CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

Tra

Laura Paoletti, nata a _____ e residente in _____ (codice fiscale _____);

di seguito il "Locatore";

e

Agenzia Regionale Toscana per l'Impiego (A.R.T.I.), con sede in Firenze, Via Vittorio Emanuele II, 64, Codice Fiscale 94277540483, rappresentata dall'Arch. Stefano Cerchiarini (C.F. _____), il quale interviene nel presente atto non in proprio ma in qualità di Dirigente responsabile del Settore "Patrimonio, Reti, Innovazione Tecnologica, Archivi e Protocollo", giusta nomina e conferimento del relativo incarico dirigenziale con D.D. n. 339 del 5.5.2022;

di seguito il "Conduttore"

In seguito congiuntamente le "Parti"-

PREMESSA

- in data 11.3.2005 la Provincia di Arezzo ha stipulato un contratto di locazione (reg. ad Arezzo in data 22.3.2005, serie 1, n. 001054, identificativo telematico B8105D001054000SJ) avente ad oggetto l'immobile sito in Montevarchi (AR), Viale Diaz n. 16/b, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Montevarchi al Foglio 11, Particella 562, subalterno 109, rendita catastale € 2.625,15, convenendo un canone di locazione pari ad € 17.500,00 annui;
- l'Immobile è stato destinato a Centro per l'Impiego di Montevarchi;
- per effetto dell'art. 24, comma 4 del D.L n. 66/2014, convertito in Legge n. 89/2014, nonché della pronuncia della Corte dei Conti Sez. Emilia Romagna n. 1/2015PAR, la Provincia di Arezzo ha provveduto a ridurre il canone di locazione annuale del contratto de quo fissandolo in € 15.913,40;
- con Decreto n. 276 del 29.6.2020 l'Agenzia Regionale Toscana per l'Impiego (A.R.T.I.) è subentrata in qualità di Conduttore alla Provincia di Arezzo nel suddetto contratto di locazione con decorrenza dal 1.7.2020, previa comunicazione al locatore

(PEC prot. n. 0196100 del 5.6.2020) e rilascio di assenso da parte di quest'ultimo (comunicazione del 18.6.2020 agli atti del settore);
- a seguito di rinegoziazione, le parti hanno convenuto di rideterminare il canone in € 11.400,00 annui, con decorrenza 11.3.2021, e la relativa modifica contrattuale è stata sottoscritta *inter partes* in data 22.2.2021;
- l'art. 3 della L. n. 56/1987 dispone che i Comuni ove hanno sede i centri per l'impiego "*sono tenuti*" a fornire i locali necessari per lo svolgimento dei servizi per l'impiego;
- secondo quanto previsto dall'art. 3 della L. n. 56/1987 citato, i locali necessari allo svolgimento dei servizi per l'impiego possono essere forniti dal Comune ove ha sede il Centro per l'Impiego direttamente, mettendo cioè a disposizione immobili di proprietà comunale, ovvero indirettamente, ossia, come nel caso di specie vista l'indisponibilità di immobili idonei di proprietà del Comune, tramite rimborso da parte del Comune delle spese sostenute per la locazione;
- in ossequio al dettato della disposizione sopra citata, in virtù di convenzione sottoscritta in data 13.7.2021, i Comuni di Montevarchi, Bucine, Castelfranco Piandiscò, Cavriglia, Laterina Pergine Valdarno, Loro Ciuffenna, San Giovanni Valdarno e Terranuova Bracciolini, rimborsano ad A.R.T.I. l'importo corrisposto alla proprietà a titolo di canone di locazione per l'immobile attuale sede del Centro per l'Impiego di Montevarchi;
- dal momento che il contratto di locazione verrà in scadenza in data 10.3.2023, è volontà e interesse delle parti rinnovare il rapporto contrattuale in essere, alle medesime condizioni economiche;

******* ******* *******

Ciò premesso, tra le Parti

si conviene e si stipula quanto segue

Articolo 1 - Premessa

1.1 La suestesa premessa e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Articolo 2 – Oggetto del contratto

2.1 La Sig.ra Laura Paoletti concede in locazione ad ARTI l'immobile sito in Montevarchi (AR), Viale Diaz n. 16/b, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Montevarchi al Foglio 11, Particella 562, subalterno 109, rendita catastale € 2.625,15, come individuato nell'allegata planimetria catastale (**Allegato 1**).

2.2 Le Parti concordano che, per tutta la durata del presente contratto, l'Immobile è destinato a sede del Centro per l'Impiego di Montevarchi.

Articolo 3 – Consegna dell'"Immobile"

Il Conduttore, anche in forza dell'utilizzo preesistente dell'immobile già adibito a sede del locale Centro Impiego, dichiara di aver esaminato l'immobile e di averlo trovato idoneo all'uso al quale è destinato e di accettarlo nello stato in cui esso attualmente si trova, rinunziata espressamente, anche per gli effetti di cui all'art. 1578 c.c., ogni eccezione in proposito. In ogni caso il Locatore garantisce che l'Immobile è conforme agli strumenti urbanistico-edilizi e che è dotato delle autorizzazioni necessarie, e che l'Immobile ed i relativi impianti tecnologici sono adeguati in osservanza a quanto previsto da tutte le disposizioni di legge ed in particolare dal D.M 37/2008, dalla L. n. 13/1989 e dal D.Lgs.81/2008 e s.m.i.

Articolo 4 – Durata

4.1 La durata della locazione è di anni sei con decorrenza dal 10.3.2023.

4.2 Alla prima scadenza il contratto si rinnoverà per un ulteriore periodo di anni sei, previo espresso provvedimento di A.R.T.I., e così di sei anni in sei anni; la rinnovazione non avrà luogo qualora intervenisse disdetta del Conduttore, da comunicare all'altra parte a mezzo raccomandata o PEC almeno dodici mesi prima della scadenza. Il Locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della proroga del contratto alla prima scadenza soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della legge n. 392/1978, da comunicarsi al Conduttore a mezzo raccomandata a.r. o PEC almeno dodici mesi prima della scadenza; alle scadenze successive il Locatore potrà in ogni caso esercitare la facoltà di diniego della proroga del contratto da comunicarsi al Conduttore a mezzo raccomandata a.r. o PEC almeno dodici mesi prima della scadenza.

4.3 Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, comma 7, della Legge 392/78 e, comunque con almeno 6 (sei) mesi di preavviso, comunicato a mezzo raccomandata a.r. o PEC.

4.4 Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigeranno un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti, e il Conduttore sarà obbligato alla remissione in pristino dei locali.

Articolo 5 – Canone

5.1 Il Conduttore corrisponderà un canone annuo di locazione pari a € 11.400,00 (euro undicimilaquattrocento/00).

5.2 A decorrere dal secondo anno, il canone, ai sensi dell'art. 32 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, sarà annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai, previa espressa richiesta scritta del Locatore che dovrà pervenire a mezzo raccomandata a.r. o PEC, sempre che la legge non disponga diversamente.

Articolo 6 - Modalità di pagamento

Il canone relativo all'annualità 2023 (dal 10.3.2023 al 31.12.2023) verrà corrisposto in un'unica soluzione alla data del 15 marzo 2023.

Per le annualità successive, il canone sarà corrisposto in due rate semestrali anticipate pari a € 5.700,00 (cinquemilasettecento/00) nel termine essenziale del giorno 15 (quindici) di gennaio e di luglio, a mezzo bonifico bancario in favore del Locatore di cui si indicano le coordinate bancarie IBAN: _____.

Articolo 7 – Consumi

Sono interamente a carico del Conduttore, direttamente o indirettamente, le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, al riscaldamento ed al condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri, all'asporto delle immondizie, nonché alla fornitura di tutti i servizi che dovessero essere

necessari all'espletamento dell'attività che si svolge nell'immobile e alle altre eventuali spese che per legge e consuetudine fanno carico al Conduttore.

Articolo 8 – *Solve et repete*

Nei limiti di quanto consentito dall'art. 1462 c.c. il Conduttore non potrà per alcuna ragione o motivo ritardare, dilazionare e/o sospendere il pagamento del Canone ovvero l'adempimento dei propri obblighi derivanti dal contratto.

Articolo 9 – Divieto di cessione del Contratto e Sublocazione

9.1 Il Conduttore è autorizzato a far utilizzare l'Immobile, anche in parte, nel rispetto della durata contrattuale e previa comunicazione scritta al Locatore, esclusivamente ad altri Enti o Uffici della Pubblica Amministrazione o a soggetti esercenti attività accessorie alla propria.

9.2 Non è consentita la cessione, in tutto o in parte del presente contratto a terzi in qualsiasi forma o mezzo. E' fatto espresso divieto al Conduttore di cedere il presente contratto ovvero di dare in comodato o di sublocare in tutto o in parte a terzi privati gli spazi oggetto del presente contratto, pena la risoluzione del contratto stesso ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile per fatto e colpa del Conduttore, che sarà in ogni modo tenuto a risarcire i danni subiti dal Locatore.

Articolo 10 – Modifiche, Miglioramenti, Addizioni

10.1 Al Conduttore è concessa la facoltà di eseguire a cura e spese proprie eventuali lavori di sistemazione dell'Immobile finalizzati ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche.

10.2 Resta inteso che il Conduttore dovrà sottoporre all'approvazione preventiva del Locatore il progetto relativo ai lavori indicati nel precedente comma suscettibili di alterare in misura significativa la configurazione funzionale dell'Immobile ovvero di quelli che richiedono particolari autorizzazioni e titoli edilizi.

10.3 Le Parti concordano che alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate senza l'autorizzazione della

proprietà saranno rimosse a cura e spese del Conduttore che quindi si obbliga a ripristinare lo *status quo ante.*

10.4 Il Locatore autorizza fin d'ora il Conduttore a presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori finalizzati ad adeguare l'Immobile all'uso a cui è destinato.

Articolo 11 – Manutenzione e conservazione dell'Immobile – Esonero da responsabilità

11.1 Tutte le attività di manutenzione ordinaria sono a carico del Conduttore così come sono a carico del Conduttore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'Immobile sia gravato in ragione della sua destinazione d'uso di sede del Centro per l'Impiego di Montevarchi.

11.2 Il Conduttore dichiara di manlevare il Locatore da qualunque responsabilità derivante dalla destinazione dell'immobile all'uso cui è destinato e quindi quale sede del Centro per l'Impiego di Montevarchi.

11.3 Tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'Immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'Immobile all'uso convenuto tra le Parti sono a carico del Locatore.

11.4 Sono altresì a carico del Locatore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'Immobile sia gravato in ragione della proprietà.

Articolo 12 – Assicurazione

Il Conduttore si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione una polizza per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e al Locatore, comunque riconducibili al Conduttore, per l'esercizio della sua attività specificata all'art. 2 del presente contratto di locazione ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico del Conduttore e per l'utilizzo delle strutture presenti negli edifici.

Articolo 13 – Stato dell'Immobile

13.1 Il Conduttore si obbliga ad usare, mantenere e restituire l'Immobile in buone condizioni di manutenzione in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 12 del presente contratto di locazione.

13.2 Il Conduttore, in ragione dell'attività pubblica esercitata all'interno dell'Immobile, si obbliga a mantenere, a propria cura e spese, i locali forniti di tutti i necessari impianti e mezzi mobili di spegnimento, dei percorsi di esodo e di ogni altro impianto e dispositivo di sicurezza in perfetta efficienza e pronti all'uso.

Articolo 14 – Elezione di domicilio.

Per tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio:

- il Locatore: c/o _____;
- il Conduttore: Firenze, Via Vittorio Emanuele II, 64.

Articolo 15 – Controversie-Foro Competente

Ogni controversia inerente la validità, interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Arezzo.

Articolo 16 - Imposte, tasse, registrazione e spese di contratto

16.1 La registrazione avverrà a cura del Locatore e l'imposta di registrazione e le spese di bollo saranno a carico del Conduttore e del Locatore nella misura del 50% (cinquanta per cento).

16.2 Il Locatore potrà recuperare la parte dell'imposta di registrazione e delle spese di bollo di spettanza della Conduttrice (cinquanta per cento) al momento del pagamento del canone di locazione**.**

Articolo 17 – Modifiche al contratto

17.1 Le clausole del presente contratto sono valide ed efficaci tra le parti e determinanti del loro consenso.

17.2 Le modifiche al presente contratto potranno essere adottate ed essere efficaci ed operanti solo se adottate in forma scritta pena la loro inefficacia e nullità.

Articolo 18 – Rinvio e disciplina applicabile

Per tutto ciò che non è previsto e pattuito nel presente contratto le Parti rinviano alle disposizioni stabilite dalla Legge 27/07/1978, n. 392, recante la "Disciplina delle locazioni di immobili urbani" e successive modificazioni e integrazioni, nonché agli articoli del Codice Civile e a ogni altra norma vigente in materia di locazione.

Articolo 19 – Riservatezza e tutela privacy

Le Parti si impegnano a considerare strettamente riservati i dati e le informazioni di cui verranno a conoscenza ed a farne un uso limitato ai soli fini del contratto. Ai sensi di quanto disposto dalla L. 196/2003 e dal Regolamento UE 679/2016 e successive modifiche ed integrazioni, si autorizza al trattamento dei dati personali. Le Parti danno atto, per il tramite dei rispettivi rappresentanti, di aver provveduto, ciascuna per la propria parte, a fornire al rappresentante dell'altro contraente l'informativa di cui all'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 - Regolamento generale sulla protezione dei dati, di seguito Regolamento). I dati personali necessari per la stipulazione e l'esecuzione del presente contratto di locazione verranno trattati esclusivamente ai fini della conclusione e dell'esecuzione del presente contratto, nonché per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione dello stesso e degli obblighi legali e fiscali ad esso correlati, in ottemperanza alle prescrizioni di legge. I dati potranno essere comunicati ai soggetti designati dal Titolare in qualità di Responsabili ovvero alle persone autorizzate al trattamento dei dati personali che operano sotto l'autorità diretta del titolare o del responsabile. Le Parti, in qualità di Titolari autonomi del trattamento dei dati, si impegnano a trattare i dati personali relativi al presente contratto secondo i principi di liceità, necessità, correttezza, pertinenza e non eccedenza e comunque nel rispetto delle previsioni del Regolamento. Le Parti si impegnano a non comunicare i dati personali a soggetti terzi, se non ai fini dell'esecuzione del contratto o nei casi espressamente previsti dalla legge, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità Giudiziaria.

Articolo 20 – Completezza delle pattuizioni

Il presente contratto è stato liberamente negoziato tra le Parti in ogni sua clausola con conseguente inapplicabilità dell'art. 1341 c.c..

Articolo 21 – Attestato energetico

21.1 Le Parti sono edotte degli obblighi, in capo al Locatore ed al Conduttore, di cui all'articolo 6 comma 1 bis e 2 ter del D.Lgs. 192/2005, di dotazione e consegna al Conduttore, degli Attestati di Certificazione Energetica relativi a quanto locato con il presente atto.

21.2 In relazione a ciò, ai sensi del D.Lgs 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle Norme Regionali applicabili, il Conduttore dà atto ed attesta di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica.

Articolo 22 – Allegati

Planimetrie catastali "Allegato 1".

Verbale di sopralluogo "Allegato 2".

Firenze-Montevarchi,

Il Locatore Il Conduttore