

REP. N...

## **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE**

L'anno duemilaventidue il giorno .....del mese di....., davanti a me Dott.ssa Pamela Gualdesi, Vice Segretario del Comune di Urbisaglia, con il presente contratto, in doppio originale, il locatore, Ing. Paolo Cippitelli, nato a Macerata (MC) il 29-06-1959, Responsabile del Settore Edilizia, Urbanistica e Patrimonio, il quale interviene nel presente atto in nome e nell'interesse del Comune di Urbisaglia (MC), C.F./P.IVA 00264420431, ai sensi del decreto sindacale n. 9 del 30-12-2020, di seguito semplicemente "Comune", cede in locazione, al conduttore ..... di seguito semplice mente "Società Conduttrice", l'immobile sito nel Comune di Urbisaglia Località Convento, denominato "Porta Gemina" ed individuato catastalmente al foglio n.ro 21 particella n. 43.

### **Premesso**

Il Comune di Urbisaglia è proprietario di un immobile sito in Località Convento, denominato "Porta Gemina" ed individuato catastalmente al foglio n.ro 21 particella n. 43, che intende locare a terzi. La ....., è interessata a prendere in locazione detto immobile per esercitarvi la propria attività di affittacamere, ristorazione ed attività ad esse connesse.

Alla luce di quanto precede, le Parti intendono stipulare il presente contratto di Locazione ad uso commerciale avente ad oggetto la porzione di immobile sopra descritta.

Quanto sopra premesso, le parti stipulano e convengono quanto segue:

### **Art.1 – Premesse ed Allegati**

Le premesse e i seguenti allegati:

- 1) Planimetrie immobile,
- 2) Certificato Catastale,
- 3) Attestato Prestazione Energetica,
- 4) Planimetria corte e spazi esterni,
- 5) Collaudo statico,
- 6) Dichiarazione di conformità impianti idrico e climatizzazione,
- 7) Dichiarazione di conformità impianto elettrico,
- 8) Dichiarazione di conformità impianto fotovoltaico,
- 9) Collaudo tecnico amministrativo/agibilità,

costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto di Locazione di immobile ad uso commerciale.

### **Art. 2 – Oggetto della Locazione**

Il Comune concede in Locazione alla Società Conduttrice, che accetta, l'immobile sito nel Comune di Urbisaglia Località Convento, denominato "Porta Gemina" ed individuato catastalmente al foglio n.ro

21 particella n. 43, come da allegate planimetrie (*Allegato I*) che, sottoscritta dalle parti, deve intendersi parte integrante e sostanziale del presente atto, affinché vi eserciti la propria attività di affittacamere, ristorazione ed attività ad esse connesse.

Il *Comune* garantisce la piena legittimità della destinazione d'uso dell'immobile sotto il profilo urbanistico ed edilizio e si obbliga a porre in essere tutti gli adeguamenti, anche futuri, che dovessero essere richiesti dalle Pubbliche Autorità in relazione allo stesso.

Il *Comune* garantisce, altresì, che l'Immobile locato è in regola con le norme edilizie, urbanistiche, nel rispetto delle previsioni indicate dalla ASL, dalle Autorità Ambientali, Energetiche e VV.FF ed è idoneo allo svolgimento dell'attività della *Società Condutrice*.

### ***Art.3 – Conoscenza delle Parti della Determinazione AA.GG n. 138/223 del 11/06/2022***

La locazione è stata disposta con determinazione del Settore AA.GG. del Comune n. 138/223 del 11/06/2022, efficace, che le Parti dichiarano espressamente di conoscere ed accettare, e si trova depositata presso l'Ufficio Segreteria.

### ***Art.4 - Durata della Locazione – Rinuncia al diniego di rinnovo***

La locazione avrà la durata di sei anni con inizio dal 01 settembre 2022.

La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri sei anni, salvo che la *Società Condutrice* non comunichi la disdetta motivata, da recapitarsi a mezzo PEC almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza, agli stessi patti e condizioni, considerando l'adeguamento ISTAT che verrà applicato come specificato all'art. 6 del presente contratto.

La *Società Condutrice* dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto, esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi vi abita, adeguata alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, nonché gli infissi e serramenti, esonerando il *Comune* da ogni e qualsiasi obbligo ad effettuare adattamento di sorta. La *Società Condutrice* dichiara di prendere l'unità immobiliare in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. La *Società Condutrice* si impegna (art. 1590 c.c.) a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, come risultante dal verbale di consegna sottoscritto dalle parti e rilasciato in copia alla stessa, fatto sempre salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

È fatta salva la facoltà del *Comune* di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

### ***Art.5 Recesso***

Il recesso da parte della *Società Condutrice* prima dei termini di cui all'art. 4 determinerà l'incameramento da parte del *Comune* del deposito cauzionale previsto dall'art. 7 del presente contratto. Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, comma 8, della legge n. 392/1978, si dichiara che motivo di recesso da parte del *Comune* potrà essere il diniego al rinnovo delle autorizzazioni o concessioni previste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività della *Società Condutrice*, nonché la sublocazione di tutto o parte del bene, fatta comunque salva la possibilità di concedere in uso gratuito i soli locali al piano seminterrato ad uso ristorativo come previsto dall'art. n.13.

### ***Art. 6 - Canone ed oneri accessori***

Il prezzo della locazione è stabilito in:

- € 7.200,00 (settemiladuecento/00) annue, e dunque € 600,00 (seicento/00) mensili, da pagarsi in rate anticipate ciascuna entro il giorno 10 di ogni mese presso il Tesoriere Comunale mediante versamento all'IBAN: IT59H0538769220000042107008 FILIALE DI BPER BANCA URBISAGLIA, per il primo anno di contratto e dunque per il periodo dal 01/09/2022 al 30/08/2023.

- € 9.600,00 (novemilaseicento/00) annue, e dunque € 800,00 (ottocento/00) mensili, da pagarsi in rate anticipate ciascuna entro il giorno 10 di ogni mese presso il Tesoriere Comunale mediante versamento all'IBAN: IT59H0538769220000042107008 FILIALE DI BPER BANCA URBISAGLIA per il secondo anno di contratto e dunque per il periodo dal 01/09/2023 al 30/08/2024.

- € 12.000,00 (dodicimila/00) annue, e dunque € 1.000,00 (mille/00) mensili, da pagarsi in rate anticipate ciascuna entro il giorno 10 di ogni mese presso il Tesoriere Comunale mediante versamento all'IBAN: IT59H0538769220000042107008 FILIALE DI BPER BANCA URBISAGLIA per ogni successivo anno di contratto a decorrere dal 01/09/2024 fino alla scadenza naturale del contratto stesso secondo quanto pattuito all'art. n.4.

Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35, 37, e seguenti della Legge n. 392/1978, la *Società Condutrice* dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comportano contatti diretti con il pubblico.

Ai sensi dell'art. 32 della legge n. 392/1978 il *Comune* e la *Società Condutrice* convengono che il canone di locazione dovrà essere aggiornato annualmente, a decorrere dal secondo anno, secondo l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) al netto dei tabacchi verificatesi nell'anno precedente. Tale indice si pubblica sulla Gazzetta Ufficiale ai sensi dell'art. 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

La *Società Condutrice* non potrà in alcun modo ritardare il pagamento oltre quattro mensilità scadute del canone e degli oneri accessori e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento della rata scaduta.

#### ***Art. 7 Deposito Cauzionale***

La *Società Condutrice*, a garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, corrisponde al *Comune* quale deposito cauzionale la somma di euro 6'000,00 (euro seimila/00), pari a sei mensilità del canone di locazione a regime.

È fatto divieto alle Parti di imputare tale somma a titolo di acconto sul canone dovuto. Il deposito cauzionale verrà versato sulla Tesoriere Comunale all'IBAN IT59H0538769220000042107008 FILIALE DI BPER BANCA URBISAGLIA, con quietanza da esibire alla data della sottoscrizione del presente atto.

Detto deposito cauzionale, come sopra costituito, dovrà essere restituito alla *Società Condutrice* al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

#### ***Art. 8 – Manutenzioni***

Saranno a carico della *Società Condutrice* tutte le piccole riparazioni e quelle di ordinaria manutenzione relative ai locali, attrezzature ed impianti.

In particolare le piccole riparazioni e l'ordinaria manutenzione, finalizzate al mantenimento dello stato conservativo e funzionalità del bene oggetto di locazione, riguardano gli impianti idrico/sanitari (con

esclusione di rotture tubazioni sottotraccia), impianti e linee gas, impianti elettrici ed illuminotecnici, le serrature e chiavi, gli infissi ed i sistemi di apertura degli stessi, la superficie dei muri interni anche mediante azioni di minimizzazione degli effetti indesiderati dovuti alla presenza di umidità al piano seminterrato e dei soffitti.

Tutte le opere di straordinaria amministrazione che si rendessero necessarie e le riparazioni di straordinaria manutenzione saranno a carico del *Comune*, come per legge.

Laddove il *Comune* dovesse eseguire dei lavori, diversi dalla manutenzione straordinaria, dovrà essere evitato ogni intralcio all'attività della *Società Condutrice* che possa provocare disagi, ovvero la sospensione e/o chiusura dell'attività.

### ***Art.9 - Manutenzione degli Spazi Esterni***

La Manutenzione ordinaria e pulizia degli spazi esterni e/o accessori vengono disciplinate come segue:

- Spazi Esterni:

Tutte le aiuole, piazzali in ghiaia, scale e aree verdi anche sulla previsione di ampliamenti inerenti la piscina di cui alla Piantina allegata al presente contratto, da ritenersi parte integrante (*Allegato 4*), nella parte limitata dal colore viola, verranno mantenute dalla *Società Condutrice* rispettando i canoni botanici di partenza.

- Manutenzione Scarpate:

La manutenzione delle scarpate, di cui alla Piantina allegata al presente contratto da ritenersi parte integrante (*Allegato 4*), nella parte limitata dal colore verde, verrà curata direttamente dal *Comune* in base all'andamento stagionale della piovosità.

- Manutenzione Steccati:

La manutenzione dei percorsi pedonali pubblici che attraversano la proprietà, degli steccati con il ripristino del ghiaino sono a carico del *Comune*.

### ***Art 10 - Parco Archeologico***

Al fine di valorizzare il Parco Archeologico, anche a livello scientifico, la *Società Condutrice* dovrà riservare l'utilizzo dei locali seminterrati, come da planimetria allegata al presente contratto da ritenersi parte integrante (*Allegato 1*), per iniziative (es. convegni, esposizioni) promosse o patrocinate dal Comune di Urbisaglia, dall'Università di Macerata e dalla Soprintendenza archeologica delle Marche, in tempi ben definiti e preventivamente concordati con la *Società condutrice* con un preavviso di almeno trenta giorni e per massimo quattro eventi/anno;

### ***Art. 11 – Utenze ed Oneri di spesa a carico del conduttore***

Faranno capo alla *Società Condutrice* i seguenti obblighi ed oneri:

- Possesso dei requisiti previsti dall'art. 71, d.lgs. n. 59/2010 e presentazione pratica di avvio attività al competente SUAP.
- Intestazione/voltura a proprio nome di tutte le utenze con oneri a proprio carico.
- Gli oneri per consumi di energia elettrica, telefonia, acqua, gas sono a carico della *Società Condutrice*.
- Ogni altra utenza per servizio di funzionamento della struttura è a carico della *Società Condutrice* (es.: tassa rifiuti, canone depurazione, ecc.)

#### ***Art. 12 - Polizza Assicurativa***

La *Società Condutrice*, con effetto dalla data di decorrenza del contratto di affitto, si obbliga a stipulare con primaria compagnia di assicurazione un'adeguata copertura assicurativa per tutta la durata del contratto per la tutela del fabbricato e per la responsabilità civile verso terzi.

La copertura dovrà riguardare i danni eventualmente causabili, oltre che al bene locato, anche a cose, persone, animali che siano dovuti a incendi, scoppi, esalazioni di gas, tumulti, atti vandalici, sommosse verificabili durante lo svolgimento dell'attività per un massimale minimo di € 1'000'000,00 (unmilione/00) e per tutta la durata del contratto.

#### ***Art 13 - Cessione e/o sublocazione del Contratto***

I locali si intendono per il solo uso di esercizio dell'attività della *Società Condutrice*, con divieto di sublocazione e/o cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Può essere concesso, previo consenso del *Comune* da esprimersi con il silenzio assenso considerando 10 giorni dalla comunicazione effettuata via PEC, il comodato d'uso gratuito dei locali al piano seminterrato ad uso ristorativo.

Ove il consenso di comodato d'uso gratuito sia concesso, la *Società Condutrice* si farà carico di ogni obbligo stabilito dall'art. 12 d.l. 21 marzo 1978, n. 59 (convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191) e in caso che sia cittadino extracomunitario, dall'art. 7 del d.lgs. 25 luglio 1998, n. 286.

#### ***Art 14 - Stato dell'immobile - Migliorie - Restituzione***

La *Società Condutrice* dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il naturale degrado e l'usura conseguenti all'uso fattone.

Le parti stabiliscono che la *Società Condutrice*, a sua cura e spese e previa apposita istanza scritta via PEC al *Comune*, autorizzabile, entro 30 giorni, mediante silenzio assenso, potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni *ex lege*, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito.

Resta, altresì, espressamente concordato, che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla *Società Condutrice* o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio del *Comune*, senza che la *Società Condutrice* o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

La *Società Condutrice* viene sin d'ora autorizzata, al termine del rapporto, quale ne sia la causa, nessuna esclusa, a rimuovere ed asportare tutte le proprie attrezzature, gli impianti e i beni mobili che, a qualsiasi titolo, dovesse aver apportato all'interno dei locali, purché tale rimozione venga effettuata senza recare alcun nocimento all'immobile locato.

Per quanto concerne, in particolare, lo stato in cui dovrà essere riconsegnato l'immobile al momento della cessazione del rapporto, la *Società Condutrice* si impegna (art. 1590 c.c.) a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, come risultante dal verbale di consegna

sottoscritto dalle parti e rilasciato in copia alla stessa, fatto sempre salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

#### ***Art 15 - Esonero responsabilità***

La *Società Condutrice* esonera espressamente il *Comune* da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti e/o collaboratori, tranne che concorra colpa grave o manifesta del *Comune*.

La *Società Condutrice* è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

#### ***Art. 16 - Prelazione***

Il *Comune* potrà in qualunque momento ispezionare l'immobile oggetto di locazione, previo avviso scritto via PEC di almeno 30 giorni alla *Società Condutrice*.

Essendo l'edificio un bene tutelato e vincolato come bene storico/artistico, in caso di vendita, la prelazione spetta da legge al Ministero della Cultura.

Nel caso che il *Comune* decidesse di porre in vendita l'immobile, da effettuarsi mediante avviso/bando pubblico, ed il Ministero della Cultura non eserciti il diritto di prelazione, viene stabilito che sarà la *Società Condutrice* ad avere il diritto di prelazione, a parità di condizioni relativamente all'offerta più conveniente per il *Comune*. Nell'avviso/bando pubblico dovrà essere inserita apposita clausola sull'esistenza della locazione di cui al presente contratto e sul rispetto, da parte del terzo aggiudicatario, del contratto e di tutti gli obblighi in esso contenuti, anche in ordine alla durata.

Al riguardo il *Comune* dovrà comunicare alla condutrice via PEC l'esito della procedura di vendita, il soggetto aggiudicatario, il prezzo di aggiudicazione e quant'altro utile per consentire l'esercizio della prelazione.

La *Società Condutrice* dovrà comunicare, via PEC, l'intenzione di esercitare la prelazione al medesimo prezzo di aggiudicazione al terzo e al *Comune*, entro il termine di 30 giorni dalla data di ricezione della comunicazione di avvenuta aggiudicazione.

Nel caso in cui il bene venisse aggiudicato a terzi e la *Società Condutrice* non dovesse esercitare il diritto di prelazione, come sopra detto, il terzo aggiudicatario dovrà rispettare il contratto di locazione e tutte le relative clausole.

#### ***Art. 17 – Cause di risoluzione***

Sono cause di risoluzione del contratto il mancato pagamento del canone di locazione per quattro mensilità scadute così come pattuito all'art. 6, la sublocazione del bene e la concessione d'uso fatto salvo quanto previsto all'art. 13 e l'esecuzione di lavori non autorizzati, fatto salvo quanto previsto all'art. 14. È altresì causa di risoluzione del contratto il fallimento della *Società Condutrice*, in tal caso il presente contratto si intenderà *ipso iure* automaticamente risolto.

Pertanto, salvo ogni altro diritto, il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.

#### ***Art.18 – Competenza Esclusiva***

Ove, per qualsiasi ragione relativa al presente contratto o allo stesso comunque connessa o dipendente, dovesse insorgere una lite giudiziaria, le parti convengono come Foro competente esclusivamente quello di Macerata.

In caso di controversie le parti eleggono domicilio ciascuno presso la propria sede legale.

***Art.19 - Consenso al Trattamento dati***

Le parti esprimono reciprocamente il proprio consenso al trattamento dei propri dati, nei limiti e per la finalità e/o la durata, ai sensi della legge sulla Privacy italiana D. Lgs n. 196/2003 e dal GDPR – Regolamento Generale sulla Protezione Dati, in vigore in tutti i paesi dell’Unione Europea dal 25 maggio 2018 (in inglese *General Data Protection Regulation*, ufficialmente regolamento UE n. 2016/679).

***Art. 20 – Completezza della pattuizione***

Le parti si danno reciprocamente atto che, quanto previsto nel presente contratto rappresenta e costituisce la manifestazione integrale di tutte le intese intervenute fra le parti stesse in merito al suo oggetto e supera ed annulla ogni precedente eventuale accordo o precedente accettazione.

***Art. 21 -Trattativa individuale su ciascun articolo - Non applicabilità dell’art. 1341 e segg. C.C.***

Le parti dichiarano che tutte le clausole su estese e contenute nel presente contratto sono state oggetto di trattativa individuale, e comunque il presente contratto è stato stipulato dalle parti nell’esercizio delle rispettive imprese.

Le parti si danno reciprocamente atto, pertanto, che il presente contratto rappresenta l’integrale recepimento degli accordi raggiunti tra loro stesse riguardo al suo oggetto ed è stata predisposta in pieno contraddittorio, talché riconoscono espressamente che non trovi applicazione, per le clausole in essa contenute, nessuna esclusa, il disposto dell’art.1341 e segg. Cod. Civ., alla cui applicabilità comunque fin da ora rinunciano.

***Art. 22 - Miscellanea***

- È a carico della *Società Condutrice* il pagamento dei diritti di rogito pari a € ..... calcolati considerando il valore complessivo dei canoni di locazione per la durata naturale del contratto come definiti dagli articoli 4 e 6 del presente disposto, il pagamento dell’imposta di registro e dell’imposta di bollo.
- Le clausole di cui al presente contratto sono considerate tutte essenziali, valide ed efficaci tra le Parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni in quanto applicabili ed ogni modificazione del presente atto deve avvenire e provarsi in forma scritta.
- La *Società Condutrice* dichiara espressamente che il presente contratto è avvenuto a seguito di una procedura ad evidenza pubblica contenente tutte le clausole essenziali, pur tuttavia le parti intendono derogare, modificare ed accettare il contratto così come formulato con tutte gli articoli sopra esposti.
- Il *Comune*, ai sensi del d.lgs. n. 196/2003 e del Regolamento UE 679/2016, informa la *Società Condutrice* che tratterà i dati, contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l’assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.
- La *Società Condutrice* dichiara espressamente che non sussistono divieti e/o incompatibilità a contrarre con la P.A.
- La registrazione del contratto verrà fatta a cura del *Comune*, mentre tutte le spese sono a carico della *Società Condutrice*.

- Al momento della consegna delle chiavi della struttura dovranno essere illustrate le modalità di funzionamento di tutti gli impianti e forniti i dovuti chiarimenti.
- La certificazione energetica rilasciata ..... in data ..... viene allegata al contratto e la *Società Conduttrice* dichiara di aver ricevuto le informazioni in ordine all'efficienza energetica dell'immobile, ed in particolare le informazioni relative alla classe di prestazione energetica di appartenenza e agli interventi da eseguire per migliorare le prestazioni, ritenendo senza riserve adempiuti gli obblighi di cui all'art. 6, terzo comma, d.lgs. n. 192/2005.
- Alla stipula del presente contratto la *Società Conduttrice* fornisce le quietanze di pagamento dei bonifici effettuati separatamente presso la Tesoreria Comunale IBAN: IT59H0538769220000042107008 - FILIALE DI BPER BANCA URBISAGLIA, delle seguenti somme:
  - Deposito cauzionale € 6.000,00;
  - Imposta di registro € .....
  - Imposta di bollo €.....;
  - Diritti di rogito € .....

Urbisaglia li.....

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Urbisaglia ing. Paolo Cippitelli

Per la Società sig. ....

Certifico, io sottoscritta Dott.ssa Pamela Gualdesi, Vice Segretario Comunale che, senza l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fattavi dalle Parti delle cui identità personali io Vice Segretario Comunale sono certa, i contraenti hanno qui sopra apposto la loro firma digitale, i cui certificati di firma risultano validi e non revocati, alla mia presenza alle ore .....

Il presente contratto di locazione, composto da ventidue articoli, da otto pagine e dai seguenti cinque allegati:

- 1) Planimetrie immobile,
- 2) Certificato Catastale,
- 3) Attestato Prestazione Energetica,
- 4) Planimetria corte e spazi esterni,
- 5) Collaudo statico,
- 6) Dichiarazione di conformità impianti idrico e climatizzazione,
- 7) Dichiarazione di conformità impianto elettrico,
- 8) Dichiarazione di conformità impianto fotovoltaico,
- 9) Collaudo tecnico amministrativo/agibilità,

viene da me sottoscritto.

Urbisaglia li.....

Il Vice Segretario Comunale

Dott.ssa Pamela Gualdesi