Comune di Impruneta
Città metropolitana di Firenze

Servizio Ambiente e Patrimonio

Oggetto: SCHEMA DELL'AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX STAZIONE" POSTO NELLA PIAZZA DON CHELLINI A TAVARNUZZE E CONCESSIONE DI PARTE DELLA PIAZZA MEDESIMA

Allegato: SCHEMA DI CONTRATTO

Si attesta la conformità del documento seguente all'originale.

Il Responsabile del Servizio
Patrimonio e Ambiente
Arch. Giuseppe Giallorenzi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005, del T.U. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è conservato digitalmente negli archivi informatici del Comune di Impruneta.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno _____, e questo dì _____, del mese di _____, in Impruneta, con la presente scrittura privata da valere in ogni modo e forma di legge, viene pattuito quanto di seguito:

Il Sig. GIALLORENZI Giuseppe, nato a _____ il _____, Responsabile del Servizio Ambiente e Patrimonio del Comune di Impruneta (C.F. 80011430487 – P.IVA 00628510489) domiciliato, per la carica, presso la sede comunale in Piazza Buondelmonti n. 41, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di rappresentante legale in nome e per conto del suddetto Comune, a quanto appresso autorizzato con decreto del Sindaco n. 20 del 22/12/2025 (di seguito, per brevità, anche "Amministrazione"), in prosieguo denominato "Locatore";

e

---[]--- (cod. fisc. e part. IVA ---[]---), in persona del suo amministratore e legale rappresentante pro tempore ---[]--- (cod. fisc. ---[]---), con sede a ---[]--- (---[]---), Via ---[]--- n. ---[]--- , in prosieguo denominato "Conduttore";

premesso che

- con Determinazione n.____ del _____ è stato approvato l'avviso pubblico per la locazione commerciale dell'immobile di proprietà comunale posto nella Piazza Don Chellini a Tavarnuzze, denominato "Ex Stazione" nonché la concessione in uso dell'area esterna adiacente di circa 100 mq., posta nella medesima Piazza, che sarà ad uso esclusivo dell'attività svolta all'interno dei locali;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 24/02/2022 avente ad oggetto "Atto di indirizzo per l'utilizzo dell'immobile denominato "ex-Stazione" e di parte della piazza di Tavarnuzze, il Consiglio comunale ha tra l'altro:
    - individuato nella locazione commerciale la modalità di utilizzo dell'immobile posto nella Piazza di Tavarnuzze e denominato "Ex Stazione" e nella concessione di immobile la modalità di utilizzo della parte della Piazza, di circa 100 mq, accessoria all'attività;
    - posto a carico del locatario l'onere dei lavori di adeguamento dell'immobile e la successiva manutenzione ordinaria;
    - deliberato che dall'importo del canone potrà essere detratto nella misura del 100%, l'importo dei lavori necessari alla messa a norma dell'immobile e a quelli di ripristino del medesimo, finalizzati all'avvio dell'attività;
- con Deliberazione n. 43 del 18/03/2026 la Giunta ha tra l'altro:
    - individuato nella locazione la modalità di utilizzo dell'immobile posto nella Piazza Don Chellini a Tavarnuzze denominato "Ex Stazione ";
    - quantificato in € 33.545,32 annui (di cui € 3.305,32 per l'area di pertinenza) il canone relativo alla locazione dell'immobile;
    - dato atto che dall'importo del canone potrà essere detratto nella misura del 100%, l'importo dei lavori edili, impiantistici e di ripristino necessari alla messa a norma dell'immobile;
    - incaricato il Servizio Ambiente e Patrimonio di procedere con apposito avviso pubblico per la locazione dell'immobile ex Stazione di Tavarnuzze;
- il Locatore è il pieno ed esclusivo proprietario dell'immobile denominato "Ex Stazione" sito a Impruneta, località Tavarnuzze, posto nella Piazza Don Chellini nonché dell'area esterna adiacente di circa mq. 100 posta nella medesima Piazza, come da planimetria che viene allegata al presente contratto All. ___;

- non rientra nell'ambito del presente contratto la porzione dell'edificio al piano terra avente ingresso indipendente plurimo esterno, composta da cucina e servizi igienici, ed il vano tecnico posto nel corpo esterno, adiacente l'ascensore (vedasi planimetria All._____)
- ad uso esclusivo dell'immobile locato è posta l'area esterna adiacente di circa mq. 100 situata nella medesima Piazza in forza del contratto di concessione per occupazione permanente del suolo pubblico Rif. SUAP_____, come da planimetria che viene allegata al presente contratto All. ___;
- il Comune intende locare a terzi l'immobile denominato ex-Stazione per consentire l'esercizio di attività commerciale (nel rispetto della vigente disciplina legale e regolamentare);

tutto ciò premesso
le Parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 Premesse ed allegati

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione, in prosieguo "Contratto".
Formano, altresì, parte integrante e sostanziale del presente Contratto i seguenti allegati, così che ogni riferimento al Contratto dovrà essere inteso come automaticamente esteso anche agli allegati:
A) planimetria _____ con indicazione delle parti escluse e dell'area esterna di cui al Contratto di concessione dell'area esterna _____;
B) Progetto di ripristino e valorizzazione dell'immobile [N.B. Allegare progetto oggetto dell'Offerta tenica-gestionale dell'Aggiudicatario];
C) Progetto di Gestione [N.B. Allegare progetto di gestione oggetto dell'Offerta tecnica-gestionale dell'Aggiudicatario].

Art. 2 Oggetto
Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile sito in Impruneta, località Tavarnuzze, Piazza Don Chellini che al catasto fabbricati del Comune di Impruneta risulta cosi individuato:
- piano terra: Foglio 19, Particella 16, Sub. 500, categoria C/1, classe 8, Cons. 89 mq, Sup. Catastale 120 mq, Rendita € 4.973,38;
- piano primo: Foglio 19, Particella 16, Sub. 501, categoria C/4, classe U, Cons. 131 mq, Sup. Catastale 159 mq, Rendita € 493,89;
- b.c.n.c. (piano T-1-2): Foglio 19, Particella 16, Sub. 502.
L'immobile di cui sopra risulta costituito dall'unità immobiliare identificata nella Planimetria All. ____ e dall'area adiacente esterna anch'essa individuata in Planimetria All. ____.

Art. 3 Destinazione d'uso dell'Immobile Locato
Il Conduttore utilizzerà l'immobile oggetto di locazione esclusivamente per la propria attività di _____.
È fatto divieto al Conduttore di mutare – di fatto o di diritto – la destinazione d'uso indicata nel presente articolo, senza la previa autorizzazione scritta del Locatore.
Il Conduttore non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, né cedere il contratto, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 L. 392/78.
La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.
E' tuttavia consentito l'utilizzo totale o parziale a titolo gratuito a favore di enti del terzo settore ed associazioni del territorio come da programma delle attività promozionali legate all'attività contenuto nel Progetto di gestione allegato.

Art. 4 Durata della locazione
La locazione ha la durata di 9 anni, con inizio dal …… e termine al ……..

Il Contratto si rinnoverà automaticamente, ai sensi dell'art. 28 l. 392/1978, se nessuna delle Parti comunicherà regolare disdetta a mezzo raccomandata A/R o posta elettronica certificata almeno dodici (12) mesi prima della scadenza.
Il Locatore alla data di scadenza potrà denegare il rinnovo del Contratto ai sensi dell'art. 29 l. 392/1978.
Decorsi i primi 9 anni, il Contratto si intenderà tacitamente rinnovato di 9 anni se nessuna delle Parti comunicherà regolare disdetta a mezzo raccomandata A/R o posta elettronica certificata almeno dodici mesi prima della scadenza di ciascun periodo di 9 anni.
Il Conduttore ha facoltà di recedere dal Contratto anticipatamente con preavviso di almeno sei (6) mesi, da formularsi mediante lettera raccomandata A/R o posta elettronica certificata, fermo in ogni caso l'obbligo di corrispondere il canone dovuto per l'intero periodo di preavviso.
Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente al locatore o a persona da quest'ultimo incaricata per scritto. Nel caso di mancata o ritardata consegna dei locali alla scadenza, il conduttore, oltre a quanto previsto dall'articolo 15 (quindici), dovrà pagare al locatore un'indennità per abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad un'ulteriore indennità giornaliera a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo comunque il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto del locatore a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile. Il locatore consegna in data odierna la chiave dell'immobile al conduttore.

Art. 5 Canone
Il corrispettivo della locazione, nel prosieguo "Canone" è convenuto ed accettato dalle Parti in complessivi € _____ l'anno, da corrispondersi in rate mensili anticipate di € _____ oltre IVA, entro il 10 di ogni mese, mediante la piattaforma PAGOPA accessibile dal sito istituzionale del Comune di Impruneta.
Per il godimento di eventuali frazioni di mese, sarà attuata una liquidazione proporzionale del Canone.
Sono a carico del Conduttore, che sin d'ora dichiara di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, meglio specificate all'Art. 9 "Oneri accessori". In ogni caso tutte le somme che il Locatore dovesse anticipare per conto del Conduttore per quanto innanzi detto, dovranno essergli da quest'ultimo rimborsate entro e non oltre il 5° giorno dal ricevimento della richiesta.
Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle proprie ragioni.
Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati in ordine cronologico.
L'inosservanza delle previsioni di cui al presente articolo costituisce grave inadempimento e consentirà al Locatore di risolvere il Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e di pretendere il risarcimento dei danni, che fin d'ora si quantifica come nell'art. 7, salvo dimostrazione del maggior danno subito da parte del Locatore. La risoluzione si verificherà di diritto il giorno stesso in cui il Conduttore riceverà la comunicazione scritta da parte del Locatore che quest'ultimo intende avvalersi della presente clausola risolutiva espressa.

Art. 6 Indicizzazione del Canone
Il Canone sarà annualmente aggiornato nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a partire dal II anno. L'aggiornamento annuale in base al richiamato indice ISTAT formerà, a sua volta, parte integrante del Canone e sarà oggetto di successivo aggiornamento annuale secondo le medesime modalità.
La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata A/R ovvero PEC a cura del Locatore.

Art. 7 Ritardo nei pagamenti

Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del Canone e degli oneri accessori e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento di tutti i canoni mensili già scaduti.

Il mancato pagamento, in tutto o in parte, del Canone alle scadenze pattuite costituirà automaticamente il conduttore in mora; il mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso il Locatore a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

Il ritardo superiore a dieci (10) giorni dal termine sopra stabilito nel pagamento del Canone o degli oneri accessori costituisce grave inadempimento e consentirà al Locatore di risolvere il Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e di pretendere il risarcimento dei danni, che fin d'ora si quantifica in una somma così calcolata: [(numero di mesi, anche successivi al rilascio, fino alla convenuta scadenza della locazione, ivi comprese le eventuali rinnovazioni già verificatesi, nei quali i locali rimarranno sfitti) x (Canone concordato nell'art. 5) + [(numero di mesi, anche successivi al rilascio, fino alla convenuta scadenza della locazione, ivi comprese le eventuali rinnovazioni già verificatesi, nei quali i locali saranno locati a terzi) x (differenza tra il Canone concordato e quello minore a cui i locali saranno locati a terzi)]; salva la dimostrazione del maggior danno subito da parte del Locatore. La risoluzione si verificherà di diritto il giorno stesso in cui il Conduttore riceverà la comunicazione scritta da parte del Locatore che quest'ultimo intende avvalersi della presente clausola risolutiva espressa.

Art. 8 Garanzia

Il Conduttore, all'atto della firma del presente Contratto, rilascia al Locatore fideiussione _____ operativa entro 15 giorni a semplice richiesta scritta, senza preventiva escussione del conduttore e con rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, rilasciata da _____ con validità _____ sino a tutto il periodo di durata del contratto di locazione, compresi eventuali rinnovi, con rinnovo annuale tacito, di importo pari ad € _____ , con termine di durata fino a _____ (_____) mesi successivi alla data di scadenza, la quale diverrà operante a seguito del mancato pagamento anche di una sola rata mensile di Canone o del mancato pagamento degli oneri accessori e di ogni altro onere a carico del Conduttore.

L'inosservanza delle previsioni di cui al presente articolo costituisce grave inadempimento e consentirà al Locatore di risolvere il Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e di pretendere il risarcimento dei danni, che fin d'ora si quantifica come nell'art. 7, salvo dimostrazione del maggior danno subito da parte del Locatore. La risoluzione si verificherà di diritto il giorno stesso in cui il Conduttore riceverà la comunicazione scritta da parte del Locatore che quest'ultimo intende avvalersi della presente clausola risolutiva espressa.

Art. 9 Oneri accessori

Le Parti concordano che il Canone non comprende gli oneri accessori. In particolare, ma non esaustivamente, i costi del riscaldamento, del gas, dell'energia elettrica ed industriale, dell'acqua, dell'imposta di fognatura e di nettezza urbana ed ogni altro onere inerente all'effettivo godimento dei locali oggetto del presente Contratto sono a carico del Conduttore e, ove anticipati dal Locatore, sono rimborsati allo stesso entro cinque giorni dalla richiesta.

L'inosservanza delle previsioni di cui al presente articolo costituisce grave inadempimento e consentirà al Locatore di risolvere il Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e di pretendere il risarcimento dei danni, che fin d'ora si quantifica come nell'art. 7, salvo dimostrazione del maggior danno subito da parte del Locatore. La risoluzione si verificherà di diritto il giorno stesso in cui il Conduttore riceverà la comunicazione scritta da parte del Locatore che quest'ultimo intende avvalersi della presente clausola risolutiva espressa.

Sono altresì a carico del Conduttore le spese relative agli allacciamenti e potenziamenti delle utenze. Il Conduttore dovrà consentire al Locatore o a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata.
Nei casi previsti dagli articoli 1583 e 1584 Codice Civile il Conduttore non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

Art. 10 Uso e riconsegna dell'Immobile Locato

Il Conduttore dichiara di aver attentamente esaminato, anche con tecnici di propria fiducia, i locali oggetto del presente Contratto e di averli trovati idonei all'uso per il quale vengono locati, di accettarli incondizionatamente e senza eccezioni o riserve e si obbliga a riconsegnarli alla fine della locazione in buono stato, salvo il deperimento d'uso. Restano a carico del Conduttore tutti gli adempimenti amministrativi e/o fiscali necessari per poter esercitare l'attività d'impresa, oltre l'arredamento dei locali. Il Locatore resta in ogni caso esonerato da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale.

È espressamente convenuto tra le Parti che l'ottenimento, il mantenimento e l'osservanza di tutte le licenze, nulla-osta, certificati e autorizzazioni necessari per lo svolgimento dell'attività del Conduttore nei locali dell'Immobile Locato, nonché per la custodia dei medesimi, sono ad esclusiva cura e spese del Conduttore e che il Conduttore si conformerà, inoltre, sempre a propria cura e spese, a quanto sia prescritto dalle competenti autorità, anche a seguito di nuove disposizioni di legge, per l'esercizio della medesima attività nei locali dell'Immobile Locato.

L'attività svolta dal Conduttore e, più in generale, la sua condotta all'interno dell'Immobile Locato e la custodia dei medesimi locali si conformerà al pieno rispetto di tutte le norme di legge e regolamentari applicabili tempo per tempo, ivi incluse quelle in materia ambientale e di salute e sicurezza.

Le Parti convengono che, alla scadenza o alla cessazione anticipata per qualsivoglia motivo del presente Contratto, il Conduttore dovrà riconsegnare senza indugio l'Immobile Locato al Locatore in buono stato di conservazione così come ricevuto, fatto salvo il normale deperimento d'uso.

Nel caso di fallimento del Conduttore, il presente Contratto si intenderà ipso iure automaticamente risolto. Pertanto, salvo ogni diritto, i locali dovranno essere prontamente riconsegnati.

Art. 11 Lavori di allestimento ed arredamento a carico del Conduttore

Dell'importo complessivo dei lavori effettuati risultanti dal Progetto di ripristino e valorizzazione dell'immobile approvati dall'Amministrazione All. B il Conduttore scomputerà dai canoni di locazione l'importo di € _____. Eventuali importi dovuti a penali, interessi o altri oneri, nonché il Canone Unico Patrimoniale dovuto per l'area esterna in concessione non possono essere scomputati dal canone, ma dovranno essere pagati integralmente.
L'inosservanza delle previsioni di cui al presente articolo costituisce grave inadempimento e consentirà al Locatore di risolvere il Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e di pretendere il risarcimento dei danni, che fin d'ora si quantifica come nell'art. 7, a cui aggiungere il costo della eventuale riduzione in pristino dei luoghi, salvo dimostrazione del maggior danno subito da parte del Locatore. La risoluzione si verificherà di diritto il giorno stesso in cui il Conduttore riceverà la comunicazione scritta da parte del Locatore che quest'ultimo intende avvalersi della presente clausola risolutiva espressa.

Al termine della locazione:
- tutte le opere di allestimento ed arredamento di cui ai lavori che possano essere rimosse senza danneggiare i locali dovranno essere immediatamente asportate dal Conduttore;
- tutte le opere di riqualificazione, allestimento ed arredamento di cui ai lavori che non possano essere rimosse senza danneggiare i locali, saranno acquisite a beneficio dei locali, senza che nessun ulteriore rimborso o compenso sia dovuto al Conduttore oltre a quanto già ricevuto a scomputo del canone di locazione, anche se regolarmente autorizzate (ciò anche in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c.).
In caso di recesso anticipato le opere eseguite non saranno indennizzate.

Art. 12 Manutenzione dell'Immobile Locato
Ferme restando le previsioni di cui all'articolo 11 sono a carico del Conduttore le spese per la manutenzione ordinaria e d'uso, ed espressamente, ma non esaustivamente, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas, climatizzazione, aria condizionata, sanitari, gabinetti, chiavi, serrature, cardini degli infissi, pittura e verniciatura dei muri, dei soffitti e del pavimento e agli infissi interni.
Il conduttore si obbliga altresì ad eseguire con oneri a proprio carico tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura, nonché tutte le opere di manutenzione che si rendessero necessarie.

Art. 13 Miglioramenti e addizioni
Ogni aggiunta, diversa dalle opere di cui ai lavori art. 11, che non possa essere rimossa in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, diversa dalle opere di cui ai lavori art. 11, non può essere eseguita dal Conduttore, salvo il preventivo consenso scritto del Locatore.
In ogni caso, al termine della locazione, il Locatore potrà scegliere tra la riduzione in pristino dei locali, a carico del Conduttore, oppure l'acquisizione di tutte le opere e di tutte le addizioni a beneficio dei locali, senza che nessun rimborso, indennità o compenso, anche parziali, siano dovuti al Conduttore, anche se regolarmente autorizzate, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c., né il loro valore potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.
Le migliorie proposte in sede di partecipazione ed esaminate in sede di valutazione corrispondenti a _____, sono scomputate dal Canone nella misura del _____% e resteranno di proprietà del Locatore.

Art. 14 Sublocazione e cessione
Il Conduttore, salvo preventiva autorizzazione scritta del Locatore, non può sublocare l'Immobile Locato o cedere a terzi il Contratto, neppure parzialmente, salvo quanto previsto dall'art. 36 l. 392/1978 in merito alla cessione ed alla locazione dell'azienda.
In ogni caso, resta inteso che, qualora il Conduttore si avvalga del diritto di cedere l'azienda, ai sensi dell'art. 36 l. 392/1978, resterà comunque garante del rispetto degli impegni assunti con il Contratto; in particolare il Locatore potrà rivalersi nei confronti del Conduttore qualora il nuovo conduttore non faccia fronte agli impegni previsti nel Contratto.
Anche per il caso di sublocazione o cessione autorizzata dal Locatore, di cui al comma 1 del presente articolo, il Conduttore rimarrà solidalmente obbligato insieme a ogni proprio sublocatore e cessionario del puntuale adempimento delle obbligazioni del Contratto.

Art. 15 Obbligo di custodia dell'Immobile Locato
Il Conduttore è costituito custode dei locali dell'Immobile Locato ed esonera espressamente il Locatore, manlevandolo e tenendolo indenne da ogni e qualunque responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare al Conduttore o ai suoi dipendenti ed ai terzi comunque presenti nei locali dell'Immobile Locato da fatti, atti od omissioni di dipendenti e/o clienti del Conduttore e di terzi in genere.
Il Conduttore esonera, altresì, espressamente il Locatore da ogni e qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Il Conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi dipendenti, dalla propria clientela e dai terzi comunque presenti nei locali dell'Immobile Locato le regole del buon vicinato, del buon costume e del corretto vivere civile.

Art. 16 Ulteriori obblighi del Conduttore

Ai fini della conduzione all'interno dell'Immobile Locato dell'attività di cui al precedente articolo 3 (Destinazione d'uso dell'Immobile Locato), il Conduttore si obbliga, a svolgere nell'Immobile Locato le attività promozionali indicate nel Progetto di Gestione allegato al Contratto All. C

L'inosservanza anche di una sola delle previsioni di cui al precedente punto del presente articolo costituisce grave inadempimento e consentirà al Locatore di risolvere il Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e di pretendere il risarcimento dei danni, che fin d'ora si quantifica come nell'art. 7, salvo dimostrazione del maggior danno subito da parte del Locatore. La risoluzione si verificherà di diritto il giorno stesso in cui il Conduttore riceverà la comunicazione scritta da parte del Locatore che quest'ultimo intende avvalersi della presente clausola risolutiva espressa.

Le Parti si impegnano a cooperare secondo i più elevati standards di correttezza e buona fede per la miglior riuscita ed attuazione di quanto previsto dal Contratto, anche con riferimento alla fruizione da parte del pubblico delle Attività promozionali. In particolare, ma non in via esaustiva, le Parti si impegnano a discutere in anticipo e con la massima trasparenza e buona fede ogni possibile questione che possa produrre un conflitto o una contrapposizione tra le stesse ed a collaborare facendo tutto quanto ragionevolmente possibile per dare corretta esecuzione a quanto disposto dal Contratto.

Art. 17 Coperture assicurative

Il Conduttore presenta:

1. Polizza Incendio e rischi accessori: per danni arrecati ai locali, alle strutture e agli impianti mediante garanzia RISCHIO LOCATIVO per un valore (pari al valore "a nuovo" dei beni medesimi) di € 1.000.000,00 (un milione/00) compresa garanzia "Ricorso Terzi" per un massimale non inferiore a Euro 1.000.000,00 per sinistro.
2. Polizza RCT/O – Responsabilità Civile verso Terzi: a garanzia di danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività nonché di infortuni di personale impiegato nell'attività con un massimale non inferiore per la sezione RCT ad Euro 1.000.000,00 e per la sezione RCO a Euro 1.000.000,00 a garanzia di eventuali danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività.

Tali coperture dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.

Il Conduttore resta garante dei danni che fossero provocati per negligenza o cattivo uso durante la locazione o alla sua cessazione, impegnandosi a provvedere a sue spese alle necessarie riparazioni, eccettuate quelle dovute a vetustà.

Il Conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo provocati dallo stesso, da propri dipendenti o da terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta del locatore.

L'inosservanza delle previsioni di cui al presente articolo costituisce grave inadempimento e consentirà al Locatore di risolvere il Contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e di pretendere il risarcimento dei danni che fin d'ora si quantifica come nell'art. 7, salvo dimostrazione del maggior danno subito da parte del Locatore. La risoluzione si verificherà di diritto il giorno stesso in cui il Conduttore riceverà la comunicazione scritta da parte del Locatore che quest'ultimo intende avvalersi della presente clausola risolutiva espressa.

Art. 18 Sopralluoghi e visite

Il Locatore può in qualunque momento, previo avviso al Conduttore non inferiore a 24 ore, visitare, ispezionare o far ispezionare dai propri incaricati i locali oggetto del Contratto, anche al fine di contestare la conformità delle modalità d'uso da parte del Conduttore alle disposizioni di cui al Contratto.

I sopralluoghi e le visite di cui sopra dovranno avvenire negli orari di volta in volta ragionevolmente concordati con il Conduttore e nel rispetto delle esigenze ed attività lavorative del Conduttore.
Tale possibilità deve essere prevista anche successivamente alla disdetta o nel caso in cui il locatore intenda vendere la cosa locata, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.
Il Locatore si riserva il diritto di accesso alla terrazza ed alla copertura, tramite le scale e/o l'ascensore, al fine di effettuare sopralluoghi ed interventi sugli impianti che restano di proprio uso e competenza (impianto anticaduta), con modalità da concordare con il Conduttore, salvo casi di estrema urgenza o emergenza. Il Locatore si riserva inoltre il diritto di tenere in deposito le attrezzature necessarie per l'accesso alla copertura (scale di sicurezza ecc..) nella zona della terrazza al piano secondo, destinata ad impianti tecnologici, zona da mantenere interdetta al pubblico a cura del Conduttore.

Art. 19 Prestazione energetica
Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relative alla prestazione energetica dell'Immobile Locato, inclusa copia dell'Attestazione di Prestazione Energetica.
Il locatore consegna inoltre al conduttore copia del certificato di abitabilità/agibilità dell'immobile.

Art. 20 Foro competente
Per qualsiasi controversia in relazione all'interpretazione, esecuzione, validità e risoluzione del Contratto sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Firenze, con ciò intendendosi derogata ogni altra competenza anche concorrente.

Art. 21 Normativa applicabile e disposizioni generali
Il Contratto è esclusivamente disciplinato dalla legge italiana. Per ogni aspetto non espressamente regolato dal Contratto, si applicheranno le disposizioni della l. 392/1978 e, ove applicabili, le relative disposizioni del Codice Civile e le altre norme vigenti in materia.
Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti esterne, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti la Pubblica Sicurezza ed i vigenti regolamenti comunali.
Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto di esse darà diritto alla risoluzione del contratto.
Qualsiasi modifica al contratto dovrà essere approvata mediante atto scritto.

Art. 22 Spese, imposte e tasse
Sono a carico del Conduttore l'imposta di bollo per il Contratto di locazione e le quietanze.
L'imposta di registro e gli eventuali successivi rinnovi sono a carico del Locatore e del Conduttore in parti uguali.
Sono a carico del Conduttore tutte le spese di registrazione e bollo in caso di recesso o risoluzione anticipata per motivi ad esso imputabili.
Il Locatore provvederà alla registrazione del Contratto dandone comunicazione al Conduttore e, quest'ultimo, si impegna a rimborsare il Locatore entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento della comunicazione.

Art. 23 Comunicazioni
A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla sua cessazione (compresa notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore elegge domicilio nell'immobile affittato e, per il caso che esso in seguito più non lo detenga, elegge domicilio presso il Comune ove è ubicato l'immobile.

Art. 24 Privacy
1l conduttore dichiara di essere stato informato ai sensi di quanto disposto dagli articoli 7 e 13 del D.Lgs. 196/2003 e dal Regolamento U.E. 2016/679 e conferisce il proprio consenso al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità di legge.

Impruneta, ……..

Il Locatore Il Conduttore

Le parti dichiarano di approvare specificamente, dopo attenta lettura, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e ss. c.c., le condizioni del presente contratto contenute negli articoli: 3.3 (clausola risolutiva espressa), 4.4 (tacita rinnovazione), 4.5 (recesso per gravi motivi), 7.1 (solve et repete), 7.2 (clausola risolutiva espressa e penale), 8.2 (clausola risolutiva espressa), 9.2 (clausola risolutiva espressa), 11.3 (clausola risolutiva espressa), 11.4 (deroga artt. 1592 e 1593 c.c.), 13.2 (deroga artt. 1592 e 1593 c.c.), 14.1 (sublocazione), 16.6 (clausola risolutiva espressa), 18.2 (clausola risolutiva espressa) e 21.2 (foro esclusivo).

Il Locatore Il Conduttore