

**CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Tra

La **Provincia di Livorno**, con sede in Livorno, Piazza del Municipio 4, codice fiscale 80011010495, in persona del Responsabile Servizio "Cultura, Reti scolastiche, Museo, Patrimonio, Espropri", dott.ssa Anna Roselli, giusta nomina presidenziale effettuata con Decreto n. 121 del 22.10.2021, autorizzata ad impegnare formalmente l'Amministrazione che rappresenta, di seguito il **"Locatore"**;

e

l'**Agenzia Regionale Toscana per l'Impiego (A.R.T.I.)**, con sede in Firenze, Via Vittorio Emanuele II, 64, Codice Fiscale 94277540483, in persona del Responsabile del Settore "Patrimonio, Reti, Innovazione Tecnologica, Archivi e Protocollo", Arch. Stefano Cerchiarini, giusta nomina e conferimento del relativo incarico dirigenziale con D.D. n. 339 del 5.5.2022, di seguito il **"Conduttore"**;

**PREMESSO CHE:**

- ✓ la Provincia di Livorno è proprietaria dell'immobile posto in Portoferraio (LI), Viale Manzoni n. 11, rappresentato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Portoferraio al Foglio n. 8, particella n. 274 sub. 3, attuale sede provvisoria del Centro per l'Impiego;
- ✓ l'art. 27, comma 5, della LR 28/2018 prevede che

nel caso di immobili di proprietà delle Province e della Città Metropolitana, la Regione e l'ente locale interessato definiscano accordi sulla base delle specificità delle sedi dei centri per l'impiego;

✓ ai sensi dell'art. 27, comma 7, della medesima LR 28/2018 entro il mese di dicembre 2018, presso la Presidenza della Regione Toscana, si sono tenuti i Tavoli di Lavoro con le Province, la Città Metropolitana di Firenze e i Comuni interessati, per la definizione degli accordi di cui al paragrafo precedente, e specificamente in data 5 novembre 2018 si è svolto quello relativo alla Provincia di Livorno, all'esito del quale, per quanto di interesse del presente contratto, è emerso che l'Amministrazione Provinciale avrebbe concesso in locazione ad A.R.T.I. l'immobile che costituiva allora la sede del Centro per l'Impiego di Portoferraio, sito in Portoferraio, Via Hugo n. 1, dietro pagamento di un canone di locazione, che doveva essere concordato tra le parti;

✓ successivamente in data 19.7.2019 è stato stipulato l'Accordo tra la Regione Toscana e la Provincia di Livorno di cui al precedente capoverso, che definisce le modalità di gestione degli immobili di proprietà della Provincia di Livorno sedi dei Centri impiego, tra cui quello

di Portoferraio, Via Hugo n. 1, stabilendone al contempo la concessione in locazione ad ARTI dietro corresponsione di un canone concordato tra le parti;

✓ in data 5.12.2019, vista la dichiarazione del Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione di A.R.T.I. di inagibilità parziale della sede di Via Hugo, successivamente alla nota pervenuta all'Amministrazione Provinciale, prot. n. 30473/2019 del 26 novembre 2019, con la quale il Comune di Portoferraio, tenuto per legge, L. n. 56/1987, alla fornitura degli immobili per i servizi per l'impiego ed in generale agli oneri logistici per garantire il funzionamento del predetto servizio, ha chiesto alla Provincia di Livorno di poter utilizzare, in via emergenziale, alcuni uffici della Sede di Viale Manzoni n. 11, i servizi per il lavoro di Portoferraio sono stati provvisoriamente trasferiti nella sede di proprietà della medesima Provincia di Livorno in Portoferraio (LI), Viale Manzoni n. 11;

✓ con nota del 22.6.2021 (prot. A.R.T.I. 87138/A del 16.7.2021) l'Ufficio Patrimonio della Provincia di Livorno ha richiesto ad A.R.T.I., per l'utilizzo temporaneo dei locali di Viale Manzoni, un canone forfettario di 800,00 euro/mensili a conferma di quanto già

comunicato all'inizio dell'utilizzo provvisorio/emergenziale dei locali, e la relativa quantificazione provvisoria è stata accettata da A.R.T.I. con nota prot. n. 125596/P del 2.11.2021;

- ✓ nelle more delle suddette comunicazioni, la Provincia di Livorno ha messo a disposizione di A.R.T.I. due stanze aggiuntive in Viale Manzoni n. 11, rendendo pertanto necessaria, in sede di stipula *inter partes* del contratto di locazione, una definitiva quantificazione del canone di locazione per Viale Manzoni che tenga conto degli spazi effettivamente utilizzati;
- ✓ preliminarmente alla stipula del presente contratto di locazione, che avrà decorrenza 1.1.2022, le parti hanno sottoscritto due scritture private per la corresponsione dell'indennità di occupazione dovuta rispettivamente per la sede di Via Hugo (dall'8.6.2018 al 26.11.2019) e per la sede di Viale Manzoni (dal 5.12.2019 al 31.12.2021);
- ✓ in attesa dell'individuazione di una collocazione definitiva quale sede del Centro per l'Impiego di Portoferraio, al momento si rende necessario stipulare fra la Provincia di Livorno e A.R.T.I. un contratto di locazione transitorio per la sede di Portoferraio (LI), Viale Manzoni n. 11;

✓ il predetto contratto di locazione avrà durata 18 mesi, eventualmente rinnovabili di ulteriori 18 mesi, fatto salvo quanto disciplinato dal successivo articolo 3.

Tutto ciò premesso, dovendosi ora procedere alla stipulazione del contratto di locazione, tra le parti come sopra costituite viene stipulato pattuito e convenuto quanto appresso:

#### **Articolo 1**

(premesse)

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### **Articolo 2**

(oggetto del contratto)

La Provincia di Livorno, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione ad ARTI, Agenzia Regionale Toscana per l'Impiego, porzione dell'immobile posto in Portoferraio (LI), Viale Manzoni n. 11, sede istituzionale Elbana della Provincia di Livorno, rappresentato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Portoferraio al Foglio n. 8, particella n. 274 sub. 3, attuale sede del locale Centro per l'Impiego.

I locali concessi in locazione ad A.R.T.I. sono meglio individuati nella planimetria allegata (Allegato n. 1), dove i locali concessi in uso esclusivo ad A.R.T.I. sono evidenziati con colore giallo.

I locali sopra detti saranno destinati esclusivamente a sede del Centro per l'Impiego di Portoferraio con divieto di variazione della destinazione d'uso.

E' vietata la sublocazione sia totale che parziale dell'immobile.

### **Articolo 3**

(durata della locazione)

La durata della locazione è stabilita in diciotto mesi, con decorrenza 1 gennaio 2022 e scadenza 30 giugno 2023.

Alla scadenza dei primi diciotto mesi il presente contratto potrà essere prorogato su richiesta motivata da parte del conduttore fino ad un massimo di diciotto mesi agli stessi patti e condizioni, e sarà vincolato ad espressa approvazione della Provincia.

Alla scadenza prevista, ovvero a quella eventualmente prorogata, il contratto di locazione termina anche in assenza di disdetta espressa per iscritto di una delle parti.

Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, comma 7, della Legge 392/78 e, comunque con almeno sei mesi di preavviso, comunicato per PEC.

### **Articolo 4**

(canone di locazione e indennità di occupazione  
extracontrattuale, *solve et repete*)

Il corrispettivo della locazione è stabilito in € **17.440,00** su base annua, già decurtato del 15% ex lege 95/2012.

Il conduttore si obbliga a pagare il canone annuale in due rate semestrali anticipate, entro il giorno 15 del mese di gennaio e di luglio di ogni anno, con bonifico da effettuarsi su sul conto corrente della Provincia di Livorno, Monte dei Paschi di Siena - Via Cairoli - Livorno IBAN IT89U0103013900000008800061, sarà cura della Amministrazione Provinciale inviare relativa fattura elettronica.

Le rate del canone di locazione sono stabilite a mesi e non a giorni, con tutte le conseguenze che ne derivano.

L'obbligazione di pagamento del canone di locazione e di qualsiasi altra somma di denaro dovuta dal Conduttore al Locatore ai sensi del presente contratto non potrà essere in alcun caso sospesa, differita o compensata, anche qualora il Conduttore rivendichi qualsiasi diritto o pretesa relativamente all'Immobile, restando inteso tra le parti che il Conduttore potrà far valere eventuali diritti, pretese, titoli o eccezioni soltanto in separata sede e dopo l'integrale adempimento di tutte le obbligazioni previste nel presente contratto.

#### **Articolo 5**

(consumi - servizi comuni)

Sono interamente a carico del Conduttore, con riferimento ai locali in uso ad A.R.T.I., 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 e alle altre eventuali spese che per legge e consuetudine fanno carico al Conduttore.

A tal fine, le parti concordano che le spese relative alle utenze ed alle pulizie degli spazi comuni di cui al precedente capoverso saranno sostenute in via anticipata dalla Provincia di Livorno, intestataria dei relativi contratti e utenze, e imputate nella misura del 20 % ad A.R.T.I., che le rimborserà alla Provincia in occasione del pagamento semestrale del canone di locazione previa esibizione di un riepilogo dei consumi ripartito per la quota netta.

#### **Articolo 6**

(stato dei locali consegnati)

Il Conduttore, anche in forza dell'utilizzo preesistente dell'immobile dal 5 dicembre 2019, 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, rinunciata espressamente, anche per gli effetti di cui all'art. 1578 c.c., ogni eccezione in proposito.



## **Articolo 7**

(certificazione energetica)

Il Locatore ha presentato ai sensi della Legge Regionale Toscana n. 39/2005 e successive modificazioni attestato di prestazione energetica, dal quale risulta che l'immobile è, ai fini della locazione, classificato in classe "D". A tal fine il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relativa all'attestazione della prestazione energetica dell'Immobile.

## **Articolo 8**

(custodia e manutenzione)

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata. Non potrà in alcun caso apportare all'immobile trasformazioni, modifiche o innovazioni senza il preventivo assenso scritto del Locatore.

Il Conduttore si obbliga a conservare l'Immobile con la diligenza del "buon padre di famiglia".

Gli interventi di ordinaria manutenzione eseguiti nei locali concessi in uso esclusivo ad A.R.T.I. saranno a cura e spese di A.R.T.I stessa;

Per gli interventi di ordinaria manutenzione eseguiti dalla Provincia nelle parti ad uso comune, come ad esempio i controlli periodici dei dispositivi anti-incendio e degli impianti tecnologici, A.R.T.I. rimborserà alla Provincia il 20 % del costo sostenuto.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, intesa come necessità di integrale rinnovamento o sostituzione di parti anche strutturali dell'edificio, e/o degli elementi tecnologici, sono a carico del Locatore.

#### **Articolo 9**

(interventi ed autorizzazioni scritte)

Durante il corso della locazione sarà vietato apportare modifiche di qualsiasi genere od eseguire lavori nei locali affittati, senza l'autorizzazione scritta della Provincia locatrice.

E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice. Ogni aggiunta o innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che le norme dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

#### **Articolo 10**

(miglioramenti e addizioni)

Ogni eventuale miglioramento o addizione anche se consentiti dovranno essere a favore del bene, per cui al cessare del rapporto rimarranno di proprietà

della Provincia, senza alcun diritto per il conduttore ad indennizzi o compensi di sorta.

#### **Articolo 11**

(responsabilità del Locatore)

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti e/o indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo dei propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che ricorra colpa grave dello stesso locatore; lo esonera altresì da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla volontà del Locatore.

#### **Articolo 12**

(assicurazioni)

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.

Il Locatore si impegna a stipulare sull'Immobile una polizza "All Risks" con decorrenza dal giorno medesimo di decorrenza del Contratto e a mantenerla attiva per tutta la durata dello stesso.

### **Articolo 13**

(ispezioni)

Il locatore si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di propria fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione.

### **Articolo 14**

(osservanza Leggi e Regolamenti)

Il conduttore si impegna a rispettare le disposizioni di Legge; esso esonera il locatore da ogni responsabilità nei confronti di terzi.

### **Articolo 15**

(riconsegna dell'Immobile locato)

Al termine della locazione, l'Immobile dovrà essere riconsegnato dal Conduttore con tutti gli impianti, servizi e pertinenze in buono stato locativo fatto salvo il normale deterioramento d'uso.

In difetto di puntuale riconsegna ovvero di danni all'Immobile, il Conduttore sarà tenuto al risarcimento dei danni.

Al termine del rapporto di locazione il Conduttore riconsegnerà l'immobile nello stato effettivo, senza obbligo di riduzione in pristino stato, purché i miglioramenti o addizioni apportati siano stati autorizzati dal Locatore.

### **Articolo 16**

(regime fiscale e spese)

L'imposta di registro è a carico per metà di

ciascuna delle parti contraenti.

La registrazione dell'atto come pure il pagamento dell'imposta relativa, saranno effettuati dalla Provincia alla quale ARTI verserà la propria quota parte dell'imposta di registro dovuta con le stesse modalità di pagamento del canone, come disposto per legge.

#### **Articolo 17**

(modifiche)

Qualunque modifica alle pattuizioni contenute nel presente contratto dovrà risultare da atto scritto a pena di nullità.

#### **Articolo 18**

(Foro competente)

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente contratto è competente il Foro di Livorno.

#### **Articolo 19**

(tutela dei dati personali)

Ai sensi del GDPR Regolamento UE 2016/679, in particolare l'art. 13, il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente in adempimento di specifici obblighi di legge, ovvero qualora tale comunicazione risulti necessaria o funzionale ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

#### **Articolo 20**

(disposizioni generali)

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del C.C. e alle leggi vigenti disciplinanti la materia.

Le parti sottoscritte previa lettura delle clausole e condizioni contenute nel presente contratto le dichiarano tutte essenziali e da valere nella loro globale totalità unitamente considerate, espressamente reietta fin da ora ogni eccezione per cui la violazione di una soltanto di queste clausole da parte del conduttore e del locatore darà diritto reciprocamente alla locataria e alla locatrice, anche ai termini di cui all'art. 1456 C.C. di richiedere la risoluzione in tronco del contratto senza necessità di costituzione in mora, per cui la operatività del contratto sarà condizionata a quella di tutte le clausole nessuna esclusa.

Le clausole di cui alla presente scrittura privata saranno valide ed efficaci tra le parti se non derogate da leggi speciali in materia di locazioni in quanto applicabili.

Il presente Contratto, è stipulato mediante scrittura privata con modalità elettronica, senza la presenza contestuale dei firmatari, e si intende perfezionato con l'apposizione dell'ultima in ordine cronologico tra le firme delle parti in formato digitale, la data di stipulazione

corrisponde alla data di apposizione di tale ultima firma.

Il presente contratto è composto da 20 (venti) articoli e 16 (sedici) pagine.

Per la Provincia di Livorno, la Responsabile Servizio Patrimonio,

Dott.ssa Anna ROSELLI

Per A.R.T.I., il Responsabile del Settore Patrimonio, Reti, Innovazione Tecnologica, Archivi e Protocollo

Arch. Stefano Cerchiarini

Approvazione specifica - Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 del Codice Civile il Conduttore dichiara di aver preso visione di quanto precede e approva separatamente ed esplicitamente le clausole contenute nei seguenti articoli del presente atto: art. 3 (durata della locazione) art. 4 (canone di locazione e indennità di occupazione extracontrattuale, solve et repete), art. 6 (stato dei locali consegnati), art. 8 (custodia e manutenzione), art. 9 (interventi e autorizzazioni), art. 10 (miglioramenti e addizioni), art. 11 (responsabilità del Locatore), art. 15 (riconsegna dell'immobile locato).

Per la Provincia di Livorno, la Responsabile Servizio Patrimonio, Dott.ssa Anna ROSELLI

Per ARTI, il Responsabile del Settore Patrimonio,  
Reti, Innovazione Tecnologica, Archivi e  
Protocollo, Arch. Stefano Cerchiarini



*Allegato 1*

*PIANTA PIANO PRIMO - Viale Manzoni Portoferraio*

 *Locali in locazione transitoria ad ARTI*

