

ALLEGATO D ALL'AVVISO PER LA LOCAZIONE DI UFFICI IN LARGO

STROZZI 1 P.II LIVORNO - SCHEMA DI CONTRATTO

SCRITTURA PRIVATA

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO (UFFICI)

L'anno il giorno del mese di , in Livorno,

TRA

il, nato a il, il

quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Dirigente

Responsabile dell'Area I – Gestione Risorse e Sistemi della Camera di

commercio della Maremma e del Tirreno, con sede in Livorno, Piazza del

Municipio n.48, Cod. fiscale e P.Iva 01838690491 (di seguito "CCIAA" o

"parte locatrice");

ED

il Sig., nato a ... il ..., il quale interviene al presente atto nella sua qualità

di legale rappresentante della ... (di seguito "....." o "parte conduttrice");

I QUALI PREMETTONO CHE:

- la CCIAA è proprietaria di una porzione di immobile uso ufficio posta in

Livorno, Largo Strozzi 1 piano II, iscritta al Catasto Fabbricati al Foglio

94, P.IIa 898, Sub. 618, cat. A/10 e composta da 4 locali oltre doppi

servizi per una superficie di 156 mq circa;

- la CCIAA ha individuato quale aggiudicatario del presente

contratto all'esito di una procedura selettiva preceduta da pubblico

avviso.

TUTTO CIO' PREMESSO

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1 – Oggetto del contratto

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, i locali ad uso ufficio posti in Livorno, Largo Strozzi 1, piano II di cui in premessa.

Art. 2 – Durata della locazione

La locazione ha durata di sei anni con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente atto. Detto termine sarà tacitamente prorogato di sei anni nel caso in cui non intervenga disdetta da una delle parti con lettera raccomandata A.R. almeno dodici mesi prima della scadenza.

Alla cessazione del rapporto i beni dovranno essere riconsegnati alla parte locatrice e dell'avvenuta riconsegna verrà dato atto in apposito processo verbale.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice sarà tenuta a corrispondere alla parte locatrice un'indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto ai sensi del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno.

Resta salvo il diritto della parte locatrice di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio dell'immobile.

Art. 3 - Concessione edilizia e licenza di abitabilità

La parte locatrice dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

Art. 4 – Immissione in possesso dei beni.

Le parti si danno reciproco atto che l'immissione in possesso del suddetto bene immobile avverrà contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto previo verbale di consegna in contraddittorio tra le due parti. La parte conduttrice, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005, dichiara di aver ricevuto informazioni e documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici (APE) in corso di validità.

Art. 5 – Utilizzo dei locali

La parte conduttrice si impegna formalmente ad utilizzare i suddetti locali esclusivamente per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali o di impresa come dichiarate in sede di richiesta di partecipazione; qualsiasi altra attività dovrà pertanto essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice.

La parte conduttrice si impegna inoltre a non utilizzare i beni oggetto della locazione in modo difforme alla loro naturale destinazione di ufficio; qualsiasi eventuale diversa utilizzazione o modalità d'uso, anche parziale, dovrà preventivamente ed espressamente essere autorizzata dalla parte locatrice e dovrà risultare per iscritto.

La violazione degli impegni assunti nel presente articolo comporterà la risoluzione di diritto del contratto di locazione per fatto e colpa della parte conduttrice e conseguente risarcimento dei danni a favore della parte locatrice.

Art. 6 – Interferenze con altre attività

La parte conduttrice dichiara di essere a conoscenza che l'immobile su cui insistono i beni oggetto del presente contratto è in locazione per altre singole porzioni ad altri soggetti.

La parte conduttrice pertanto dichiara di conoscere e di accettare le regole di buon vicinato e di corretto vivere civile, impegnandosi formalmente ad adeguare i propri comportamenti e quelli del personale dipendente a criteri di correttezza, di reciproco rispetto e collaborazione per la soluzione delle problematiche comuni.

Si impegna inoltre ad utilizzare i beni ad essa assegnati con la presente scrittura privata per lo svolgimento della propria attività con la massima diligenza e senza arrecare intralcio, ostacolo o maggior aggravio al contemporaneo svolgimento delle attività degli altri conduttori e/o utilizzatori dell'immobile.

Art. 7 – Interventi sui beni in locazione

La parte conduttrice riconosce ed accetta che tutti gli interventi dalla stessa ritenuti necessari per l'utilizzazione dei beni ceduti in locazione, ivi comprese le opere murarie, per renderli fruibili ed operativi, saranno eseguiti esclusivamente a proprio onere e spesa.

Tali opere, che dovranno essere preventivamente autorizzate dalla parte locatrice, al termine della locazione rimarranno acquisite all'immobile di cui fanno parte, fatta salva la facoltà della parte locatrice di richiedere la riduzione in pristino ad esclusivo onere della parte conduttrice.

Art. 8 – Manutenzioni e riparazioni

La parte conduttrice si obbliga, ex artt. 1576 e 1609 cod. civ., ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura ed entità,

nonché tutte le opere di manutenzione ordinaria che si rendessero necessarie.

Competono alla parte locatrice le sole spese di straordinaria manutenzione.

La parte conduttrice si obbliga a segnalare tempestivamente alla parte locatrice la necessità di interventi di straordinaria manutenzione; in caso di inadempimento, la parte locatrice potrà rivalersi sulla parte conduttrice per il maggior danno provocato dall'inerzia.

Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod. civ. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

Art. 9 – Migliorie ed addizioni

La parte conduttrice, a sua cura e spese e previa approvazione scritta della parte locatrice, potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito.

E' espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

Art. 10 – Canone di locazione

Il corrispettivo complessivo per la locazione del bene locato è stabilito in Euro ... annui (diconsi Euro ...).

Il predetto corrispettivo sarà versato, in rate mensili anticipate di Euro (diconsi Euro) entro il giorno cinque di ciascun mese, obbligatoriamente tramite il sistema unico per i pagamenti elettronici verso le Pubbliche Amministrazioni pagoPA (www.pagopa.gov.it). A tale fine la CCIAA recapiterà alla parte conduttrice appositi avvisi di pagamento; in nessun caso il mancato recapito degli avvisi solleva dalla responsabilità contrattuale la parte conduttrice, che si impegna ad attivarsi tempestivamente per sollecitarne l'invio in tempo utile al rispetto dei tempi di pagamento del canone.

Il canone così corrisposto, previa apposita comunicazione scritta della parte locatrice, sarà aggiornato annualmente in relazione alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati, nella misura del 75%; l'aggiornamento decorrerà dall'inizio dell'anno successivo a quello di stipula del presente contratto.

Art. 11 - Spese per utenze e altri oneri accessori

Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese quelle elettriche, telefoniche e di reti internet, la TARI e tutti gli oneri accessori elencati dall'art. 9 della legge n. 392/1978.

Sono altresì poste a carico della parte conduttrice tutte le spese per i servizi e le utenze relative alle parti comuni (riscaldamento, raffrescamento, acqua

potabile ed ascensore), nella misura determinata da tabella millesimale.

Art. 12 – Garanzia fidejussoria

A garanzia degli obblighi tutti derivanti dal presente contratto, incluso il regolare pagamento dei canoni ed il risarcimento di eventuali danni arrecati all'immobile, la parte conduttrice ha prestato cauzione per l'importo complessivo di Euro 17.000 (diciassettemila), pari ad una annualità del canone periziato posto a base di gara.

Tale cauzione è stata costituita in data ..., per l'importo anzidetto, con fideiussione bancaria/polizza fideiussoria assicurativa prestata dalla, soggetto abilitato al rilascio di garanzie in Italia a norma delle disposizioni di riferimento.

La parte conduttrice, a mezzo del suo legale rappresentante, ha prestato e costituito la fideiussione medesima con la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice Civile e con obbligo espresso di versare l'importo della cauzione presso l'istituto cassiere della parte locatrice - – ovvero quello che risulterà tale all'atto dell'eventuale escussione della garanzia, a semplice prima richiesta della locatrice medesima e senza alcuna riserva.

Tale garanzia manterrà la propria efficacia per tutto il periodo di vigenza del presente contratto e, in caso di escussione totale o parziale da parte della locatrice, verrà immediatamente reintegrata dalla parte conduttrice fino alla concorrenza dell'importo anzidetto.

Lo svincolo della cauzione da parte della parte locatrice avverrà pertanto successivamente alla cessazione degli effetti del presente contratto.

Qualora la cauzione cessi di avere validità prima del verificarsi del suddetto termine, la parte conduttrice assume impegno di rinnovarla per lo stesso importo ed alle stesse condizioni, per il rimanente periodo occorrente.

Resta in ogni caso salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento dei danni ulteriori.

Art. 13 – Inadempimento nei pagamenti

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne sia il titolo, salvo il successivo e separato esercizio di eventuali sue ragioni.

Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora.

Eventuali ritardi sulle scadenze dei pagamenti dei ratei mensili di canone daranno luogo alla corresponsione degli interessi di mora secondo il tasso legale.

Il mancato pagamento di due canoni mensili di locazione costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a procedere alla risoluzione di diritto del contratto, salva rivalsa sulla fideiussione prestata ai sensi del precedente art. 12 e ulteriori azioni sul maggior danno.

Art. 14 – Imputazione dei pagamenti

Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle

penali e, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

Art. 15 – Dichiarazione sullo stato dei luoghi

La parte conduttrice con la sottoscrizione del presente contratto riconosce e dichiara che i beni consegnati si trovano in normale stato locativo, adatti all'uso convenuto, adeguati alle proprie esigenze, nonché esenti da vincoli che possano impedire o rendere in qualche modo più gravosa la realizzazione dei propri obiettivi.

La parte conduttrice esonera pertanto la parte locatrice da ogni responsabilità per danni a persone o cose che possano derivare dallo stato dei luoghi.

La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative,

Art. 16 – Custodia dei beni

La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata, rimanendo direttamente responsabile della sua conservazione con ogni miglior cura ed evitando danneggiamenti, nel suo esercizio, anche da parte di terzi.

Art. 17 – Danni a terzi

Con la sottoscrizione del verbale di consegna dei beni la parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo proprio della parte conduttrice o di propri dipendenti o terzi in genere.

La parte conduttrice si obbliga altresì a tenere indenne la parte locatrice da qualsiasi responsabilità per danni, molestie, immissioni od altro che possano derivare dall'attività svolta dalla prima alle proprietà limitrofe all'area in locazione, alle altre porzioni immobiliari facenti parti della sede camerale e alle altre attività ivi svolte.

Art. 18 – Visite sul bene locato

La parte locatrice, fino alla riconsegna, ha diritto di ispezionare o far ispezionare l'immobile locato per accertarne lo stato manutentivo ed il buon uso, fatta salva la preventiva comunicazione al conduttore, concordando modi e tempi per l'apertura e visione dei locali in sicurezza.

Art. 19 – Fallimento della conduttrice

Nel caso eventuale di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto si intenderà di diritto automaticamente risolto. Pertanto – salvo ogni altro diritto – i beni immobili oggetto della presente scrittura privata, dovranno essere prontamente riconsegnati.

Art. 20 – Risoluzione del contratto per colpa del conduttore

Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della parte conduttrice, la fideiussione prestata sarà incamerata dalla parte locatrice.

Resta, in ogni caso, salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento di tutti i maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguiti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte conduttrice.

Art. 21 – Spese di registrazione

L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico della parte locatrice e di quella conduttrice in parti uguali.

Art. 22 – Natura essenziale delle pattuizioni

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

Art. 23 – Modifiche al contratto e liberatoria da pretese ulteriori

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

La parte conduttrice inoltre dichiara che i locali oggetto del presente contratto soddisfano le necessità per lo svolgimento delle proprie attività.

Art. 24 – Divieto di sublocare o di cedere il contratto

E' posto assoluto divieto alla parte conduttrice di cedere il presente contratto, di sublocare, anche parzialmente, gli spazi oggetto della presente scrittura privata a soggetti terzi o di concederne comunque il godimento anche se temporaneo, sia a titolo gratuito che oneroso, senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice.

La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto di locazione.

Art. 25 – Clausola arbitrale

Tutte le controversie inerenti al presente contratto, comprese quelle relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, saranno risolte da un arbitro unico, secondo lo Statuto e Regolamento della Camera Arbitrale di Firenze, costituita presso la Camera di Commercio di Firenze.

L'arbitro sarà nominato di comune accordo fra le parti o, in mancanza di accordo, secondo quanto previsto dal Regolamento sopra richiamato.

L'arbitro unico deciderà in via rituale secondo diritto nel rispetto dello Statuto e Regolamento della Camera Arbitrale di Firenze, che le parti contestualmente dichiarano di conoscere ed accettare, e delle norme inderogabili del Codice di Procedura Civile.

Art. 26 – Rinvio

Per quanto non previsto nel presente contratto le parti rinviando a quanto disposto dalla legge 27/07/1978 n. 392, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia.

Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni delle autorità competenti, con particolare riferimento a quelle di pubblica sicurezza e quelle derivanti dai regolamenti comunali di polizia urbana.

Il presente documento è la fedele trasposizione delle reali intenzioni delle parti che, firmandolo di seguito, lo dichiarano conforme alle rispettive volontà e si impegnano a rispettarlo integralmente.

Letto, confermato e sottoscritto

Per la parte conduttrice

Per la parte locatrice

La parte conduttrice, previa rilettura, approva espressamente, a norma dell'art. 1341 c.c., gli articoli 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 24 e 25 del presente contratto.

Per la parte conduttrice
