

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

Tra

il **COMUNE DI CAMPIGLIA MARITTIMA** con sede in Campiglia Marittima Via Roma 5 codice fiscale 81000450494 (di seguito denominato Locatore) tramite il dirigente del settore finanze e personale dott.ssa Laura ANZUINI, nata a Campiglia M.Ma il 02.04.1955,

e
La **S.E.FI. CAMPIGLIA MARITTIMA SERVIZI PER L'ECONOMIA E FIERE SRL**, con sede in Campiglia Marittima Via Don Sturzo n. 2 - Venturina, capitale sociale di €. 369.150,00, iscrizione al Registro delle Società della Cancelleria del Tribunale di Livorno nonché alla Sezione ordinaria della Camera di Commercio Industria artigianato e Agricoltura di Livorno, codice fiscale e partita IVA 01538960491, (di seguito denominato Conduttore)

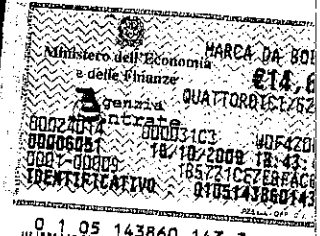
tramite il suo Presidente Dott. Carolini Leonardo nato a Piombino (LI) il 08/01/1964;

PREMESSO

che il Comune di Campiglia Marittima con delibera consiliare n° 33 del 05/06/2006 ha deliberato la costituzione della società "Farmacia Comunale di Campiglia Marittima Srl unipersonale" avente ad oggetto l'esercizio delle attività connesse e inerenti alla gestione della farmacia comunale;

che con delibere consiliari nn° 99 e 101 del 12/09/2007 veniva deliberata l'acquisizione tramite leasing finanziario del complesso evidenziato all'art. 1 del presente contratto;

che con delibere del consiglio comunale nn° 4 del 11/01/2008 e n° 86 del



Carolini Leonardo

[Signature]

29/09/2008 è stato affidato il servizio di promozione e valorizzazione turistica (fieristiche, mostre ed esposizioni) alla soc. CEVALCO compresi i beni strumentali alla gestione del complesso fieristico di Venturina oggetto del presente contratto, approvando l'apposito schema di contratto valido fino al 30/09/2009;

che con delibera del consiglio comunale n° 31 del 30/03/2009 è stato approvato sia il nuovo statuto con il cambiamento della denominazione sociale da "Farmacia Comunale di Campiglia Marittima Srl unipersonale" a "S.E.FI. Campiglia Marittima servizi per l'economia e fiere srl", sia lo schema di contratto di servizio in base al quale le attività di promozione prima citate e affidate alla CE.VAL.CO. vengono assegnate alla S.E.FI. a valere dal 01/10/2009 e fino al 31/12/2050;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 Oggetto

Il Comune di Campiglia Marittima nella qualità di utilizzatore a seguito di stipula di apposito contratto di leasing concede in locazione al Conduttore, che accetta, il complesso immobiliare ubicato nel comune di Campiglia Marittima via della Fiera, 1 della superficie catastale, tra area coperta e area scoperta, di mq. 22.670, composto di due capannoni espositivi con galleria, servizi igienici e centrale termica, della superficie complessiva di mq. 2.880 ed altro vano ad uso locale tecnico ubicato al piano terra della palazzina direzionale di mq. 33, il tutto con terreno circostante ad uso piazzale, riportati rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Campiglia Marittima, nel Foglio 61 con porzione della particella 49 sub 623 unita alle particelle 201 sub. 617, 201 sub. 618 e 201 sub. 219, Viale della

Fiera, 1, piano terra, categoria D/8 rendita catastale €. 54.576,00, e con la particella 49 sub 622, viale della Fiera, 1, piano terra, categoria D/1 rendita catastale €. 103,00, sulla base della denuncia di variazione presentata all'Agenzia del Territorio in data 14.11.2007 e successiva variazione d'ufficio del 4.11.2008, e al Catasto Terreni del Comune di Campiglia Marittima, l'area scoperta e quella su cui insistono i predetti fabbricati, al Foglio 61, con porzioni delle particelle 49 e 759, della rispettiva superficie catastale di mq. 1.150 e mq. 24.590, quali enti urbani.

ART. 2 (Destinazione)

Gli immobili saranno destinati ad essere utilizzati per le manifestazioni fieristiche e tutte le attività di cui all'art. 5 del Contratto di servizio approvato con delibera consiliare n. 31/2009 richiamata in premessa:

Il Locatore garantisce che gli immobili sono idonei all'uso in cui il Conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi e alle autorizzazioni necessarie.

Il Locatore garantisce che gli immobili ed i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge, in particolare alle leggi nn°46/90 e 10/91 nonché al D.Lgs. 626/94 e s.m.i.

ART. 3 Durata

La durata della locazione dell'Immobile è di anni 6 (sei) con inizio dal 01/10/2009. Il Contratto si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni salvo che una delle Parti non comunichi, a mezzo di lettera raccomandata, la propria volontà di disdire il Contratto almeno 12 mesi prima della scadenza.

Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti.

Per ogni caso di ritardato rilascio il Conduttore sarà tenuto a pagare al Locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato in misura proporzionale al periodo di occupazione, da pagarsi con periodicità bimestrale fino alla riconsegna dell'Immobile, aggiornato annualmente nella misura pari al 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

ART. 4 Canone di locazione e Modalità di pagamento

Il canone di locazione è stabilito in €52.000,00 annui da pagarsi in rate semestrali entro il 31 maggio e 30 novembre. Il canone della locazione sarà aggiornato annualmente a decorrere dal secondo anno ai sensi dell'art. 32 L. 392/78, nella misura del 75 % delle variazioni ISTAT.

ART. 5 Oneri Accessori

Il Conduttore effettuerà le volture contrattuali delle utenze necessarie per l'utilizzo degli immobili, quali energia elettrica, acqua potabile, gas, ecc. in conformità alle proprie specifiche esigenze.

ART. 7 Modifiche, Miglioramenti, Addizioni, Insegne

Al Conduttore è concesso di eseguire a cura e spese proprie eventuali lavori di sistemazione degli immobili finalizzate a adeguare gli stessi alle proprie esigenze specifiche, nonché di eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e arredi (a titolo meramente esemplificativo inferriate, reti, sistemi di allarme).

Per tutte le modifiche sopra indicate suscettibili di modificare in misura significativa la configurazione funzionale degli immobili, il Conduttore dovrà presentare relativo progetto/relazione al Locatore per ottenerne preventiva approvazione del Conduttore.

Alla cessazione, per qualsiasi causa, della locazione le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc. effettuate ed approvate in accordo a quanto disposto nei capi precedenti, resteranno acquisite dal Locatore senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuni, ma anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino dell'immobile allo status quo ante.

Entro trenta giorni dalla consegna degli immobili il Conduttore dovrà presentare l'inventario degli immobili e delle strutture ricevute in consegna, che dovrà essere accettato e sottoscritto dal Locatore.

Il Locatore consente che il Conduttore, nel rispetto delle norme di legge, applichi all'esterno degli immobili insegne (anche pubblicitarie), cartelli o altri segnali inerenti la propria attività.

Il Locatore autorizza fin d'ora il Conduttore a presentare istanze e domande alle Autorità competenti all'esecuzione dei lavori sopra menzionati.

ART. 8 Manutenzione

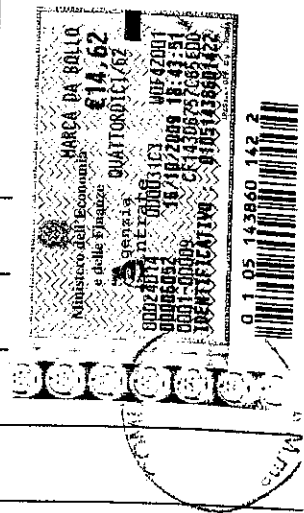
Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del Conduttore.

Tali attività verranno condotte dal Conduttore secondo le linee guida della manutenzione ordinaria concordate con il Locatore.

Tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture degli immobili necessarie al mantenimento della destinazione d'uso, della sicurezza e dell'idoneità degli immobili come convenuto dalle parti saranno a carico del Locatore.

ART. 9 Assicurazione

Il Conduttore si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione una polizza per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o



Handwritten signature

Handwritten signature

indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e al Locatore, comunque riconducibile al Conduttore, per l'esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione ordinaria a carico del Conduttore, per danni da inquinamento, per le cose in consegna e custodia, per l'utilizzo delle strutture presenti negli edifici.

ART. 10 Stato dell'Immobile

Il Conduttore si obbliga a mantenere, a proprie cure e spese, i locali forniti e le attrezzature ivi presenti

ART.11 Riserve e Controlli

Il Comune si riserva l'uso del piazzale esterno all'area Fieristica per adibirlo a parcheggio limitatamente al giorno della settimana in cui si tiene il mercato settimanale, ed eventualmente previo accordo con il Conduttore per eventi eccezionali.

Il Comune, avvalendosi del personale a ciò autorizzato, potrà effettuare in qualsiasi momento, previo avviso al Conduttore, visite conoscitive nei locali oggetto del presente contratto.

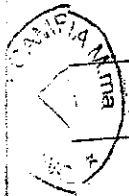
La Società è tenuta a consentire l'accesso ai propri locali dei funzionari del Comune incaricati della vigilanza e dei controlli

ART. 12 Risoluzione

Il mancato rispetto di qualunque delle presenti clausole, o il deterioramento per imperizia o incuria del bene, determina la risoluzione immediata del contratto, salvo la richiesta di maggiori danni.

ART. 13 Controversie

Ogni controversia inerente alla validità, interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Livorno



Handwritten signature

Handwritten signature

ART. 14 Registrazione

Le spese di stipulazione e le imposte di registrazione del presente contratto, sia iniziali che annualmente ricorrenti, sono suddivise in parti uguali tra l'assegnatario e l'Amministrazione Comunale

Per tutto quanto non disciplinato dalla presente convenzione si applicano le norme del Codice Civile e delle leggi speciali in materia.

Li 30 SET. 2009

Per il Locatore

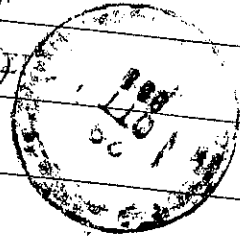
[Handwritten signature]

Per il Conduttore

[Handwritten signature]

AGENZIA DELLE A.C. 1972 - U.L. PROVINCIALE
REGISTRATO 29 OTT 2009 a. M. 64 Serie
REATTI E *[Handwritten signature]*
n. 56840 di cui € per trascrizione.

IL CAPO AREA SERVIZI
[Handwritten signature]



**INTEGRAZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON
ABITATIVO - REP. N°6807/2009**

Ref. 6972/201

Tra

il **COMUNE DI CAMPIGLIA MARITTIMA** con sede in Campiglia
Marittima Via Roma 5 codice fiscale 81000450494 (di seguito denominato
Locatore) tramite il dirigente del settore finanze e personale dott.ssa Laura
ANZUINI, nata a Campiglia M.Ma il 02.04.1955,



e

La **S.E.FI. CAMPIGLIA MARITTIMA SERVIZI PER L'ECONOMIA E
FIERE SRL**, con sede in Campiglia Marittima Via Don Sturzo n. 2 -
Venturina, capitale sociale di €. 369.150.00, iscrizione al Registro delle
Società della Cancelleria del Tribunale di Livorno nonché alla Sezione
ordinaria della Camera di Commercio Industria artigianato e Agricoltura di
Livorno, codice fiscale e partita IVA 01538960491, (di seguito denominato
Conduttore)
tramite il suo Presidente Dott. Carolini Leonardo nato a Piombino (LI) il
08/01/1964;

fare bene

PREMESSO

In data 30 settembre 2009 è stato sottoscritto il contratto di locazione Rep.
6807/2009 tra le parti sopra richiamate avente ad oggetto il complesso
immobiliare ubicato nel comune di Campiglia Marittima via della Fiera, 1;
Rilevato che dalla lettura dell'art.4 del contratto richiamato, per mero errore
materiale, dopo la parola "ISTAT." non è stata riportata la seguente
espressione: "Ai sensi e per gli effetti dell'art.10, 1° comma, num. 8), e 8-ter),
del DPR 633/72, come modificato dalla Legge di conversione al D.L.:

Carlo Carolini



04/07/2006 n°223, l'Amministrazione Comunale ha optato per l'imposizione al regime Iva del presente atto.”;

Ritenuto pertanto di provvedere alla correzione di tale errore materiale, ritenuto rilevante, riportando la frase non riprodotta correttamente in fase di stesura definitiva dell'art.4, come sopra evidenziato.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Di dare atto dell'errore materiale riscontrato all'art.4 del contratto rep. 6807/2009 come evidenziato nelle premesse:

Di integrare l'art.4 dopo la parola "ISTAT." con la seguente espressione "Ai sensi e per gli effetti dell'art.10, 1° comma, num. 8). e 8-ter), del DPR 633/72, come modificato dalla Legge di conversione al D.L.:

04/07/2006 n°223, l'Amministrazione Comunale ha optato per l'imposizione al regime Iva del presente atto”

Di dare atto che viene confermato integralmente il contenuto dell'atto Rep.6807/2009.

Le parti danno atto che le imposte di registrazione della presente integrazione contrattuale sono suddivise in parti uguali tra la società SEFI Srl nel rispetto della tariffa - parte 1^ - del D.P.R. 26.04.1986, n°131..

Li 24.02.2010

Per il Locatore

[Handwritten signature]

Per il Conduttore

[Handwritten signature]