

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO

L'anno duemilaventitre e questo di 26 del mese di gennaio in Siena, con la presente scrittura redatta in duplice originale, oltre alla copia per la presentazione all'Agenzia delle Entrate di Siena, sono personalmente comparsi:

il Sig. **Maurizio Buccianti** di seguito anche detto "locatore";

il **Dott. Lanfranco Marsili**, che dichiara di intervenire al presente atto, non in proprio, bensì nella sua qualità di Presidente dell'**Automobile Club Siena** (P. IVA e C.F.00052970522), con sede legale in Siena, Viale Vittorio Veneto n. 47, ivi elettivamente domiciliato ed a quanto segue espressamente autorizzato dalle vigenti disposizioni statutarie, di seguito anche detto "conduttore";

Premesso

- che il signor Maurizio Buccianti è proprietario dell'appezzamento di terreno sul quale insiste una piccola costruzione adibita ad immobile commerciale, posto in Siena, Strada Massetana Romana ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al Fg. 84, part. 151, cat. E/3, rendita catastale €. 1.898,73, concesso in locazione all'Automobile Club Siena con contratto del 25 febbraio 2011, con decorrenza dal 1 febbraio 2011 e con scadenza al 31 gennaio 2023, per la conduzione dell'attività commerciale relativa all'esercizio di distributore di carburanti;

- che le parti hanno manifestato l'intenzione di sottoscrivere un nuovo contratto di locazione commerciale in relazione alla suddetta area e in sostituzione del precedente, della durata di legge, con decorrenza dal giorno immediatamente successivo alla data di naturale scadenza del contratto di locazione stipulato in data 25 febbraio 2011;

- che le parti, visto quanto sopra, hanno sottoscritto in data 12 maggio 2021 un contratto preliminare di locazione avente ad oggetto la suddetta area identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al Fg. 84, part. 151, dove hanno previsto all'art. 3 che "*La futura locazione avrà durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 1 ° febbraio 2023 ed avrà quindi termine il 31 gennaio 2029 e alla scadenza sarà tacitamente rinnovata per ulteriori anni 6 (sei), qualora non intervenga disdetta da parte del locatore ai sensi dell'art. 29 della L. 392/1978*" (allegato **sub. 1**).

Tutto ciò premesso, le parti come in epigrafe generalizzate, domiciliate e rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - Premesse, Allegati e documenti ivi richiamati.

Le premesse, gli allegati alla presente locazione commerciale, nonché gli atti ivi richiamati e tutti i documenti eventualmente ad essi allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale

del presente contratto, dandosi atto del carattere negoziale della presente clausola che non potrà pertanto intendersi quale clausola di stile.

Art. 2 - Oggetto del Contratto.

Il signor Maurizio Buccianti con la sottoscrizione del presente atto, concede in locazione all'Automobile Club Siena, che, come sopra rappresentato, accetta di condurre in locazione, la porzione di terreno (evidenziata in colore giallo sulla mappa catastale allegata **sub. 2)** al presente atto) sulla quale insiste una piccola costruzione adibita ad immobile commerciale, posta in Siena, Strada Massetana Romana, identificata al NCEU del Comune di Siena al Fg. 84, part. 151, cat. E/3, rendita catastale €. 1.898,73, al fine di ivi esercitare l'attività commerciale relativa all'esercizio di distributore di carburanti, confinante con Strada Massetana, residua proprietà Buccianti da più lati, salvo se altri.

Quanto forma oggetto della locazione risulta dettagliatamente evidenziato in colore giallo nella planimetria catastale che, vista approvata e sottoscritta dalle parti, si allega al presente atto **sub. 2)** per formarne parte integrante ed essenziale.

Quanto in oggetto è concesso in locazione con tutte le inerenti ragioni, azioni, pertinenze, accessioni, accessori, servitù attive e passive, quali competono alle parti, in forza dei titoli di proprietà e del possesso, nonché in forza dei precedenti contratti di locazione stipulati con l'Automobile Club Siena, ai quali le parti fanno, a tal fine, espresso rinvio.

Il presente contratto supera e sostituisce il precedente contratto di locazione stipulato tra le parti in data 25 febbraio 2011.

Art. 3 –Decorrenza e Durata

La locazione avrà durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 1° febbraio 2023 ed avrà quindi termine il 31 gennaio 2029 e alla scadenza sarà tacitamente rinnovata per ulteriori anni 6 (sei), qualora non intervenga disdetta da parte del locatore ai sensi dell'art. 29 della L. 392/1978.

Dopo la prima scadenza di rinnovo, la locazione si intenderà tacitamente rinnovata, di volta in volta, per ulteriori anni 6 (sei), qualora non intervenga disdetta da inviarsi a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno da una delle parti, almeno 12 mesi prima della scadenza. Il conduttore, in qualsiasi momento, avrà diritto al recesso anticipato purché ne dia avviso al locatore mediante lettera raccomandata a/r, almeno sei mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 4 – Corrispettivo e Modalità di Pagamento.

Le parti pattuiscono che il prezzo della locazione è concordemente stabilito in € 38.322,48= (Euro Trentottomilatrecentoventidue/48=) annui, da corrispondersi, anticipatamente, in dodici rate mensili di €. 3.193,54= (Euro Tremilacentonovantatre/54=) ciascuna, entro il giorno 5 di ogni mese. Il suddetto canone sarà annualmente aggiornato, a decorrere dal 1° febbraio 2024, per eventuale variazione del potere di acquisto dell'euro nella misura prevista dalle vigenti leggi (oggi 75%), della variazione accertata dall'ISTAT.

Art. 5 - Divieto di cessione del contratto e dell'immobile.

E' fatto assoluto divieto al conduttore di cedere, a qualsiasi titolo, il contratto di locazione a terzi.

Art. 6 – Prelazione.

Il signor Maurizio Buccianti per sé, propri eredi ed aventi causa, riconosce *ex art.* 38 della L. 392/78 all'Automobile Club Siena, il diritto di prelazione per il caso di alienazione dell'area oggetto del presente contratto, utilizzata per l'esercizio dell'attività di distributore di carburante, per tutta la durata del rapporto locativo.

Art. 7 - Spese.

Tutte le spese relative alle riparazioni di manutenzione ordinaria, alle utenze ed ai consumi faranno carico al conduttore. Per la esatta individuazione delle competenze di spesa, le parti faranno comunque rinvio alle disposizioni di legge in materia.

Art. 8 - Modifiche all'immobile.

E' fatto assoluto divieto al conduttore di apportare qualsivoglia modifica, addizione, adattamento o miglioria, al terreno in questione, senza il previo consenso scritto del locatore. Le parti concordemente stabiliscono sin da ora che tali opere, ove non autorizzate dal locatore, andranno a vantaggio della proprietà senza indennizzo o compenso alcuno a carico di quest'ultima, neanche al momento del rilascio del terreno da parte del conduttore.

Art. 9 - Registrazione.

Le spese per la redazione e la registrazione del contratto di locazione, fanno carico alle parti nella egual misura del 50% ciascuna.

Art. 10 – Modifiche al Contratto.

Qualunque modifica al presente atto non potrà avere luogo e non potrà essere provata che mediante successivo atto scritto, valido ed efficace tra le parti.

Art. 11 - Rinvio alle normative sulle locazioni.

Per quanto non espressamente previsto nella presente scrittura le parti fanno concordemente riferimento agli articoli del Codice Civile che regolano i rapporti di locazione nonché alla legge 392/78 e successive modifiche.

Art. 12 - Privacy.

Le parti danno reciprocamente il proprio consenso al trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento UE 679/2016 e del D.Lgs. 196/2003 nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Art. 13 - Controversie e Foro Competente

Per eventuali controversie che dovessero sorgere a seguito della locazione oggetto del presente contratto, le parti dichiarano di riconoscere quale Foro competente quello ove è sito il bene immobile locato.

Le eventuali comunicazioni e notifiche che si rendessero necessarie a causa ed in conseguenza della presente scrittura saranno trasmesse agli indirizzi rispettivamente indicati in epigrafe, presso i quali le parti eleggono domicilio.

Letto e confermato viene dalle parti firmato, assieme agli allegati, a margine di ogni foglio e sottoscritto in calce.

F.to Il locatore

Maurizio Buccianti

F.to Il conduttore

Presidente Automobile Club Siena

Lanfranco Marsili

Si allega:

- 1) contratto preliminare di locazione del 12 maggio 2021;
- 2) mappa catastale area locata.