



CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

L'anno 2015 il giorno 01 del mese di ~~MARZO~~ **MAGGIO**, con la presente scrittura privata, da valere a tutti gli effetti di legge,

Tra

la società **"Panatec Srl"**, con sede in Siena, via della Pace n. 15, Z.Ind. Renaccio – C.F. e P.I. 01002860524 in persona del suo legale rappresentante *pro tempore* Sig. ANTONIO PALAGI, nato a Siena (SI) il 12/06/1947 c.f. PLGNTN47H12I726U, munito dei necessari poteri, residente in C.S. Palagio 21, Loc. Palagio, Comune di Radda in Chianti (SI), di seguito denominato **"Locatore"**;

e

l'ATO Rifiuti Toscana Sud, Autorità per il servizio di Gestione Integrata dei Rifiuti Urbani ATO Toscana Sud, con sede legale e amministrativa in Siena, loc. Renaccio, via della Pace 37/5 in persona del suo Legale Rappresentante *pro tempore* Dott. Corti Andrea nato a Montevarchi il 14/06/66, C.F. CRT NDR 66H14 F656F, RESIDENTE IN Loc. San Giorgio 2/c in Poggibonsi (SI), munito dei necessari poteri, di seguito denominato **"Locatario"**

il Locatore e il Locatario, di seguito, saranno definiti singolarmente la **"Parte"** e, congiuntamente le **"Parti"**

PREMESSO CHE

- Panatec Srl è proprietaria dell'immobile ad uso commerciale, facente parte di un più ampio fabbricato, sito in Siena, loc. Renaccio, Via della Pace, 37 rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di [●] al Foglio 118 Particella 245, Sub 116, categoria [●] classe [●], costituito da [●] vani, nonché del relativo posto auto di pertinenza esclusiva, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di [●] al Foglio 118 Particella 245 Sub 116, come evidenziati nella planimetria che si allega quale **"Allegato 1"**.

- l'ATO Rifiuti Toscana Sud, Autorità per il servizio di Gestione Integrata dei Rifiuti Urbani ATO Toscana Sud intende prendere in locazione, ad uso commerciale, l'immobile sito in Siena, loc. Renaccio, Via della Pace, 37 rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di [●] al Foglio 118 Particella 245, Sub 116, categoria [●] classe [●], costituito da [●] vani, nonché del relativo posto auto di pertinenza esclusiva rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di [●] al Foglio 118 Particella 245 Sub 116

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue

Art. 1

(Premesse e Allegati)

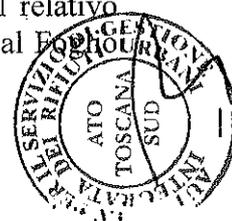
Le Premesse e gli Allegati sono parte integrante e sostanziale del presente Contratto di Locazione Commerciale (di seguito il **"Contratto"**).

Art. 2

(Oggetto del Contratto)

Il Locatore concede al Locatario, che accetta, l'unità immobiliare ad uso commerciale sito in Siena, loc. Renaccio, Via della Pace, 37 rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di [●] al Foglio 118 Particella 245, Sub 116, categoria [●] classe [●], costituito da [●] vani, nonché del relativo posto auto di pertinenza esclusiva rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di [●] al Foglio 118

PANATEC SRL



118 Particella 245 Sub 116, di seguito l' "Immobile" come si evince dagli allegati cartografici catastali allegati alla presente (**Allegato 1**).

Art. 3
(Durata)

La durata del Contratto viene stabilita in anni 6, con decorrenza dal 01/05/2015 sino al 1/5/2021.

Il presente Contratto si intende tacitamente rinnovato per eguale periodo, se non sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra Parte, con lettera raccomandata A.R. almeno 12 mesi prima della scadenza.

Il Locatore, alla prima scadenza, può esercitare la facoltà di diniego alla rinnovazione del contratto nei casi tassativamente previsti dall'art. 29, Legge n. 392/78, dandone comunicazione al Locatario mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno 12 mesi prima della scadenza.

Il Locatario potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al Locatore, mediante lettera raccomandata A. R., almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 4
(Stato dell'Immobile)

Il Locatario dichiara di aver preso perfetta visione dell'Immobile e di accettarlo nello stato di fatto in cui si trova, siccome idoneo alla sua destinazione.

Il Locatario si obbliga a riconsegnare l'Immobile al termine della locazione con tutti gli impianti, pavimenti, dotazioni, infissi e serramenti perfettamente funzionanti, così come lo ha ricevuto, salvo il normale logorio d'uso.

Ogni modifica, variazione o autorizzazione che dovesse essere richiesta, dovrà essere autorizzata dalle Autorità competenti, e dal Locatore medesimo.

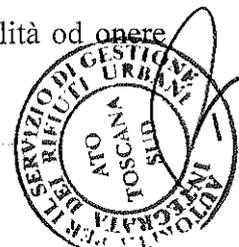
Qualunque modifica indispensabile per lo svolgimento dell'attività del Locatario, dovrà essere eseguita a cura e spese esclusive del Locatario, in quanto il canone di cui appresso è stato dalle Parti convenuto con riferimento allo stato attuale della porzione di immobile locato.

Art. 5
(Destinazione d'uso dell'Immobile)

Il Locatario dichiara di voler utilizzare l'Immobile per l'esercizio della propria attività di Autorità di Ambito soggetto regolatore del Servizio di Gestione Integrata dei rifiuti urbani nel territorio dell'ATO Toscana Sud (Comuni della Province di Arezzo, Siena e Grosseto), dichiara inoltre che tale attività non comporta contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori, e a tal proposito si impegna a:

- a) non introdurre e non tenere nell'Immobile e nel piazzale prospiciente rifiuti, rifiuti tossico nocivi, rifiuti radioattivi, e in generale materiali, beni, imballaggi o quant'altro arrechi danno all'Immobile, alle persone e cose, e comunque si impegna a non introdurre e non tenere nell'Immobile e nel piazzale prospiciente merci, materiali, beni, imballaggi, attrezzature, strumenti o quant'altro sia vietato detenere dalle vigenti normative e per i quali non sia in possesso delle opportune autorizzazioni;
- b) concedere, a semplice richiesta del Locatore, la possibilità di far ispezionare l'Immobile dal personale da lui indicato;
- c) chiedere ed ottenere dalle Autorità competenti tutte le autorizzazioni, permessi o quanto altro sia necessario allo svolgimento della propria attività nell'Immobile;
- d) accollarsi, inoltre tutte le responsabilità ed oneri derivanti da eventuali contestazioni degli eventuali altri inquilini;
- e) esonerare espressamente sin da ora il Locatore da ogni e qualsiasi responsabilità od onere nel caso in cui, per qualsiasi motivo, fosse costretto alla cessazione dell'attività.

[Handwritten signature]



Art. 6
(Assicurazione)

Il Locatario si impegna a stipulare con primaria compagnia di assicurazione polizza assicurativa contro il rischio incendio (anche per scoppio e fulmine), responsabilità civile, ricorso vicini, rischio Locatario.

Tale polizza, di cui una copia dovrà essere consegnata al Locatore entro 60 (sessanta) giorni dalla stipula del presente Contratto, dovrà prevedere il vincolo a favore del Locatore.

Art. 7
(Canone di locazione)

Il canone di locazione è convenuto in Euro 9.600,00 (novemilaseicento/00) annui più I.V.A. come dovuta, da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 800,00 (ottocento/00), oltre I.V.A. entro il giorno 5 (cinque) di ciascun mese, a mezzo Bonifico Bancario su c/c intestato alla Panatec Srl che verrà comunicato dal Locatore.

Il mancato puntuale pagamento in tutto o in parte e per qualunque causa, anche di una sola rata del canone di locazione, costituisce il conduttore in mora, con la conseguente risoluzione di diritto del contratto a danno e spese dello stesso conduttore.

Art. 8
(Espressa esclusione dell'aggiornamento annuale del canone di locazione)

Le Parti pattuiscono espressamente che il canone di locazione non verrà aggiornato annualmente in misura pari alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell'anno precedente.

Art. 9
(Manutenzione e interventi)

Le Parti convengono espressamente che la manutenzione ordinaria sia all'interno che all'esterno dell'Immobile, ivi compresa, a titolo semplificativo, quella degli impianti, scarichi, pavimenti e rivestimenti, è a carico esclusivo del Locatario, compreso il rimborso del costo per la pulizia dell'area di recede, se effettuata dal Locatore.

Ogni spesa, anche se autorizzata, ivi compresa quella relativa alle pratiche amministrative che fossero necessarie per l'esercizio dell'attività del Locatario, rimarrà ad integrale carico quest'ultimo. Le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dal Locatore, e ove non autorizzate da questo verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese del Locatario.

Nel caso si rendessero necessarie modifiche e/o integrazioni agli impianti necessari per l'adeguamento alle norme vigenti, il Locatario si impegna ad effettuarle, previa comunicazione per lettera raccomandata al Locatore, anticipandone i relativi costi. Le spese sostenute e documentate dal Locatario per tali interventi resteranno a carico del Locatario laddove i lavori effettuati riguardino la manutenzione ordinaria, viceversa, il Locatore rimborserà al Locatario le spese sostenute a semplice richiesta o, in alternativa, potrà portare tale somme a compensazione dei canoni di locazione.

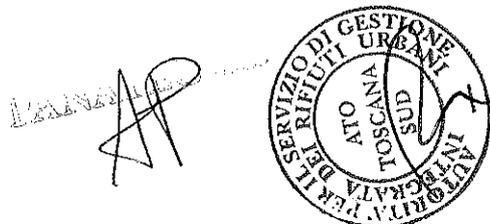
Art. 10
(Divieto di cessione a terzi)

E' fatto espresso divieto al Locatario di sublocare o comodare, in tutto od in parte, l'Immobile.

E' altresì fatto divieto al Locatario di cedere il Contratto.

L'inosservanza del presente obbligo da parte del Locatario determinerà la risoluzione del Contratto ai sensi dell'articolo 1456 C.C..

Art. 11



(Oneri accessori)

Sono a carico del Locatario tutte le spese relative alla fornitura di energia elettrica, acqua, riscaldamento e condizionamento dell'aria e relativi allacciamenti, oltre ad ogni altra spesa inerente l'utilizzo dell'Immobile.

Art. 12

(Spese di registrazione)

Le spese del presente Contratto e delle sue eventuali proroghe sono suddivise al 50% tra le Parti. Il Locatore si assume l'obbligo di registrare il contratto e di versare l'imposta di registro. Nel caso di risoluzione del contratto, la Parte che recede o disdetta si assume l'onere di versare l'imposta di registro conseguente allo scioglimento.

Art. 13

(Deposito cauzionale)

A garanzia del puntuale ed esatto adempimento di tutti gli obblighi nascenti dal presente Contratto, il Locatario versa al Locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) un deposito cauzionale fruttifero pari a Euro 2.400,00 (duemilaquattrocento/00), pari a tre mensilità.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica:

- a) delle condizioni dell'immobile, che dovrà essere libero e vacuo da persone e cose, e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava al momento dell'inizio della locazione;
- b) dell'osservanza, da parte del conduttore, di ogni obbligazione contrattuale.

Nel caso in cui le condizioni sub a) e b) non siano verificate il Locatore potrà incamerare definitivamente il deposito cauzionale a titolo di rimborso dei danni, salvo il risarcimento del danno ulteriore.

Il Locatore ha la facoltà di sostituirsi all'eventuale inerzia del Locatario per l'esecuzione delle opere di cui all'art. 9 ed in tal caso avrà diritto di essere rimborsato a semplice richiesta di ogni spesa sostenuta. Qualora la richiesta di rimborso del Locatore non sia evasa nel termine di 30 (trenta) giorni dalla data del ricevimento, lo stesso potrà utilizzare, per il recupero del suo credito, la somma versata a titolo di deposito cauzionale, con obbligo del Locatario di ricostruirlo immediatamente.

Art. 14

(Esonero di responsabilità)

Il Locatario esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per tutti i danni che potessero derivare a persone ed a cose dall'esercizio della propria attività.

Inoltre il Locatario si impegna sotto la sua piena esclusiva responsabilità ad osservare le norme di Legge in materia di infortuni e si impegna altresì a tenersi aggiornato in caso di variazioni della normativa stessa.

Art. 15

(Risoluzione di diritto)

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto.

Per patto espresso, la violazione da parte del Locatario anche di una sola delle clausole di cui ai precedenti articoli 5, 6, 7 e 10) produrrà la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1456 c.c., essendo tali clausole condizioni essenziali della stipula del presente Contratto.

Art. 16

(Foro competente)

Il Foro competente per ogni controversia tra le Parti è quello del Comune in cui ha sede il Locatore.

Art. 17

AP
ANATEC SE



(Rinvio a disposizioni di legge)

Per quanto non è espressamente contemplato nel presente Contratto si fa riferimento alle disposizioni contenute nel Codice Civile e nelle altre leggi vigenti alla data di stipulazione.

Art. 18

(Specifica e diretta negoziazione)

Le Parti dichiarano di conoscere ed approvare tutte le clausole del presente Contratto e si danno reciprocamente atto che tutte le clausole sono frutto di specifica e diretta negoziazione tra le stesse e pertanto non trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile.

Il presente contratto è SOGGETTO AD I.V.A..

Il Locatore consegna al Locatario l'A.P.E. relativo all'immobile oggetto di Contratto.

IL LOCATORE
Timbro e firma

PANATEC SRL
Via della Pace, 15 - Z.I. Renaccio
53100 SIENA
Tel. 0577 379002 - Fax 0577 378549
P. IVA: 01002860524

IL LOCATARIO
Timbro e firma

AUTORITA' PER IL SERVIZIO DI GESTIONE
INTEGRATA DEI RIFIUTI URBANI
ATO TOSCANA SUD
Via della Pace n. 37 / Int. 5 - Loc. Renaccio
53100 SIENA
C.F.: 92058220523



0. 2, 1

AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE DI PISA
UFFICIO TERRITORIALE DI SAN MINIATO

21 MAG. 2015

Registrato 776 SERIE 35

L. vol. [signature]

[faint handwritten text]

