

## CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con il presente atto tra:

- la società “**SERF DI ELENA BIZZARRI & C. SAS**” con sede in Senigallia (AN), Via Francesco Pierelli n.3/C I, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Ancona, codice fiscale e partita IVA 02179870429, in persona dell’Amministratore Unico sig.ra Bizzarri Elena, codice fiscale BZZLNE72R67D007Y nata a Corinaldo (AN) il 27/10/1972, domiciliata per la carica presso la sede sociale, munita dei poteri per questo atto, d’ora innanzi denominata anche “**Locatore**” o “**Locatrice**” o “**Società Locatrice**” o “**SERF**”,  
*da una parte*

e

- l’ente **AGENZIA PER L’INNOVAZIONE NEL SETTORE AGROALIMENTARE E DELLA PESCA “MARCHE AGRICOLTURA PESCA”** con sede legale e domiciliata agli effetti della presente scrittura a Osimo (AN), Via dell’Industria n.1, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e partita IVA n. 01491360424, in persona del Dott. Rotoni Marco, codice fiscale RTNMRC73D12E783I, nato a Macerata (MC) il 12/04/1973, domiciliato per la carica presso la sede sociale, munito dei poteri per questo atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Procuratore Speciale, d’ora innanzi denominata anche “**Conduttore**”, o “**Conduttrice**” o “**AMAP**” *dall’altra parte*

### **PREMESSO CHE**

- a) la società “**SERF**” è proprietaria di:  
immobile sito in Comune di Osimo, Via Edison N.2 censito al foglio N.9 Mappale N.406, costituito da piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto, categoria D8, R. Euro 57.888,00;
- b) è interesse di “**SERF**” concedere in locazione le porzioni di immobile qui di seguito indicate:
  - l’intero primo piano di mq 1696,

- secondo piano Lato Sx di mq 591,
- secondo piano Lato Dx di mq 544,
- piano terra deposito 248 mq ed altri circa 200 mq lato nord sempre piano terra.

Le porzioni oggetto della locazione non hanno una loro autonoma identificazione catastale, essendo parte dell'immobile citato.

- c) è interesse della “**AMAP**” prendere in locazione dette porzioni dell'immobile descritto;

tutto ciò premesso, le parti

### **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:**

#### **1) Conferma e ratifica delle premesse**

Le premesse sopra descritte sono volute ed approvate sia dalla “**SERF**” e sia dalla “**AMAP**”, e formano parte integrante e sostanziale dei presenti patti.

#### **2) Locazione e descrizione Immobile**

La società “**SERF**”, come sopra rappresentata, concede in locazione ad “**AMAP**”, che accetta, le porzioni dell'immobile sito in Aspio Terme (AN), Via Thomas Alva Edison N.2 e n. 16 (sedici) posti auto riservati ad AMAP, così come identificate in premessa e nelle planimetrie catastali qui allegate sotto la lettera A colorate in azzurro.

Tutte le porzioni dell'immobile locate vengono accettate nello stato in cui si trovano, noto alla Condittrice per averne preso diretta visione.

Identificazione catastale: le porzioni oggetto della locazione non hanno una loro identificazione catastale, essendo parte dell'immobile che, nella sua interezza, è censito in Comune di Osimo, Via Thomas Alva Edison n.2, al Foglio 9, mappale n.406, piani terra, primo, secondo, terzo e quarto, Categoria D/8, Rendita complessiva Euro 57.888,00. Si allegano al presente contratto le dichiarazioni di conformità riferite alla data della loro sottoscrizione relative a:

- Dichiarazione di conformità impianto automatico rilevazione incendio (ALL.B);
- Dichiarazione di conformità impianto elettrico comando finestre evacuazione fumo (ALL.B);

- Dichiarazione di conformità impianto di sgancio alimentazione elettrica palazzo (ALL.B);
- Iscrizione alla Camera Di Commercio della ditta BCB ELECTRIC (ALL.B);
- Impianto estinzione incendi su edificio adibito ad uso ufficio (ALL.C);
- Dichiarazione prestazione energetica A.P.E. (ALL.D);
- Dichiarazione di conformità e di rispondenza dell'impianto elettrico (ALL.E1/E2);
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico forza motrice, illuminazione, illuminazione emergenza (ALL.H);
- Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio (ALL.I);
- Asseverazione ai fini dell'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio (ALL.L);
- Certificato di abitabilità (ALL.M-N);
- Certificato verifica biennale ascensori (ALL.O).

Verrà conferito il possesso al Conduttore della porzione immobiliare oggetto della locazione dal giorno successivo alla firma del presente contratto.

### **3) Destinazione d'uso, lavori di adattamento dell'immobile e consegna dell'immobile**

L'immobile oggetto del presente contratto, per convenzione fra le parti, è concesso in locazione per uso ufficio e per uso deposito materiale (quest'ultima destinazione d'uso concerne le porzioni al piano terra); è vietato il cambio di destinazione d'uso da parte del Conduttore.

La Conduttrice dichiara di avere già visionato le porzioni di fabbricato descritte in premessa e nell'allegato A (N.3 piantine) e di ritenerle adatte all'uso per il quale devono essere destinate.

Le parti dichiarano che, per adeguare l'immobile alle necessità della Conduttrice, sono stati eseguiti dei lavori di adattamento dello stesso che, per accordo fra le parti, sono stati eseguiti dalla Locatrice ma i costi sostenuti sono a carico totale di

AMAP per gli adeguamenti derivanti da richieste ed esigenze specifiche proprie della Condittrice ed a parziale carico di AMAP per i residui adeguamenti.

Il costo totale dei lavori eseguiti, sotto la direzione dell'Ing. Dante Cesetti per conto di AMAP, sostenuto e da sostenere dalla Locatrice, è pari a complessivi Euro 158.077,76 (Euro centocinquantottomilazero settantasette/76), oltre IVA, come risulta dall'elenco dei costi sostenuti ~~e da sostenere~~ (ALL.F), e verrà rimborsato dalla Condittrice come segue:

1) Costo dei lavori eseguiti riconducibili al laboratorio fitosanitario, di complessivi Euro 58.937,15 (Euro cinquantottomilanovecentotrentasette/15), oltre IVA, da pagarsi a mezzo bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla Locatrice, acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Pergola e Corinaldo, **codice IBAN: IT 55 K 08731 21300 0000 0000 5223**, a semplice richiesta della Locatrice, previa presentazione delle fatture di riaddebito attestanti le spese sostenute per i lavori eseguiti dalla stessa. La Locatrice potrà richiedere, a sua discrezione, il rimborso delle spese sostenute in un'unica soluzione o in maniera frazionata, sino alla concorrenza del costo complessivo sostenuto;

2) Costo dei lavori per l'adattamento dell'immobile ~~ad esclusione di quelli di cui al punto 1)~~, relativi al laboratorio sensoriale, alle spese specifiche AMAP ed alle spese generiche AMAP, come dettagliate nel prospetto allegato (ALL.F), di complessivi Euro 99.140,61 (Euro novantanovemilacentoquaranta/61), oltre IVA, da rimborsare alla Locatrice da parte della Condittrice in 36 (trentasei) rate mensili maggiorate dell'interesse del 4,5% su base annua, rate che dovranno essere versate entro i primi 5 giorni del mese, prima rata coincidente con la data di consegna dell'immobile, come da piano di ammortamento (ALL.G).

Negli importi di cui sopra, è incluso anche il 50% degli oneri sostenuti dalla Locatrice per la separazione, dal resto del Condominio dell'immobile, del quadro elettrico che sarà di uso esclusivo di AMAP.

Le parti concordano inoltre che le spese da sostenere per i lavori ancora in corso d'opera, relative al collegamento elettrico del condizionatore, alla zanzariera della porta del terrazzo del laboratorio fitosanitario, allo smaltimento rifiuti controsoffitto e plafoniere laboratorio fitosanitario, ai due pannelli di tamponamento delle finestre e al campanello per l'accesso al laboratorio fitosanitario, per un ammontare massimo di spesa di Euro 10.000,00 (Euro diecimila/00), oltre IVA, sono a carico di AMAP. La Condittrice rimborserà le spese sostenute dalla Locatrice a semplice richiesta della stessa, previa presentazione delle fatture di riaddebito dei costi per i lavori eseguiti.

#### **4) Durata della presente locazione.**

La locazione ha inizio il 5 ottobre 2023 con durata di anni 6 (sei) e quindi sino al 4 ottobre 2029.

Alla prima scadenza il contratto si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni, rinunciando sin da ora SERF ad esprimere il proprio diniego alla prima rinnovazione, condizionatamente al corretto adempimento di AMAP a tutte le sue obbligazioni contrattuali.

Dalla data di estinzione del piano di rateizzazione degli oneri relativi al rimborso delle spese di adattamento dell'immobile (ALL.G), il Conduttore avrà facoltà di recedere anticipatamente dal contratto in qualunque momento, comunque non prima della fine del primo anno di locazione, secondo quanto stabilito dall'art. 27 della Legge 392/78, e ciò anche in assenza di gravi motivi, con preavviso a mezzo PEC o lettera raccomandata A.R. da inviarsi dal secondo anno in avanti o dalla data di estinzione della rateizzazione se successiva al 1° anno, alla Locatrice, almeno 12 (dodici) mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione. Qualora il Conduttore non estingua anticipatamente la rateizzazione (ALL.G), il presente contratto non potrà avere una durata inferiore a 36 (trentasei) mesi, comunque non potrà risolversi prima della conclusione del piano di rateizzazione di cui all'ALL.G.

Il recesso o la disdetta o comunque la risoluzione del contratto verranno comunicate da una parte all'altra con le modalità qui sopra indicate.

**5) Canone di locazione, suo aggiornamento; deposito cauzionale.**

Il canone annuo di locazione è fissato in Euro 175.000,00 (Euro centosettantacinquemila/00) annue, oltre IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 14.583,33 (Euro quattordicimilacinquecentottantatre/33), oltre IVA, al domicilio della Locatrice entro e non oltre il giorno 5 (cinque) di ogni mese mediante bonifico bancario accreditato su conto corrente bancario intestato alla Locatrice, acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Pergola e Corinaldo, **codice IBAN: IT 55 K 08731 21300 0000 0000 5223**. Per il primo anno il canone annuo di locazione sarà pari ad Euro 173.118,24 (Euro centosettantremilacentodiciotto/24), oltre IVA, di cui la prima rata di Euro 12.701,61 (Euro dodicimilasettecentouno/61), oltre IVA e numero 11 (undici) rate di Euro 14.583,33 (Euro quattordicimilacinquecentottantatre/33), oltre IVA.

Le parti convengono che, a decorrere dal primo giorno del secondo anno di locazione, il canone di locazione verrà aggiornato automaticamente, senza necessità di preventiva richiesta e/o formalità alcuna da parte della Locatrice, in misura pari al 75% (o nella maggiore percentuale che la legge consentirà) della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertata dall'ISTAT nei 12 (dodici) mesi precedenti.

Il pagamento del canone di locazione o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, nonché il pagamento del rimborso delle spese di adattamento dei locali di cui all'art.3, non potranno essere sospesi o ritardati da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone di locazione, degli oneri accessori o del rimborso spese di adattamento, anche di una sola rata, per qualunque causa, costituirà in mora il Conduttore senza ulteriore avviso e comporterà la facoltà per la Locatrice di

dichiarare la risoluzione di diritto della presente locazione ai sensi dell'art. 1456 C.C..

In ogni caso, il ritardato pagamento del canone di locazione e dei rimborsi delle spese, anche condominiali, nonché delle spese di adattamento dei locali di cui all'art.3, darà comunque luogo alla debenza, da parte della Conduttrice di un interesse di mora nella misura di cui all'art.5 del D.Lgs. 9/10/2002 n.231, e comunque nei limiti stabiliti dalle norme di legge in materia di tassi di interesse moratori.

La Locatrice dichiara di aver ricevuto in data 30 giugno 2023, a mezzo bonifico bancario accreditato sul c/c intestato alla stessa, acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Pergola e Corinaldo, **codice IBAN: IT 55 K 08731 21300 0000 0000 5223**, la somma di Euro 43.750,00 (Euro quarantatremila settecentocinquanta/00) a titolo di deposito cauzionale; detta somma, verrà restituita, senza interessi, alla risoluzione del contratto, previo esame delle condizioni dell'immobile in detta data.

Non potrà mai essere utilizzato per pagamento di canoni sospesi e, se utilizzato, dovrà essere ricostituito entro trenta giorni, in difetto la Locatrice potrà risolvere ipso iure il contratto.

#### **6) Spese relative ai servizi comuni**

Sono interamente a carico del Conduttore, per tutto il periodo della locazione, tutte le utenze regolate a contatore, come anche il costo annuale del servizio di smaltimento rifiuti e dell'insegna ed ogni altra eventuale spesa accessoria di pertinenza all'immobile oggetto del presente contratto di locazione. Per le utenze regolate a contatore, il Conduttore sarà obbligato ad accendere i relativi contratti a proprio nome fermo restando l'obbligo di estinguerli al momento del rilascio dell'immobile.

Sono inoltre a carico del Conduttore le spese condominiali relative all'immobile locato per la parte imputabile al Conduttore stesso a norma di legge, così come

risultanti dai conteggi effettuati dall'amministratore del condominio sulla base della ripartizione millesimale attuata fino ad oggi.

Le parti specificano che alla data di sottoscrizione del presente contratto non è attivo il servizio di reception condominiale. Qualora detto servizio venga attivato, a seguito di apposita assemblea condominiale, la Conduttrice parteciperà alla spesa del servizio sulla base della ripartizione millesimale, come previsto dal regolamento di condominio.

Il Conduttore dichiara di conoscere il regolamento di condominio del fabbricato ove è ubicato l'immobile oggetto della locazione e, al riguardo, assume specifico obbligo a rispettarlo scrupolosamente.

La Locatrice dichiara che il regolamento condominiale verrà aggiornato al paragrafo 5.7, consentendo l'utilizzo di tutte le scale (A, B, C, D) e dei relativi ascensori (se attivi e funzionanti) a tutti i condomini e ai loro visitatori.

Il Conduttore dichiara di essere a conoscenza e comunque accetta espressamente che la ripartizione delle spese relative all'immobile e comuni a più conduttori delle diverse porzioni dello stesso complesso immobiliare è affidata dalla Locatrice a persona/professionista o ditta dalla stessa designata, che provvede anche a chiedere i relativi rimborsi.

Le spese dovranno quindi essere rimborsate alla richiedente a presentazione fattura o nota-spese di riparto, al domicilio di quest'ultima, in contanti ovvero con la stessa modalità di pagamento, bonifico bancario, di cui al precedente punto 5, nel rispetto della normativa vigente.

Il mancato o ritardato pagamento degli oneri e delle spese condominiali determinerà l'aggravio per la Conduttrice degli interessi di mora e il diritto per la Locatrice alla risoluzione ipso iure del contratto secondo le previsioni dell'art. 5.

## **7) Divieto di sub-locazione, di comodato e di cessione.**

7.1- E' fatto espresso divieto alla Conduttrice di comodare, sub-locare o di cedere comunque in uso a terzi, a qualsiasi titolo, in tutto o in parte, le porzioni

immobiliari oggetto del presente contratto, come pure di cedere a terzi il contratto stesso.

7.2- In deroga al divieto di cui al precedente punto 7.1, è tuttavia consentito alla Condittrice, previo avviso alla Locatrice a mezzo PEC o lettera raccomandata A.R. almeno quindici giorni prima, di concedere in comodato od in sub-locazione o comunque in uso a terzi le porzioni immobiliari oggetto del presente contratto, a società da essa "controllata" o ad essa "collegata", come pure a società sua "controllante", o a soggetti terzi purché convenzionati con AMAP, secondo la normativa di cui all'art.2359 del Codice Civile, nonché ad Enti o società con cui la Condittrice intrattenga rapporti di collaborazione continuativa regolati da apposita Convenzione o atto equivalente, alla condizione che la durata del comodato o della sub-locazione non ecceda ovviamente quella del presente contratto, e neppure la durata per la quale è in atto tale situazione di *controllo* o di *collegamento* o di *collaborazione*, nonché alla condizione che il soggetto comodatario o sub-affittuario abbia comunque sede legale e domicilio fiscale in Italia.

7.3-In ogni caso resta fin d'ora e comunque convenuto che anche nel malaugurato caso di inosservanza del divieto di cui al punto 7.1, ed indipendentemente dalla facoltà di risoluzione di diritto di cui in appresso, come pure nel caso di concessione in comodato od in sub-locazione di cui al precedente punto 7.2, l'odierna Condittrice resta sempre direttamente e solidamente obbligata nei confronti della Locatrice, e non è liberata quindi dall'adempimento di tutti gli obblighi posti a suo carico dal presente contratto, anche in caso di cessazione dei legami di controllo o collegamento, e fino a quando non cessi il comodato o la sub-locazione.

7.4- La Condittrice si obbliga a non apportare, e a non far apportare, alcuna modifica alla destinazione per la quale l'immobile è stato locato anche ad eventuali sub-conduttori.

7.5- La violazione dei divieti/condizioni od adempimenti e di quant'altro previsto ai precedenti punti, comporterà la facoltà per la Locatrice di dichiarare la risoluzione di diritto della presente locazione, ai sensi dell'art.1456 Codice Civile.

#### **8) Custodia della cosa locata**

Il Conduttore dichiara di conoscere l'immobile oggetto del presente contratto avendone preso diretta visione e di trovarlo in buono stato locativo; è stata effettuata una importante ristrutturazione a cura del proprietario e con la vigilanza della Conduttrice e quindi l'immobile è anche in buono stato di manutenzione ed adatto all'uso convenuto. Il Conduttore prende in consegna l'immobile ad ogni effetto, a far data dal 5 ottobre 2023, costituendosi custode del medesimo e procederà altresì ad accertare il buono stato locativo dello stesso a mezzo sottoscrizione di apposito verbale di consegna tra le parti, da redigersi ad avvenuto completamento del trasloco e dei lavori. Il Conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare concessa in locazione nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il normale deperimento d'uso.

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni e qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

#### **9) Manutenzioni e riparazioni**

Sono a carico del Conduttore tutte le manutenzioni e riparazioni di natura ordinaria, così come ogni altra spesa, sempre di natura ordinaria, inerente gli impianti e/o servizi, mentre saranno a carico della Locatrice le manutenzioni e riparazioni di natura straordinaria.

Eventuali lavori sull'immobile e/o sugli impianti che il Conduttore ritenesse di effettuare durante il periodo della locazione per un migliore espletamento della propria attività, così come ogni aggiunta e/o miglioria e/o innovazione di natura fissa e quindi non asportabile, saranno ad esclusivo carico del Conduttore e non potranno essere fatti senza il preventivo consenso scritto della Locatrice.

Alla scadenza del contratto i predetti lavori, migliorie, aggiunte e/o innovazioni potranno essere rimossi dalla Conduttrice, qualora ciò possa avvenire senza nocimento dell'immobile oggetto della locazione, salvo che il proprietario preferisca trattenere dette addizioni. In tal caso il Locatore dovrà pagare al Conduttore un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore delle addizioni al tempo della riconsegna.

Qualora le addizioni eseguite dal Conduttore su espresso consenso del Locatore non siano separabili senza arrecare danni all'immobile locato e ne costituiscano un miglioramento, il Locatore pagherà al Conduttore un'indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna.

Resta inteso tra le parti che, relativamente ai lavori approvati e già eseguiti alla data della stipula del presente contratto, di cui all'allegato F su cui AMAP declina ogni possibile pretesa economica, il Conduttore, al termine della locazione, avrà il diritto di trattenere esclusivamente gli elementi addizionali estraibili quali gli switch, i quadri elettrici del laboratorio sensoriale e fitosanitario e n. 2 unità mobili del nuovo impianto di condizionamento, situati al secondo piano.

#### **10) Assicurazione**

Il Conduttore si obbliga alla stipula di idonea polizza di assicurazione con primaria compagnia di assicurazione contro i rischi di incendio dell'immobile, e garanzie accessorie, fenomeni elettrici, scoppio ed esplosione di apparecchi e/o impianti, nonché per i danni che possono derivare a terzi ed alla Conduttrice stessa in conseguenza dell'attività esercitata e con massimali adeguati (almeno euro 1.000.000,00 - euro un milione – per il rischio di incendio e ricorso vicini, oltre garanzie accessorie) nonché con vincolo a favore della Locatrice; copia di detta polizza, così come copia della ricevuta annuale di pagamento del premio, dovrà essere prontamente consegnata alla società Locatrice. La Locatrice avrà diritto di richiedere periodicamente l'aggiornamento dei massimali sopra indicati.

Con riferimento a quanto sopra, le parti si danno reciprocamente atto che l'AMAP ha in corso una polizza per i rischi di "incendio" e altri danni ai beni ed una polizza Responsabilità Civile verso terzi e verso dipendenti, con un massimale di almeno un milione di Euro, per i danni diretti ed indiretti provocabili nell'esercizio della propria attività istituzionale; la stessa, inoltre, concorrerà, per la propria quota millesimale, al pagamento della copertura assicurativa della polizza condominiale relativa al fabbricato e alle sue dipendenze, pertinenze e impiantistica fissa, in ciò adempiendo compiutamente all'obbligo assicurativo di cui al presente contratto.

In caso di mancata stipula della polizza, di cui al 1° comma del presente articolo, così come in caso di mancato rinnovo della stessa e di quella già in essere, da parte di AMAP, la Locatrice avrà diritto di richiedere la risoluzione ipso iure del presente contratto di locazione.

#### **11) Verifiche ed ispezioni**

Il Conduttore consentirà, previo semplice preavviso di almeno 48 h, durante gli orari di apertura al pubblico, l'accesso all'immobile locato per eventuali ispezioni da parte del Locatore nonché di suoi incaricati. In particolare il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare l'immobile locato nel rispetto del preavviso suindicato nonché eseguire nello stesso lavori anche afferenti le strutture murarie e anche in favore di altre porzioni del fabbricato, purché detti lavori non comportino la liberazione dell'immobile, senza diritto da parte del Conduttore ad alcuna indennità o indennizzo di sorta. In ogni caso le parti si accorderanno preventivamente al fine di individuare la migliore soluzione per consentire l'esecuzione di eventuali lavori manutentivi arrecando il minore intralcio possibile all'attività del Conduttore, ad eccezione dei lavori urgenti indifferibili.

Inoltre il Conduttore dovrà consentire in ogni momento l'accesso all'immobile locato all'amministratore del condominio.

#### **12) Regime tributario**

Premesso che le unità immobiliari oggetto del presente contratto costituiscono immobili strumentali non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (trattandosi di immobile iscritto a catasto con categoria D/8 e di locali accessori), la Locatrice “**SERF DI ELENA BIZZARRI & C. SAS**”, come sopra rappresentata, dichiara espressamente di esercitare l’opzione per l’imponibilità IVA del presente contratto ai sensi e per gli effetti dell’articolo 10, primo comma n. 8) del D.P.R. 633/72.

### **13) Oneri e spese**

Le spese di registrazione del contratto di locazione definitivo e la relativa imposta di bollo saranno a carico delle parti in eguale misura.

Il Locatore provvederà alla registrazione iniziale del contratto e al versamento annuale dell’imposta di registro. Il Conduttore rimborserà al Locatore, a semplice richiesta, il 50% dell’imposta di registro ed il 100% dell’imposta di bollo anticipate dal Locatore.

### **14) Modifiche contrattuali**

Qualunque modifica, parziale o totale, al presente contratto non potrà avere luogo e non potrà essere approvata se non tramite atto scritto firmato dalle parti.

### **15) Rinvio alla legge**

Per quanto non previsto dal presente contratto di locazione, le parti richiamano le disposizioni del Codice civile e della legge 27/07/1978 n. 392 e successive modificazioni/integrazioni.

### **16) Elezione di domicilio e Foro competente – Inadempimenti**

16.1- Ai fini del presente contratto e per ogni rapporto inerente e conseguente, la “**Locatrice**” elegge domicilio in Senigallia (AN), Via Francesco Pierelli n.3/C I, mentre la “**Conduttrice**” elegge domicilio a Osimo (AN), Via dell’Industria n.1 e dal 05/10/2023 in Aspigo Terme, Via Edison N.2.

16.2 – Le Parti convengono che per qualsiasi controversia che dovesse insorgere in ordine alla interpretazione e/o alla esecuzione della presente scrittura e di quanto

da essa discendente od alla stessa collegabile, sarà competente in via esclusiva il Foro di Ancona.

16.3- Nell'ipotesi di inadempimenti ai patti contenuti nella presente scrittura, si applicherà l'art.1455 del Codice civile se non diversamente disposto dal contratto.

16.4- Le Parti si danno reciprocamente atto:

- della consapevolezza che il presente contratto e la normativa come sopra convenuta, riguardano esclusivamente le porzioni di immobile di cui in premessa della presente scrittura;
- che il presente contratto è stato redatto in tutte le sue clausole con la reciproca collaborazione tra le Parti stesse e pertanto esso costituisce la manifestazione integrale di tutte le intese intervenute in merito al suo oggetto ed agli adempimenti tutti.

### **17) Consenso al trattamento dei dati**

Ai sensi e per gli effetti dell'art.13 D.L. 196/2003 e successive modifiche e integrazioni, le Parti dichiarano che i dati personali delle parti saranno trattati esclusivamente per gli adempimenti connessi al rapporto di locazione.

Allegati:

- Planimetrie catastali (ALL.A);
- Dichiarazioni di conformità (ALL.B);
- Impianto estinzione incendi (ALL.C);
- APE (ALL.D);
- Dichiarazione di conformità e di rispondenza dell'impianto elettrico (ALL.E1/E2);
- Elenco costi sostenuti e da sostenere dalla Locatrice (ALL.F)
- Piano di ammortamento rimborso costi di adeguamento (ALL.G);
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico forza motrice, illuminazione, illuminazione emergenza (ALL.H);

- Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio (ALL.I);
- Asseverazione ai fini dell'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio (ALL.L);
- Certificato di abitabilità (ALL.M-N);
- Certificato verifica biennale ascensori (ALL.O).
- Planimetria catastale (ALL.P).

Letto, confermato e sottoscritto.

Senigallia, lì 04/10/2023

Il Locatore  
**Serf di Elena Bizzarri & C. s.a.s.**  
Il Legale Rappresentante  
(Bizzarri Elena)

---

La Condittrice  
**Agenzia per l'innovazione nel settore  
Agroalimentare e della Pesca  
"Marche Agricoltura Pesca"**  
Il Procuratore Speciale  
(Rotoni Marco)

---