

## CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO AD USO UFFICIO

L'anno 2010 e questo giorno 06 del mese di gennaio in Firenze, fra i sottoscritti

Puccioni Maurizio, nato a Firenze il 30.10.1947 e residente in Firenze Piazza Indipendenza n. 16 (c.f. PCCMRZ47R30D612D)

E

Società Consortile Energia Toscana, società consortile a responsabilità limitata con sede legale in Firenze Via Vincenzo Bellini n. 58 (c.f. 05344720486, n. REA FI540112), in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Gomboli Marco, nato a Firenze l'11.12.1947,

### PREMESSO

- che Puccioni Maurizio è proprietario di alcune porzioni dell'immobile sito in Firenze Piazza Indipendenza angolo Via Ridolfi, con accesso da Piazza Indipendenza n. 16, porzioni sistemate ai piani terreno e seminterrato, il tutto secondo quanto risultante dalla planimetria unita (allegato A), con annesso un posto macchina esistente in un attiguo resede a cui si accede attraverso il cortile del n. 16 di Piazza Indipendenza, posto macchina che nell'unita planimetria è evidenziato da coloritura gialla (allegato B);

- che la Società Consortile Energia Toscana ha chiesto di stipulare un contratto di locazione avente per oggetto le porzioni di immobile descritte al paragrafo precedente (locali ai piani terreno e seminterrato nonché posto macchina avente accesso separato);

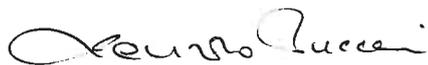
SI PATTUISCE E STIPULA QUANTO SEGUE



Società Consortile Energia Toscana  
(C.E.T. s.c.r.l.)  
Via Bellini, 58 - 50144 FIRENZE  
Tel. 055 353888 - Fax 055 3217026  
Cod. fisc./Part. Iva n. 05344720486



- 1) le premesse formano presupposto essenziale ed ineliminabile del contenuto negoziale del presente contratto, utili a definirne lo stesso contenuto, i presupposti e le finalità;
  - 2) Puccioni Maurizio che da ora nel presente atto sarà menzionato quale locatore, dà e concede in locazione alla Società Consortile Energia Toscana che da ora nel presente atto sarà menzionata quale conduttore, le porzioni di immobile descritte in premessa;
  - 3) la locazione instaurata col presente contratto decorrerà dal 1°3.2010. ed andrà a scadere il 28.2.2016, con rinnovo tacito secondo il disposto degli artt. 28 e 29 L. 392/78;
  - 4) il conduttore destinerà l'immobile ad uso ufficio per lo svolgimento di attività che non comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, esclusa ogni altra destinazione anche concorrente con la prima;
  - 5) il conduttore non potrà cedere il contratto se non nei limiti e secondo i criteri fissati dall'art. 36 L. 392/78, avrà peraltro facoltà di sublocare a persone o società di sua fiducia parte dei locali rimanendo comunque responsabile nei confronti del locatore;
  - 6) il canone di locazione è stabilito in € 3.000,00 mensili, somma questa comprensiva delle spese condominiali esclusa la spesa per la pulizia delle fosse biologiche che verrà addebitata in proporzione dei locali concessi in locazione col presente contratto; l'importo ora previsto dovrà essere maggiorato dell'adeguamento ISTAT come di seguito precisato al paragrafo 7;
- il canone dovrà essere corrisposto in rate mensili anticipate, entro i primi cinque giorni di ogni mese, con versamenti da effettuare a favore del



**Società Consortile Energia Toscana**  
(C.E.T. s.c.r.l.)  
Via Bellini, 58 - 50144 FIRENZE  
Tel. 055 353888 - Fax 055 3217026  
Cod. fisc./Part. Iva n. 05344720486

locatore mediante bonifico bancario con accredito su c/c intestato al locatore ed avente il seguente codice IBAN IT96Y0626002800000307592C 00;

7) le parti convengono espressamente che dall'inizio del secondo anno il canone di cui sopra sarà adeguato nella misura massima consentita dalla legge (attualmente il 75%) sulla base delle variazioni in aumento, accertate dall'ISTAT nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, e così successivamente di anno in anno; l'adeguamento sarà calcolato sulle basi delle variazioni suddette maturate nel mese di gennaio di ogni anno rispetto al mese di gennaio dell'anno precedente, a titolo esemplificativo si precisa che l'adeguamento dovuto nel mese di marzo 2011 sarà calcolato tenendo conto delle variazioni ISTAT maturate nel mese di gennaio 2011 rispetto al mese di gennaio 2010, l'adeguamento sarà dovuto anche se non richiesto dal locatore, ciò in deroga a quanto previsto dall'art. 24 della Legge 392/78 e successiva modificazione; qualora l'ISTAT cessasse di riportare il prospetto con l'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati oppure lo riportasse con diversa intitolazione o lo redigesse con differenti criteri oppure, infine, cessasse la sua pubblicazione, ci si riferirà, per gli aggiornamenti del canone, agli elementi attualmente considerati in detto prospetto desumendoli da fonti attendibili, specie per quelli relativi alla variazione dei prezzi al consumo per beni alimentari; in ogni modo, qualora non fosse possibile un accordo in proposito, le parti rimetteranno la determinazione delle fonti di riferimento per individuare la variazione dei prezzi al consumo per le



**Società Consortile Energia Toscana**  
(C.E.T. s.c.r.l.)  
Via Bellini, 58 - 50144 FIRENZE  
Tel. 055 353888 - Fax 055 3217026  
Cod. fisc./Part. Iva n. 05344720486

famiglie di operai ed impiegati, ad un arbitro amichevole compositore da scegliersi d'accordo o, in difetto, dal Presidente del Tribunale di Firenze,

8) il solo fatto del mancato o ritardato pagamento di una rata di affitto, qualunque ne sia la ragione, costituirà il conduttore in mora, senza bisogno di notifica o diffida di alcun genere da parte del locatore, il quale avrà diritto ad ottenere l'immediata risoluzione del contratto a spese del conduttore;

a far data da ogni singola scadenza indipendentemente dalla risoluzione del contratto, il conduttore sarà tenuto a corrispondere al locatore gli interessi al tasso legale sul capitale, senza necessità di previa costituzione in mora e quindi in deroga al disposto del 2° comma dell'art. 1282 c.c., ciò a partire dal giorno contrattualmente previsto come termine ultimo dell'adempimento;

9) il conduttore dichiara di avere esaminato personalmente le porzioni di immobile costituente l'oggetto del presente contratto e che le stesse sono di suo completo gradimento nello stato in cui attualmente si trova ivi compresi impianti ed infissi; prende atto che gli spazi per le autovetture all'interno del cortile e del resede ancorché liberi sono in esclusiva riservati ai proprietari del palazzo o a loro aventi causa pertanto il posto macchina assegnato al conduttore è soltanto quello contrassegnato da coloritura gialla e che deve rimanere esattamente nello spazio indicato nella planimetria relativa. Ugualmente non è consentito al conduttore l'accesso ed il parcheggio di motocicli e biciclette all'interno del cortile e del resede citati in premessa.

10) qualsiasi lavoro, variante o miglioria, anche di modesta entità che il conduttore intendesse apportare alle porzioni di immobile locate dovrà



Società Consortile Energia Toscana  
(C.E.T. s.c.r.l.)  
Via Bellini, 58 - 50144 FIRENZE  
Tel. 055 353888 - Fax 055 3217026  
Cod. fisc./Part. Iva n. 05344720486

essere di volta in volta autorizzata per scritto dal locatore ed eseguita previo ottenimento da parte del conduttore e/o del locatore delle necessarie autorizzazioni e/o concessioni amministrative, fin d'ora escludendosi comunque l'assunzione della veste di committenti da parte del locatore e anche per ciò sotto la esclusiva completa responsabilità del committente conduttore il quale sarà tenuto in via esclusiva, anche per ciò che riguarda danni a terzi;

in caso di mancato puntuale e preciso rispetto delle obbligazioni descritte nella presente clausola, l'inadempienza relativa sarà considerata grave e conseguentemente comporterà la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c.;

gli eventuali miglioramenti ed addizioni apportati alla porzione di immobile nel corso della locazione, anche se espressamente autorizzati per iscritto dal locatore, rimarranno comunque acquisiti dal locatore stesso senza diritto a rimborsi e conguagli di alcun genere al termine del rapporto, in deroga a quanto disposto dagli artt. 1592 e 1593 c.c.; sempreché il locatore medesimo non richieda la rimessa in pristino a regola d'arte cui il conduttore fino da ora si impegna, ogni eccezione rinunciata e rimossa;

è fatto espresso divieto al conduttore di apporre insegne o targhe sulla facciata dell'edificio al di fuori dell'apposito spazio esistente a fianco del portone principale;

11) il conduttore sarà tenuto alla manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto, rimarrà invece a carico del locatore l'onere della manutenzione straordinaria;



*Antonio Ricci*

**Società Consortile Energia Toscana**  
(C.E.T. s.c.r.l.)  
Via Bellini, 58 - 50144 FIRENZE  
Tel. 055 533888 - Fax 055 3217026  
Cod. Fisc./Part. Iva n. 05344720486

12) il locatore si riserva il diritto di visitare o far visitare l'immobile durante l'intero periodo della vigenza del rapporto locatizio, il locatore si riserva inoltre il diritto di eseguire le riparazioni che ritenesse necessarie e che fossero a di loro carico;

qualunque ostacolo apposto dal conduttore in violazione degli obblighi descritti nella presente clausola, sarà considerata grave inadempienza e comporterà conseguentemente la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c.;

13) a garanzia di ogni obbligazione derivante dal presente contratto a carico del conduttore nei confronti dei locatori, il conduttore versa nelle mani del locatore, contestualmente alla stipula del presente contratto, un deposito cauzionale fruttifero pari ad € 6.000,00;

14) il conduttore dovrà stipulare una polizza di assicurazione con compagnia di primaria importanza nazionale che preveda come beneficiario il locatore contro i danni da incendi, allagamenti, scoppi e atti vandalici; detta polizza dovrà essere stipulata entro il termine essenziale ed indilazionabile del 28.2.2010 con un massimale di € 300.000,00;

15) il presente contratto sarà sottoposto a registrazione a cura del locatore con ripartizione della spesa relativa a perfetta metà fra le parti, mentre l'onere dell'imposta di bollo sarà per intero a carico del conduttore.

Si uniscono al presente contratto la planimetria delle porzioni sistemate ai piani terreno e seminterrato (allegato A) ed la planimetria relativa al posto macchina (allegato B).

Letto, confermato e sottoscritto

Maurizio Puccioni



Società Consortile Energia Toscana

**Società Consortile Energia Toscana**  
Il Presidente  
(S.C.R.L.)

Via Bellini, 58 - 50144 FIRENZE  
Tel. 055 353888 - Fax 055 3217026  
Cod. fisc./Part. Iva n. 05344720486

Si approvano esplicitamente le suestese seguenti convenzioni:

- interessi per ritardato adempimento (clausola n. 8);
- posto macchina esclusivamente lo spazio contrassegnato da coloritura gialla (clausola n. 9)
- risoluzione automatica per esecuzione lavori non autorizzati ed esclusione del diritto a rimborsi e conguagli (clausola 10);
- diritto del locatore di visitare l'immobile e di eseguire lavori di riparazione (clausola n. 12).

Letto, confermato e sottoscritto

Maurizio Puccioni



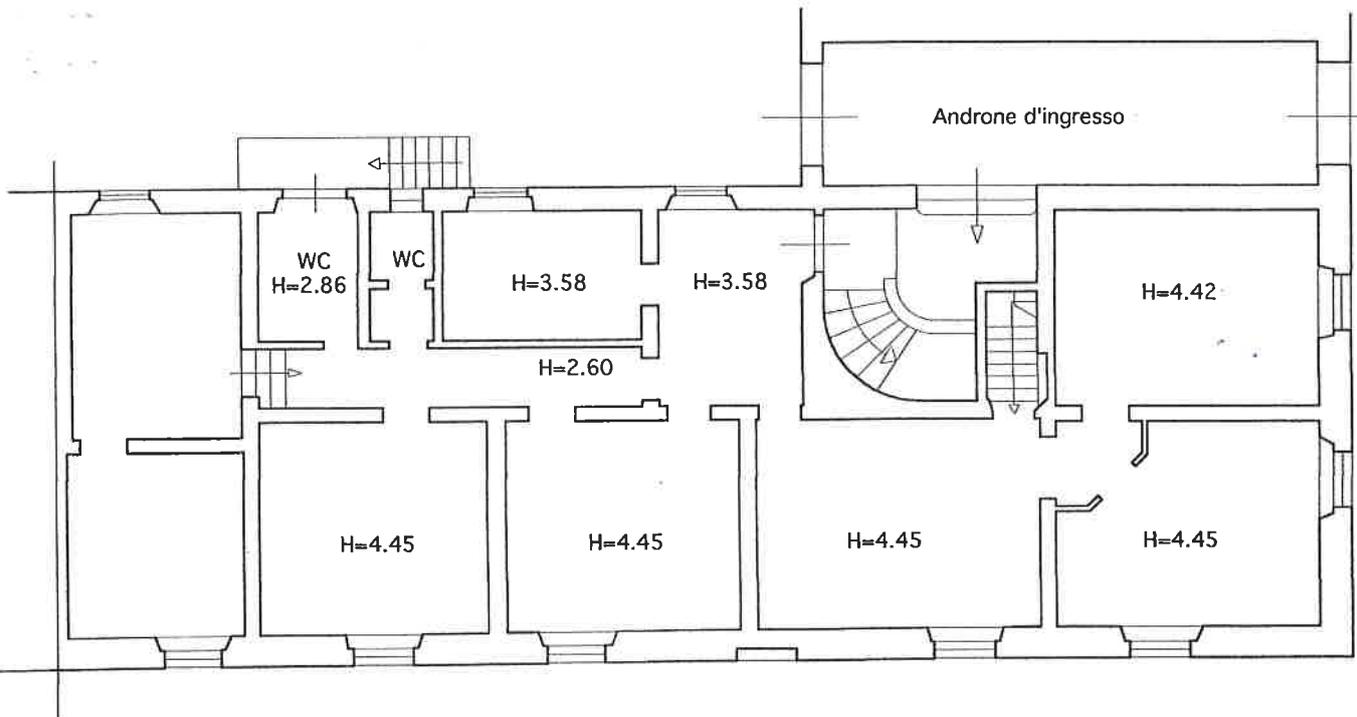
Società Consortile Energia Toscana

~~Società Consortile Energia Toscana~~  
Il Presidente  
(C.E.T. s.c.r.l.)  
Via Bellini, 58 - 50144 FIRENZE  
Tel. 055 353888 - Fax 055 3217026  
Cod. fisc./Part. Iva n. 05344720486

Agente delle Entrate  
UFFICIO DI RICEVIMENTO  
IL 11 FEB. 2010 s. 3 PR  
ESATTI € 720,00  
IL DIRETTORE



Piano Terra

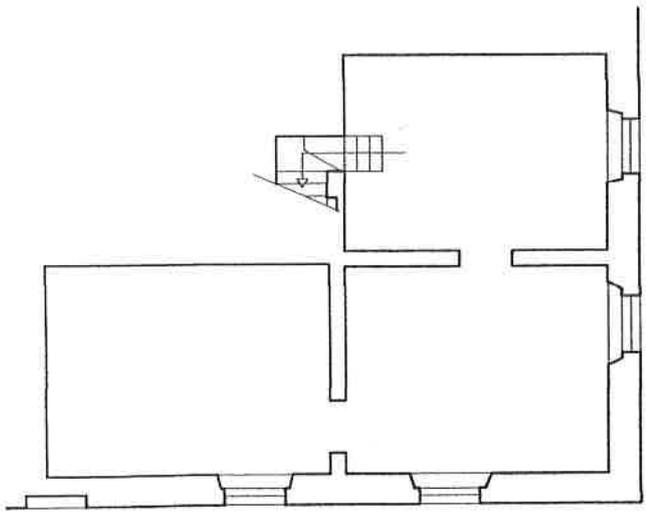


via Ridolfi

piazza indipendenza

Piano Seminterrato

H=2.50



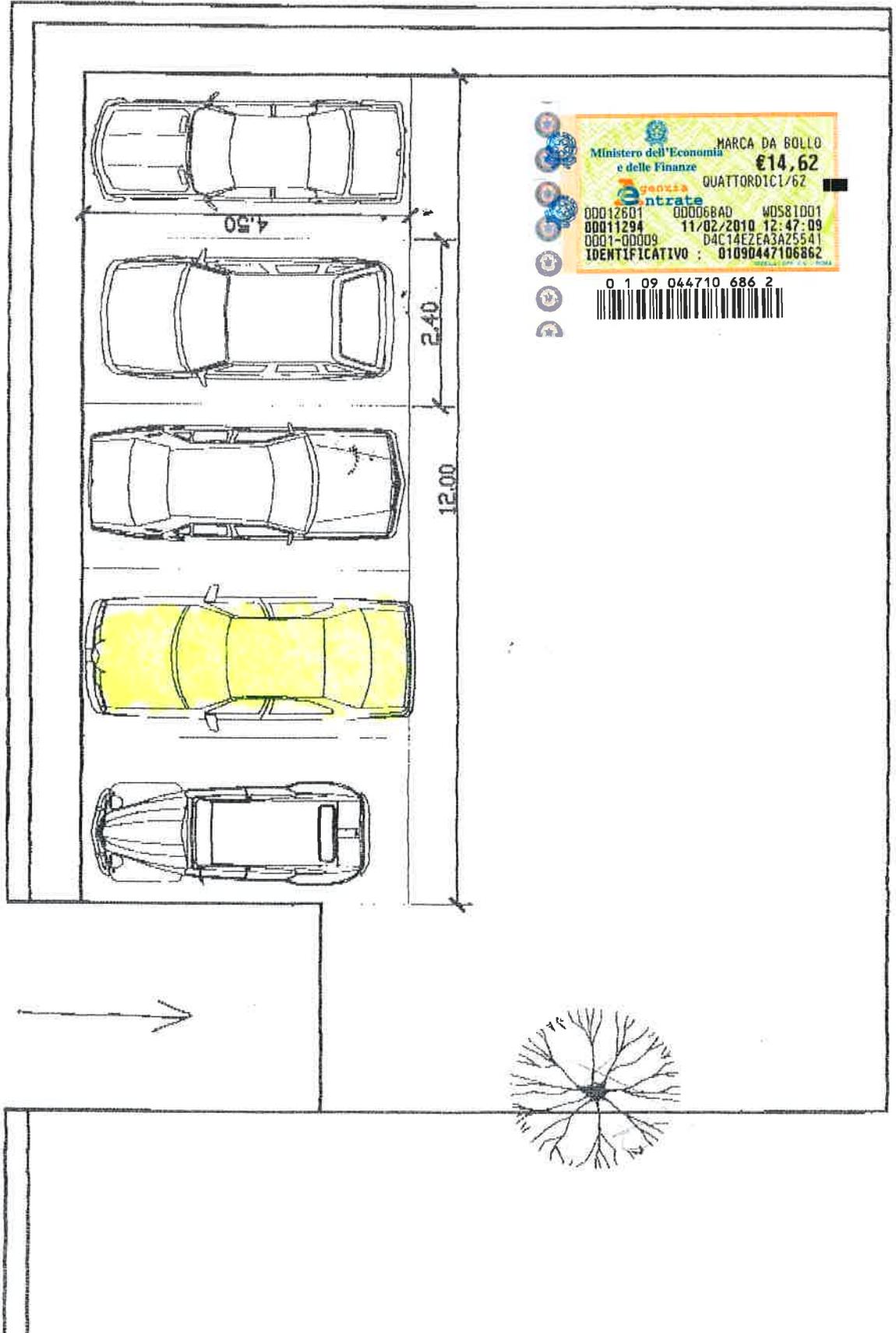
piazza indipendenza



*Antonio Pucci*

via Ridolfi  
Società Consorzio Energia Toscana  
(C.E.T. s.c.r.l.)  
Via Bellini, 58 - 50144 FIRENZE  
Tel. 055 353388 - Fax 055 0217026  
Cod. fisc./Part. Iva n. 05344720486

ALLEGATO B



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO €14,62  
QUATTORDICI/62

Entrate

00012601 000068AD WDS81001  
00011294 11/02/2010 12:47:09  
0001-00009 D4C14E2EA3A25541  
IDENTIFICATIVO : 01090447106862

0 1 09 044710 686 2

INGRESSO

*Luca Ricci*

Società Consortile Energia Toscana  
(C.E.I.s.r.l.)  
Via Bellini, 58 - 50144 FIRENZE  
Tel. 055 253888 - Fax 055 3217026  
Cod. fisc./Part. Iva n. 05344720486



**MODELLO DI PAGAMENTO:  
TASSE, IMPOSTE, SANZIONI  
E ALTRE ENTRATE**

1. VERSAMENTO DIRETTO AL CONCESSIONARIO DI

[Empty field for beneficiary name]

2. DELEGA IRREVOCABILE A

**POSTE ITALIANE**

AGENZIA/UFFICIO

PROV.

PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

3. NUMERO DI RIFERIMENTO (\*)

[Empty field for reference number]

**DATI ANAGRAFICI**

4. COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE: [Empty] NOME: [Empty] DATA DI NASCITA: [Empty]  
 SESSO M o F: [Empty] COMUNE (o stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE: FIRENZE PROV.: FI CODICE FISCALE: [Empty]

5. COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE: [Empty] NOME: [Empty] DATA DI NASCITA: [Empty]  
 SESSO M o F: [Empty] COMUNE (o stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE: FIRENZE PROV.: FI CODICE FISCALE: [Empty]

**DATI DEL VERSAMENTO**

6. UFFICIO O ENTE: [Empty] 7. COD. TERRITORIALE (\*): [Empty] 8. CONTENZIOSO: [Empty] 9. CAUSALE: [Empty] 10. ESTREMI DELL'ATTO O DEL DOCUMENTO: Anno: [Empty] Numero: [Empty]

11. CODICE TRIBUTO	12. DESCRIZIONE (*)	13. IMPORTO	14. COD. DESTINATARIO
[Empty]	selezione 1° trimestre	490,00	[Empty]
[Empty]	[Empty]	[Empty]	[Empty]
[Empty]	[Empty]	[Empty]	[Empty]
[Empty]	[Empty]	[Empty]	[Empty]
[Empty]	[Empty]	[Empty]	[Empty]
[Empty]	[Empty]	[Empty]	[Empty]
[Empty]	[Empty]	[Empty]	[Empty]
[Empty]	[Empty]	[Empty]	[Empty]
[Empty]	[Empty]	[Empty]	[Empty]
[Empty]	[Empty]	[Empty]	[Empty]

PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO

EURO (lettere)

[Handwritten amount in letters: quattrocento]

**ESTREMI DEL VERSAMENTO**  
 (DA COMPILARE A CURA DEL CONCESSIONARIO, DELLA BANCA O DELLE POSTE)

DATA	CODICE CONCESSIONE/BANCA/POSTE	
	AZIENDA	CAB/SPORELLO
giorno mese anno: 07/09/2010	07601	[Empty]

Autorizzo addebito sul conto corrente bancario/postale  
 n. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
 firma \_\_\_\_\_ cod. ABI \_\_\_\_\_ CAB \_\_\_\_\_

[Stamp area with alphanumeric code]  
 :25/368 03 02-02-10 R2:  
 :0015 £\*720,00\*:  
 :F2Y 0002 £\*\*:  
 C.F. PCCMRZ47R300612D