

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

L'anno 2015 a questo dì 01 del mese di luglio con il presente contratto redatto in 3 (tre) originali, uno per ciascuna delle parti contraenti, ed uno per l'Ufficio del Registro, stipulato tra i sottoscritti:

**Gestione Ambientale S.r.l.** con sede legale in Arezzo, strada vicinale dei mori Loc. San Zeno, P.I.02150290514, qui rappresentata dall'Amministratore Unico Maurizio Baldi nato a Foiano della Chiana (AR) il 01.05.1966 C.F. BLDMRZ66E01D649G di seguito denominata Locatore,

e

**AISA Impianti S.p.A.** con sede legale in Arezzo, Strada vicinale dei mori, San Zeno, P.I.: 02134160510, sede amministrativa in Via Trento e Trieste, 165, rappresentata dall' Ing. Antonio Boncompagni, nato ad Arezzo il 14.10.1956, il quale interviene e agisce nel presente atto in qualità di Presidente di AISA IMPIANTI S.p.A. di seguito denominata Conduttore,

**si conviene e si stipula quanto segue:**

### ART. 1 OGGETTO

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, il seguente immobile:

1) fabbricato ad uso uffici posto in Arezzo Via Trento e Trieste, 165 posto al piano seminterrato identificato al Catasto Terreni e Fabbricati della Provincia di Arezzo al Foglio n° 108 Particella 874 Sub 13 Categoria A/10 classe 2 consistenza 22,5 vani, come da planimetria allegata.

### ART. 2 UTILIZZO DELL'IMMOBILE

L'immobile sarà adibito in via esclusiva ad uso uffici. E' fatto divieto di mutarne l'uso, salvo consenso scritto del Locatore. Il Conduttore dovrà munirsi allo scopo a suo onere e cura di tutte le eventuali necessarie autorizzazioni rilasciate dalle competenti Autorità per lo svolgimento di tale attività.

### ART. 3 DURATA, RINNOVO DEL CONTRATTO, EFFICACIA

La durata della locazione sarà di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01/07/2015. Il contratto si rinnoverà tacitamente di un ugual periodo se nessuna delle parti invierà all'altra, almeno sei mesi prima della predetta scadenza, con lettera raccomandata, regolare disdetta. Il conduttore si obbliga peraltro a favorire, negli ultimi mesi di locazione, le visite di terzi al fine di facilitare la ricerca di nuovi inquilini.

### ART. 4 DIVIETO DI CESSIONE SENZA CONSENSO SCRITTO DEL LOCATORE

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, in tutto in parte l'immobile e/o concederlo a terzi, anche gratuitamente, o cedere il contratto di locazione, salvo espresso consenso scritto del locatore.

L'eventuale inosservanza del conduttore produrrà a norma dell'art. 1456 c.c. la risoluzione ipso iure del contratto, salvo il diritto al risarcimento degli eventuali danni.

**AISA IMPIANTI S.p.A.**  
Sede Legale: 52100 AREZZO  
San Zeno / Strada Vicinale dei Mori snc  
Part. IVA e C.F. 02134160510

**GESTIONE AMBIENTALE S.r.l.**  
C.F./P. IVA 02150290514  
AMMINISTRATORE UNICO  
Maurizio Baldi

#### ART. 5 CANONE DI LOCAZIONE

Il Conduttore verserà quale corrispettivo del godimento dell'immobile Euro 24.000,00 (ventiquattromila/00) annui divisi in 12 rate uguali, che dovranno essere versate anticipatamente entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese al Locatore mediante accredito su conto corrente bancario intestato a GESTIONE AMBIENTALE S.r.l. Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio - Agenzia 5 Arezzo codice Iban: IT19 H053 9014 1260 0000 0092 449.

Il corrispettivo di godimento dell'immobile non sarà comprensivo del rimborso spese per le prestazioni accessorie (utenze servizi a rete, spese condominiali, etc.). Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone di locazione oltre il termine stabilito e non potrà fare alcuna azione od eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

#### ART. 6 VARIAZIONE DEL CANONE

Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto all'anno precedente, senza obbligo da parte del locatore di farne preventiva richiesta scritta al Locatore.

#### ART. 7 PRESTAZIONI ACCESSORIE

Saranno a carico della parte conduttrice i costi relativi agli oneri accessori di cui all'art. 9 della Legge 392/78 di spettanza del conduttore per legge, uso e consuetudine ed afferenti pro quota all'immobile concesso in locazione.

Saranno peraltro a carico della parte conduttrice oltre alle spese condominiali ordinarie come per legge anche tutte le spese di utenze quali, ad esempio, acqua, luce, gas, telefono, etc....

#### ART. 8 MANCATO PAGAMENTO

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo, salvo restando il separato esercizio delle proprie eventuali ragioni. Il mancato pagamento del canone e degli oneri accessori produrrà le conseguenze previste dalla legge in tema di risoluzione e risarcimento del danno.

#### ART. 9 MIGLIORIE E ADDIZIONI

Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, migliona o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Peraltro le addizioni e miglione potranno essere acquisite dal locatore al termine del contratto senza

**GESTIONE AMBIENTALE s.r.l.**

C.F./P. IVA 02140290514

AMMINISTRATORE UNICO

Maurizio Baldi

**AISA IMPIANTI S.p.A.**

Sede Legale: 52100 AREZZO

San Zeno - Strada Vicinale dei Mori snc

Part. IVA e C.F. 02134160510

obbligo di corrispondere indennità, fatta salva al locatore la facoltà di richiedere la rimessa al pristino stato.

#### **ART.10 VISIONE LOCALI, CONSEGNA E VISITE LOCATORE**

Il Conduttore dichiara di aver visitato i locali consegnatigli, liberi da persone e cose, e di averli trovati, come realmente sono, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti ed idonei all'attività svolta, e così tutti gli impianti. Il conduttore dichiara di accettare i locali consegnatigli e si impegna a mantenerli in buono stato di manutenzione e a riconsegnarli, alla fine della locazione, nel medesimo stato, salvo il normale deterioramento di uso.

Il Locatore avrà il diritto di accedere ai locali concessi in locazione in ogni momento, previa comunicazione al Conduttore.

#### **Art. 11 CUSTODIA-RESPONSABILITA'**

Il conduttore è nominato custode dei locali concessi in locazione ed esonera il Locatore per danni e responsabilità diretti o indiretti che potessero derivare per fatto doloso o colposo suo, di suoi dipendenti o terzi. Egli esonera altresì espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero pervenirgli da fatto doloso o colposo di terzi, e segnatamente per furti, con o senza scasso, come pure per l'eventuale scarsità o mancanza di acqua potabile, del gas e dell'energia elettrica, dipendente da cause non imputabili al locatore.

#### **ART.12 CAUZIONE**

A garanzia dei danni e delle obbligazioni assunte con il presente contratto il conduttore verserà la somma di € 4.000,00 (quattromila/00) pari a 2 (due) mensilità del canone di locazione che sarà restituita ai sensi di legge al Conduttore al termine della locazione

#### **ART. 13 RIPARAZIONI, MANUTENZIONE**

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno attribuite secondo quanto disposto dal Codice Civile. Il Conduttore, qualora per l'entrata in vigore di nuove normative dovesse verificarsi la necessità di effettuare adeguamenti agli impianti esistenti per lo svolgimento dell'attività, si impegna a provvedere a sue spese.

#### **ART. 14 INFORMATIVA PRIVACY**

Le parti sottoscritte, resa e ricevuta l'informativa di cui agli art. 13 del Decreto Legislativo 196/2003 e successive modifiche e integrazioni, dichiarano di essere informate circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi. In base a detta informativa le parti

contraenti conferiscono il proprio assenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicate e nei limiti nei quali sia richiesto ai sensi di legge.

#### **ART. 15 SPESE DI REGISTRAZIONE**

Le spese di registrazione del presente contratto, come pure le spese per le successive proroghe, sono ripartite a perfetta metà tra le parti, mentre l'imposta di bollo per il contratto e per le quietanze di locazione sono a carico del Conduttore. La registrazione dovrà avvenire a cura del Conduttore salvo poi richiederne il rimborso del 50% al Locatore come per legge.

Letto approvato e sottoscritto

Allegato 1 planimetria.

**IL CONDUTTORE**

**AISA IMPIANTI S.p.A.**

Sede Legale: 52100 AREZZO

San Zeno - Strada Vicinale dei Mori snc

Part. IVA e C.F. 02134160510

**GESTIONE AMBIENTALE s.r.l.**

C.F./P. IVA 02150290514

**AMMINISTRATORE UNICO**

Maurizio Baldi

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. dichiaro di avere letto e di approvare, come approvo, tutti gli articoli della presente scrittura privata ed in particolare i seguenti articoli: Art.1 Oggetto Art. 2 Utilizzo dell'immobile; Art. 3 Durata, rinnovo del contratto, efficacia; Art. 4 Divieto di cessione senza consenso scritto del Locatore; Art. 5 Canone di locazione; Art. 6 Variazione del canone; Art. 7 Prestazioni accessorie; Art. 8; Mancato pagamento; Art. 9 Miglorie e addizioni; Art.10 Visione locali, consegna e visite locatore; Art. 11 Custodia-responsabilità; Art. 12 Cauzione; Art. 13 Riparazioni, manutenzione; Art. 14 Informativa Privacy; Art. 15 Spese di registrazione.

**IL CONDUTTORE**

**AISA IMPIANTI S.p.A.**

Sede Legale: 52100 AREZZO

San Zeno - Strada Vicinale dei Mori snc

Part. IVA e C.F. 02134160510

**IL LOCATORE**

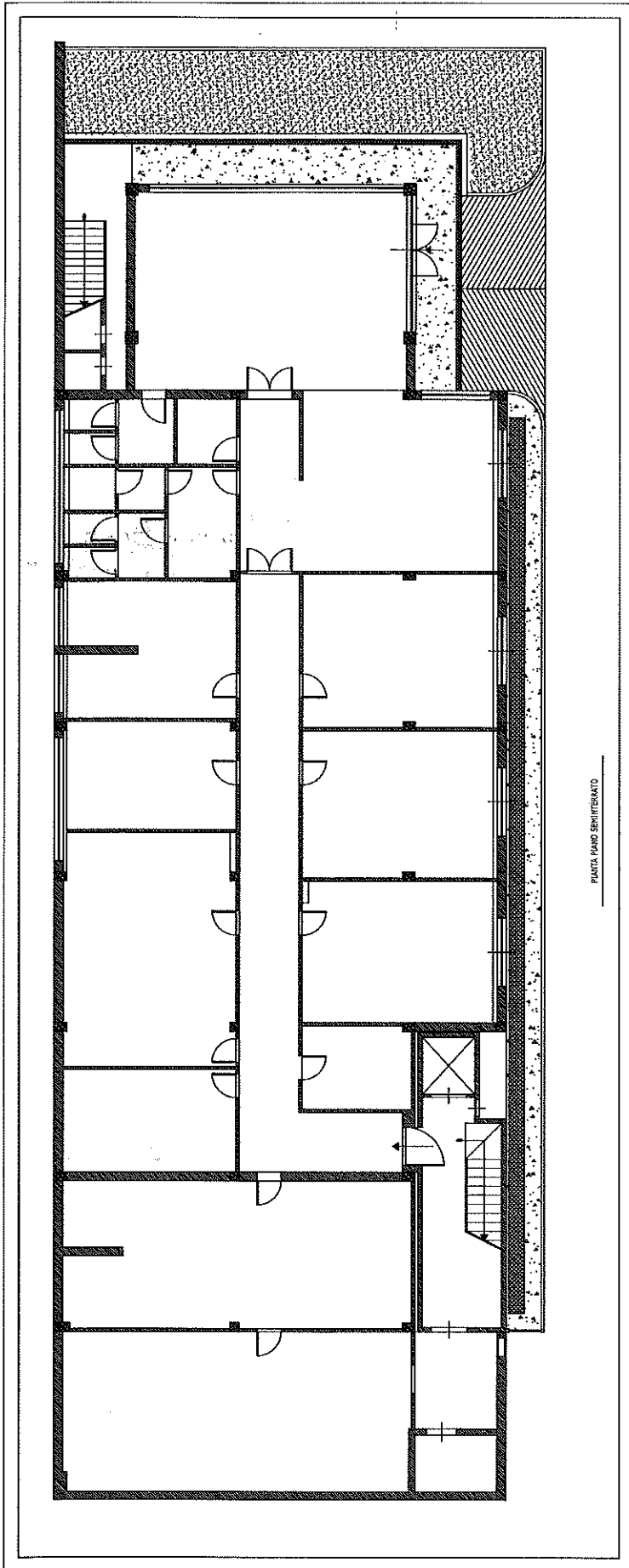
**GESTIONE AMBIENTALE s.r.l.**

C.F./P. IVA 02150290514

**AMMINISTRATORE UNICO**

Maurizio Baldi

ALLEGATO, PLANIMETRIA



PIANTA PIANO SOTTERRANEO

**GESTIONE AMBIENTALE s.r.l.**  
 C.F.P. (VA 02) 50290514  
 AMMINISTRATORE UNICO  
*Massimo Buttaf*

**AISA IMPIANTI S.p.A.**  
 Sede Legale: 52100 AREZZO  
 San Zeno - Strada Vicinale dei Mori snc  
 Part. IVA e C.F. 02134760510