

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Lucca, 9 agosto duemiladiciotto.

A mezzo delle presente scrittura privata tra:

- Lucca Holding Servizi Srl con sede in Lucca, frazione S. Marco, Via dei Bichi 340, c.f. 01969730462, nella persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante Luca Bilancioni, parte di seguito denominata "locatore" e
- Gesam Reti Spa con sede in Lucca, frazione S. Concordio, Via Nottolini 34, c. f. 01581890462 nella persona del Presidente del Consiglio d'Amministrazione e legale rappresentante Ugo Fava autorizzato alla firma del presente contratto con delibera del Consiglio di Amministrazione del 27/11/2017, parte di seguito denominata "conduttore", si conviene quanto segue:

Art.1 - La società Lucca Holding Servizi Srl concede in locazione alla società Gesam Reti Spa, che accetta, il complesso immobiliare denominato ex Officine Italgas situato in Lucca, frazione S. Concordio, Via Nottolini n.34, costituito da un'ampia area su insistono n.2 fabbricati ad uso ufficio, un fabbricato ad uso officina attualmente inutilizzabile a causa delle precarie condizioni di conservazione e manutenzione, n. 1 fabbricato ad uso archivio ed officina, altro fabbricato ad uso archivio e vari corpi accessori ad uso tettoie e locali tecnici. Il tutto rappresentato al Catasto dei Fabbricati, foglio 128, particella 219 sub.3, categoria. D/ 1, Rendita €. 9.600,00, particella 629 categoria D/ 1, Rendita €. 9.180,00 e particella 630 categoria D/ 1, Rendita €. 5.596,00

Art.2 - La locazione ha la durata di anni sei con inizio dal 9 agosto 2018 e termine 8 agosto 2024. Successivamente a tale scadenza la locazione si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni, se non interverrà disdetta da una delle parti, da inviarsi a mezzo di raccomandata A.R., almeno un anno prima della data di scadenza contrattuale.

Art.3 - Il canone di locazione è stabilito in annui €. 95.000,00 oltre IVA di legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di €. 7.916,67 entro il giorno dieci di ciascun mese a mezzo bonifico sul c/c presso la Banca del Monte di Lucca codice IBAN: IT58 B069 1513 7010 0005 0431 080. Le parti convenzionalmente e forfettariamente



convengono che per la mensilità corrente (agosto 2018) sarà corrisposta integralmente la somma di €. 7.916,67 oltre IVA, in quanto periodo complessivamente superiore a 15 giorni.

Detto canone sarà aggiornato annualmente sulla base del 75% della variazione ISTAT verificatasi nell'anno precedente (indice FOI).

Art.4 - Il pagamento del canone o di quanto altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, di due rate del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno a due mensilità del canone) costituisce in mora il conduttore.

Aft.5 - L'immobile viene locato per esser destinato a sede aziendale del Conduttore.

Art.6 - Il Conduttore dichiara di conoscere l'immobile oggetto di locazione e di ritenerlo adatto al proprio uso ne si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il deperimento d'uso.

Il Conduttore non potrà apportare modifiche alle strutture dell'immobile, fatti salvi piccoli lavori inerenti il miglior uso dei locali, se non con il consenso scritto della proprietà. Comunque ogni miglioramento eventualmente arrecato all'immobile resterà di proprietà del Locatore, senza che il Conduttore abbia diritto a compensi di sorta o rimborsi. Il Locatore avrà diritto altresì al termine della locazione di chiedere la rimessa in pristino dei locali a spese del conduttore. Restano a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione.

Art.7 - Il Conduttore dovrà consentire — previo adeguato preavviso — l'accesso all'unità immobiliare da parte del Locatore, nonché ai suoi incaricati ove gli stessi ne abbiano motivata ragione.

Art.8 - il Locatore rinuncia alla costituzione di deposito cauzionale;

Art.9 - Il Locatore consegna al Conduttore l'attestato di prestazione energetica dell'immobile locato (trasMESSO alla Regione Toscana con prot. n. 2018-08-06-01102200464-05 e n. 2018-08-06-01102200464-06 in data 07/08/2018, che viene allegato al presente contratto, dichiarando che, successivamente alla data di rilascio, non sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione o riqualificazione che abbiano modificato la classe energetica dell'edificio.

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, d.lgs. n. 192 del 2005, il Conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva del relativo attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile.

Art.10 - Le Parti si danno reciprocamente atto che, nell'area limitrofa ai fabbricati oggetto della presente locazione, meglio identificata nella planimetria che si allega sub "A" al presente contratto, di cui viene a formare parte integrante e sostanziale, saranno eseguite dalla società Italgas Spa delle opere di bonifica, che si protrarranno per alcuni mesi.

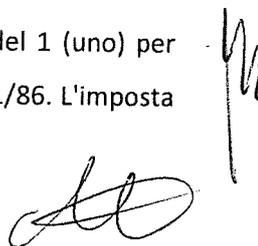
L'approvazione del progetto operativo di bonifica, ai sensi del D. Lgs. 152/06 da parte dell'ARPAT, garantisce che tali operazioni, se eseguite secondo le prescrizioni previste nel documento di approvazione, non produrranno alcun rischio per la sicurezza dei luoghi e la salute dei lavoratori presenti nel sito da locare.

Resta tuttavia inteso che in caso contrario, ovvero qualora le predette opere di bonifica, dovessero invece determinare rischi per la salute dei lavoratori, ovvero problemi logistico/ organizzativi insuperabili, il contratto si risolverà automaticamente ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c., mediante comunicazione scritta che il locatario dovrà inviare via PEC al locatore entro il termine di giorni 7 (sette) dalla scoperta dal verificarsi di una delle fattispecie sopra individuate.

Le spese conseguenti al trasloco degli uffici di Gesam RETI Spa, nonché gli eventuali maggiori costi che quest'ultima dovesse affrontare per trovare un'adeguata soluzione locativa, resteranno a carico della Lucca Holding Servizi Sr.l., che se li assumerà con riserva di ripetizione dalla Italgas Spa, quale effettiva responsabile dell'evento "risolutivo".

Art. 11 - Il presente contratto di locazione ha per oggetto beni immobili strumentali, non suscettibili di diversa destinazione senza radicali trasformazione e pertanto, il Locatore ai sensi dell'Art. 10, primo comma, numero 8 del DPR 633/72, dichiara di volersi avvalere dell'opzione per il regime di imponibilità IVA.

Il contratto è pertanto soggetto a imposta di registro nella misura del 1 (uno) per cento ai sensi dell'art. 5, lett. a bis, Tabella, parte I, allegata al DPR 131/86. L'imposta



di registro è a carico di ciascuna parte al 50%, così come disposto dall'art. 8 della Legge n. 392/78.

Art.12 - Per quanto non previsto nel presente contratto le parti si rimettono alle disposizioni di legge in materia.

Art.13 - Ai sensi di quanto disposto dall'art. 13 del D. Lgs 31 03 2003 n. 196, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 7 del Codice della Privacy medesimo, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile In base a detta informativa la parte conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Letto, confermato e sottoscritto

Lucca Holding Servizi s.r.l.

Ing. Luca Bilancioni



Gesam Reti S.p.A.

Proff. Ugo Fava

