

Spett.le

**Gestione Ambientale S.r.l.**

Str. Vicinale dei Mori – Loc. S. Zeno

**52038 Terranuova Bracciolini (AR)**

c.a. Francesco Pierini

PEC [aisaimpanti@pec.it](mailto:aisaimpanti@pec.it)

Siena 23 maggio 2018

Prot. 3278 /2018/LEG-U

**OGGETTO: Contratto di locazione ad uso non abitativo, immobile Via Trento e Trieste, Arezzo n. 3189 mod 3T del 22/05/2018 – avvenuta registrazione e ripartizione spese**

Come da accordi, in riferimento al contratto in oggetto, si trasmette copia dell'atto registrato in data 22/05/2018 presso l'Agenzia delle Entrate di Siena con il numero 3189 mod. 3T.

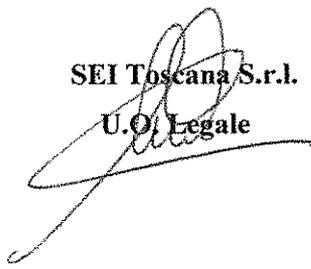
Si precisa altresì che, come previsto dall'art. 15 del medesimo contratto, si procederà con il prossimo canone di locazione al recupero delle spese di registrazione del predetto atto, sostenute dalla scrivente e da ripartire tra i due contraenti nella misura del 50% a norma del predetto articolo, come da seguente notula riepilogativa:

Voce di spesa	Importo complessivo per registrazione atto sostenuto da SEI Toscana		Importo a carico del Locatore
- Imposta di registro	€ 290,00	Di cui al 50% a carico del Conduttore	€ 145,00
<b>TOTALE</b>			<b><u>€ 145,00</u></b>

Cordiali saluti.

SEI Toscana S.r.l.

U.O. Legale





## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

L'anno 2018 a questo di 05 del mese di marzo con il presente contratto redatto in 3 (tre) originali, uno per ciascuna delle parti contraenti, ed uno per l'Ufficio del Registro, stipulato tra i sottoscritti:

**Gestione Ambientale S.r.l.** con sede legale in Arezzo, strada vicinale dei mori Loc. San Zeno, P.I.02150290514, qui rappresentata dall'Ing. Marzio Lasagni nato ad Arezzo (AR) il 21.05.1972 C.F. LSGMRZ72E21A390Z di seguito denominata Locatore,

e

**S.E.I. Toscana S.r.l.** con sede legale in Siena, Via Fontebranda n. 65, C.F. e P.I. 01349420529, qui rappresentata dal Direttore Generale Dr. Alfredo Rosini, nato a Genova (GE), il 27.06.1974, C.F. RSNLRD74H27D969U, di seguito denominata Conduttore,

**si conviene e si stipula quanto segue:**

### ART. 1 OGGETTO

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, il seguente immobile:

1) fabbricato ad uso uffici posto in Arezzo Via Trento e Trieste, 163 posto al piano primo identificato al Catasto Terreni e Fabbricati della Provincia di Arezzo al Foglio n° 108 Particella 874 Sub 5 Categoria A/10 classe 3 per una superficie catastale di 407 m<sup>2</sup>, come da planimetria allegata.

### ART. 2 UTILIZZO DELL'IMMOBILE

L'immobile sarà adibito in via esclusiva ad uso uffici. E' fatto divieto di mutarne l'uso, salvo consenso scritto del Locatore. Il Conduttore dovrà munirsi allo scopo a suo onere e cura di tutte le eventuali necessarie autorizzazioni rilasciate dalle competenti Autorità per lo svolgimento di tale attività.

### ART. 3 DURATA, RINNOVO DEL CONTRATTO, EFFICACIA

La durata della locazione sarà di anni 6 (sei) con decorrenza dal 05.03.2018 Il contratto si rinnoverà tacitamente di un ugual periodo se il Conduttore non invierà all'altra parte, almeno sei mesi prima della predetta scadenza, con lettera raccomandata, regolare disdetta. Si applica in ogni caso quanto disposto dall'art. 29 Legge 392/78. Il Conduttore si obbliga peraltro a favorire, negli ultimi mesi di locazione, le visite di terzi al fine di facilitare la ricerca di nuovi inquilini. Le parti hanno facoltà di recedere anticipatamente dal contratto dandone avviso all'altra parte tramite lettera raccomandata con un preavviso di almeno dodici mesi.

### ART. 4 DIVIETO DI CESSIONE SENZA CONSENSO SCRITTO DEL LOCATORE

È fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, in tutto in parte l'immobile e/o concederlo a terzi, anche gratuitamente, o cedere il contratto di locazione, salvo espresso consenso scritto del Locatore.

L'eventuale inosservanza del conduttore produrrà a norma dell'art. 1456 c.c. la risoluzione ipso iure del contratto, salvo il diritto al risarcimento degli eventuali danni.

#### **ART. 5 CANONE DI LOCAZIONE**

Il Conduttore verserà quale corrispettivo del godimento dell'immobile, Euro 29.000,00 (ventinove mila/00) annui oltre IVA divisi in 12 rate uguali, che dovranno essere versati anticipatamente entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese al Locatore mediante accredito su conto corrente bancario intestato a GESTIONE AMBIENTALE S.r.l. Banco BPM - Agenzia 1 Arezzo codice Iban: IT80C0503414101000000003240

Il corrispettivo di godimento dell'immobile non sarà comprensivo del rimborso spese per le prestazioni accessorie (utenze servizi a rete, spese condominiali, etc.). Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone di locazione oltre il termine stabilito e non potrà fare alcuna azione od eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

#### **ART. 6 VARIAZIONE DEL CANONE**

Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatisi rispetto all'anno precedente, senza obbligo da parte del Locatore di farne preventiva richiesta scritta al Conduttore.

#### **ART. 7 PRESTAZIONI ACCESSORIE**

Saranno a carico della parte conduttrice i costi relativi agli oneri accessori di cui all'art. 9 della Legge 392/78 di spettanza del Conduttore per legge, uso e consuetudine ed afferenti pro quota all'immobile concesso in locazione.

Saranno peraltro a carico della parte conduttrice oltre alle spese condominiali ordinarie come per legge anche tutte le spese di utenze quali, ad esempio, acqua, luce, gas, telefono, etc....

#### **ART. 8 MANCATO PAGAMENTO**

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo, salvo restando il separato esercizio delle proprie eventuali ragioni. Il mancato pagamento del canone e degli oneri accessori produrrà le conseguenze previste dalla legge in tema di risoluzione e risarcimento del danno.

#### **ART. 9 MIGLIORIE E ADDIZIONI**

Il Conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore.



Peraltro le addizioni e migliorie potranno essere acquisite dal Locatore al termine del contratto senza obbligo di corrispondere indennità, fatta salva al locatore la facoltà di richiedere la rimessa al pristino stato.

#### **ART.10 VISIONE LOCALI, CONSEGNA E VISITE LOCATORE**

Il Conduttore dichiara di aver visitato i locali consegnatigli, liberi da persone e cose, e di averli trovati, come realmente sono, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti ed idonei all'attività svolta, e così tutti gli impianti. Il Conduttore dichiara di accettare i locali consegnatigli e si impegna a mantenerli in buono stato di manutenzione e a riconsegnarli, alla fine della locazione, nel medesimo stato, salvo il normale deterioramento di uso.

Il Locatore avrà il diritto di accedere ai locali concessi in locazione in ogni momento, previa comunicazione al Conduttore.

#### **Art. 11 CUSTODIA-RESPONSABILITA'**

Il Conduttore è nominato custode dei locali concessi in locazione ed esonera il Locatore per danni e responsabilità diretti o indiretti che potessero derivare per fatto doloso o colposo suo, di suoi dipendenti o terzi. Egli esonera altresì espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero pervenirgli da fatto doloso o colposo di terzi, e segnatamente per furti, con o senza scasso, come pure per l'eventuale scarsità o mancanza di acqua potabile, del gas e dell'energia elettrica, dipendente da cause non imputabili al locatore.

#### **ART.12 CAUZIONE**

A garanzia dei danni e delle obbligazioni assunte con il presente contratto il Conduttore verserà la somma di € 4.834,00 (quattromilaottocentotrentaquattro/00) pari a 2 (due) mensilità del canone di locazione che sarà restituita ai sensi di legge al Conduttore al termine della locazione

#### **ART. 13 RIPARAZIONI, MANUTENZIONE**

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno attribuite secondo quanto disposto dal Codice Civile. Il Conduttore, qualora per l'entrata in vigore di nuove normative dovesse verificarsi la necessità di effettuare adeguamenti agli impianti esistenti per lo svolgimento dell'attività, si impegna a provvedere a sue spese.

#### **ART. 14 INFORMATIVA PRIVACY**

Le parti sottoscritte, resa e ricevuta l'informativa di cui agli art. 13 del Decreto Legislativo 196/2003 e successive modifiche e integrazioni, dichiarano di essere informate circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali



possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi. In base a detta informativa le parti contraenti conferiscono il proprio assenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicate e nei limiti nei quali sia richiesto ai sensi di legge.

#### ART. 15 SPESE DI REGISTRAZIONE

Le spese di registrazione del presente contratto, come pure le spese per le successive proroghe, sono ripartite a perfetta metà tra le parti, mentre l'imposta di bollo per il contratto e per le quietanze di locazione sono a carico del Conduttore. La registrazione dovrà avvenire a cura del Conduttore salvo poi richiederne il rimborso del 50% al Locatore come per legge.

#### ART. 16 PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE

Il Conduttore dà atto di aver ricevuto dal locatore le informazioni e la documentazione (ex art. 6 comma 3 D.Lgs. 192/2005) circa la prestazione energetica dell'immobile locato redatta dall'Ing. Walter Titinnanzi in data 09/12/2014 cod. 001 che identifica l'immobile stesso in "Classe F".

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile oggetto di locazione.

Letto approvato e sottoscritto

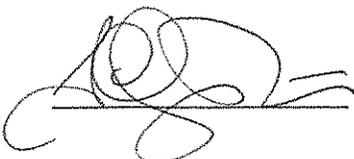
Allegato 1: planimetria.

**IL CONDUTTORE**

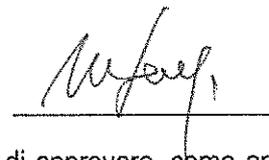


Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. dichiaro di avere letto e di approvare, come approvo, tutti gli articoli della presente scrittura privata ed in particolare i seguenti articoli: Art.1 Oggetto Art. 2 Utilizzo dell'immobile; Art. 3 Durata, rinnovo del contratto, efficacia; Art. 4 Divieto di cessione senza consenso scritto del Locatore; Art. 5 Canone di locazione; Art. 6 Variazione del canone; Art. 7 Prestazioni accessorie; Art. 8; Mancato pagamento; Art. 9 Migliorie e addizioni; Art.10 Visione locali, consegna e visite locatore; Art. 11 Custodia-responsabilità; Art. 12 Cauzione; Art. 13 Riparazioni, manutenzione; Art. 14 Informativa Privacy; Art. 15 Spese di registrazione.

**IL CONDUTTORE**



**IL LOCATORE**



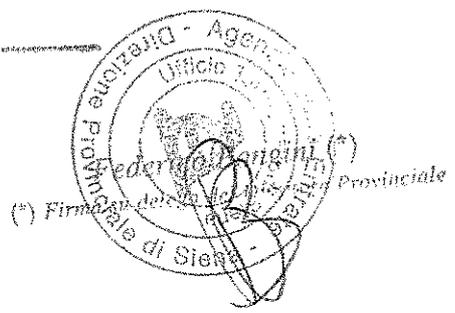
**IL LOCATORE**



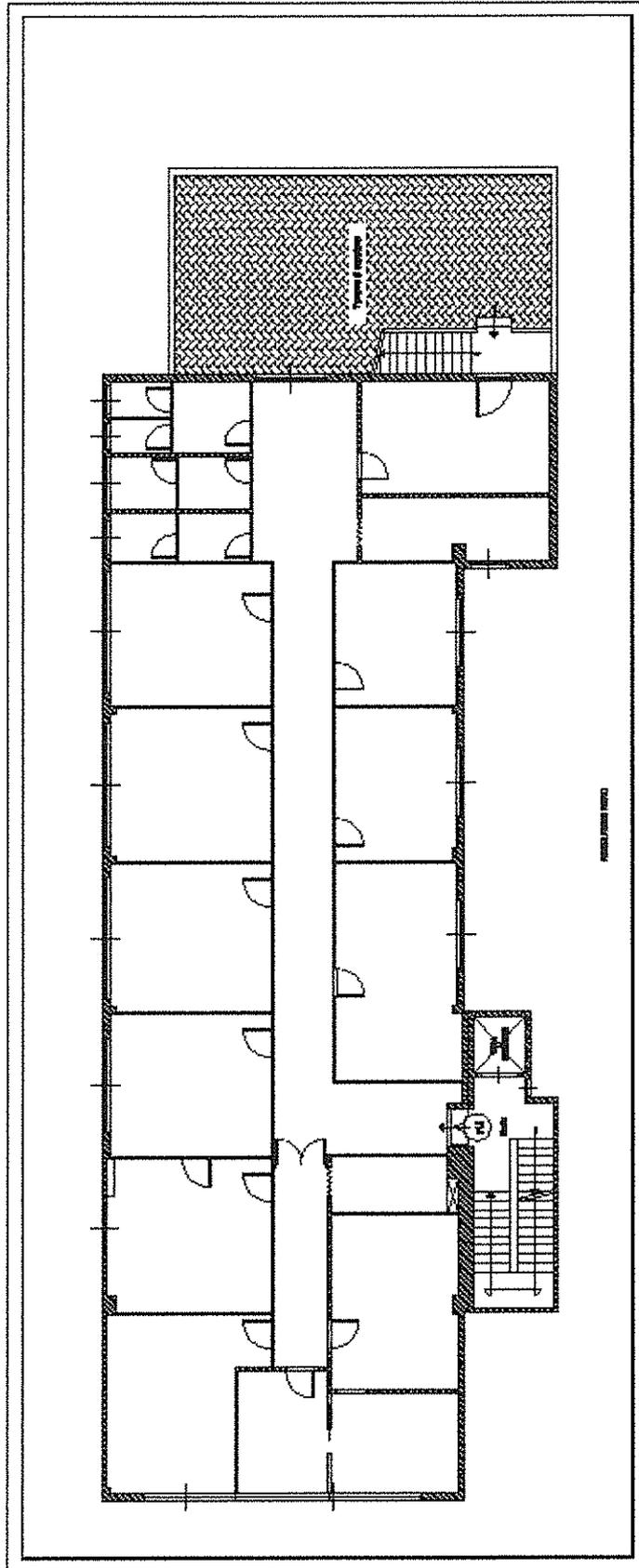
REGISTRATO A SIENA IL 22/5/18

AL N. 3189 MOD. 3T

VERSATI € 294,45



ALLEGATO, PLANIMETRIA



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MIRCA DA BOLLO  
€2,00  
due/00

00029317  
00075830  
4578-00087  
10ENRISFICATIVO

00001456  
22/05/2018 15:25:14  
1994636000527038  
01616531949256

U 1 16 145319 492 5

Uffici Provinciali  
Agenzia dei Servizi  
- Direzione Provinciale

*[Handwritten signature]*

## ULTERIORI ADEMPIMENTI PER IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

- Il 05/03/2019 scade la prima annualità del suo contratto di locazione ed entro 30 giorni deve effettuare il versamento per l'imposta di registro annualità successiva. L'imposta di registro per le seguenti annualità successive è dovuta ogni anno fino alla scadenza del contratto;
- il 04/03/2024 scade il suo contratto di locazione. Se vuole prorogarlo deve pagare l'imposta di registro entro 30 giorni dalla scadenza;
- in caso di risoluzione anticipata o di cessione del contratto deve pagare l'imposta di registro entro 30 giorni dalla data di risoluzione o di cessione.

Gli adempimenti successivi possono essere effettuati tramite i servizi telematici dell'Agenzia, con il software RLI. In tal caso, l'eventuale pagamento delle imposte avviene con richiesta di addebito in conto corrente bancario o postale.

In alternativa, Lei può versare le imposte con il modello F24 Elementi identificativi disponibile sul sito [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it). E' necessario comunicare proroga, risoluzione o cessione, all'ufficio dove è stato registrato il contratto entro lo stesso termine di 30 giorni previsto per il pagamento, presentando il modello RLI debitamente compilato.

Nella compilazione del modello F24 Elementi identificativi Lei deve riportare:

- i dati di chi effettua il versamento e della controparte (Codice identificativo "63");
- nel campo Tipo, la lettera "F" e nel campo Elementi identificativi, il **Codice Identificativo del contratto**;
- nel campo Codice, 1501 per le annualità successive, 1502 per la cessione, 1503 per la risoluzione, 1504 per la proroga. In caso di versamento tardivo è possibile avvalersi del ravvedimento operoso utilizzando il codice 1509 per la sanzione e 1510 per gli interessi.

**Registrazione contratto di locazione/affitto**

Gentile contribuente, riportiamo di seguito i dati principali del contratto di locazione a Lei intestato e i principali adempimenti da effettuare dopo la registrazione del contratto stesso.

Il 22-05-2018 , presso questo ufficio, è stato registrato il contratto di locazione/affitto con i seguenti riferimenti:

ufficio TZ9 , serie 3T , numero 3189

**Codice Identificativo del Contratto:** TZ918T003189000II

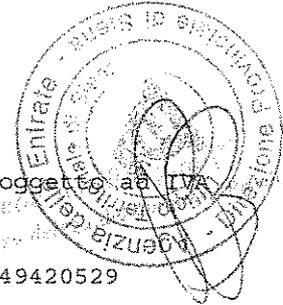
**DATI GENERALI DEL CONTRATTO**

*Tipologia:* S2 - Locazione di immobile strumentale con locatore soggetto ad IVA

*Durata:* dal 05/03/2018 al 04/03/2024 – *Data di stipula:* 05/03/2018

*Importo del canone:* 29.000,00

*Richiedente la registrazione:* 01349420529



**PARTI DEL CONTRATTO (fino a un massimo di 8 locatori/conduttori)**

Locatori	
02150290514	

Conduttori	
01349420529	

**DATI DEGLI IMMOBILI (fino a un massimo di 6 immobili)**

Cod.Comune	T/U	I/P	Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	In via di acc.
A390	U	I		108	874	5	

*Imposta di registro:*

*Imposta di Bollo:*

*Altre imposte:*

*Sanzioni:*

*Interessi:*

*Modalità di pagamento:* F24

**QUIETANZA DI VERSAMENTO**

Documento redatto in applicazione del provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate

**INFORMAZIONI GENERALI**

**PROTOCOLLO TELEMATICO** B0103014208070518 0070002 **Saldo delega** 29445  
**DATA DEL VERSAMENTO** 07/05/2018 **Azienda** 01030 **CAB** 14208

**DATI ANAGRAFICI**

**CODICE FISCALE** 01349420529

ragione sociale, denominazione o ragione sociale

**DATI ANAGRAFICI** SEI TOSCANA SRL

**CODICE FISCALE del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare**

codice identificativo

**DATI OPERATIVI**

CODICE UFFICIO		CODICE ATTO		IDENTIFICATIVO OPERAZIONE TUSUB LOCALI		
<small>ragione</small>	<small>codice</small>	<small>data</small>	<small>eventi derivativi</small>	<small>periodo di imposta</small>	<small>importo a debito</small>	<small>importo a credito</small>
ERARIO ED ALTRO	F	1500		2018	290,00	
ERARIO ED ALTRO	F	1508		2018	0,10	
ERARIO ED ALTRO	F	1507		2018	4,35	

