

SCRITTURA PRIVATA

- Contratto di Locazione di Bene Immobile -

Il giorno **09** del mese di Febbraio dell'anno **duemilaventuno**, in Grosseto, tra le parti:

- Il Sig.re Stefano Santini, nato a Grosseto il 14/06/1957 e residente a Siena, Strada dei Tufi, 3 53100 Siena (SI), il quale elegge domicilio, in Grosseto,(GR) Via Michelangelo 83, Cod. Fisc.: SNTSFN57H14E202O, identificato mediante patente di guida N. GR515485888K, rilasciata dalla MC di Grosseto in data 22.04.2017 di seguito denominato locatore;

e

- **Coeso Società della salute delle zone Amiata Grossetana, Colline Metallifere e Area Grossetana** (in forma abbreviata **CoEso – SDS Grosseto**) con sede legale in Grosseto, piazza Duomo, 11, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese della Maremma e del Tirreno 01258070539, in persona del Direttore pro tempore Dr Fabrizio Boldrini, nato a Grosseto il 13/08/1954, domiciliato per la carica in Grosseto, Piazza Duomo n.11, nominato con Decreto del Presidente di COESO Società della Salute delle Zone Amiata Grossetana, Colline Metallifere e Area Grossetana n° 2 del 31 Luglio 2018, di seguito COESO/SDS, di seguito denominato indifferentemente come sopra ovvero conduttrice;

premessato che

- Il Sig.re Stefano Santini è titolare del diritto di proprietà pieno ed incondizionato dell'immobile sito in Grosseto, via Gramsci n.6 dislocato al piano terra, come da allegata planimetria e identificato

al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 91, p.lla 491, sub.1, Cat.A/10, classe 3, cons. vani 8, Rend. Cat. € 2.664,92;

- costituisce intenzione del Sig.re Stefano Santini di concedere in locazione il godimento dell'immobile sopra descritto ed è intenzione della Coeso Società della salute delle zone Amiata Grossetana, Colline Metallifere e Area Grossetana di conseguire il predetto godimento a titolo di locazione;

si conviene e si stipula quanto segue

§ 1. Valenza della premessa - La premessa costituisce, ad ogni effetto, parte integrante del presente contratto.

§ 2. Oggetto del contratto - Il Sig.re Stefano Santini (locatore) concede in locazione il bene immobile descritto in premessa alla Coeso Società della salute delle zone Amiata Grossetana, Colline Metallifere e Area Grossetana (conduttrice); l'immobile si intende locato con destinazione di uso ufficio.

§ 3. Durata e rinnovo della locazione - La locazione avrà durata di anni sei, con decorrenza dal 01/03/2021 e si intenderà tacitamente rinnovata ad ogni scadenza per un periodo di ugual durata se non sia comunicata disdetta, con lettera raccomandata a.r., all'altra parte almeno dodici mesi prima della scadenza stessa (fermo restando il disposto di cui all'art. 28, comma 2[^], della Legge 27.07.1978, n. 392).

§ 4. Facoltà di recesso incondizionato della conduttrice - Le parti pattuiscono espressamente, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27, comma 7[^], L. 392/78, che la conduttrice possa recedere in qualsiasi momento dal contratto, senz'altro obbligo che quello di darne avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno 12 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

§ 5. Corrispettivo della locazione - Il corrispettivo annuo della locazione è fissato in € 19.200,00 (diciannovemiladuecento/00) IVA esente, e sarà corrisposto dalla conduttrice in ratei mensili dell'importo di € 1.600,00 (milleseicento/00) IVA esente, ciascuno.

L'importo del suddetto corrispettivo sarà assoggettato a rivalutazione in ragione del 75% dell'indice ISTAT relativo al costo della vita a partire dal 4° anno di durata del rapporto locativo come previsto dall'art. 32 della Legge 27.07.1978, n. 392.

§ 6. Modalità di pagamento - La corresponsione del rateo mensile di canone dovrà avvenire entro e non oltre il giorno **cinque** del mese cui il pagamento si riferisce.

Il versamento del rateo mensile avverrà mediante bonifico bancario da effettuarsi a favore del locatore sul conto corrente bancario IBAN IT04H0103014300000003386873 Banca Monte dei Paschi di Siena Agenzia n.1 Grosseto e le persone delegate ad operare sul conto sopra indicato sono i signori: Stefano Santini e Nadia Barbieri.

§ 7. Conseguenze del mancato pagamento dei ratei di canone - Il mancato versamento nei termini di cui al punto n.ro 6) di tre ratei di canone consecutivi, ovvero di sei ratei non consecutivi, costituirà grave inadempimento della conduttrice, sì da legittimare il locatore a domandare giudizialmente la risoluzione del contratto ai sensi degli artt. 1453 e 1455 codice civile.

§ 8. Deposito cauzionale e sua disciplina - A titolo di deposito cauzionale la conduttrice corrisponderà un importo di € **9.600,00 (novemilaseicento/00)**, pari a n.6 mensilità del primo canone di locazione, e tale pagamento sarà effettuato mediante versamento sul

medesimo conto corrente, prima della immissione nel possesso del bene.

La somma versata dalla conduttrice a titolo di deposito cauzionale sarà produttiva di interessi legali, che verranno versati alla conduttrice alla fine di ogni anno e dovrà essere rimborsata dal locatore alla conduttrice entro e non oltre trenta giorni dalla scadenza del contratto cui non sia seguito rinnovo, ovvero dalla risoluzione del contratto che non sia dovuta ad inadempimento della conduttrice, qualora l'immobile venga riconsegnato nello stesso stato attuale, salvo il normale deperimento da vetustà.

§ 9. Visione ed accettazione dell'immobile oggetto di locazione - La conduttrice, avendone presa visione, accetta gli immobili oggetto del contratto nello stato di fatto in cui si trovano alla data della stipula del presente contratto.

§ 10. Manutenzione dell'immobile - Le spese relative alla manutenzione straordinaria degli immobili oggetto della presente locazione si intendono a carico del locatore, indipendentemente dal fatto che la conduttrice (o chi per lei) abbia provveduto all'espletamento delle attività di manutenzione che si palesino urgenti, senza averne dato contestuale avviso al locatore.

Rimangono ad esclusivo onere della conduttrice (o degli eventuali subconduttori) le spese relative alla manutenzione ordinaria, tutte le utenze, le spese relative alla revisione della caldaia, il passo carrabile e la tassa sui rifiuti.

§ 11. Spese di registrazione del contratto - Le spese di registrazione del presente contratto saranno concorsualmente sostenute dalle parti

in egual misura, con onere di effettuare la registrazione a carico del conduttore.

§ 12. Certificazione energetica – Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6, commi 2, 3 e 3-bis del Decreto Legge 19 agosto 2005 n.192, così come modificato/integrato dal Decreto Legge 4 giugno 2013 n.63 (in Gazzetta Ufficiale – serie generale – n.130 del 5 giugno 2013) coordinato con la legge di conversione 3 agosto 2013 n.90 (in Gazzetta Ufficiale – serie generale – n. 181 del 3 agosto 2013), la Condutrice dichiara espressamente di aver ricevuto dalla parte Locatrice le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile oggetto del presente contratto; il suddetto attestato di prestazione energetica dell'immobile, che è stato redatto dal soggetto certificatore Architetto Angelo Mecarozzi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al N.94, in data 23.11.2020, e dal quale risulta che l'immobile si trova in Classe "D", con EPgl, nren 73,35KWh/mq anno viene allegato al presente contratto sotto la lettera "A";

§ 13. Qualora CoeSo - SDS Grosseto verifici l'esistenza a carico del Sig.re Stefano Santini di cause ostative alla conclusione di contratti con la Pubblica Amministrazione, il presente contratto si risolverà automaticamente, senza che ciò comporti alcun onere a carico delle parti.

§ 14. Accesso ai locali - Il "CONDUTTORE" dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al "LOCATORE" e/o ai suoi incaricati ove gli stessi ne abbiano motivandola ragione. Nel caso in cui il "LOCATORE" intenda porre in vendita l'immobile locato, il "CONDUTTORE", deve consentire le visite all'unità immobiliare una

volta alla settimana , per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi, secondo orari e modalità da concordarsi.

§ 15. - Regolamento condominiale - Il "CONDUTTORE" si impegna, altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile , così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

§ 16. - Autorizzazione e comunicazione dati - Il "LOCATORE" ed il "CONDUTTORE" si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge N° 675/96).

§ 17. - Rinvio - Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente scrittura privata si intende richiamata la vigenza delle norme contemplate in materia dalle leggi civili.

Allegato:

- 1) planimetrie immobile locato
- 2) certificazione energetica

Il Locatore

Sig.re Stefano Santini

Il Conduttore

Direttore Fabrizio Boldrini
