



## CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno 2016, il giorno 21 del mese di DICEMBRE



### TRA

**l'Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro - I.N.A.I.L.**, codice fiscale 01165400589, rappresentato ai fini del presente atto dal Dottor Giovanni Asaro nato a Custonaci (TP) il 16.02.1959, codice fiscale SRA GPP 59B16 L331Y nella sua qualità di Direttore Regionale pro tempore di Inail Direzione Regionale per la Toscana, domiciliato, per la carica, in Firenze Via M. Bufalini 7, in seguito denominato "INAIL" o LOCATORE

e

**La Direzione Territoriale del Lavoro di Lucca-Massa Carrara**, codice fiscale 92019350468, con sede legale in Lucca, Via Gramsci 109, rappresentata ai fini del presente atto dalla Dott.ssa Annamaria Venezia, nata a Torino il 22.03.1966, C.F. VNZNMR66C62L219N, nella sua qualità di Direttore pro tempore di seguito denominato "DTL" o CONDUTTORE

Premesso che:

- l'art. 3, comma 10, del D.L. 95/2012 convertito in legge 135/2012 prevede che gli Enti pubblici ricompresi nel conto economico consolidato della Pubblica Amministrazione sono tenuti a comunicare all'Agenzia del Demanio entro e non oltre il 31 dicembre di ogni anno gli immobili o porzioni di essi di proprietà dei medesimi liberi al fine di consentire la verifica della idoneità e funzionalità dei beni ad essere utilizzati in locazione passiva dalle Amministrazioni statali per le proprie finalità istituzionali;
- con riferimento a tale fattispecie l'Agenzia del Demanio, in virtù delle previsioni del suddetto D.L. e delle competenze assunte ai sensi dell'art. 2, comma 222, della Legge 23 dicembre 2009 n. 191, è chiamata ad esprimersi circa la congruità del canone proposto;
- è stata riscontrata l'esigenza all'inizio del 2015 di stipulare un nuovo contratto di locazione per la sede di Carrara della DTL di Lucca-Massa Carrara;
- la DTL ha preliminarmente provveduto a richiedere all'Agenzia del Demanio la disponibilità di "immobili demaniali, patrimoniali, confiscati alla criminalità organizzata, oppure inseriti nel fondo immobili pubblici o nel fondo patrimonio uno;
- In conformità alla nota prot. 2012/33415/DGPS del 5.12.2012 della stessa Agenzia del demanio, si è in seguito richiesta la disponibilità di "immobili appartenenti a Regioni ed Enti Locali offerti in regime di gratuità", inviando, a tal fine, apposita comunicazione al comune di Carrara, al Comune di Massa e alla Provincia di Massa-Carrara;
- In aderenza alla nota dell'Agenzia del Demanio, prot. 2015/8150 del 05/06/2015, con la quale si chiedeva di interpellare direttamente l'Agenzia Nazionale dei beni confiscati, la DTL ha proceduto, in data 17.06.2015, a richiedere la disponibilità di "immobili demaniali, patrimoniali, confiscati alla criminalità organizzata, oppure inseriti nel fondo immobili pubblici o nel fondo patrimonio uno" da adibire a sede degli uffici di Carrara della Direzione territoriale del Lavoro di Lucca-Massa Carrara;
- Stante l'esito negativo di tutte le richieste sopra menzionate, in data 7.12.2015 la DTL ha avviato un'indagine di mercato, richiedendo la pubblicazione dell'avviso di ricerca dell'immobile sui siti della Camera di commercio, degli enti

locali e del ministero, oltre alla pubblicazione sui giornali a carattere locale, al fine di acquisire proposte contrattuali di locazione passiva;

- Entro il termine indicato nel bando, ovvero il 30.1.2016, l'Inail ha presentato domanda di partecipazione, proponendo la locazione del IV piano urbanistico dello stabile di Carrara Via Don Minzoni 5, per una superficie complessiva di 640 mq, censito al Catasto urbano del Comune di Carrara al foglio 56, mappale 605, subalterno 5, zona censuaria 1, categoria B/4, classe 6, al canone annuo di € 67.200,00, da ridurre del 30%, ai sensi dell'art. 3 comma 10 del d.l. 95/2012;
- In data 03.02.2016 l'apposita Commissione istituita presso la DTL di Lucca Massa e Carrara per esaminare le offerte ai sensi del decreto 5/2016, constatato che l'unica offerta pervenuta era quella dell'Inail, valutata la correttezza della documentazione presentata, ha ritenuto nel complesso vantaggiosa per l'ufficio la proposta avanzata dal medesimo Ente, ed ha sottoposto il canone proposto all'Agenzia del Demanio, per la congruità;
- l'Agenzia del Demanio, con comunicazione del 01/06/2016 prot. 2016/8794, ha espresso parere di congruità per l'importo annuo di € 43.000,00, da abbattere del 30%. Il canone annuo da corrispondere, pertanto, sarà pari ad € 30.835,21;
- il predetto canone è stato accettato dall'Inail, con comunicazione del 05/10/2016 prot. 11429;
- con nota del 21/10/2016 prot. 15989/2016 l'Agenzia del Demanio ha rilasciato il nulla osta alla stipula del presente contratto di locazione, ponendo come termine ultimo per la stipula la data del 23/05/2017;
- Con nota prot. 42265 del 23.11.2016, la Divisione VI della Direzione Generale per le politiche del personale, l'innovazione, il bilancio e la logistica, del Ministero del Lavoro, ha attestato la disponibilità delle risorse finanziarie necessarie per il pagamento dei canoni, oneri e costi d'uso relativi al periodo di durata del contratto di locazione passiva, autorizzandone de facto la stipula;

### Tutto ciò premesso

le parti convengono quanto segue:

#### Art. 1

(Premesse ed allegati)

Le premesse e gli allegati di cui al presente contratto costituiscono parte integrante e sostanziale dello stesso.

#### Art. 2

(Oggetto e destinazione della cosa locata)

L'Inail, concede in locazione alla DTL di Lucca- Massa Carrara, che accetta, una porzione dell'immobile sito Carrara Via Don Minzoni 5, e più precisamente il IV piano urbanistico del medesimo edificio per una superficie complessiva di 640 mq. L'unità immobiliare è censita al Catasto urbano del Comune di Carrara al foglio 56, mappale 605, subalterno 5, zona censuaria 1, categoria B/4, classe 6.

La visura catastale e la planimetria con evidenziate le porzioni dello stabile che viene ad essere locato sono parte integrante del presente contratto.

Il bene è locato unitamente a qualsivoglia pertinenza, accessorio ed ogni altro elemento necessario per la normale funzionalità dell'immobile.



Il Locatore garantisce che sul bene non insistono diritti reali o personali di terzi che possano limitare il libero godimento ovvero la piena e completa disponibilità dello stesso.

Il conduttore si obbliga a destinare l'immobile oggetto del presente contratto ad uso esclusivo di ufficio pubblico, quale Sede della Direzione Territoriale del Lavoro di Carrara.

È fatto divieto al conduttore di mutare anche in parte ed anche temporaneamente tale uso senza il preventivo consenso del locatore.

Le parti concordano che, per tutta la durata del contratto, l'immobile sarà utilizzato conformemente all'uso cui è stato destinato e, in particolare, per lo svolgimento delle attività del conduttore, e che sarà utilizzato in conformità alle norme applicabili agli immobili con particolare riferimento alle materie igienica, sanitaria, di sicurezza degli immobili, degli impianti, ambientale, antisismica, edilizia ed urbanistica.

### **Art. 3**

(Durata)

La locazione avrà la durata di anni SEI, con decorrenza dal 21/12/2016 al 20/12/2022, successivamente rinnovabile per un periodo di 6 anni, nel rispetto della normativa vigente, alle medesime condizioni qualora non intervenga disdetta da una delle parti contraenti.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40 della legge n. 392 del 27 luglio 1978 il conduttore ha diritto di prelazione in caso di nuova locazione.

All'atto della riconsegna sarà redatto specifico verbale in contraddittorio tra le parti, o di loro delegati, nel quale si darà atto dello stato dell'immobile.

### **Art. 4**

(Facoltà di recesso)

Il contratto è rinnovabile per ulteriori 6 anni nei casi indicati al comma 2 del presente articolo.

Qualora la conduttrice non abbia trovato una situazione allocativa meno onerosa, prima della scadenza contrattuale comunicherà alla locatrice il rinnovo del contratto mediante PEC.

Qualora la conduttrice trovi una situazione allocativa meno onerosa, comunicherà alla locatrice entro 12 mesi dalla scadenza contrattuale, mediante PEC, la disdetta del contratto che, pertanto, avrà scadenza al termine indicato al comma 1 dell'art. 3, ovvero concorderà la proroga del contratto per il tempo strettamente necessario all'acquisizione della disponibilità dell'immobile nel quale la conduttrice trasferirà i propri uffici.

E' comunque in facoltà della parte conduttrice recedere in qualunque momento dal contratto di locazione dandone avviso alla parte locatrice mediante PEC da inviarsi almeno 12 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Alla prima scadenza contrattuale è riconosciuta in capo alla locatrice la facoltà di negare la rinnovazione del contratto alle condizioni e nelle forme di cui all'art. 29 della L. 392/1978, ferma restando l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 31 della medesima legge.

### **Art. 5**

(Canone di locazione )

Il canone annuo di locazione, congruito dall'Agenzia del Demanio e decurtato del 30%, ai sensi dell'art. 3, comma 10, D.L. n. 95 del 06.07.2012, convertito con L. 135 del 07.08.2012, è stabilito in € 30.100,00 da pagarsi, come per gli oneri di cui all'art. 11, in rate SEMETRALI rispettivamente alle scadenze del 30 giugno e

31 dicembre. Il pagamento del canone e di ogni altra somma dovuta per effetto del presente contratto dovrà essere effettuata mediante bonifico sul conto corrente di Tesoreria dell' Inail di seguito indicato: codice iban IT79P0100003245350200021058 ai sensi dell'art. 24 della legge 843/1978, con l'indicazione nella causale del numero di registrazione del presente contratto e del trimestre a cui il canone si riferisce. Il conduttore si obbliga a dare comunicazione dell'avvenuto versamento mediante apposita comunicazione al locatore.

Con decorrenza dall'inizio del secondo anno di locazione, il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente, ai sensi dell'art. 32 della L. 27.07.1978, n. 392, come modificato dall'art. 1-comma 9 sexies del D.L. 07.02.1985, n.12, convertito, con modificazioni, nella L. 05.04.1985, n. 118.

In caso di variazione dei dati il Locatore si impegnerà a comunicare al Conduttore, mediante lettera raccomandata a/r, indirizzata presso il domicilio eletto come previsto dall'articolo 20 del presente contratto, almeno 60 (sessanta) giorni prima della successiva scadenza di pagamento, la nuova domiciliazione, che si intenderà unica ed in tutto sostitutiva della precedente.

Fino al momento in cui la comunicazione recante i nuovi dati bancari non sarà pervenuta al Conduttore, i pagamenti da questi effettuati presso la precedente domiciliazione di pagamento avranno pieno effetto liberatorio.

Nel caso di impossibilità di utilizzo, come stabilito dall'art. 14 del presente contratto, il canone sarà proporzionalmente ridotto secondo i parametri tecnico-economici in virtù dei quali è stato inizialmente determinato.

#### **Art. 6**

(Pagamento)

Il pagamento del canone e di quanto altro dovuto, anche per le spese ed i servizi comuni, non potrà essere ridotto, sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Eventuali pretese del conduttore dovranno essere fatte valere separatamente. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata nonché di quant'altro dovuto, costituisce in mora, senza necessità di diffida, il conduttore, il quale sarà tenuto alla corresponsione dei relativi interessi moratori nella misura del saggio legale.

#### **Art. 7**

(Deposito cauzionale)

Le parti convengono che, tenuto conto della loro natura pubblicitica, non sarà versato alcun deposito cauzionale, ritenendo superflua ogni prestazione di garanzia tra amministrazioni dello Stato.

#### **Art. 8**

(Modifiche, addizioni, migliorie ed insegne)

Previa autorizzazione del locatore, da richiedere tramite lettera raccomandata a/r, almeno 60 giorni prima, il conduttore potrà effettuare sulla porzione del bene locato i lavori e le modifiche che riterrà opportuni in relazione alle proprie esigenze operative per un ottimale e funzionale utilizzo del suddetto immobile nonché sotto la sorveglianza e secondo le eventuali prescrizioni che potranno essere impartite, in sede di esecuzione, dalla Consulenza Tecnica del locatore stesso.

I lavori di fonia e di realizzazione dei punti rete verranno realizzati a cura e spese del conduttore.

A tale proposito il Locatore si impegna a prestare, laddove possibile, il relativo consenso entro il termine di 60 (sessanta) giorni dall'avvenuta ricezione della comunicazione di cui al comma 1. Il consenso si intenderà comunque prestato se il Locatore non comunicherà le proprie contrarie determinazioni entro il predetto termine.

Al fine di consentire la realizzazione dei suddetti lavori, modifiche ed ampliamenti il Locatore si impegna a cooperare con il conduttore in relazione all'ottenimento, a cura e spese dello stesso conduttore, delle necessarie autorizzazioni e/o permessi da parte delle competenti Autorità.

Il Locatore non assumerà alcun costo né assumerà alcuna responsabilità per la realizzazione delle predette opere anche se sia intervenuta la sua approvazione espressa o tacita.

Tutto quanto lo stesso farà senza il preventivo consenso scritto del locatore rimarrà - comunque - a beneficio di quest'ultimo senza alcun compenso, salvo che il Locatore non dovesse preferire il ripristino a cura del conduttore.

Non saranno soggette ad autorizzazione da parte del locatore le modifiche distributive agli spazi interni ed agli impianti non suscettibili di incidere sulle destinazioni d'uso dell'immobile e necessarie per adeguare gli stessi alle esigenze del conduttore se non comporteranno un incremento delle superfici e dei volumi esistenti.

L'inosservanza da parte del conduttore degli impegni di cui sopra comporterà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ..

Previa comunicazione al locatore, da inviare tramite lettera raccomandata a/r o tramite PEC, è facoltà del conduttore, nel rispetto delle norme di legge, applicare all'esterno dell'edificio insegne, targhe, cartelli ovvero altri segnali inerenti i propri uffici.

A tale proposito il locatore si impegna a prestare il relativo consenso entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'avvenuta ricezione della comunicazione, compatibilmente con le insegne e con la cartellonistica dell'Istituto.

Il consenso si intenderà comunque prestato se il locatore non comunicherà le proprie contrarie determinazioni entro il predetto termine. Il conduttore non potrà apporre targhe od insegne in difformità ai regolamenti comunali.

#### **Art. 9**

(Consegna e custodia e riconsegna)

Contestualmente alla stipula del presente contratto, o alla diversa data pattuita tra le parti, il locatore consegna al conduttore l'immobile in premessa con un apposito "verbale di consegna" che sarà sottoscritto dalle parti in cui si attesta, tra l'altro, lo stato manutentivo del bene.

Alla cessazione, per qualsiasi causa della locazione, il conduttore, riconsegnerà al locatore, previa redazione in contraddittorio con quest'ultimo, del verbale di "riconsegna", l'immobile perfettamente utilizzabile ed agibile, comprese le aree esterne e con tutti gli impianti tecnologici perfettamente funzionanti, libero da persone o da cose, nonché da impegni per locazioni e sublocazioni ovvero da diritti a terzi in genere, il tutto in buono stato, salvo il normale deperimento d'uso.

#### **Art. 10**

(Danni a cose e persone)

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e si obbliga a conservarla con la diligenza del buon padre di famiglia.

Egli esonera il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che possano derivare ad esso conduttore, ai suoi dipendenti, ovvero a terzi in genere, dallo svolgimento delle attività condotte nell'immobile locato.

In particolare il locatore resta espressamente esonerato da ogni responsabilità di qualunque natura o genere e da qualsiasi causa originata nei confronti del conduttore, di eventuali suoi dipendenti ovvero di terzi in genere - a meno che tali danni non siano stati causati dalla mancata esecuzione di opere di straordinaria manutenzione a carico del locatore - derivanti da: caso fortuito e, in particolare, per quelli causati da incendio, nubifragi e allagamenti, umidità, rottura o rigurgiti di tubazioni e/o di fogne, scassi, rotture, manomissione per tentato o consumato furto nell'unità immobiliare locata, ivi compresi eventuali danni causati da difetti di funzionamento degli impianti tecnologici o dall'uso di essi e, comunque, da qualunque attività esercitata nei locali che deve, pertanto, intendersi effettuata a suo esclusivo rischio e pericolo.

Il conduttore si impegna ad assumere ogni responsabilità nei confronti dei propri dipendenti e dei terzi in genere, tenendo espressamente indenne la proprietà da eventuali danni diretti o indiretti connessi con l'attività svolta e/o derivanti dalla ordinaria manutenzione dell'immobile locato, nonché degli impianti tecnologici tutti ivi esistenti, dando atto e riconoscendo che dalla consegna nessun obbligo in tal senso graverà o potrà gravare sul locatore.

Il conduttore sin d'ora dichiara di manlevare il Locatore in ordine a qualsivoglia pretesa, diritto, ragione ed azione che eventuali terzi dovessero avanzare per i suddetti titoli.

Il conduttore è tenuto a segnalare al Locatore a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento o tramite comunicazione PEC, sia eventuali pericoli o danni per lo stato di conservazione dell'immobile, sia eventuali azioni o "opere" di terzi che possano arrecare nocumento o pregiudizio all'immobile, sia eventuali mutamenti dello stato dei luoghi.

In difetto, il conduttore sarà ritenuto responsabile nei confronti del Locatore degli eventuali danni subiti dall'immobile, anche ad opera di terzi.

#### **Art. 11**

(Spese per servizi comuni)

Il conduttore si obbliga a corrispondere, oltre al canone di cui al precedente art. 5, le spese relative ai servizi comuni (spese per la fornitura di acqua, energia elettrica, gas da riscaldamento, per la pulizia delle parti comuni e delle strade interne di pertinenza dell'immobile, per la manutenzione delle aree verdi, per il funzionamento e l'ordinaria manutenzione degli impianti elevatori, elettrici, antincendio, di riscaldamento e condizionamento, passi carrai, tassa sui rifiuti ecc.), dei quali gode l'immobile locato, secondo le scadenze e negli importi comunicati di volta in volta dal locatore e salvo conguaglio. Gli oneri sono ripartiti in base alla superficie occupata. In caso di adesione a Convenzione Consip da parte del proprietario, per i servizi di Facility Management, la ripartizione verrà effettuata sulla base degli importi fatturati al locatore e ripartiti in base alla superficie occupata dal conduttore.

#### **Art. 12**

(Manutenzioni)

Le parti convengono che la manutenzione ordinaria e la piccola manutenzione saranno eseguite a cura e spese del conduttore. Convengono, altresì, che la manutenzione straordinaria rimarrà a carico del locatore, salvo che le opere di manutenzione straordinaria si siano rese necessarie a causa della insufficiente

manutenzione ordinaria. Si conviene che, qualora il conduttore non provveda, neanche a seguito di diffida, il locatore può fare eseguire direttamente le opere di manutenzione, addebitando al conduttore medesimo ogni spesa sostenuta.

Il conduttore si obbliga ad eseguire a propria cura e spese la gestione e la manutenzione degli impianti di uso esclusivo, fermo restando che le spese relative alla gestione e manutenzione ordinaria degli impianti centralizzati di uso comune, ugualmente a carico del conduttore ma anticipate dalla proprietà, dovranno essere rimborsate al locatore come stabilito dal precedente art. 11. Gli impianti dovranno essere riconsegnati, al termine della locazione, perfettamente efficienti ed in buono stato, salvo il normale logorio derivante dall'uso degli stessi. Il locatore rimane espressamente esonerato da ogni responsabilità per danno a cose e/o persone derivanti dall'uso di qualsivoglia impianto. Sono, altresì, a carico del conduttore per l'intero rapporto di locazione le utenze tutte esistenti nell'immobile, che dovranno essere intestate al medesimo conduttore, ad eccezione di quelle a servizio comune dello stabile, i cui oneri dovranno essere rimborsati al locatore, come da citato art. 11, in base alle quote spettanti al singolo locatario.

La manutenzione ordinaria sarà eseguita senza ritardo. In difetto la stessa sarà eseguita dal Locatore a spese del conduttore che, comunque, dovrà consentirne la tempestiva realizzazione.

L'esecuzione degli interventi da parte del locatore non darà diritto ad alcun risarcimento del danno né ai rimedi di cui all'art. 1584 c.c, fatto salvo quanto previsto al primo comma dell'art. 14.

Il conduttore provvederà altresì alla gestione e conduzione degli impianti tecnologici facendosi carico per intero dei relativi oneri e spese.

Resta a carico del locatore il premio di assicurazione contro gli incendi dell'immobile ed altri rischi compresi nella polizza generale fabbricati stipulata da Inail.

Nel caso in cui si presenti la necessità di eseguire interventi di manutenzione straordinaria, il Conduttore ne darà avviso scritto al locatore.

Qualora questo non adempia, il conduttore intimerà l'esecuzione delle opere fissando un termine perentorio di 30 giorni. Decorso infruttuosamente tale termine il conduttore provvederà ad eseguire direttamente detti interventi, secondo la procedura prevista dall'art. 1577 c.c. e decurtando, previo avviso al Locatore, i costi sostenuti dai canoni locativi in scadenza.

### **Art. 13**

(Stato locativo)

Il conduttore dichiara di aver visitato i locali oggetto del presente contratto e riconosce di averli trovati di suo gradimento ed idonei all'uso convenuto, nello stato di manutenzione in cui si trovano, come descritto nel rispettivo verbale di consegna allegato.

### **Art. 14**

(Impossibilità di utilizzo ex art 1584 c.c.)

In caso di impossibilità di utilizzo di tutto o parte dell'immobile descritto in premessa, non dovuta a fatto o colpa del conduttore, quest'ultimo comunicherà prontamente tale circostanza al locatore e se tale impossibilità di utilizzo si protrarrà per un periodo superiore a 45 giorni il conduttore avrà diritto ad una riduzione del canone in relazione alla parte dell'immobile inutilizzabile a decorrere dal giorno in cui si verificherà l'impedimento e fino alla sua soluzione.

Se tale impossibilità di utilizzo riguarderà tutto l'immobile e si protrarrà per un periodo superiore a 12 (dodici) mesi, il conduttore avrà facoltà di risolvere il presente contratto di locazione.

#### **Art. 15**

(Divieto di sublocazione e di cessione)

È fatto divieto al conduttore di sublocare in tutto o in parte l'immobile, nonché di cedere a terzi il contratto di locazione. Il locatore si riserva comunque di valutare le eventuali richieste del conduttore di sublocazione ad altre pubbliche Amministrazioni. È fatto ancora divieto al conduttore di cedere, anche a titolo gratuito o di sottoporre ad altro onere o vincolo, in tutto o in parte, la cosa locata. Detto divieto non potrà ritenersi abrogato nel silenzio del locatore.

#### **Art. 16**

(Accesso e obblighi di informazione)

Il conduttore nei sei mesi precedenti la scadenza del contratto è tenuto a consentire ogni giorno, eccetto i festivi ed i prefestivi, dalle ore 10 alle ore 18, la visita dell'unità immobiliare da parte degli aspiranti alla locazione debitamente autorizzati dal locatore.

Su richiesta scritta del Locatore, il Conduttore consentirà allo stesso Locatore o/a persone da esso autorizzate di accedere al bene descritto in premessa con tempi e modalità da concordare, al fine di esaminare le condizioni dell'immobile ed identificare i lavori di riparazione/manutenzione eventualmente necessari ovvero di procedere all'inventario degli impianti e delle pertinenze, nonché per verificare l'osservanza degli impegni e delle condizioni di cui al presente Contratto.

#### **Art. 17**

(Regolamento per l'utilizzo delle parti comuni)

E' facoltà del Dirigente pro tempore della Unità Territoriale di Lucca/Massa Carrara assegnatario dell'immobile di Via Don Minzoni 5, disciplinare mediante apposito regolamento scritto, da sottoporre all'approvazione del conduttore e alla supervisione della Direzione Regionale, l'utilizzo e la fruizione da parte del conduttore delle parti comuni dell'edificio e dei posti auto utilizzati dal conduttore, i giorni e gli orari di apertura e chiusura al pubblico e ogni altro aspetto volto a limitare e ridurre al massimo possibili interferenze reciproche nell'utilizzo dell'immobile.

#### **Art. 18**

(Autorizzazioni e Licenze)

Il Conduttore osserverà i regolamenti e le prescrizioni di pulizia e igiene, sia generali che speciali, che comunque riflettano l'attività svolta nell'immobile oggetto di locazione e si munirà a sua cura e spese, di tutte le concessioni, licenze ed autorizzazioni prescritte per l'attività e/o adeguamenti delle stesse previste da eventuali normative successive alla stipula dell'atto.

Il Conduttore assume, altresì, a proprio carico l'onere della stipula con i relativi costi, di tutti i contratti relativi alle utenze: elettrica, telefonica, idrica e comunque di tutte quelle necessarie alla normale gestione dell'immobile.

Il locatore dovrà provvedere a tutte quelle concessioni, licenze ed autorizzazioni necessarie per consentire il pieno godimento dell'immobile locato e l'idoneità dello stesso all'uso cui sarà destinato, dovendosi intendere che il locatore si assumerà anche l'onere di eventuali regolarizzazioni ed adeguamenti alle norme vigenti.

Formano parte integrante del presente contratto di locazione le certificazioni e la documentazione richiesta, a pena di risoluzione del contratto medesimo, dalla



Agenzia del Demanio con prot. n. 2016/1477 del 15.07.2016 (nulla osta alla stipula) ed in particolare:

- dichiarazione asseverata, rilasciata da tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto ad albo professionale, attestante che l'immobile è rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e ss.mm.ii) e alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D. lgs 81/2008 e ss.mm.ii in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- certificato rilasciato dal Comune ove insiste l'immobile attestante la compatibilità della destinazione con gli strumenti urbanistici vigenti.
- Regolamento per l'utilizzo delle parti comuni (ex art. 17 contratto)

#### **Art. 19**

(Assicurazione)

Il conduttore prende atto che l'immobile locato è assicurato contro i rischi dell'incendio e responsabilità civile.

#### **Art. 20**

(Controversie, tentativo di conciliazione e foro competente)

Qualora tra le parti insorgano controversie in ordine all'interpretazione o all'esecuzione del Contratto, ciascuna parte comunicherà all'altra per iscritto l'oggetto ed i motivi della contestazione.

Al fine di comporre amichevolmente la controversia, le Parti si impegnano ad esaminare congiuntamente la questione entro il termine massimo di 15 (quindici) giorni dalla data di ricezione della contestazione ed a tentare la composizione della controversia entro il successivo termine di 30 (trenta) giorni.

Per qualsiasi controversia o disputa derivante dal presente contratto di locazione, sarà competente il Foro di Firenze.

#### **Art. 21**

(Clausola risolutiva espressa)

Si conviene espressamente, ai sensi dell'art. 1456 C.C., la risoluzione ipso jure del contratto in caso di inadempimento da parte del conduttore anche di una delle obbligazioni previste dal presente contratto.

#### **Art. 22**

(Spese contrattuali)

Le spese di copia, bollo e di successiva registrazione del presente contratto sono a carico del locatore, ai sensi dell'art. 57 comma 7 D.P.R. 131/1986 e dell'art. 8 D.P.R. 995/1982.

#### **Art. 23**

(Alienazione del bene e diritto di prelazione)

Il locatore si impegna, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile locato, a darne comunicazione al conduttore con atto notificato.

Nella comunicazione saranno indicati il corrispettivo, le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione.

Il conduttore dovrà esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al Locatore quale proprietario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.

#### **Art. 24**

(Elezione di domicilio - Comunicazioni)

Tutte le comunicazioni richieste o consentite dal presente contratto dovranno essere fatte per iscritto. Le comunicazioni inviate si riterranno validamente effettuate solo nel momento in cui saranno ricevute dal destinatario.

A tal fine e per ogni effetto di legge i contraenti eleggono domicilio come segue:

Il locatore: Inail Direzione Regionale per la Toscana

Via M. Bufalini 7

50122 Firenze

e-mail: [toscana@inail.it](mailto:toscana@inail.it)

e-mail pec: [toscana@postacert.inail.it](mailto:toscana@postacert.inail.it)

fax: 06-22798790

Il conduttore: DTL Lucca-Massa Carrara

Via Gramsci 109

55100 LUCCA (LU)

e-mail: [DTL-Lucca-MassaCarrara@lavoro.gov.it](mailto:DTL-Lucca-MassaCarrara@lavoro.gov.it)

e-mail pec: [dtl.lucca-massacarrara@pec.lavoro.gov.it](mailto:dtl.lucca-massacarrara@pec.lavoro.gov.it)

fax: 0583 955113

Ogni eventuale variazione del domicilio, come sopra indicato, dovrà essere tempestivamente comunicata da ciascuna parte all'altra tramite PEC.

#### **Art. 25**

(Attestazione di Prestazione Energetica)

In conformità alla disciplina prevista all'art.6 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 sostituito dall'art. 6 del Decreto Legge 4 giugno 2013 n. 63, convertito con modificazioni in Legge 3 agosto 2013 n. 90, il locatore dichiara che classe energetica dell'immobile oggetto del presente contratto è: D

Copia dell'attestato di certificazione energetica (APE) verrà consegnato al conduttore.

Il conduttore dichiara a sua volta di aver ricevuto le informazioni inerenti alla certificazione energetica dell'immobile concesso in locazione.

#### **Art. 26**

(Trattamento dei dati personali)

Ai sensi di quanto previsto dal d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, le parti stabiliscono che i dati personali verranno utilizzati ai soli fini dell'esecuzione del presente contratto e per gli adempimenti di legge.

#### **Art. 27**

(Rinvio e modifiche contrattuali)

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto di locazione le parti fanno riferimento alle vigenti disposizioni del codice civile ed alla normativa vigente in materia di contratti di locazione stipulati dallo Stato in qualità di conduttore.

Qualunque modifica al presente contratto non potrà avere luogo che mediante atto aggiuntivo al contratto stesso.

Letto, approvato e sottoscritto

\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_.

per INAIL

per la DTL

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342, secondo comma, del codice civile, si approvano specificamente i patti di cui agli articoli 4 - 8 - 10 - 12 - 14 - 15 - 21.

per INAIL

per la DTL



*Agenzia delle Entrate*  
DIREZIONE PROVINCIALE DI FIRENZE  
UFFICIO TERRITORIALE FIRENZE I  
ATTO REGISTRATO IL 18 GEN. 2017 AL  
N. 1206/37 ESATTI EURO. 602,00  
IL DIRETTORE

