto confermato e sottoscritto.

*Locatore*

*Conduttore*