

LOTTO 3

ASTE  
GIUDIZIARIE



**CONTRATTO DI LOCAZIONE  
AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO**

N° Hh72  
SERIE 3<sup>e</sup>

(ATTI PRIVATI)

30 LUG. 2003

Con la presente scrittura privata fra:

■ [Redacted] nata a [Redacted] il [Redacted] '5, residente in [Redacted] 32, C.F. [Redacted] qui di seguito denominata "locatore", e

■ La Sig.ra [Redacted], nata a [Redacted] il [Redacted] e residente in [Redacted] Via [Redacted] [Redacted], C.F. [Redacted]

qui di seguito denominata "conduttore"

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

1. [Redacted] concede in locazione alla Sig.ra [Redacted] accetta, il seguente immobile: **fondo commerciale di circa mq. 75, composto di un vano principale ad uso negozio, da un piccolo servizio igienico e da una piccola corte sul retro.** L'immobile è situato in Grosseto, Via F. De Sanctis 20, 22/a e 22/E ed è censito al NCEU di Grosseto al foglio 88, part. n° 1530, sub. 1, Cat. C/1 cl. 3, Cons. mq. 75, R.C. £ 3.900.000.
2. La locazione viene concessa ed accettata **per il solo ed esclusivo uso di negozio di fiorista e/o articoli connessi e/o complementari**, con divieto di sub-locazione e di cessione di contratto al di fuori delle ipotesi di Legge e di mutamento della destinazione d'uso convenuta.
3. La locazione è convenuta per una durata iniziale di anni 6 (sei) a decorrere dal giorno 1° Agosto 2003 e potrà, anche tacitamente, rinnovarsi per un

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

uguale periodo in mancanza di disdetta che ciascuna parte potrà comunicare all'altra nei termini e modalità di Legge.

4. Il **canone base annuo di locazione** viene convenuto nella misura iniziale di € **11.160,00 (undicimilacentosessanta)** che verranno corrisposti dal conduttore, al domicilio del locatore, in 12 rate mensili anticipate di pari importo entro e non oltre il quinto giorno di ogni mese. Resta peraltro convenuto che, per i primi tre anni della locazione, sul canone dovuto contrattualmente, il locatore riconoscerà al conduttore i seguenti sconti incondizionati: per il primo anno, sconto di € 150,00 mensili; per il secondo anno, sconto di € 100,00 mensili; per il terzo anno, sconto di € 50,00 mensili, talché il canone base, aggiornato ai sensi di legge, andrà a regime soltanto a partire dall'inizio del quarto anno della locazione. Viene quindi precisato, anche ai fini fiscali, che il corrispettivo dovuto per il primo anno di locazione ammonterà ad € **9.360,00 (novemilatrecentosessanta/00)**.

5. Il canone base come sopra convenuto verrà annualmente aggiornato, nei limiti di legge, in relazione alle variazioni del potere di acquisto della moneta corrente, assumendo sempre, come Indice base di riferimento, quello dei Prezzi al Consumo per le Famiglie di Operai ed Impiegati elaborato dall'Istat per il mese di Giugno 2003.

6. Il pagamento di quanto dovuto non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata di canone, costituirà



in mora il conduttore con conseguente risoluzione di diritto del contratto in suo danno e spese ai sensi degli artt. 1455 e 1456 del Codice Civile. In caso di ripetuti ritardi nel versamento dei canoni oltre il termine più sopra stabilito, il conduttore sarà tenuto, a richiesta del locatore, a corrispondere, in maggiorazione delle rate di canone già scadute, una indennità di mora pari ad € 5 (cinque) ogni cento.

7. Il conduttore dichiara di aver preso completa visione dell'immobile locato e dei relativi impianti, finiture ed infissi e di ritenere il tutto, così come attualmente si trova, in buono stato di manutenzione, di proprio pieno gradimento in quanto adatto e/o adattabile all'uso convenuto. Il conduttore nell'assumerne la custodia ad ogni effetto di legge, resta impegnato ad effettuare la riconsegna, al termine della locazione, nel medesimo stato in cui lo ha ricevuto, con le addizioni e migliorie eventualmente da lui stesso apportate, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.
8. Sono a carico del conduttore tutte le spese per la **ordinaria manutenzione** dell'immobile e dei relativi impianti, finiture ed infissi come pure tutte quelle necessarie ad adattare l'immobile alla specifica attività che vi verrà esercitata comprese, espressamente, tutte quelle eventualmente necessarie per l'adeguamento degli impianti e dei servizi alle norme di sicurezza e di igiene vigenti e future. Le spese per la **manutenzione straordinaria**, ad eccezione di quelle più sopra indicate, resteranno invece a carico del locatore. Per la ripartizione di tali spese le parti faranno espresso riferimento e rinvio alla



“Tabella di ripartizione oneri accessori Proprietario/ Conduttore” predisposta dalla Confedilizia e reg.ta a Roma, Uff. Atti Privati il 22.11.1994 con il n° 46286 che il conduttore dichiara di ben conoscere.

9. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da eventi naturali e/o fortuiti, da fatti ed omissioni di altri inquilini o condomini dello stabile o di terzi in genere, da provvedimenti delle autorità amministrative, oltreché da interruzioni incolpevoli dei servizi .

10. Il conduttore non potrà apportare all'immobile alcuna modifica, innovazione, miglioria od addizione senza il preventivo consenso del locatore il quale, anche in espressa deroga con il disposto degli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile, non potrà mai essere chiamato a corrispondere compensi od indennità di sorta per dette opere anche se da lui stesso autorizzate.

11. L'Imposta di Bollo per il presente contratto, nonché quelle sulle eventuali quietanze dei canoni resteranno ad esclusivo carico del conduttore. L'Imposta di Registro sia iniziale che annuale, verrà invece suddivisa fra le parti ai sensi di Legge. L'Imposta Fissa di Registro dovuta sull'eventuale cessione e/o recesso dal contratto da parte del conduttore resterà a suo esclusivo carico.

12. Ad ogni effetto del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria per qualsiasi controversia dipendente o comunque collegata al presente rapporto, il conduttore elegge il

proprio domicilio nell'immobile locato e, nel caso in cui lo stesso in seguito

più non lo detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune di Grosseto ai sensi e per gli effetti dell'art. 141 del Codice di Procedura Civile.

13. Per esplicita e concorde volontà delle parti viene fin d'ora convenuto che qualsiasi controversia concernente il presente contratto o collegata allo stesso, comprese quelle relative alla sua interpretazione, validità, esecuzione e risoluzione, ad esclusiva scelta dell'attore, potrà essere demandata alla decisione di un **Collegio Arbitrale** composto dai seguenti tre membri : due, nominati da ciascuna delle parti ed un terzo, quale Presidente, nominato di comune accordo dai primi due o, in difetto, dal Presidente dell'Ordine degli Avvocati della Provincia di Grosseto. Qualora dovesse mancare la designazione dell'arbitro da parte di uno dei due interessati, si applicheranno le norme dell'art. 810, 1° e 2° comma del Cod. di Proc. Civile, intendendosi la parte interessata investita del potere di provocare la nomina dell'arbitro mancante. Il Collegio Arbitrale così costituito avrà sede nel domicilio del suo presidente e giudicherà secondo diritto. Gli Arbitri, esonerati da ogni formalità di procedura, emetteranno il lodo nel termine di 120 giorni dall'accettazione della nomina. La Pronuncia del Collegio sarà inappellabile, essendo le parti tenute, ora per allora, a darvi esecuzione, rimossa ogni eccezione al riguardo. La presente clausola compromissoria non impedisce il ricorso ai procedimenti di cui al Capo II° del Titolo I° del Libro IV del Cd. Di Proc. Civile ed a quello speciale conseguente a diniego di rinnovazione previsto dall'art. 30 della Legge n° 392/78. La competenza arbitrale potrà essere invocata in tali procedimenti, comunque ed esclusivamente dalla parte attrice, solamente nella fase successiva ai provvedimenti indicati nell'art. 657 del Cod. di Proc. Civile, quand'anche il Collegio sia stato in precedenza investito della decisione della controversia in materia di finita locazione o di

morosità.

14. A garanzia delle obbligazioni tutte assunte con il presente contratto il conduttore costituisce, nelle mani del locatore, un deposito cauzionale dell'importo di € 930,00 (novecentotrenta/00). Tale deposito, mai computabile in conto canoni, verrà restituito al conduttore, al termine della locazione, alla puntuale e regolare riconsegna dell'immobile, previa verifica del relativo stato di manutenzione e dell'avvenuta osservanza di ogni altra sua obbligazione contrattuale.

15. Le parti, ai sensi della legge 31.12.1996 n° 675, si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad ogni adempimento connesso al presente rapporto locatizio.

16. Il presente contratto resta subordinato alla condizione sospensiva della riconsegna del fondo da parte dell'attuale inquilino prima della fine del prossimo mese di Luglio. Qualora la riconsegna non dovesse avvenire entro tale termine, sarà in facoltà della conduttrice richiedere o meno la riconferma del contratto stesso sulla base di una diversa e posticipata decorrenza.

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

GROSSETO, li 03/07/2009

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

A mente degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti approvano tutto quanto sopra pattuito e, in modo specifico, i patti di cui ai punti : 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 e 14.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it







```

----- 10/12/2020          22/02/2021 004 f
01/08/2019 15/01/2021          06/04/2021 006 S
----- 15/01/2021          25/03/2021 007 T
01/08/2020 15/01/2021          005 r
----- 14/06/2021 05/07/2021 19/07/2021 008 i
  
```

SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'ATTO



1 (D)  
2 (A)

```

(*) IN DATA 22/09/2020 CON PROTOCOLLO TELEMATICO 20092218093349497 ** CORRISPET-
TIVO ANNUO DI EURO          13.092,00 DICHIARATO DAL CF          A E' STATO
RINEGOZIATO IN EURO          10.764,00 PER IL PERIODO DAL 01/08/2020 AL 31/07/2021

(*) IN DATA 06/09/2023 CON RINEGOZIAZIONE ACQUISITA DALL'UFFICIO ** CORRISPET-
TIVO ANNUO DI EURO          9.360,00 DICHIARATO DAL CF          A E' STATO
RINEGOZIATO IN EURO          13.200,00 PER IL PERIODO DAL 01/08/2023 AL 31/07/2025

(*) IN DATA 06/09/2023 CON RINEGOZIAZIONE ACQUISITA DALL'UFFICIO ** CORRISPET-
TIVO ANNUO DI EURO          9.360,00 DICHIARATO DAL CF S          A E' STATO
RINEGOZIATO IN EURO          14.892,00 PER IL PERIODO DAL 01/08/2025 AL 31/07/2027
  
```



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2



**CONTRATTO DI LOCAZIONE  
AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO**

N° 5045  
SERIE . 3<sup>a</sup>

Con la presente scrittura privata fra:

La Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a Grosseto il \_\_\_\_\_, ed ivi residente  
in Vi \_\_\_\_\_  
denominata "locatore", e

(ATTI PRIVATI)  
ADDE  
20 NOV. 2006

I \_\_\_\_\_ S.r.l. con sede in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_  
/P.IVA n° \_\_\_\_\_ in persona della Sig. \_\_\_\_\_  
nata \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_

*Passivus  
Comm. G.*

denominata "conduttore"  
qui di seguito

€ 3600,00 1° an  
€ 3600,00 2° an  
€ 6000,00 3° an  
€ 6000,00 4° an  
€ 6000,00 5° an  
€ 6000,00 6° an

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

- La Sig.ra \_\_\_\_\_ concede in locazione alla \_\_\_\_\_, che da parte sua accetta, il seguente immobile: fondo ad uso negozio di circa mq. 33, posto in Grosseto, Piazza Ponchielli n° 2, censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio n° \_\_\_\_\_, part. n° \_\_\_\_\_, sub. \_\_\_\_\_ Z.C. \_\_\_\_\_, Cat. \_\_\_\_\_, Cl. \_\_\_\_\_, mq. \_\_\_\_\_, R.C. € \_\_\_\_\_
- La locazione avrà una durata iniziale di anni 6 (sei) a decorrere dal giorno 1° Novembre 2006 e potrà, anche tacitamente, rinnovarsi per un uguale periodo in mancanza di disdetta che ciascuna parte potrà comunicare all'altra nei termini e modalità di Legge. Decorso il primo biennio della locazione il conduttore avrà facoltà di recesso previsto dall'art. 27, 7° comma della Legge



n° 431/98.

3. L'immobile varrà destinato esclusivamente ad uso di studio professionali di medici, con facoltà di sub-locazione con divieto di cessione di contratto al di fuori delle ipotesi di legge e di mutamento della destinazione d'uso convenuta.
4. Il **canone base annuo di locazione**, è convenuto nell'importo di € 6.000,00 (Seimila/00) che dovranno essere corrisposti in rate mensili anticipate dal conduttore tramite bonifico bancario intestato al locatore presso la Banca Lombarda, Via Matteotti, Cod. ABI 3083 e C di pari importo entro e non oltre il giorno cinque dall'inizio di ogni mese. Il locatore resta peraltro impegnato per i primi due anni della locazione a riconoscere al conduttore, uno sconto incondizionato di € 200,00, talché il corrispettivo annuo ammonterà ad € 3.600,00 annui;
5. Oltre al canone di locazione il conduttore dovrà mensilmente rimborsare al locatore la quota di sua competenza delle eventuali spese ordinarie di condominio quali risultanti dal piano preventivo di riparto predisposto dall'amministratore salvo conguaglio sulla base del conto consuntivo.
6. Il canone verrà automaticamente ed annualmente aggiornato, assumendo sempre, con base di riferimento, il Numero Indice Generale dei Prezzi al Consumo per le Famiglie di Operai ed Impiegati elaborato dall'ISTAT per il mese di Settembre 2006.
7. Il conduttore, per nessun motivo o ragione, potrà sospendere o soltanto





ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre il termine più sopra stabilito e non potrà far valere alcuna azione o ragione se non dopo l'integrale versamento di quanto da lui dovuto. Il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata di canone e relativi accessori, costituirà in mora il conduttore con conseguente risoluzione di diritto del contratto in danno e spese del conduttore medesimo.

8. Il conduttore dichiara di aver preso visione dell'immobile locato e dei relativi impianti, finiture ed infissi e di aver trovato il tutto di proprio gradimento, in normale stato di manutenzione ed adatto all'uso cui verrà adibito, obbligandosi sin d'ora ad effettuarne la riconsegna, al termine della locazione, nel medesimo stato.

9. Faranno esclusivo carico al conduttore tutte le spese per la ordinaria manutenzione dell'immobile e dei relativi impianti, finiture ed infissi. Quelle relative alla **manutenzione straordinaria** faranno invece a carico al locatore. Viene peraltro convenuto che anche tutte le spese necessarie per l'adattamento del fondo alle specifiche esigenze dell'attività che vi verrà esercitata, comprese quelle eventuali per la messa a norma degli impianti e dei servizi igienici, resteranno ad esclusivo carico della parte conduttrice. Ogni modifica od innovazione dell'immobile e dei relativi impianti finiture ed infissi, ancorché migliorative, non potranno essere effettuate senza il preventivo consenso scritto del locatore il quale, in ogni caso, anche in espressa deroga con il disposto degli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile, non

potrà mai essere chiamato a corrispondere compensi od indennità di sorta per tali opere anche se da lui stesso autorizzate.

10. In analogia con quanto a suo tempo previsto per le locazioni abitative dall'abrogato art. 23 della Legge n° 392/78, le parti convengono espressamente che, in caso di eventuali spese di riparazione e/o manutenzione di rilevante entità interessanti l'immobile locato, il canone corrisposto potrà essere integrato con aumenti non superiori all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e lavori effettuati.

11. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da eventi naturali e/o fortuiti, da fatti ed omissioni di altri inquilini o condomini dello stabile o di terzi in genere, oltreché da interruzioni incolpevoli dei servizi .

12. L'Imposta di Bollo per il presente contratto, nonché quelle sulle eventuali quietanze dei canoni resteranno ad esclusivo carico del conduttore. L'Imposta di Registro, sia iniziale che annuale, verrà invece suddivisa fra le parti ai sensi di Legge. L'Imposta Fissa di Registro dovuta sull'eventuale cessione e/o recesso dal contratto da parte del conduttore resterà a suo esclusivo carico.

13. Per quanto non previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento e rinvio alle norme della Legge n° 392/78, a quelle del Codice Civile, agli usi e consuetudini locali.

14. Ad ogni effetto del presente contratto, compresa la notifica di eventuali atti

esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria per qualsiasi controversia dipendente o comunque collegata al presente rapporto, il conduttore elegge il proprio domicilio nell'immobile locato e, nel caso in cui lo stesso in seguito più non lo detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune di Firenze ai sensi e per gli effetti dell'art. 141 del Codice di Procedura Civile.

15. Per esplicita e concorde volontà delle parti viene fin d'ora convenuto che qualsiasi controversia concernente il presente contratto o collegata allo stesso, comprese quelle relative alla sua interpretazione, validità, esecuzione e risoluzione, ad esclusiva scelta dell'attore, potrà essere demandata alla decisione di un Collegio Arbitrale composto dai seguenti tre membri : due, nominati da ciascuna delle parti ed un terzo, quale Presidente, nominato di comune accordo dai primi due o, in difetto, dal Presidente dell'Ordine degli Avvocati della Provincia di Firenze. Qualora dovesse mancare la designazione dell'arbitro da parte di uno dei due interessati, si applicheranno le norme dell'art. 810, 1° e 2° comma del Cod. di Proc. Civile, intendendosi la parte interessata investita del potere di provocare la nomina dell'arbitro mancante. Il Collegio Arbitrale così costituito avrà sede nel domicilio del suo presidente e giudicherà secondo diritto. Gli Arbitri, esonerati da ogni formalità di procedura, emetteranno il lodo nel termine di 120 giorni dall'accettazione della nomina. La Pronuncia del Collegio sarà inappellabile, essendo le parti tenute, ora per allora, a darvi esecuzione, rimossa ogni eccezione al riguardo. La presente clausola compromissoria non impedisce il



ricorso ai procedimenti di cui al Capo II° del Titolo I° del Libro IV del Cd. Di Proc. Civile ed a quello speciale conseguente a diniego di rinnovazione previsto dall'art. 30 della Legge n° 392/78. La competenza arbitrale potrà essere invocata in tali procedimenti, comunque ed esclusivamente dalla parte attrice, solamente nella fase successiva ai provvedimenti indicati nell'art. 657 del Cod. di Proc. Civile, quand'anche il Collegio sia stato in precedenza investito della decisione della controversia in materia di finita locazione o di morosità.

16. Le parti, ai sensi dell'art. 13 della Legge 30.06.2003 n° 196, si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad ogni adempimento connesso al presente rapporto locatizio.

Grosseto, li 01 NOV 2009

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A mente degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti approvano tutto quanto sopra pattuito e, in modo specifico, i patti di cui ai punti : 4, 5, 7, 9, 10, 11, 13, 15, 16 e 17.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE