



## CAPITOLATO/FOGLIO PATTI E CONDIZIONI DEL FUTURO CONTRATTO DI AFFITTO NOVENNALE

### PREMESSA

La locazione ex L. 392/78 ha per oggetto i seguenti beni.

- A)** Complesso immobiliare di proprietà della società Pianvallico srl ad uso commerciale sito in Scarperia e San Piero (FI) – Via di Pianvallico n. 5, piano terreno, composta da numero due unità immobiliari. Le unità immobiliari sono rappresentate all’Agenzia del Territorio del Comune di Scarperia e San Piero (M326) come segue:

A1) l’unità immobiliare già destinata a “self service – tavola calda” è censita al Foglio di Mappa n. 68, part. 592, sub. 1, categoria C/1, classe 4, superficie catastale mq. 473, rendita catastale € 7.312,82;

A2) l’unità immobiliare già destinata a “bar” è censita al Foglio di Mappa n. 68, part. 592, sub. 2, categoria C/1, classe 4, superficie catastale mq. 210, rendita catastale € 4.135,79;

- B)** Complesso immobiliare di proprietà dell’unione Montana dei Comuni del Mugello ad uso ufficio (già destinato ad incubatore di imprese) sito in Scarperia e San Piero (FI) – Via di Pianvallico n. 5, piano primo. L’intero complesso immobiliare è rappresentato all’Agenzia del Territorio del Comune di Scarperia e San Piero (M326) al Foglio di Mappa n. 68, part. 592, sub. 3, categoria A/10, piano T e 1, classe U, rendita catastale € 4.694,59, superficie circa 600 mq.

### PATTI E CONDIZIONI

1. La locazione dovrà avere in oggetto entrambi i suddetti complessi immobiliari con l’arredo e le attrezzature allo stato esistenti, con esclusione dell’unità immobiliare di cui al punto A1) della premessa che verrà consegnata priva di beni mobili ed attrezzature.

E’ pattuizione essenziale la condizione che l’offerta di affitto riguardi ambedue i complessi immobiliari.

Si precisa però che l’unità immobiliare posta al piano terra di proprietà della Pianvallico srl, e cioè quella descritta al punto A1) della premessa è temporaneamente non disponibile da parte di Pianvallico srl per la pendenza di un’azione giudiziaria nei confronti dell’attuale occupante in ordine a cui il 18/10/2017 è stata depositata l’ordinanza del tribunale definitiva di sgombero, insuscettibile di ulteriori gravami.

Il canone di locazione dovrà essere corrisposto all'Unione Montana dei Comuni del Mugello dalla data di decorrenza del contratto (di cui al seguente punto 2), mentre alla Pianvallico srl soltanto dopo che quest'ultima avrà consegnato alla proponente una o entrambe le unità immobiliari libere e vacue da beni di terzi e da terzi soggetti. Ovviamente il canone sarà versato alla Pianvallico da quando la stessa metterà a disposizione le unità immobiliari di sua pertinenza e comunque con riferimento alle unità immobiliari effettivamente consegnate.

2. La locazione, ai sensi dell'art. 27 L. 392/78, avrà la durata di anni 9 con decorrenza 01.01.2018 e termine 31.12.2026. Parte locatrice potrà esercitare alla prima scadenza contrattuale la facoltà di diniego della rinnovazione del contratto, esclusivamente per i motivi previsti dall'art. 29 L. 392/78; tale volontà dovrà essere comunicata con lettera raccomandata almeno 12 mesi antecedenti alla prima scadenza.
3. Salvo quanto previsto per la prima scadenza contrattuale, il contratto si rinnoverà tacitamente di 6 anni in 6 anni, se non sopravverrà disdetta da comunicarsi, a mezzo lettera raccomandata, all'altra parte almeno 12 mesi prima della scadenza.

Ai sensi dell'art. 27 comma 7 L. 392/78 l'affittuaria con decorrenza dal 30.05.2020 avrà la facoltà, a mezzo raccomandata AR, di recedere dal contratto, con preavviso di almeno mesi 6. In considerazione di quanto specificato al punto n. 1 segnatamente all'unità immobiliare al piano terra "self service – tavola calda" occupato da terzi (A1 della premessa), qualora entro il 30.06.2018, la Pianvallico srl non sarà riuscita a consegnarla all'affittuaria, quest'ultima potrà recedere, con un preavviso di mesi 2, dal contratto di locazione per entrambe le unità immobiliari della Pianvallico srl e per quella dell'Unione Montana dei Comuni del Mugello, oppure recedere solo limitatamente ad ambedue le unità immobiliari o ad una di esse della Pianvallico srl (A1 e A2 della premessa) e così continuare la locazione esclusivamente per l'unità immobiliare dell'Unione Montana dei Comuni del Mugello ed eventualmente per una (A2) delle due unità immobiliari della Pianvallico srl.

4. Il canone d'affitto dei beni meglio descritti alla lettera A e B della premessa, per i primi quattro anni dovrà essere di € 70.000,00 l'anno (oltre IVA se dovuta per legge), mentre a partire dal quinto anno dovrà essere di € 80.000,00 (oltre IVA se dovuta per legge), da versarsi con le modalità di seguito precisate.

Per i primi quattro anni di locazione e quindi dal 01.01.2018 al 31.12.2021 verranno pagati alla Pianvallico srl per l'immobile:

- di cui alla lettera A1 della premessa la somma annua di € 23.000,00 (oltre IVA se dovuta per legge) da versarsi in rate mensili anticipate di € 1.916,67 ciascuna (oltre IVA se dovuta per legge), entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese;
- di cui alla lettera A2 della premessa la somma annua di € 13.000,00 (oltre IVA se dovuta per legge) da versarsi in rate mensili anticipate di € 1.083,33 ciascuna (oltre IVA se dovuta per legge), entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese.

Dal quinto anno di locazione in poi e quindi dal 01.01.2022 verranno pagati alla Pianvallico srl per l'immobile:

- di cui alla lettera A1 della premessa la somma annua di € 25.500,00 (oltre IVA se dovuta per legge) da versarsi in rate mensili anticipate di € 2.125,00 ciascuna (oltre IVA se dovuta per legge), entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese;

- di cui alla lettera A2 della premessa la somma annua di € 15.500,00 (oltre IVA se dovuta per legge) da versarsi in rate mensili anticipate di € 1.291,67 ciascuna (oltre Iva se dovuta per legge), entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese.

Per i primi quattro anni di locazione e quindi dal 01.01.2018 al 31.12.2021 verranno pagati all'Unione Montana dei Comuni del Mugello per l'immobile di cui alla lettera B della premessa la somma annua di € 34.000,00 (oltre IVA se dovuta per legge) da versarsi in rate mensili anticipate di € 2.833,34 ciascuna (oltre IVA se dovuta per legge), entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese.

Dal quinto anno di locazione in poi e quindi dal 01.01.2022 verranno pagati alla Unione Montana dei Comuni del mugello per l'immobile di cui alla lettera B della premessa la somma annua di € 39.000,00 (oltre IVA se dovuta per legge) da versarsi in rate mensili anticipate di € 3.250,00 ciascuna (oltre IVA se dovuta per legge), entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese.

I pagamenti saranno tutti effettuati a mezzo bonifico bancario.

Il mancato pagamento di due rate consecutive del canone di locazione, decorso il termine massimo di tolleranza di 20 giorni dalla scadenza pattuita, costituirà grave inadempimento della parte conduttrice, con conseguente diritto di parte locatrice di chiedere la risoluzione del presente contratto ex art. 1456 c.c., a mezzo lettera raccomandata A.R.

5. Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/78 e successive modifiche il canone di locazione potrà essere aggiornato annualmente a far data dall'inizio del quinto anno di locazione e quindi dal 01.01.2022, in relazione al 100% dell'indice ISTAT e quindi della variazione del potere di acquisto dell'euro rispetto l'anno precedente, previa rituale richiesta del locatore a mezzo lettera raccomandata. Il primo adeguamento sarà pertanto effettuato sull'importo di € 70.000,00 relativo al periodo 01.01.2021 – 31.12.2021.
6. E' ammessa la facoltà di sub-locazione.
7. Tutte le riparazioni ordinarie di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c. sono a carico della parte affittuaria, così come ogni altra inerente alla manutenzione ordinaria degli impianti conformemente a quanto disposto dal codice civile, dalla legge, dagli accordi intersindacali e dagli usi e consuetudini locali. La manutenzione straordinaria e gli interventi straordinari sul complesso immobiliare e sugli impianti saranno a carico di parte locatrice, con la precisazione che qualora questa non vi provveda, l'affittuaria, previa diffida a mezzo lettera raccomandata AR, procederà ad eseguire direttamente gli interventi di manutenzione straordinari, compensando l'importo speso con i successivi canoni di locazione.
8. Il deposito cauzionale di € 28.000,00 versato anticipatamente quale garanzia della serietà della intenzione di successiva offerta migliorativa (seconda fase) sarà trattenuta dai locatari per il primo graduato ai sensi dell'art. 11 L. 392/78 ed a garanzia di tutte le obbligazioni contrattuali a carico di parte conduttrice, ivi incluso il puntuale pagamento dei canoni di locazione. La somma di € 28.000,00 a garanzia delle future obbligazioni contrattuali sarà imputata in sede di contratto in parti uguali (€ 14.000) a favore di ciascuno dei locatori.
9. La parte affittuaria è obbligata a riconsegnare alla scadenza del contratto i locali nello stesso stato in cui li ha ricevuti, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

Nell'oggetto della locazione deve intendersi compreso l'uso degli attuali arredi ed attrezzature del primo piano (lettera B della premessa) e del piano terra zona bar (lettera A1 della premessa), nonché la fruizione dei resede e delle pertinenze esterne del complesso immobiliare.

Tutte le spese per ammodernamento, abbellimento, eventuale variazione della destinazione d'uso dell'immobile e/o sostituzione delle attrezzature/arredi di parte locatrice, così come ogni altro intervento volto a modificare l'esistente per renderlo più consono alle future attività da svolgere, faranno carico al locatario, compresi eventuali costi progettuali (e non) per i titoli abilitativi atti a permettere dette modifiche/variazioni. Quanto sopra potrà essere svolto liberamente dalla conduttrice e dovrà intendersi autorizzato dai locatori con la sottoscrizione del contratto di locazione.

Fermo quanto sopra, sarà cura della Pianvallico srl, prima della consegna dei locali della zona self-service (A1 della premessa) alla conduttrice, rimuovere l'attrezzature e gli arredi di detta zona.

- 10.** Tutte le utenze relative al complesso immobiliare oggetto della presente proposta di locazione dovranno essere volturate all'affittuaria entro l'inizio del rapporto locatizio, ad eccezione dei contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua e gas relative alla zona self-service (A1 della premessa), che invece dovranno risultare cessati prima della consegna alla conduttrice di detta porzione immobiliare, mediante produzione delle richieste di cessazione della fornitura ai soggetti sopra preposti con indicazione delle letture finali dei rispettivi contatori.
- 11.** Nel contratto di locazione i locatori dovranno garantire che tutti gli impianti esistenti nel complesso immobiliare in oggetto sono funzionanti e conformi alla normativa vigente e dovranno, altresì, consegnare in sede di stipula del contratto di locazione, tutte le certificazioni di conformità di ogni singolo impianto esistente, ivi incluso quelli tecnologici.
- 12.** Ai sensi della Legge n. 90 del 03.08.2013 ed in totale adempimento degli obblighi ivi previsti in tema di attestazione di prestazione energetica, i locatori prima della stipula del contratto dovranno informare la parte affittuaria circa la prestazione energetica di ogni unità immobiliare in oggetto ed in contestualità alla sottoscrizione del contratto di locazione, dovranno consegnare l'attestato di prestazione energetica delle unità immobiliari.
- 13.** Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 196/2013 le parti si dovranno autorizzare a comunicare a terzi i rispettivi dati personali, in relazione a tutti gli adempimenti connessi al rapporto di locazione.
- 14.** Le spese di registrazione iniziali ed i rinnovi annuali del contratto di locazione saranno ripartite a metà tra le parti.
- 15.** Per quanto non previsto nella presente proposta, le parti dovranno fare espresso rinvio alla L. 392/78 ed alle disposizioni del Codice Civile.