16002

CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno 2020 (duemilaventi) e questo giorno 3 (tre) del mese di marzo in Scandicci,

tra

UNICOOP FIRENZE Società Cooperativa, iscritta all'albo delle società cooperative con il n. A104272 (categoria di consumo) con sede in Firenze, Via Santa Reparata, 43 codice fiscale e numero iscrizione al Registro Imprese di Firenze 00407780485, qui rappresentata dal Direttore Area Sviluppo e Patrimonio, Marco Pandinelli, nato a Firenze (FI) il 19 febbraio 1963, domiciliato per la carica presso gli uffici della società siti in Scandicci Viale Europa n.51, autorizzato alla firma del presente atto giusta procura institoria rilasciata con atto ricevuto dal Notaio S. Meucci in data 13 febbraio 2019, Repertorio n. 5565 Fascicolo 4028 registrato a Firenze il 19 febbraio 2019 al n. 5364 serie 1T

- da una parte -

e

Azienda Speciale Farmacie con sede in San Miniato (PI), Via Vittime del Duomo, n. 8, numero di iscrizione al Registro Imprese di Pisa, partita IVA e codice fiscale 01625110505, rappresentata dal Direttore Generale, Luigi Giglioli, nato a Empoli (FI), il 6 agosto 1982, domiciliato per la carica presso la sede legale, autorizzato alla firma del presente atto in forza dei vigenti patti statutari

- dall'altra parte -

si premette

A.- Unicoop Firenze (d'ora in avanti Locatore) è proprietaria di un complesso immobiliare (d'ora in avanti Complesso Immobiliare) sito in San Miniato (PI), località San Miniato Basso, Via Aporti s.n.c. (individuato con perimetratura rossa nell'elaborato cartografico allegato "A"), oggetto di un intervento di ristrutturazione attualmente in fase di ultimazione, composto da più unità immobiliari destinate ad attività commerciali e

direzionali e da spazi comuni interni ed esterni (quali l'ampio piazzale di parcheggio a raso per circa 40 posti auto, in buona parte coperti, ed i relativi impianti, posti auto per portatori di handicap, stalli per moto e motorini e rastrelliere per biciclette ecc...) gestiti - direttamente o tramite terzi - dalla proprietà in conformità all'apposito Regolamento Interno che li descrive e ne disciplina l'uso;

B.- Azienda Speciale Farmacie (d'ora in avanti Conduttore) intende attivare nel Complesso Immobiliare una farmacia e a tal fine ha individuato un'unità immobiliare catastalmente identificata al C.F. del Comune di San Miniato al foglio n. 17 particella n. 1353 subalterno n. 7, ultimata in conformità alle intese preliminari al riguardo intercorse e agibile (giusta attestazione di agibilità prot. 6134/2020 del 2 marzo 2020 – pratica n. 2020/AG/023), meglio rappresentata nell'elaborato allegato "B" contenente anche la descrizione delle caratteristiche edili e impiantistiche della medesima (d'ora in avanti Locale), nella quale, con il consenso di Unicoop Firenze, ha effettuato, autonomamente e tramite i propri tecnici di fiducia, un sopralluogo per accertarne e verificarne (come poi ha accertato e verificato) l'idoneità tecnico – giuridica alla luce della disciplina di settore applicabile.

C.- il Locatore intende ora concedere in locazione il Locale nello stato in cui si trova ed il Conduttore, previo perfezionamento a propria cura e spese della pratica edilizia all'uopo eventualmente occorrente, intende eseguirvi i lavori anche di rifinitura di cui all'elaborato allegato "C" intesi a dargli caratteristiche ed impianti funzionali all'attività che vi svolgerà, così come procederà all'arredo (d'ora in avanti Opere di completamento ed allestimento);

D.- il Conduttore, sulle premesse tutte di cui sopra, ha chiesto di poter condurre in locazione il Locale ed il Locatore si è dichiarato disposto a concederlo.

Tutto ciò premesso,

si conviene

1. Premessa.

Le parti approvano e ratificano la narrativa che precede e i documenti ivi richiamati, che costituiscono pertanto parte integrante e sostanziale e all'occorrenza criterio interpretativo del presente contratto (di seguito Contratto), ogni clausola del quale è frutto della loro libera contrattazione.

2. Oggetto.

Il Locatore concede in locazione al Conduttore che a tale titolo accetta, il Locale descritto in premessa sub lettera B.

Il Conduttore non potrà cedere il Contratto né sublocare o concedere a terzi anche parzialmente o gratuitamente l'utilizzazione del Locale. È fatta naturalmente salva l'operatività dell'art. 36 L.392/78 nel qual caso il cessionario del Contratto o sub conduttore sarà obbligato al rispetto del Contratto congiuntamente e in solido con l'attuale Conduttore.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1407 cod. civ., il Conduttore presta sin d'ora esplicitamente assenso all'eventuale cessione, da parte del Locatore, del presente contratto a terzi, ivi comprese altre società controllate o anche solo partecipate.

3. Destinazione

Il Locale dovrà essere destinato all'attività di farmacia da esercitarsi sotto sotto l'insegna "Farmacia San Miniato", restando peraltro in ogni caso escluso l'uso in qualsiasi forma (e quindi anche in combinazione con altri segni distintivi) del marchio COOP.

Il Conduttore non potrà utilizzare il Locale per l'esercizio di un'attività avente distinte caratteristiche e finalità o che quand'anche parziale e funzionalmente collegata a quella di farmacia per le modalità o gli strumenti con i quali sia attuata ecceda l'assorbente prevalenza di quest'ultima.

4. Locale

Il Conduttore dichiara di avere attentamente visitato e ispezionato il Locale e l'intero

Complesso Immobiliare e di avere verificato anche i relativi impianti e trovato il tutto di proprio gradimento, funzionante e idoneo all'uso che intende farne.

Il Locale viene quindi oggi concesso e accettato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova obbligandosi peraltro esplicitamente il Conduttore a realizzare (previa approvazione del Locatore, ma a propria cura e spese e senza poter pretendere alcunché al riguardo al termine del rapporto) ogni lavoro, opera, impianto richiesto dalla disciplina di settore via via vigente per la sua legittima utilizzazione per la destinazione qui convenuta.

Ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche e integrazioni, il Locatore consegna al Conduttore l'attestato di prestazione energetica rilasciato in data 28 febbraio 2020 dal Geom. Riccardo Botti, iscritto al n. 1149 dell'Albo dei Geometri di Pisa (che si allega al presente atto sotto la lettera "D") dal quale risulta che l'unità immobiliare ricade in classe "C" di prestazione energetica globale e il Conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'unità immobiliare.

Il Locatore dichiara altresì che, per quanto a sua conoscenza, a decorrere dalla data di rilascio del predetto attestato non si sono verificate cause per le quali ne sia previsto l'aggiornamento o ne consegua la decadenza. Il Conduttore si obbliga peraltro a provvedere a tale aggiornamento a propria cura e spese laddove fosse invece riscontrata la sussistenza di tali cause in ragione dei lavori di cui alla successiva clausola 5. Allo stesso modo il Conduttore dovrà provvedere all'aggiornamento catastale laddove in ragione dei lavori *de quo* ciò si renda necessario.

5. Opere di completamento ed allestimento

5.1. Il Conduttore, previo perfezionamento della pratica edilizia all'uopo eventualmente occorrente, realizzerà a propria cura, spese e rischio le Opere di completamento ed allestimento, così come procederà all'arredo, entro 60 (sessanta) giorni dal perfezionamento

del presente contratto avendo cura di non arrecare danni al Locale o agli impianti e disturbo alle altre attività insediate nel Complesso Immobiliare.

Nell'esecuzione il Conduttore si obbliga per sé e per i suoi incaricati ed appaltatori - ai quali farà esplicitamente assumere ogni obbligo relativo – a rispettare e far rispettare tutte le prescrizioni di legge, d'arte e di prudenza in materia di sicurezza (ivi comprese quelle di cui al D.Lgs. 81/2008 ss.mm.ii.) sui luoghi di lavoro e nei cantieri, nonché quelle necessarie a garantire la conservazione del Locale e degli altri beni altrui ed a consentire l'ordinato svolgimento di tutte le operazioni in coordinamento con gli altri soggetti che avranno contemporaneamente accesso al Complesso Immobiliare.

5.2. Le Opere di completamento ed allestimento dovranno essere eseguite a regola d'arte e nel rispetto della disciplina urbanistico-edilizia, anche locale, vigente, così come delle prescrizioni eventualmente impartite dalla pubblica amministrazione che dovranno essere eseguite dal Conduttore immediatamente quale obbligo specifico anche nei confronti del Locatore.

Resta inteso che sarà cura ed onere del Conduttore (anche, occorrendo, facendo ricorso ad adeguate consulenze) assumere ogni necessaria informazione e compiere ogni valutazione circa l'identificazione del titolo abilitativo alla realizzazione dei lavori e la necessità di suo previo materiale rilascio, così come della necessità o meno di ogni altro atto di consenso richiesto dalle discipline applicabili (nulla-osta, autorizzazioni, ecc.) che dovranno essere richiesti, in coordinamento con gli incaricati della proprietà, a cura e spese del Conduttore, per lo svolgimento dei lavori, la cui fattibilità non viene in alcun modo garantita dal Locatore per il fatto di avere accettato il progetto predisposto dal Conduttore. La pratica edilizia dovrà essere predisposta dal Conduttore a proprio nome, cura e spese e dovrà essere sottoposta a Unicoop Firenze perché provveda ad autorizzarne la presentazione.

Il Conduttore dovrà realizzare e collaudare gli impianti a norma di legge e dovrà

consegnare al Locatore i progetti e le dichiarazioni previste dalla disciplina in materia di impianti, in particolare riguardo anche al D.M. 22.01.2008 al n. 37.

Le insegne saranno installate, nelle ubicazioni di cui all'elaborato allegato "E", solo dopo il rilascio delle autorizzazioni legittimanti l'insediamento della nuova sede farmaceutica e saranno installate dal Conduttore previo conseguimento, a sua cura e spese, di ogni necessario e specifico permesso e/o autorizzazione da parte delle autorità competenti.

5.3. Il Locatore avrà facoltà di:

(i) verificare l'esecuzione delle Opere di completamento ed allestimento in qualsiasi momento e di chiederne la sospensione o modificazione qualora esse possano pregiudicare le strutture ed ogni altra parte rilevante per il Locale e/o per il Complesso Immobiliare ed i loro impianti;

(ii) revocare in qualunque momento il consenso all'esecuzione delle Opere di completamento ed allestimento e chiedere l'immediato ripristino dei luoghi, laddove stimi che l'esecuzione comporti o sia suscettibile di provocare sospensioni o limitazioni di qualsiasi natura per le autorizzazioni, licenze o analoghi atti o consensi delle autorità competenti ed ogni altro presupposto e condizione necessari per legge in relazione al Complesso Immobiliare.

6. Durata e recesso.

La durata della locazione sarà di anni 6 (sei) a decorrere da oggi con rinnovo tacito alla prima scadenza per altri 6 (sei) anni in difetto di disdetta da darsi da una parte all'altra nei tempi, modi e sul presupposto previsti dalla legge. Fatta salva l'operatività dell'art. 27 della L. 392/78 è pattiziamente esclusa la facoltà del conduttore di recedere in corso di durata del Contratto.

7. Canone.

Il canone sarà dovuto dalla data di ultimazione delle Opere di completamento ed

allestimento e comunque, anche a prescindere da essa, decorsi 60 (sessanta) giorni dalla data di conclusione del presente contratto.

Il canone annuo di locazione sarà pari ad Euro 48.000,00 (euro quarantottomila/00) oltre IVA ed aggiornamento ISTAT nella misura *infra* determinata.

Al predetto canone per i primi dodici anni sarà aggiunta annualmente la somma di euro 4.500,00 (versandosi così euro 52.000,00 oltre IVA ed aggiornamento ISTAT maturato sul canone di locazione) a rimborso dei costi anticipati dal Locatore, su richiesta del Conduttore, per realizzare le "Opere ulteriori" descritte nell'Allegato C al contratto preliminare stipulato in data 18 febbraio 2020 registrato a Firenze il 2 marzo 2020 al numero 1683, serie 3).

Il Conduttore dovrà corrispondere le somme di cui sopra, al domicilio del Locatore, in rate quadrimestrali anticipate di pari importo nei primi 5 (cinque) giorni di gennaio, maggio e settembre di ogni anno e ciò indipendentemente dal ricevimento della fattura, salvo la prima rata che dovrà essere versata entro 5 (cinque) giorni dal ricevimento della fattura e che coprirà il periodo che va dalla data di decorrenza del canone al termine del quadrimestre solare a quella data in corso.

Il pagamento delle somme di cui sopra dovrà avvenire mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato ad Unicoop Firenze SC presso Banca Unicredit S.p.a di via dei Vecchietti, 11, Firenze – IBAN IT 55 Q 02008 09292 V00330000001.

Il canone come sopra convenuto in euro 48.000,00 verrà comunque automaticamente aumentato, di anno in anno, per effetto delle variazioni del potere di acquisto della moneta.

L'aumento opererà automaticamente e sarà nella misura massima consentita dalla disciplina di settore via via in vigore.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue

eventuali ragioni. Il mancato o ritardato pagamento in tutto o in parte e per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, costituirà il Conduttore in mora, con la conseguente facoltà del Locatore di ritenere risolto di diritto il presente contratto per grave inadempimento ex art. 1456 cod. civ..

In caso di ritardo nel versamento del canone il Conduttore:

a) rimborserà al Locatore le spese sostenute, ivi comprese le spese legali anche stragiudiziali e/o le commissioni relative a eventuali interventi effettuati da terzi su incarico del Locatore;

b) sarà comunque tenuto al pagamento degli interessi di mora sulle somme non corrisposte in misura non inferiore a quella stabilita dal D. Lgs. 231/2002 ss.mm.ii..

8. Spese di gestione parti comuni.

Il Conduttore dichiara di aver attentamente esaminato Regolamento Interno per la gestione delle parti comuni che condivide e approva obbligandosi a rispettarlo ivi comprese le future variazioni che il Locatore potrà motivatamente apportare al fine di garantire o ottimizzare il funzionamento dell'intero Complesso Immobiliare.

Attualmente gli spazi e impianti comuni sono gestiti (direttamente o tramite terzi) dal Locatore che potrà peraltro individuare una diversa forma gestionale collegiale ("condominio", consorzio o forme associative analoghe) alle quali il Conduttore si obbliga sin d'ora a partecipare.

La partecipazione del Conduttore alle spese comuni viene concordemente determinata dalle parti in euro 6.000,00 (euro seimila/00) annui, oltre IVA, da assoggettarsi a rivalutazione annuale ISTAT in misura pari al 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

La determinazione dell'importo forfetario di partecipazione alle spese è stata convenuta dalle parti in considerazione del budget di spesa predisposto da Unicoop Firenze con le voci

come riportate nel Regolamento Interno e delle caratteristiche del Locale.

L'importo come sopra determinato, fatta salva l'applicazione dell'indicizzazione nella misura sopra convenuta, potrà subire variazioni in aumento soltanto laddove ci fosse un aumento delle spese di gestione conseguente a disposizioni normative o atti della pubblica amministrazione che rendessero obbligatori nuovi servizi o l'intensificazione di quelli oggi ordinariamente prestati (a titolo esemplificativo e non esaustivo, servizi inerenti la sicurezza quale imposizione di guardianie diverse da quelle oggi usuali) o che comportassero l'aumento di tasse, imposte o tributi comunque denominati relativi al Complesso Immobiliare e/o ai servizi ed alle utenze dello stesso; in tali casi l'importo come sopra concordato potrà subire una variazione proporzionale in aumento.

Contemporaneamente alla corresponsione del canone di locazione e con le medesime modalità, in rate anticipate quadrimestrali di pari importo, nei primi 5 (cinque) giorni di gennaio, maggio e settembre di ogni anno e ciò indipendentemente dal ricevimento della fattura, il Conduttore dovrà corrispondere al Locatore (o a terzi a tal fine segnalati) le predette spese comuni.

In caso di ritardo il Conduttore sarà tenuto al pagamento degli interessi di mora sulle somme non corrisposte in misura non inferiore a quella stabilita dal D. Lgs. 231/2002 ss.mm.ii..

9. Consegna.

La consegna del Locale avviene contestualmente alla sottoscrizione del Contratto.

Con la consegna il Conduttore è costituito custode del Locale anche esonerando espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni, diretti e indiretti, che potranno derivare ai terzi dall'immobile locato.

Il Conduttore:

(i) si obbliga a osservare e a far osservare tutte le norme di prevenzione, di

antinfortunistica, igiene e tutela della sicurezza delle persone, delle cose e dell'ambiente, relative all'attività espletata nel fondo locato, a mantenere il locale in stato idoneo a tali fini e ad acquisire tutte le autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività per le quali il Locatore non assume obbligazioni in relazione allo stato dei luoghi che sono conosciuti e accettati dal Conduttore;

(ii) sarà tenuto a rilevare indenne il Locatore per ogni pregiudizievole conseguenza che lo svolgimento irregolare dell'attività nel fondo locato possa arrecare al Locatore o alle altre attività del Complesso Immobiliare;

(iii) autorizza sin da ora la proprietà o un suo incaricato ad accedere al Locale al fine di compiere tutte le verifiche dello stato dei luoghi in ordine all'osservanza degli obblighi di legge sulla prevenzione degli incendi e gli altri obblighi a tutela della sicurezza delle persone, delle cose e dell'ambiente;

(iv) si obbliga a eseguire le prescrizioni della proprietà o del suo incaricato e ad adeguarsi alle stesse, restando inteso che in caso di inottemperanza il Locatore o il suo incaricato potranno provvedere direttamente ma a sue spese.

(v) sosterrà da oggi e fino all'effettiva riconsegna tutte le tasse, i tributi e i consumi inerenti al Locale. Per quanto concerne la fornitura di energia elettrica le Parti si danno atto che, fino alla data di attivazione della cabina elettrica esterna all'edificio, i consumi afferenti il Locale saranno calcolati mediante contatore a defalco ed i relativi costi dovranno essere rimborsati al Locatore. Il Locatore darà tempestiva comunicazione al Conduttore dell'avvenuta attivazione della cabina elettrica, affinché quest'ultimo provveda immediatamente alla richiesta di contatore ed alla stipula del contratto di fornitura autonomo. Contestualmente all'attivazione dell'autonoma fornitura di energia elettrica le Parti procederanno alla lettura in contraddittorio del contatore a defalco per determinare i consumi effettivi ed il Conduttore provvederà a rimborsare al Locatore i relativi costi entro

5 (cinque) giorni dall'emissione della relativa fattura.

10. Manutenzioni.

Sono a carico del Conduttore le manutenzioni e riparazioni ordinarie del Locale e degli impianti (riscaldamento, raffrescamento, elettrico, idraulico, antincendio, ecc.), nonché quelle straordinarie che si rendano necessarie in conseguenza dell'omessa o errata predetta manutenzione o riparazione ordinaria. Saranno altresì a carico del Conduttore anche le riparazioni che si rendessero necessarie per danni di ogni genere prodotti da colpa, incuria o altro fatto dipendente dal Conduttore, suoi dipendenti o terzi (ivi compresi i clienti) ai quali sia stato consentito o dei quali sia stato tollerato l'accesso all'immobile.

Ove il Conduttore non provveda tempestivamente e correttamente alle manutenzioni e riparazioni di cui sopra potrà provvedervi il Locatore nel qual caso il Conduttore gli rimborserà entro 20 giorni dalla richiesta i costi sostenuti.

Il Conduttore dovrà inoltre eseguire a propria cura e spese e con ogni sollecitudine gli eventuali adeguamenti (impianti, igienico - sanitari, etc.) prescritti da normative comunitarie, nazionali, regionali e locali con riferimento all'attività che si svolge nel Locale.

Allo scopo di accertarsi della diligente manutenzione e corretta conduzione del Locale, il Locatore potrà comunque effettuare sopralluoghi presso il fondo locato, per mezzo dei suoi legali rappresentanti o suoi incaricati.

11. Modifiche e migliorie.

Fatto salvo quanto previsto alla precedente clausola n. 5, il Conduttore non potrà, senza il previo assenso del Locatore, compiere nel Locale lavori di qualunque tipo (anche non edilizio). Ove assentiti, i lavori dovranno essere realizzati a totale cura e spese del Conduttore e in stretta conformità alla disciplina di settore e nel rispetto dei titoli abilitativi eventualmente necessari da procurarsi a cura e spese del Conduttore (o dei progetti

depositati con le scia).

Per i lavori e le nuove opere realizzate senza consenso il Locatore (fatta salva la facoltà di far valere la risoluzione del contratto ex art. 1456 cod. civ. e il risarcimento dei danni sofferti) potrà esigere l'immediata messa in pristino.

12. Complesso Immobiliare.

La particolare ubicazione del Locale all'interno del contesto unitario costituito dal Complesso Immobiliare implica particolari obblighi nello svolgimento delle singole attività ed in particolare il Conduttore si obbliga:

(i) a gestire la propria attività senza soluzione di continuità, con la massima diligenza e correttezza e nell'integrale rispetto delle diverse discipline di settore applicabili all'attività che vi è svolta e ai rapporti con fornitori, dipendenti e/o collaboratori;

(ii) a comunicare a Unicoop Firenze o a soggetto da questa delegato, almeno entro il 30 (trenta) giugno di ogni anno, l'ammontare complessivo del fatturato realizzato dall'esercizio insediato nel Locale ed il numero degli scontrini emessi (o documenti equipollenti) nei vari mesi dell'anno per coordinare ed efficientare eventuali iniziative o campagne promozionali e comunque ottimizzare la capacità attrattiva della clientela e la soddisfazione della stessa nell'interesse di quest'ultima e di quanti operano nella zona.

Il Locatore garantisce espressamente che tutti i dati raccolti secondo quanto previsto indicato saranno utilizzati esclusivamente per fini statistici nel rispetto della normativa sulla privacy per tutto quello che riguarda documenti che non fossero di pubblico dominio.

13. Avviamento.

Al termine del rapporto locativo, per accordo fra le parti, non si darà luogo all'indennizzo previsto dall'art. 35 della legge 392/78.

14. Disciplina degli scarichi.

Il Locale è dotato di impianti di scarico (che sono dati in uso ma non in detenzione) di

pertinenza della fognatura comune del Complesso Immobiliare che recapita gli scarichi nella fognatura pubblica, secondo le norme dettate dal gestore del servizio e le condizioni e prescrizioni dell'autorizzazione.

La rete di raccolta degli scarichi e il mantenimento delle condizioni di autorizzazione rientrano nei servizi comuni sono di competenza del Locatore (o di chi sarà incaricato della gestione delle parti comuni) e potrà anche interromperne l'utilizzazione ove ciò sia necessario per garantire la conformazione alla disciplina di settore, provvedimenti della P.A. o consentire lavori di manutenzione o miglioramento della rete di raccolta.

Il Conduttore si obbliga a:

- collaborare ove ne sia richiesto con il gestore del servizio anche consentendo di accedere al fondo in qualunque momento, per ispezioni e misurazioni o prelievi degli scarichi e fornendo ogni informazione relativa alle attività che producono scarichi e alla loro natura e segnalando preventivamente ogni variazione e ogni successivo scostamento;
- vigilare sulle attività che si svolgono nel fondo e custodirlo specificamente al fine di prevenire l'immissione, anche casuale o da parte di terzi, di scarichi non conformi a quanto consentito dalla disciplina richiamata dal presente patto;
- eseguire immediatamente (o consentendo al gestore del servizio di effettuarle) le misure di urgenza che appaiano necessarie per garantire il rispetto delle norme e autorizzazioni di cui sopra.

Le obbligazioni di cui sopra hanno carattere essenziale per il contratto e la vigilanza da parte del gestore del servizio non esime il Conduttore dall'adempimento delle obbligazioni di legge e di contratto: quest'ultimo rileverà quindi prontamente indenni il Locatore, suoi amministratori e/o incaricati, da ogni conseguenza economica comunque pregiudizievole che dovesse derivare dalle sue inadempienze.

15. Cessazione del rapporto.

Al termine del rapporto (qualunque ne sia la causa):

(i) il Locale dovrà essere immediatamente riconsegnato in buono stato, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso fatto, conformemente alla destinazione prevista, con la diligenza del buon padre di famiglia;

(ii) il Conduttore presterà ogni consenso e collaborazione al fine della reintestazione (o intestazione) delle utenze a Unicoop Firenze o diverso soggetto da questo indicato.

Fermo il diritto alla tutela giudiziale e alla richiesta del maggior danno (e fermo l'obbligo di corrispondere l'indennità di occupazione nella misura dell'ultimo canone oltre aggiornamento ISTAT) è pattuita una speciale penale a carico del Conduttore per il ritardo nella riconsegna pari a € 100,00 (cento) per ogni giorno di ritardo.

Al termine del rapporto il Conduttore non sarà tenuto a ripristinare il Locale nello stato originario, fermo il suo obbligo di procedere alla rimozione, a sua cura e spese, delle merci, degli arredi e del robot magazzino automatizzato.

Fermo l'obbligo di rimozione dei beni ed impianti predetti, il Locatore potrà ritenere gratuitamente ogni modifica o miglioria eseguiti nel Locale (ivi compresi i lavori di completamento ed allestimento di cui in premessa ed alla clausola 5), senza corrispondere alcun rimborso o indennità al Conduttore, in espressa deroga a quanto previsto dagli articoli 1592 e 1593 cod. civ.

Le parti convengono altresì che il Locatore possa asportare e depositare altrove a spese del Conduttore arredi o beni mobili di proprietà di quest'ultimo abbandonati nel fondo al momento della riconsegna o acquisirli direttamente e gratuitamente, disponendone come meglio crederà.

16. Assicurazione.

Il Conduttore esibisce oggi (e ne consegna copia al Locatore):

1) Polizza Incendio con le seguenti garanzie aggiuntive e particolari: colpa grave, fenomeno

elettrico, danni da acqua condotta e spese per la ricerca della rottura, eventi socio - politici, attentati terrorismo e sabotaggio, eventi atmosferici, colaggio da impianti automatici di estinzione, spese di demolizione e sgombero. Tale polizza dovrà assicurare anche le seguenti partite: fabbricato per una somma pari al valore di ricostruzione a nuovo, macchinari, attrezzature, arredamento e merci, ricorso terzi e vicini, per un massimale di € 1.000.000,00 (un milione/00).

2) polizza Furto e Rapina contenente quali garanzie aggiuntive: guasti cagionati dai ladri ai locali e agli infissi e atti vandalici sulle cose assicurate.

3) Polizza di Responsabilità Civile che assicura i rischi della conduzione dei locali e dell'attività svolta, per un massimale unico non inferiore a € 1.500.000,00 (unmilionecinquecentomila/00).

Il Locatore avrà facoltà di chiedere nel corso del rapporto l'esibizione delle ricevute di pagamento dei premi assicurativi. La mancata esibizione delle ricevute, così come il mancato pagamento dei premi assicurativi, comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto, oltre alla facoltà per il Locatore di stipulare in nome e per conto del Conduttore, le suddette polizze o provvedere al pagamento dei relativi premi. In tal caso il Conduttore dovrà al Locatore, oltre al rimborso delle somme suddette, gli interessi sulle stesse nella misura dell'uno per cento mensile.

Il Conduttore rinuncia sin da ora a qualsiasi rivalsa nei confronti del Locatore e dei terzi per i danni assicurabili con le polizze di cui sopra nelle quali dovrà essere contemplata anche la rinuncia al diritto di rivalsa da parte dell'Assicurazione.

17. Deposito cauzionale.

A garanzia del puntuale ed esatto adempimento delle obbligazioni tutte nascenti dal presente contratto (ivi comprese, a titolo esemplificativo, quelle relative al pagamento alle scadenze pattuite dei canoni di locazione, degli oneri accessori e dei relativi interessi

eventualmente maturati, delle penali contrattuali e del risarcimento di danni derivanti da inadempimento di obblighi contrattuali, delle spese comuni) il Conduttore, in deroga all'art. 11 della legge n. n. 392 del 1978, si obbliga a versare ad Unicoop Firenze, entro 5 (cinque) giorni da oggi, a titolo di deposito cauzionale la somma di euro 30.000,00 (euro trentamila/00) mediante bonifico bancario sul conto corrente IBAN IT 55 Q 02008 09292 V00330000001. Le Parti si danno atto che il Locatore aveva richiesto al Conduttore di garantire l'adempimento delle obbligazioni contrattuali tutte mediante fideiussione bancaria a prima richiesta e che lo stesso si è determinato ad accettare, in luogo di questa, il deposito cauzionale stante la precipua richiesta del Conduttore, per tale ragione le Parti convengono che il deposito sia infruttifero. Il deposito non potrà essere imputato da parte del Conduttore, neppure in prossimità della scadenza del rapporto, in conto canoni.

Il Locatore si impegna a restituire il deposito cauzionale entro 6 (sei) mesi dalla cessazione del rapporto (qualunque ne sia la causa), previa verifica che il Locale si trovi in buono stato, salva la normale usura, che non sussistano pregiudizi alle strutture e agli impianti, che siano state osservate tutte le obbligazioni stabilite nel presente contratto ivi comprese quelle inerenti il pagamento dei canoni e delle utenze, e che non vi siano ulteriori pregiudizi in danno del Locatore stesso.

In caso di utilizzo del deposito cauzionale nel corso del rapporto (per imputazione - da parte del Locatore - in tutto o in parte dello stesso in conto canoni non corrisposti, per esecuzione di lavori di spettanza del Conduttore o per ogni altro inadempimento contemplato in contratto), questo dovrà essere ricostituito entro 15 (quindici) giorni dalla formale richiesta, in difetto il presente contratto si risolverà di diritto.

Resta salva, in ogni caso, la possibilità di richiedere il risarcimento del maggior danno.

18. Trattamento dati personali.

Le parti si danno reciprocamente atto di aver reso disponibile l'informativa relativa ai dati

trattati. La durata del trattamento è strettamente connessa all'oggetto contrattuale; i dati saranno trattati secondo le finalità proprie del contratto, funzionalmente allo svolgimento dell'oggetto contrattuale ed agli obblighi di legge.

Le parti, altresì, si impegnano a comunicare, all'atto di sottoscrizione del presente contratto, gli estremi del Data Protection Officer o del Referente privacy aziendali se designati.

Qualora ciascuna parte venga a conoscenza dei dati personali di cui sia titolare l'altra, conferma l'adozione ed il rispetto delle normative vigenti in materia di privacy con particolare riferimento alle prescrizioni di cui al General Data Protection Regulation.

19. Elezione di domicilio.

Qualunque comunicazione o notificazione (anche introduttiva di giudizio) relativa al presente contratto e/o al rapporto che deriva sarà effettuata

- se al Conduttore in San Miniato (PI), Via Vittime del Duomo n. 8 PEC sanminiato@assofarm.postacert.it;
- se al Locatore, in Scandicci (FI), Viale Europa n. 52; PEC segreteria.immobiliare@pec.unicoopfirenze.coop.it.

20. Imposte.

Unicoop Firenze SC come sopra rappresentata, quale parte locatrice, dichiara ai sensi dell'art. 35 D.L. 223/2006, come modificato dalla legge di conversione 248/2006, di optare per il regime d'imponibilità della presente locazione ai fini I.V.A. al quale i canoni pertanto saranno soggetti nella misura di legge.

Le spese di bollo sono a carico del conduttore.

Le spese di registro del presente contratto, ai sensi del combinato disposto degli artt. 41 e 8 della L. n. 392/1978, saranno a carico del conduttore e del locatore in parti uguali, anche per la registrazione degli anni successivi, restando facoltà di Unicoop Firenze di pretendere in ogni momento del contratto l'applicazione di norme di legge più favorevoli emanate

durante la vigenza del contratto.

Unicoop Firenze curerà il versamento dell'imposta di registro e i relativi adempimenti, con obbligo del conduttore di pagare a Unicoop Firenze quanto di sua spettanza non appena sarà da questa richiesto il rimborso, oltre agli interessi legali dal giorno di pagamento dell'imposta.

Allegati:

Allegato "A" – Planimetria del Complesso Immobiliare;

Allegato "B" (composto di tre elaborati "B1", "B2" e "B3") – Planimetria dell'unità immobiliare oggetto di locazione contenente anche la descrizione delle caratteristiche edili e impiantistiche della medesima;

Allegato "C" (composto di due elaborati "C1" e "C2") – Elaborato Opere di completamento ed allestimento;

Allegato "D" – Attestato di prestazione energetica;

Allegato "E" – Elaborato insegne.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE