



## CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI AD USO UFFICIO

L'anno 2022 e questo giorno 2 del mese di febbraio 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 Piazza Indipendenza 16 (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

a) Puccioni Maurizio è proprietario dell'immobile sito in Firenze Piazza Indipendenza angolo Via Ridolfi, con accesso da Piazza Indipendenza n. 16, piano terreno e seminterrato, identificato al NCEU di Firenze Foglio 158; Part. 57; Sub. 1; Cat. Cat. A10 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'allegata planimetria è evidenziato da coloritura gialla;( di seguito anche **"Immobile 1"**);

b) Puccioni Maurizio è proprietario inoltre dell'immobile sito in via Cosimo Ridolfi n.2 piano terreno, identificato al NCEU di Firenze Foglio158; Part. 57; Sub. 13; Cat. Cat. A10( di seguito anche **" Immobile 2"**).

Il Conduttore dichiara di aver preso visione dell'APE (attestato di prestazione energetica) trasmesso in data 13/01/2022 ID: 0000431686 relativamente all'unità catastale identificata con il codice D612.0.158.1, che pertanto non sarà allegato.

Il Conduttore dichiara di aver preso visione dell'APE (attestato di prestazione energetica ) trasmesso in data 13/01/2022 ID: 0000431668 relativamente all'unità catastale identificata con il codice D612.0.158.57.13, che pertanto non sarà allegato.

- 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 : **"Immobile 1 ed Immobile 2"**

;

SI PATTUISCE E STIPULA QUANTO SEGUE



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, gli immobili descritti in premessa;

3) la locazione instaurata col presente contratto decorrerà dal 1°02.2022 ed andrà a scadere il 31.01.2028, con rinnovo tacito secondo il disposto degli artt. 28 e 29 L. 392/78;

Alla prima scadenza contrattuale di 6 anni il Locatore – avuto riguardo a quanto precisato nel successivo art. 7 - con la sottoscrizione del presente atto, rinuncia sin d'ora ed irrevocabilmente, alla facoltà di diniego della rinnovazione di cui all'art. 29, Legge n. 392/1978 alla scadenza del primo periodo di locazione di sei anni. Dalla seconda scadenza contrattuale in poi il contratto sarà soggetto a tacito rinnovo per ulteriori 6 anni in sei anni, salvo disdetta da parte del Locatore da comunicarsi mediante lettera raccomandata almeno 12 mesi (dodici mesi) prima della relativa scadenza contrattuale.

Il contratto avrà durata di sei anni a partire da questa data. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata.

Recesso del Conduttore: Il conduttore potrà recedere dal contratto per giusta causa con preavviso di almeno 6 (sei) mesi previa comunicazione a mezzo lettera raccomandata.

4) il Conduttore destinerà gli immobili ad uso ufficio esclusa ogni altra destinazione anche concorrente con la prima;

5) il Conduttore non potrà cedere il contratto o sublocare l'**Immobile 1** e l'**Immobile 2**, in tutto o in parte, se non nei limiti e secondo i criteri fissati dall'art. 36 L. 392/78.

6) il canone di locazione per "**l'Immobile 1**" è stabilito in € 28.800,00 (ventottomilaottocento/00) da corrispondersi sulla base di rate mensili anticipate di €. 2.400,00 ( duemilaquattrocento/00) mensili, somma questa comprensiva delle spese condominiali esclusa la spesa per la pulizia delle fosse biologiche; 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 locatore mediante bonifico bancario con accredito su Banca Intesa, Filiale di Via Nazionale 93R Firenze, c/c intestato a Maurizio Puccioni ed avente il seguente codice IBAN IT90J0306902904100000005348

il canone di locazione per "l'Immobile 2" è stabilito in € 13.200,00 (tredicimiladuecento/00) da corrispondersi sulla base di rate mensili anticipate di €. 1.100,00 (millecento/00) mensili, somma questa comprensiva delle spese condominiali esclusa la spesa per la pulizia delle fosse biologiche e dell'androne di ingresso; 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 locatore mediante bonifico bancario su Banca Intesa, Filiale di Via Nazionale 93R Firenze, c/c intestato a Maurizio Puccioni ed avente il seguente codice IBAN IT90J0306902904100000005348

7.1) A decorrere dal 1° Febbraio 2023 il canone annuo dovrà essere aggiornato, a richiesta scritta del Locatore, nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente, a condizione che detto indice sia positivo, e così successivamente di anno in anno. Ai fini del calcolo delle variazioni si terrà conto degli indici ISTAT maturati nel mese di luglio dell'anno precedente.

7.2) Le parti precisano che l'adeguamento ISTAT concordato in misura superiore agli attuali limiti massimi di legge (100% anziché 75%) è stato pattuito anche a titolo di corrispettivo per la rinuncia espressa dal Locatore alla facoltà di diniego alla rinnovazione del contratto.

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;

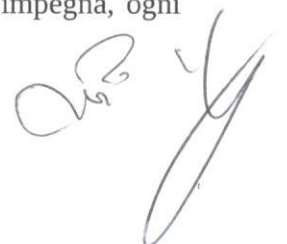
9) il conduttore dichiara di avere esaminato personalmente gli immobili costituenti l'oggetto del presente contratto e che gli stessi sono di suo completo gradimento nello stato in cui attualmente si trovano ivi compresi impianti ed infissi; prende atto che gli spazi per le autovetture all'interno del cortile e del resede ancorché liberi sono in esclusiva riservati ai proprietari del palazzo o ai 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 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'inadempimento relativo 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;

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 del Locatore, il conduttore versa nelle mani del locatore, contestualmente alla stipula del presente contratto, per l'immobile 1" e l'immobile 2", un deposito cauzionale fruttifero pari ad € 6.000,00 ( seimila/00) somma che non potrà mai essere imputata in conto canonilebipaini;

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 31.03.2022 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.

16) Modifica delle clausole contrattuali: Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.



17) Elezione di domicilio per comunicazioni: per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi  
incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

il Locatore, in Piazza Indipendenza n.16, Firenze

il Conduttore presso la sua sede legale sita in Piazza Indipendenza n. 16, Firenze.

18) Foro Competente: Ai sensi dell'articolo 447bis codice di procedura civile in caso di controversia  
sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Firenze .

19) Il Locatore e il Conduttore si autorizzano a reciprocamente comunicare a terzi i propri dati  
personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

Qualsiasi trattamento di dati personali dovrà avvenire nel rispetto della normativa in vigore ed in  
particolare del regolamento (UE) 679/2016 e della normativa statale di suo adeguamento.

20) Il presente contratto supera e sostituisce qualsiasi eventuale precedente accordo fra le parti.

Firenze li, 2 Febbraio 2022

Letto, confermato e sottoscritto

Il Locatore

Maurizio Puccioni  


Il Conduttore

Società Consortile Energia Toscana

Il Presidente





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

Il Locatore

Maurizio Puccioni  


Il Conduttore

Società Consortile Energia Toscana

Il Presidente

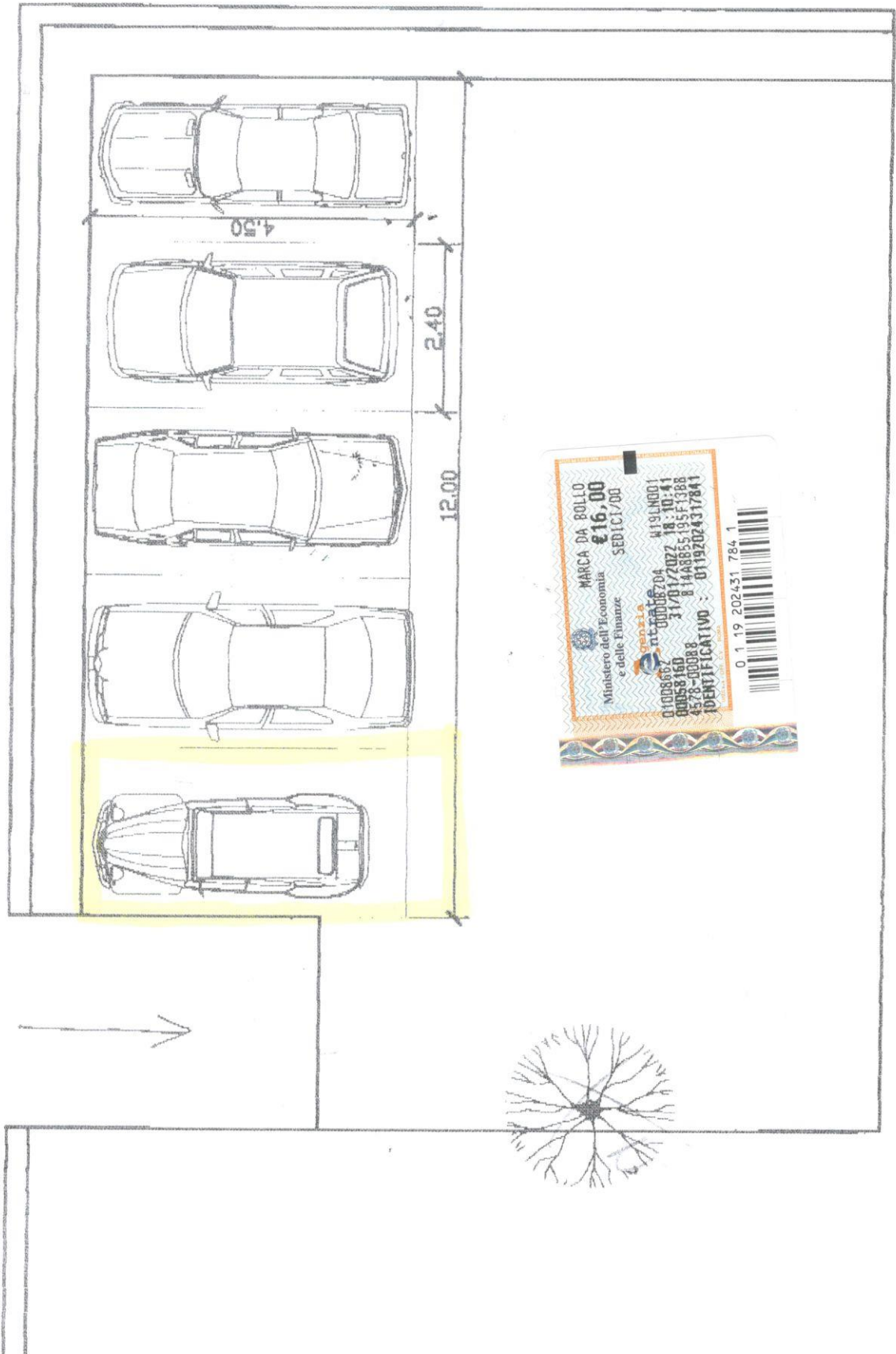








INGRESSO



*Armando R. ...*



*Agenzia delle Entrate*  
DIREZIONE PROVINCIALE DI FIRENZE  
UFFICIO TERRITORIALE FIRENZE 1  
ATTO REGISTRATO IL 02 MAR 2022  
N. 2388/3T ESATTI EURO 224,00  
IL DIRETTORE



**RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI**  
**Contratti di locazione e affitto di immobili**

RISERVATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Data Registrazione: 02-03-2022

Serie: 3T

Numero: 5388

Imposta Liquidata: € 824,00

**TZM22T00538800ZH**

Codice identificativo

per eventuali adempimenti successivi

**QUADRO A - DATI GENERALI**

**SEZIONE I**  
**Registrazione**

Pagamento intera durata     Eventi eccezionali     Casi particolari

Ufficio territoriale di **DPFI UT FIRENZE**    Tipologia di contratto **S1**

Durata: dal **01/02/2022** al **31/01/2028**    N. pagine: **1**    N. copie: **2**

Importo del canone: **41.200,00**    Data stipula: **02/02/2022**

Importo garanzia prestata da terzi: **0**    Codice fiscale del garante: **0**

Codice fiscale del secondo garante: **0**

Tipo di garanzia: **0**

Scritture private e inventari     Ricevute e quietanze     Mappe, planimetrie e disegni

NUMERO CANONE

Esenzioni

Contratto soggetto ad IVA

Condizione sospensiva

**SEZIONE II**  
**Adempimento successivo**

Adempimenti Successivi     Cedolare secca     CDC     Annualità     Data fine proroga o cessione o risoluzione:       Corrispettivo cessione / risoluzione

RIFERIMENTI DEL CONTRATTO

Cod. ufficio     Anno     Serie     Numero     Sottonumero

Codice identificativo del contratto

**SEZIONE III**  
**Richiedente**

TIPO SOGGETTO

Cognome o Denominazione o Ragione sociale     Nome

Codice fiscale del richiedente **P C C M R Z 4 7 R 3 0 D 6 1 2 D**    Soggetto subentrato     N. moduli compilati

Firma del richiedente o del rappresentante

**Rappresentante legale**

Cognome     Nome

Codice fiscale del rappresentante     Codice carica

**Delega**

IL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE DELEGA ALLA PRESENTAZIONE DEL MODELLO:

Codice fiscale del delegato     Firma del delegante

**RISERVATO ALLA PRESENTAZIONE IN VIA TELEMATICA**

**Impegno alla presentazione telematica**

Codice fiscale dell'intermediario     Impegno alla presentazione in via telematica

Data dell'impegno:       FIRMA DELL'INTERMEDIARIO

**Imposte**

IMPOSTA DI REGISTRO     IMPOSTA DI BOLLO

SANZIONI     INTERESSI