

CONTRATTO DI
LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO

tra

La Fondazione Sipario Toscana Onlus, con sede in Cascina (PI) via Tosco Romagnola n. 656 C.F.-P.IVA: 01254480500, la quale interviene al presente atto nella persona del legale rappresentante e Presidente *pro-tempore* Antonia Ammirati nata a Castrovillari (CS) il 07.09.1968 C.F.: MMRNTN68P47C349D, domiciliata per la carica presso la predetta sede legale, da un lato (nel proseguo denominata Locatrice o Fondazione)

e

Ristorante Pizzeria I toscani Srl con sede legale in Cascina, P.IVA e C.F.02353590504 - R.E.A 02353590504, in persona del legale rappresentante Cristian Salvadori nato a Empoli (FI) il 14 dicembre 1970 e ivi residente in via Martiri di Montemaggio 4, C. F. SLV CST 70T14 D403F, domiciliato per la carica presso la sede legale della società, (di seguito denominata, Conduttore)

PREMESSO CHE

- A) la Fondazione Sipario Toscana Onlus è una fondazione di partecipazione riconosciuta dal MI. B.A.C. quale Centro di produzione di teatro per l'infanzia e la gioventù.
- B) la Fondazione ha la disponibilità in forza di contratto di concessione in comodato d'uso gratuito a tempo indeterminato da parte del Comune di Cascina rep. N. 12609 del 21.02.1995 e della delibera della Provincia di Pisa n. 275 del 27.7.1998, del compendio immobiliare denominato prima "Politeama" ed oggi "Città del Teatro" sito in Cascina (PI) via Tosco Romagnola n. 656 identificato dal Catasto Urbano del Comune di Cascina (PI) - Foglio 14 part 547, Rendita Catastale € 7.080,00 ove la stessa svolge la propria attività istituzionale.
- C) E' intenzione della Fondazione concedere in uso alcuni locali facenti parti del complesso immobiliare denominato "Città del Teatro" siccome descritti al punto 2 "Oggetto" della presente scrittura e nell'allegato denominato " Planimetria - inventario attrezzatura ed arredi", al fine di valorizzare il patrimonio immobiliare di proprietà attraverso attività che possano contribuire a creare un punto qualificato di aggregazione sotto il profilo artistico, ricreativo e culturale, in linea con gli scopi istituzionali perseguiti dalla Fondazione;
- D) Ristorante Pizzeria I Toscani ha manifestato il proprio interesse ad usufruire degli spazi attrezzati e dei servizi messi a disposizione dalla Fondazione per lo svolgimento della propria attività sociale: di somministrazione di alimenti e bevande.

Tutto ciò premesso, le parti

CONVENGONO QUANTO SEGUE

1 – PREMESSA

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente contratto, così come l'allegato denominato: " planimetria - inventario attrezzature ed arredi"

2 – OGGETTO

La Fondazione concede in locazione al Conduttore, che accetta la detenzione dei locali ubicati presso il complesso immobiliare " Città del Teatro" e precisamente:

- a. il locale destinato **a ristorante** per complessivi mq. 165, composto da: sala ristorazione, cucina e bagni, identificato al catasto urbano di Cascina (PI) – Foglio 14 – Particella 547 – Subalterno 7- categoria catastale C/1;
- b. il locale denominato "**pub**", adiacente all'unità immobiliare sopra descritta, compresi i servizi igienici e n. 2 (due) magazzini pertinenziali, identificato al catasto urbano di Cascina (PI) – Foglio 14 – Particella 547 – Subalterno 6 (in parte) - categoria catastale D/3. In particolare l'immobile sub b) deve intendersi ad uso non esclusivo.

così come individuati anche graficamente nel separato allegato denominato "Planimetria - inventario attrezzature ed arredi" – contenente altresì il dettagliato elenco di tutte le attrezzature, arredamenti e servizi concessi in uso - per lo svolgimento della propria attività sociale di somministrazione di alimenti e bevande;

3 – DURATA E RINNOVI

Fatta eccezione per quanto stabilito al punto 10 – (condizione risolutiva di efficacia) e 14 – (clausola risolutiva espressa) della presente scrittura, la locazione avrà durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 20.12.2019 e termine al 20.12.2025. Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato, qualora da una delle parti non sopravvenga disdetta, che dovrà essere comunicata almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR o posta elettronica certificata. Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 Legge 392/78, comunicando tale intenzione con le modalità sopra indicate e specifica indicazione del motivo.

4- DEPOSITO CAUZIONALE

Alla sottoscrizione del presente atto il Conduttore si impegna a versare la somma di Euro 4.000,00 (quattromila/00) a titolo di cauzione infruttifera, che sarà restituita alla scadenza del contratto o trattenuta in tutto o in parte dalla Fondazione in caso di danni all'immobile e/o alle attrezzature ed agli arredamenti consegnati.

5- CANONE – AGGIORNAMENTO ISTAT

Per la locazione dei sopra precisati locali il Conduttore si impegna a versare in favore di Fondazione, un canone mensile pari ad Euro 2.000,00 (duemila/00) oltre IVA comprensivo del rimborso per le spese delle utenze, per i primi due anni di validità del contratto ovvero sino al 20 dicembre 2021. Le parti convengono espressamente che, entro il 20 dicembre 2021, il canone di cui sopra dovrà essere oggetto di nuova rinegoziazione da effettuarsi per iscritto, siccome regolamentato dal successivo punto 10 – (condizione risolutiva di efficacia).

Il pagamento del corrispettivo dovrà essere eseguito entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese a mezzo di bonifico bancario alle coordinate della Fondazione Sipario Toscana Onlus: Banco Popolare di Lajatico Srl – Filiale di Pisa IBAN IT 96 J 05232 14002 000000006702. Il mancato pagamento, anche parziale, del corrispettivo sopra quantificato produrrà di diritto la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e del punto 14 - (infra).

Le parti stabiliscono altresì che il canone sarà aggiornato annualmente su richiesta di Fondazione nella misura del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo (ISTAT).

6 – OBBLIGHI SPECIALI A CARICO DEL CONDUTTORE

Il Conduttore si impegna ad utilizzare e conservare i locali, i beni mobili, le attrezzature e quanto altro oggetto del presente contratto con diligenza, ordine, pulizia ed in conformità di eventuali disposizioni e/o usi comportamentali stabiliti dalla Fondazione per il complesso della "Città del Teatro" di cui il Conduttore assume l'onere di prendere conoscenza. Il Conduttore allo scioglimento del vincolo contrattuale - qualunque ne sia la causa - si obbliga a riconsegnare alla Fondazione quanto concesso in locazione in perfette condizioni salvo il normale deterioramento per l'utilizzo. La riconsegna non potrà essere ritardata per alcun motivo o ragione, rinunciando sin d'ora il Conduttore ad opporre eccezioni di sorta, fermo restando ogni suo eventuale diritto da far valere in separata sede.

Il Conduttore risponderà di qualunque danno e/o pregiudizio possa derivare alla Locatrice come meglio precisato nel successivo punto 11-.

Il Conduttore dichiara di ben conoscere le finalità statutarie di Fondazione e si impegna a non intraprendere attività nei locali che possano contrastare con esse ed a mantenere un atteggiamento rispettoso anche della privacy altrui.

Il Conduttore si impegna altresì per tutta la durata del contratto a far rispettare al proprio personale il rispetto delle norme antinfortunistiche vigenti comprese quelle in materia di pubblica sicurezza e salute nei luoghi di lavoro.

Negli immobili oggetto della locazione potrà essere esercitata esclusivamente l'attività di ristorazione ovvero di somministrazione di alimenti e bevande. Il Conduttore sin da ora si impegna a non superare il limite di rumorosità previsto dalla normativa di riferimento per la tipologia di attività svolta ed a non arrecare disturbo agli altri spazi della "Città del Teatro", in particolare ai locali attigui a quelli in uso.

E' fatto espresso divieto al Conduttore di collocare, anche in via provvisoria, qualsiasi materiale negli spazi del cortile interno o del parcheggio, così come di introdurre mezzi a motore nei cortili interni, fatta eccezione per il solo tempo strettamente necessario al carico e scarico delle merci. In caso di inadempimento la Fondazione si riserva la facoltà di far effettuare la necessaria rimozione addebitando le relative spese a carico del conduttore.

Ad ulteriore precisazione di quanto previsto al punto 2 sub. b), il Conduttore si impegna a concedere in uso gratuito il locale denominato "pub" a Fondazione per le attività da questa esercitate, dietro sua semplice richiesta, da comunicarsi per scritto con cadenza mensile.

La Locatrice si riserva la facoltà di risolvere con effetto immediato il presente accordo nel caso in cui il Conduttore non dovesse attenersi alle predette regole comportamentali.

7 - ADDIZIONI E MIGLIORAMENTI

Il Conduttore non potrà, senza il consenso scritto della Fondazione, apportare alcuna innovazione, modifica, miglioria o sostituzione e comunque eseguire lavori sui beni detenuti, in qualunque loro parte. In tal caso la Fondazione potrà chiederne l'eliminazione a cura e spese del Conduttore salvo gli eventuali maggiori danni, oppure potrà ritenere le addizioni apportate senza dover corrispondere a quest'ultima alcun rimborso o indennità al riguardo.

8- DESTINAZIONE ED UTILIZZO

Il Conduttore si impegna ad utilizzare quanto oggetto del presente contratto per lo svolgimento della sola attività di somministrazione di cibi/bevande e affini. Qualora nell'ambito della propria attività il conduttore voglia organizzare in favore dei propri clienti manifestazioni culturali quali spettacoli teatrali o concerti, essi dovranno avere il benestare scritto della Fondazione.

Il Conduttore non potrà in nessun caso cedere le attrezzature né il presente contratto. Esso dichiara espressamente che i locali, i beni mobili, le attrezzature ed i servizi di cui all'allegato "Planimetria- Inventario attrezzature ed arredi" sono idonei alla destinazione d'uso ed in buono stato di conservazione ed efficienza. Il Conduttore, quale custode dei predetti beni, si impegna a curarne il normale funzionamento ed a provvedere alla loro manutenzione.

L'inosservanza di quanto pattuito alla presente clausola comporterà la risoluzione immediata del contratto (cfr punto 14-).

9 – ONERI

Sono interamente a carico del Conduttore tutti i costi e le spese imputabili alla gestione della propria attività.

10- CONDIZIONE RISOLUTIVA DI EFFICACIA CONTRATTUALE

Resta espressamente pattuito tra le parti che al verificarsi, anche di una soltanto, delle seguenti circostanze:

- mancata rinegoziazione tra le parti, da effettuarsi per iscritto, dell'importo del canone di locazione entro il 20 dicembre 2021;
 - la sopravvenuta indisponibilità dei locali e delle aree oggetto del presente contratto per causa indipendente dalla volontà della Locatrice quale: il venir meno della detenzione del complesso immobiliare denominato "Città del Teatro" (cfr punto B della premessa) di cui il Conduttore dichiara di essere stato edotto,
 - il mancato rilascio delle autorizzazioni allo svolgimento dell'attività oggetto del contratto,
- il presente accordo perderà efficacia e si intenderà risolto consensualmente, senza alcun costo e/o penalità, con obbligo di restituzione dei locali a carico del Conduttore siccome stabilito dal punto 6-, dietro semplice richiesta scritta di Fondazione.

11 – ESONERO RESPONSABILITA'

Il Conduttore dichiara espressamente di esonerare la Fondazione da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni e/o licenze amministrative, o per ogni altro effetto causato da provvedimenti della pubblica autorità e da disposizioni di legge che rendano impossibile la prosecuzione dei rapporti contrattuali stabiliti nel presente atto, anche se dipendenti dalla natura dei beni concessi in uso. In tale ipotesi, lo scioglimento del contratto non comporterà alcun risarcimento del danno o indennità di sorta a favore del Conduttore. Quanto stabilito ha valore anche nel caso in cui si interrompa il presente rapporto a causa della sopravvenuta indisponibilità dei locali e delle aree in cui questa viene esercitata per cause indipendenti dalla volontà della Fondazione.

Il Conduttore nell'osservare il pieno e scrupoloso rispetto delle disposizioni di legge tutte, comprese quelle di pubblica sicurezza, sulla prevenzione infortuni, regolamenti comunali e quant'altro, esonera espressamente la Locatrice da qualsiasi responsabilità civile, penale, amministrativa e fiscale per quanto concerne le attività svolte dallo Stesso, compresa quella

derivante da un utilizzo improprio o illegale della connessione internet anche da parte di suoi dipendenti, collaboratori e/o terzi autorizzati all'uso.

Il Condatore esonera, in ultimo, la Fondazione da responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare da caso fortuito, nonché da fatti od omissioni dolosi o colposi di terzi in genere, compresi furti, allagamenti, ecc.

12 - RESPONSABILITÀ

Il Condatore è direttamente responsabile verso la Locatrice e i terzi dei danni causati per sua colpa da ogni abuso o trascuratezza nell'uso degli spazi, attrezzature e servizi oggetto del presente contratto, sia per fatto proprio sia di suoi dipendenti o incaricati o altre persone autorizzate.

A tal fine, il medesimo si obbliga a stipulare una polizza assicurativa contro i rischi derivanti dall'attività esercitata a copertura dei beni in utilizzo (sia per fatto proprio sia di suoi incaricati o altre persone autorizzate) e per responsabilità civile, consegnandone copia alla Fondazione - contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto. La predetta polizza dovrà essere mantenuta per tutta la durata del contratto ed avere un congruo massimale. A richiesta della Fondazione, la parte utilizzatrice dovrà esibire, di volta in volta, copia delle quietanze di pagamento del premio.

13 - ACCESSI

La Fondazione potrà, in qualunque momento, effettuare ispezioni per verificare il rispetto di quanto previsto dal presente contratto.

14 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Tutte le pattuizioni del presente contratto hanno carattere essenziale, formano un unico e inscindibile contesto, sì che per patto espresso, la violazione da parte del Condatore anche di una soltanto delle clausole sopra riportate, comporterà *ipso - iure* la risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., dietro comunicazione scritta di Fondazione di volersi avvalere della presente clausola. In tal caso, salvo il diritto della Fondazione a percepire quanto di sua spettanza ed al risarcimento di tutti i danni, il Condatore sarà obbligato a riconsegnare immediatamente quanto oggetto del presente contratto ai sensi del punto 6-.

15 - PRIVACY

Le parti si impegnano reciprocamente a non divulgare dati e/o informazioni di cui possono venire a conoscenza nell'esecuzione del presente contratto di locazione. Le medesime danno espressamente atto che ognuna sarà titolare del trattamento dei dati personali rispettivamente

per la propria attività, adottando pertanto ciascuna i propri modelli organizzativi in ottemperanza agli adempimenti prescritti dal GDPR 679/2016. Pertanto non sussisterà tra le medesime alcun rapporto di co-titolarità e/o responsabilità per il trattamento e la protezione dei dati personali.

16 – SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese del presente atto e quelle conseguenti sono a carico di entrambi i contraenti in parti uguali.

17- RINVIO E COMUNICAZIONI

Esclusivamente per quanto non previsto espressamente dalla presente scrittura, le parti rinviando alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Qualunque comunicazione inerente il presente contratto non potrà avere luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

Ogni comunicazione inerente il presente contratto sarà inviata con raccomandata a.r. o posta elettronica certificata (PEC) ai seguenti indirizzi:

per quanto riguarda la Fondazione: sipariotoscana@legalmail.it;

per quanto riguarda il Conduttore: itoscanisrls@pec.it

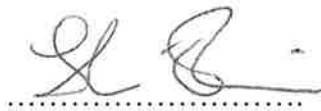
Letto, approvato e sottoscritto,

Luogo e data Cascina 20 Dicembre 2019

- allegato "Planimetria- Inventario attrezzature ed arredi"

Fondazione Sipario Toscana Onlus

Via Tosco Romagnola, 656
56021 CASCINA (Pisa)
Partita IVA 01254480500



Le parti dichiarano altresì di aver preso visione di tutte le clausole del presente contratto che confermano e accettano, nonché di approvare specificamente ai sensi e per gli effetti dell'art 1341 c.c. le seguenti condizioni: 3- DURATA E RINNOVI, 4- DEPOSITO CAUZIONALE, 5- CANONE E AGGIORNAMENTO ISTAT, 6- OBBLIGHI SPECIALI DEL CONDUTTORE, 7- ADDIZIONI E MIGLIORAMENTI, 8- DESTINAZIONE ED UTILIZZO, 9- ONERI, 10 - CONDIZIONE RISOLUTIVA DI EFFICACIA CONTRATTUALE, 11 - ESONERO RESPONSABILITÀ, 12- RESPONSABILITÀ, 13- ACCESSI, 14- CAUSA RISOLUTIVA ESPRESSA.

Fondazione Sipario Toscana Onlus

Via Tosco Romagnola, 656
56021 CASCINA (Pisa)
Partita IVA 01254480500

