

PROVINCIA DI PISA

OGGETTO: Contratto di locazione di porzione del fabbricato in Pisa (PI), via Pietro Nenni n. 24/26/28, da adibire ad uffici della Provincia di Pisa.

FRA

1) **LE.I. LEONCINI IMMOBILIARE SRL**, unipersonale, con sede in Pontedera (PI) Via Giordano Bruno n. 1, Codice Fiscale: 01186720502 - Numero REA: PI-106048, in persona dell'Amministratore Unico, Marco Andrea Leoncini, nato a Pisa il 20/02/1955 - C.F. LNCMCN55B20G702X, residente in Pontedera (PI), p.zza Andrea da Pontedera n. 7 (di seguito “**Locatore**”);

2) **PROVINCIA DI PISA**, con sede in Pisa, Piazza Vittorio Emanuele II n.14, Codice Fiscale 80000410508, in persona del Dirigente del Settore Attuazione del Programma e Servizi Generali, autorizzato in forza del Decreto Presidenziale n. 50 del 7 aprile 2025, Dott. Alessio Lari, nato a Pontedera (PI), il giorno 21 luglio 1976, domiciliato per la carica nella sede di tale Ente, il quale dichiara di intervenire e stipulare il presente atto, non in proprio, ma esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse della Provincia rappresentata per la sopra espressa qualifica, (di seguito “**Conduttore**”).

PREMESSO CHE:

– La società L.E.I. Leoncini Immobiliare è proprietaria, fra il resto, del Piano Settimo corrispondente catastalmente al subalterno 58 - categoria catastale A/10, del maggior fabbricato posto in Pisa, via Pietro Nenni numeri 24/26/28, rappresentato al Catasto Fabbricati del comune di Pisa nel Foglio 29, dalla Particella 1007, nonché del locale al Piano Terra rappresentato dal sub 69 della medesima particella 1007 – Foglio 29, oltre n. 5 posti auto coperti e riservati posti al Piano Interrato e n. 2 posti auto scoperti, parimenti riservati, posti al Piano Terra, oltre spazi a comune, (di seguito “**l’Immobile**”);

- La Provincia di Pisa, con nota prot. n. 4380 del 27/01/2026 ha richiesto alla Società LE.I. LEONCINI IMMOBILIARE SRL, la disponibilità di locali all'interno del fabbricato di via Nenni 24/26/28, da acquisire in locazione a uso uffici;
 - La Società LE.I. LEONCINI IMMOBILIARE SRL ha proposto i locali all'interno del proprio fabbricato posto in Pisa, via Pietro Nenni numeri 24/26/28, rappresentato al Catasto Fabbricati del comune di Pisa nel Foglio 29, dalla Particella 1007, specificatamente: l'intero Piano Settimo corrispondente catastalmente al subalterno 58 - categoria catastale A/10, il locale al Piano Terra rappresentato dal sub 69 della medesima particella 1007 – Foglio 29, oltre n. 5 posti auto coperti e riservati posti al Piano Interrato e n. 2 posti auto scoperti, parimenti riservati, posti al Piano Terra, oltre spazi a comune;
 - La Provincia di Pisa e la Società LE.I. LEONCINI IMMOBILIARE SRL hanno pertanto raggiunto l'accordo, con note agli atti, per la locazione delle unità immobiliari anzidette e la stipula del presente contratto di locazione;
 - Con **Determinazione Dirigenziale n. ----- del --/--/2026** la Provincia di Pisa ha approvato la locazione con la Società LE.I. LEONCINI IMMOBILIARE SRL con sede in Pontedera (PI), via Giordano Bruno n. 1 – Codice Fiscale: 01186720502, più sopra descritta, specificatamente: l'intero Piano Settimo corrispondente catastalmente al subalterno 58 - categoria catastale A/10, il locale al Piano Terra rappresentato dal sub 69 della medesima particella 1007 – Foglio 29, oltre n. 5 posti auto coperti e riservati posti al Piano Interrato e n. 2 posti auto scoperti, parimenti riservati, posti al Piano Terra, oltre spazi a comune, il tutto facente parte del più ampio fabbricato posto in Pisa, via Pietro Nenni numeri 24/26/28, complessivamente rappresentato al Catasto Fabbricati del comune di Pisa nel Foglio 29, dalla Particella 1007, alle condizioni tutte del presente contratto;
- Tutto ciò premesso e richiamato come parte integrante e sostanziale del presente atto, dovendosi ora procedere alla stipulazione del contratto di locazione tra le

parti come sopra costituite viene pattuito e convenuto quanto appresso:

Articolo 1

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo 2

(oggetto del contratto)

La società LE.I. LEONCINI IMMOBILIARE SRL, unipersonale, con sede in Pontedera (PI) Via Giordano Bruno n. 1, Codice Fiscale: 01186720502 - Numero REA: PI-106048, nella persona dell'Amministratore Unico, Avvocato Marco Andrea Leoncini, concede in locazione alla PROVINCIA DI PISA domiciliata in Pisa, piazza Vittorio Emanuele II n. 14 – Codice fiscale 80000410508 - e per essa il Dirigente del Settore Attuazione del Programma e Servizi Generali, Dott. Alessio Lari, che accetta a tale titolo, l'intero Piano Settimo corrispondente catastalmente al subalterno 58 - categoria catastale A/10, il locale al Piano Terra rappresentato dal sub 69 della medesima particella 1007 – Foglio 29, oltre n. 5 posti auto coperti e riservati posti al Piano Interrato e n. 2 posti auto scoperti, parimenti riservati, posti al Piano Terra, oltre spazi a comune, il tutto facente parte del più ampio fabbricato posto in Pisa, via Pietro Nenni numeri 24/26/28, complessivamente rappresentato al Catasto Fabbricati del comune di Pisa nel Foglio 29, dalla Particella 1007, da destinare a uffici della Provincia di Pisa. Quanto descritto per una **superficie utile di metri quadrati ----**, come meglio rappresentato con evidenza in colore giallo nelle planimetrie allegate (Allegato n. 1).

Articolo 3

(destinazione e durata)

La locazione è stipulata esclusivamente per la destinazione dell'Immobile a uffici della Provincia di Pisa.

La durata del contratto è stabilita in anni sei (6), con **decorrenza dal 1/09/2026 e**

fino al 31/08/2032, prorogabili per ulteriori sei anni agli stessi patti e condizioni, in mancanza di disdetta di una delle parti e previo idoneo provvedimento della Provincia di Pisa.

Il Locatore riconosce al Conduttore la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, ai sensi dell'art. 27, comma 7, della Legge n. 392/1978, con almeno 6 mesi di preavviso, da comunicarsi a mezzo pec, fatte salve le esigenze di pubblico interesse che danno luogo a immediata disdetta dal momento che il Locatore ne riceve notizia sempre a mezzo pec.

Al termine della locazione, intervenuta per qualsiasi causa e in qualsiasi tempo, il Locatore si riserva la facoltà di richiedere al Conduttore la rimessione in pristino dei locali posti al Piano Terra nelle condizioni originarie (limitatamente agli spogliatoi e ai bagni).

Articolo 4

(canone di locazione)

Il canone di locazione è pattuito in € 6.500,00 su base mensile, per complessivi € 78.000,00 su base annua, oltre IVA, oltre rimborso spese condominiali/comuni secondo quanto precisato ai successivi articoli 5 e 6.

Il Conduttore si obbliga a pagare il canone annuale in quattro rate trimestrali anticipate, rispettivamente entro il giorno 15 dei mesi di febbraio, maggio, agosto e novembre di ciascun anno, fatta eccezione per la 1^a rata che sarà riferita al periodo settembre 2026-gennaio 2027 da corrispondere entro il 15 del mese di ottobre 2026, mediante bonifico con valuta fissa, sul C/C del Locatore presso Banca Mediolanum alle seguenti coordinate, IBAN: IT 78Y 03062 34210 0 0000 2372 928.

Il Locatore si riserva il diritto di modificare l'istituto di credito su cui fare confluire i bonifici, il tutto previa comunicazione pec al Conduttore nel termine di 30 giorni precedenti la scadenza del successivo pagamento.

In caso di mancata e/o ritardata comunicazione, il Locatore sin da ora accetta come ricevuto il pagamento effettuato dal Conduttore sulle precedenti coordinate bancarie.

Le rate del canone sono stabilite a mesi e non a giorni con tutte le conseguenze che ne derivano.

Il canone di locazione come sopra determinato, sarà aggiornato, previa espressa richiesta del Locatore, a far data dal primo giorno del secondo anno locativo, nella misura massima del 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo, per famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente, fatte salve le eventuali diverse disposizioni normative di contenimento della spesa pubblica vigenti o che dovessero intervenire nel corso del rapporto contrattuale.

I Canoni di locazione non saranno compensabili con alcuna eventuale ragione di credito vantata dal Conduttore e il pagamento del Canone e degli oneri accessori non potrà essere negato, sospeso e/o dilazionato per nessun motivo.

Qualsiasi eventuale ragione del Conduttore dovrà essere fatta valere con separato giudizio.

Articolo 5

(consumi e costi servizi comuni)

Sono interamente a carico del Conduttore, direttamente o indirettamente per quota parte, le spese relative alla fornitura di acqua, energia elettrica e gas, al condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri, all'asporto delle immondizie, nonché alla fornitura di tutti i servizi che dovessero essere necessari all'espletamento dell'attività che si svolge nell'immobile, e alle altre eventuali spese che per legge e consuetudine fanno carico al Conduttore, ivi comprese spese e competenze condominiali che dovranno essere corrisposte direttamente all'amministratore del condominio di cui l'Immobile in questione fa parte, ovvero

rimborsate al Locatore a presentazione della relativa documentazione giustificativa delle spese per tali costi e servizi da questi sostenuti. A questo proposito il Conduttore dichiara di aver ricevuto dal Locatore le tabelle millesimali del condominio, necessarie alla ripartizione delle spese comuni.

Articolo 6

(custodia e manutenzione)

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata. Non potrà in alcun caso apportare all'Immobile trasformazioni, modifiche o innovazioni senza il preventivo assenso scritto del Locatore.

La locazione comprende oltre alla porzione dell'Immobile individuata nella planimetria allegata con il numero (1), l'uso delle parti comuni interne e le aree esterne pertinenziali, ivi parimenti rappresentate, nonché gli impianti di seguito indicati, distinti in base all'uso esclusivo o condominiale:

- ✓ Impianto adduzione acqua fredda: unico contatore condominiale per l'intero Immobile, con misuratori parziali installati al piano;
- ✓ Impianto gas naturale: unico contatore condominiale per l'intero Immobile; i consumi sono contabilizzati sulla base del riscaldamento utilizzato al piano;
- ✓ Impianto adduzione acqua calda sanitaria: la porzione dell'Immobile oggetto di locazione è completamente indipendente con boyler elettrici allacciati al contatore elettrico del piano di uso esclusivo;
- ✓ Impianto adduzione acqua calda tecnica (radiatori e ventilconvettori): impianto prodotto dalle caldaie condominiali installate in copertura per l'intero Immobile, con contabilizzatori al piano;
- ✓ Impianto elettrico condominiale per l'intero Immobile (alimentazione caldaie, rilevatore allarme antincendio, luce scale, ascensori, parcheggio piano interrato): unico contatore condominiale per l'intero Immobile, non sono previsti contabilizzatori parziali;

- ✓ Impianto antincendio, incluso i rilevatori presenti all'interno dell'Immobile oggetto di locazione (piani 7° e Terra), le lampade di emergenza e le porte REI parimenti presenti all'interno dell'Immobile oggetto di locazione (piani 7° e Terra): condominiali;
- ✓ Impianto elettrico porzione dell'Immobile oggetto di locazione (piani 7° e Terra): contatore di energia elettrica esclusivo;
- ✓ Ricambio aria dei servizi igienici: condominiale;
- ✓ Impianto suppletivo di condizionamento dell'aria condiviso tra i piani 5°, 6° e 7°.

Il Conduttore si obbliga, durante il corso del rapporto di locazione, a conservare l'Immobile con la diligenza del “buon padre di famiglia”, a eseguire a propria cura e spese e senza diritto ad alcun rimborso, tutti gli interventi di ordinaria manutenzione, le riparazioni conseguenti a danni provocati da propria negligenza nell'uso dell'Immobile, per le parti di uso esclusivo; per la manutenzione ordinaria delle parti a comune dell'Immobile, il Conduttore si farà carico del rimborso della spesa corrispondente, mentre l'esecuzione degli interventi sarà effettuata dal Locatore o dall'amministratore del condominio nel caso questo sia stato costituito.

La manutenzione straordinaria, intesa come necessità di integrale rinnovamento o sostituzione di parti anche strutturali dell'edificio, e/o degli elementi tecnologici, presenti al momento della consegna dei locali al Conduttore, è a carico del Locatore.

Le utenze, la manutenzione ordinaria (ovvero le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture e delle componenti degli apparati, intese come parti di un elemento strutturale o tecnologico, sostituibili e rinnovabili senza sostituire l'intero elemento strutturale o tecnologico, e le opere necessarie a integrare e/o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti ove di uso esclusivo) dell'Immobile e in particolare tutti gli oneri relativi al

corretto funzionamento e conduzione degli impianti presenti, ove in uso esclusivo al Conduttore, sono a carico del medesimo. A norma dell'art. 1609 del C.C. le riparazioni di piccola manutenzione sono a carico del Conduttore; tali sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso e non quelle dipendenti da vetustà o caso fortuito.

Per quanto sopra il Locatore e il Conduttore pattuiscono che la manutenzione ordinaria spetta al Conduttore, con la precisazione che sulle parti in uso esclusivo, il Conduttore vi provvede direttamente, mentre sulle parti a comune vi provvede il Locatore o l'amministratore del condominio nel caso questo sia stato costituito. Il riparto delle spese condominiali è effettuato sulla base delle tabelle millesimali condivise fra le parti, salvo quelle relative all'impianto suppletivo di condizionamento alle quali si applica un'apposita tabella riferita ai soli piani 5°, 6° e 7°, parimenti condivisa fra le parti.

Il Conduttore, previa richiesta da effettuarsi con preavviso di 48 ore, è tenuto a consentire l'accesso all'Immobile locato da parte del Locatore o dei suoi incaricati, sia al fine della verifica delle riparazioni necessarie, sia al fine dei lavori di riparazione, sia per altro giustificato motivo.

Articolo 7

(stato dei locali consegnati)

Il Conduttore dichiara di aver esaminato l'Immobile e di averlo trovato idoneo per la destinazione a uso uffici della Provincia di Pisa e di accettarlo nello stato in cui esso attualmente si trova.

Le parti danno atto che in data --/--/2026 è stato redatto in contraddittorio il verbale di sopralluogo finalizzato alla verifica dello stato dei luoghi, materialmente non allegato al presente atto, i cui contenuti le medesime parti dichiarano di ben conoscere e accettare.

Articolo 8

(certificazione energetica)

Il Locatore ha presentato ai sensi della Legge Regionale Toscana n. 39/2005 e successive modificazioni attestato di prestazione energetica dal quale risulta che l'immobile è, ai fini della locazione, classificato in classe "G". A tal fine il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relativa alla prestazione energetica dell'Immobile.

Articolo 9

(cessione dell'uso dei locali a terzi)

Sono vietate la subconcessione, anche parziale, dell'Immobile e la cessione del contratto di locazione a terzi.

Articolo 10

(responsabilità del Locatore)

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti e/o indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo dei propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che ricorra colpa grave dello stesso Locatore; lo esonera altresì da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla volontà del Locatore.

Articolo 11

(assicurazioni)

Il Conduttore provvederà a stipulare per l'immobile oggetto del presente contratto, con compagnia di assicurazioni legalmente esercente, adeguata polizza assicurativa di responsabilità civile, dell'incendio e dello scoppio da gas; ogni onere inerente alla polizza è e rimane a carico del Conduttore obbligato a comunicarne gli estremi al Locatore.

Nell'eventualità di sinistro qualunque differenza tra l'indennizzo pagato dall'assicurazione e il danno è a carico del Conduttore.

Il locatore dichiara di aver provveduto a stipulare polizza catastofale con la compagnia di assicurazione ZURICH

Articolo 12

(riconsegna dell'Immobile locato)

Al termine della locazione, l'Immobile dovrà essere riconsegnato dal Conduttore al Locatore con tutti gli impianti, i servizi e le pertinenze in buono stato locativo fatto salvo il normale deterioramento d'uso.

In difetto di puntuale riconsegna ovvero di danni all'Immobile, il Conduttore sarà tenuto al risarcimento dei danni.

In ogni caso, al termine della locazione tutti i miglioramenti o addizioni apportati all'Immobile dal Conduttore con il consenso del Locatore rimarranno a beneficio del Locatore, senza che per questo il Conduttore possa pretendere un qualsiasi rimborso e/o indennizzo.

Al termine del rapporto di locazione il Conduttore riconsegnerà l'Immobile nello stato effettivo, senza obbligo di riduzione in pristino stato, fatta eccezione per quanto stabilito al precedente articolo 3, purché i miglioramenti o addizioni apportati siano stati autorizzati dal Locatore, completo di tutte le certificazioni degli impianti esclusivi eventualmente modificati.

Articolo 13

(regime fiscale e spese)

Ai fini del trattamento fiscale del presente contratto il Locatore dichiara di essere soggetto IVA e il Conduttore dichiara, data la propria natura, di essere soggetto che non agisce nell'esercizio di impresa, pertanto il contratto stesso si intende assoggettato a IVA e a imposta di registro proporzionale nella misura dell'1%. Le spese tutte del presente contratto si considerano a carico del Conduttore, eccetto l'imposta di registro che è a carico per metà di ciascuna delle parti contraenti.

La registrazione del contratto verrà fatta a cura del Locatore.

Articolo 14

(foro competente)

Per tutte le controversie che dovessero insorgere sull'interpretazione e

sull'applicazione del presente contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Pisa.

Articolo 15

(trattamento dei dati personali)

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e del Regolamento (CE) 27 aprile 2016, n. 2016/679/UE, esclusivamente ai fini dell'esecuzione del presente contratto, dalle parti contraenti e dall'Agenzia delle Entrate. Per maggiori informazioni circa il trattamento dei dati personali da parte della Provincia di Pisa è possibile visitare il sito www.provincia.pisa.it, accedendo alla sezione "privacy" Amministrazione trasparente > Altri Contenuti > Dati ulteriori > Privacy.

Le parti contraenti autorizzano il suddetto trattamento.

Articolo 16

(disposizioni generali)

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del C.C. e alle leggi vigenti disciplinanti la materia.

Il presente contratto è stipulato mediante scrittura privata con modalità elettronica, senza la presenza contestuale dei firmatari, e si intende perfezionato con l'apposizione dell'ultima in ordine cronologico tra le firme delle parti in formato digitale, la data di stipulazione corrisponde alla data di apposizione di tale ultima firma.

Il presente contratto si compone di tredici (13) pagine, di cui dodici (12) dattiloscritte per intero e l'ultima dattiloscritta per una parte.

Approvazione specifica - Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 del Codice Civile, il Locatore e il Conduttore dichiarano di aver preso visione di quanto precede e approvano separatamente ed esplicitamente le clausole contenute nei seguenti articoli del presente atto: art. 3 (destinazione e durata), art. 4 (canone di locazione), art. 5 (consumi e costi servizi comuni), art. 6 (custodia e

manutenzione), art. 7 (stato dei locali consegnati), art. 12 (riconsegna dell'immobile locato), art. 13 (regime fiscale e spese).

Letto, approvato e sottoscritto.

Per la società LE.I. LEONCINI IMMOBILIARE SRL, Locatore,
l'Amministratore Unico, Avv. Marco Andrea LEONCINI

Per la PROVINCIA DI PISA, conduttore, il Dirigente U.O. Patrimonio Controllo
di Gestione Economato Archivi, Dott. Alessio LARI