

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE **(immobile sito in via Coronata 42-44R)**

TRA

- **S.p.A. S.P.Im.**, P.I. 03288300100 - C.F. 08866890158, con sede in Genova, Via di Francia 1, Codice Fiscale e Partita I.V.A. n° 03288300100, capitale sociale € 102.391.900,00 i.v., in persona dell'Amministratore Unico, dottoressa Elisabetta Calvi, (che d'ora in poi sarà denominata semplicemente "Il Locatore")

- da una parte

_____ con sede legale in _____, Via _____, Codice Fiscale e Partita I.V.A. _____, capitale sociale € _____, in persona del suo legale rappresentante _____ munito dei necessari poteri in forza _____ (nel prosieguo, per brevità, denominata anche "CONDUTTORE")

- dall'altra

PREMESSO CHE

- Il LOCATORE è proprietario dell'immobile sito in Genova, Via _____
- Il CONDUTTORE tramite partecipazione a procedura ad evidenza pubblica avviata dal LOCATORE ha manifestato il proprio interesse ad assumere in locazione l'immobile sopra indicato;
- Le parti intendono far constare con la presente scrittura privata le modalità del contratto di locazione da sottoscrivere per i locali di seguito meglio precisati:

Tutto ciò premesso, a far parte integrante e sostanziale del presente atto,
si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1 – Definizioni

Nel contesto del seguente contratto vengono assunte come correnti le seguenti definizioni:

- A. "Via _____": l'insieme dei beni immobili e mobili, meglio individuati nel successivo articolo 2, che costituiscono l'oggetto del presente contratto.
- B. "Allegati": gli allegati A e B al presente contratto che ne costituiscono parte integrante e sostanziale.
- C. "LOCATORE": S.p.A. S.P.Im;
- D. "CONDUTTORE": _____.
- E. "Canone": il corrispettivo per il godimento dei beni oggetto del presente contratto, corrisposto dal CONDUTTORE al LOCATORE di cui all'articolo 4.1.
- F. "Data di stipula del presente atto": la data in cui le parti sottoscrivono il presente contratto.

Art. 2 – Oggetto

2.1 Il LOCATORE, come sopra rappresentato e domiciliato, concede in locazione al CONDUTTORE che, come sopra rappresentato e domiciliato accetta, gli spazi, i locali, le dotazioni impiantistiche costituenti l'immobile *infra* descritto – nelle attuali condizioni di fatto e di diritto in cui detti beni si trovano, ben conosciute e gradite dal CONDUTTORE, il quale dichiara di averne ampiamente preso visione anche nell'ambito della procedura di selezione indicata in premessa – e precisamente:

in Comune di Genova, Via _____ civici numeri _____ (descrizione)

Il tutto a confini: _____

Quanto in oggetto risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova Sezione _____

Per una migliore descrizione ed individuazione dei beni oggetto del presente contratto le Parti fanno espresso riferimento alle planimetrie che, previamente sottoscritte, vengono allegate al presente contratto sub A, onde costituirne parte integrante e sostanziale.

Con riferimento alle dotazioni impiantistiche dell'immobile, il locatore precisa che, quanto allo stato di manutenzione degli impianti elettrici, idrici, sanitari, di riscaldamento, di condizionamento e del gas e, più in generale, di tutti gli impianti indicati all'art. 1 del Decreto del Min. dello Sviluppo Economico n.37 del 22/01/2008, gli stessi non sono forniti di certificato di conformità e dovranno pertanto essere revisionati dal conduttore, anche secondo quanto meglio specificato nel successivo articolo 8.

2.2. L'immobile viene concesso in locazione al CONDUTTORE affinché quest'ultimo possa ivi esercitarvi esclusivamente l'attività di _____, espressamente esclusa ogni altra e diversa destinazione. Il CONDUTTORE provvederà a propria cura e spese all'ottenimento dei permessi richiesti dalle autorità competenti in relazione all'attività svolta ed alla natura dei beni oggetto di locazione con particolare riguardo alle norme di prevenzione incendi e di tutela dei luoghi di lavoro nonché ad ogni altro adempimento prescritto dalla normativa vigente in materia di sicurezza ed igiene del lavoro, esonerando il locatore da qualsivoglia responsabilità per revoca di licenze, autorizzazioni o concessioni amministrative.

Il CONDUTTORE si obbliga a svolgere la propria attività nel pieno rispetto delle leggi e dei regolamenti tempo per tempo vigenti, assumendo totalmente il rischio di gestione e manlevando il LOCATORE da qualsiasi responsabilità per danni alle persone o ai beni, anche nei confronti dei terzi, che potrebbero derivare in dipendenza dello svolgimento della sua attività o comunque in conseguenza dell'uso del bene fatto dal conduttore, dai suoi dipendenti o frequentatori del bene. Il CONDUTTORE assume garanzia esclusiva, verso il proprietario e/o altri per ogni danno derivante dall'uso fatto da lui, dipendenti, frequentatori di fatto del bene

2.3. Il CONDUTTORE dichiara di accettare le aree, gli immobili e gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, rimossa sin d'ora qualsivoglia eccezione e/o riserva su detto stato, con la conseguenza che il CONDUTTORE non potrà avanzare pretesa alcuna nei confronti di S.p.A. S.P.Im per l'eventuale incompletezza degli impianti.

2.4. Le parti convengono che dalla data di sottoscrizione del presente atto, saranno comunque a carico del CONDUTTORE tutti gli oneri, i costi, le spese e le responsabilità connessi agli adempimenti in materia di prevenzione incendi.

2.5 Il CONDUTTORE si impegna a rispettare tutte le norme del Regolamento del Condominio di Via _____ che il conduttore dichiara di conoscere e di aver ricevuto in copia, e successive eventuali integrazioni e modifiche, nonché le norme di eventuali successivi regolamenti che il LOCATORE dovesse concordare con gli altri proprietari del Caseggiato di Via _____ (o della

strada di Via _____).

2.6 Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile oggetto di locazione.

Art. 3 – Durata

3.1. Il contratto ha una durata pari a anni 6 (sei) con decorrenza dal..... Alla scadenza, il contratto si intenderà rinnovato per un periodo di altri 6 (sei) anni e così di seguito, qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata A/R, da spedire almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza o dei successivi rinnovi.

3.2. Il CONDUTTORE avrà in ogni caso diritto di recedere in ogni momento dal presente contratto ai sensi dell'art. 27, comma 7, della L. 392/1978, dandone avviso al LOCATORE mediante lettera raccomandata, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

3.3. Alla scadenza del presente contratto e in caso di cessazione dei suoi effetti ai sensi del precedente paragrafo 3.2, il CONDUTTORE dovrà restituire immediatamente al LOCATORE l'immobile, libero da persone e da cose.

e da cose.

Art. 4 – Canone

4.1. Il conduttore dovrà corrispondere a S.P.Im S.p.A. il canone di locazione annuo pari a Euro (€) oltre Iva ai sensi di legge, stabilito a corpo e non a misura.

Gli importi sopra indicati saranno soggetti ad aggiornamento automatico annuale, nella misura pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Le richieste di aggiornamento del canone vengono fatte dal LOCATORE contestualmente alla stipula del presente contratto, ora per allora, e recepite ed accettate dal Conduttore. Il LOCATORE rimane dispensato da ulteriori richieste a mezzo di lettera raccomandata, ma senza che possa considerarsi inadempiente il CONDUTTORE, qualora quest'ultimo non paghi l'aggiornamento se non richiesto anche informalmente dal LOCATORE.

4.2. A garanzia del puntuale adempimento di tutte le obbligazioni discendenti dal presente contratto, il CONDUTTORE si impegna a consegnare al LOCATORE entro il termine di 15 (quindici) giorni a partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto un deposito cauzionale tramite assegno circolare, fidejussione assicurativa e/o bancaria, intestato al Locatore di importo non inferiore a tre mensilità del canone indicato all'art.4.1 e quindi di € (€). La garanzia dovrà essere costantemente, se del caso, reintegrata e, comunque, rinnovata, a cura e spese del conduttore, lungo l'intera durata del contratto e/o di sue eventuali proroghe.

Art. 5 – Modalità di pagamento del canone

5.1. Salvo diversa modalità di pagamento espressamente autorizzata per iscritto dal LOCATORE, il pagamento del canone annuale pattuito, oltre all'IVA relativa nella misura di legge, deve essere effettuato in rate mensili anticipate, con valuta fissa al 10 giorno del mese di scadenza sul conto corrente bancario indicato dal Locatore.

I termini suddetti devono intendersi essenziali ai sensi dell'art.1457 del codice civile.

5.2. Il pagamento del canone non può essere sospeso né ritardato dal CONDUTTORE, qualunque ne sia il titolo, fatto salvo, comunque, il diritto di quest'ultimo di far valere separatamente le eventuali ragioni o pretese.

5.3. Il CONDUTTORE é comunque tenuto, in caso di ritardato pagamento, al pagamento

dell'interesse di mora nella misura dell'Euribor 3 mesi di tempo in tempo vigente, maggiorato di 3 (tre) punti percentuali, sulle somme non corrisposte, senza necessità di costituire in mora il debitore.

Art. 6 – Divieto di cessione del contratto

6.1. E' fatto espresso divieto di cedere, il presente contratto di locazione, per qualsiasi causa, ragione o titolo.

Art. 7 – Sublocazione

7.1. E' concessa la facoltà di sublocare parzialmente l'immobile, purché il Conduttore comunichi con lettera raccomandata al Locatore l'identità del subconduttore, la durata del contratto e la precisa individuazione dei locali sublocati.

Art. 8 – Manutenzione ordinaria

7.1. Sono a carico del CONDUTTORE le spese inerenti la manutenzione ordinaria degli immobili, degli impianti e delle aree di pertinenza del presente contratto.

7.2. il CONDUTTORE è costituito custode del complesso immobiliare e dovrà provvedere a propria cura e spese all'assicurazione dei beni costituenti il complesso immobiliare stesso sia dai rischi di incendio e di allagamento, che dai rischi di responsabilità nei riguardi dei terzi. Il CONDUTTORE si impegna a consegnare copia del contratto di assicurazione a S.P.Im S.p.A., così come dovrà consegnare copia di ogni sua rinnovazione o modifica.

Art. 9 – Manutenzione straordinaria

9.1. Tutte le spese di manutenzione straordinaria dell'immobile, comprese quelle relative alle strutture (muri, fondazioni, tetti, scale, pavimenti, ecc.), sono esclusivamente a carico del CONDUTTORE. Sono altresì a carico del CONDUTTORE tutte le spese di manutenzione straordinaria di ogni dotazione impiantistica presente nel complesso immobiliare. A nessun titolo il CONDUTTORE potrà chiedere rimborsi o indennità al LOCATORE con riferimento alle spese in oggetto da lui sostenute, rimossa sin d'ora ogni eccezione sul punto.

9.2. Resta in ogni caso inteso che il CONDUTTORE beneficerà comunque degli eventuali finanziamenti e contributi pubblici connessi o comunque relativi alle attività di manutenzione a proprio carico, anche laddove tali finanziamenti e contributi fossero riconosciuti al LOCATORE quale proprietario del complesso immobiliare. Il LOCATORE si impegna pertanto a trasferire tali finanziamenti e contributi al CONDUTTORE, ovvero a fare tutto quanto in proprio potere affinché tali finanziamenti e contributi vengano trasferiti al CONDUTTORE.

9.3. Fermo quanto previsto dal precedente punto 8.1, il CONDUTTORE non potrà effettuare lavori di addizione e miglioramento degli immobili e degli impianti senza il preventivo consenso da parte del Locatore, che non potrà tuttavia essere irragionevolmente negato. Al termine della locazione, o in caso di recesso anticipato o di risoluzione del contratto, il LOCATORE ha diritto di pretendere la messa in pristino a spese del CONDUTTORE delle modifiche effettuate da quest'ultimo senza il consenso del LOCATORE oppure, anche se assentite, di ritenere le opere realizzate dal CONDUTTORE senza alcun compenso o indennità. Il CONDUTTORE, in particolare, rinuncia irrevocabilmente fin d'ora alle indennità di cui agli artt.1592 e 1593 c.c.. Il CONDUTTORE assume a suo carico ogni eventuale onere o sanzione di natura amministrativa per eventuali violazioni urbanistiche ed edilizie dipendenti da fatto proprio, garantendo e manlevando espressamente il LOCATORE con riferimento a qualsivoglia conseguenza pregiudizievole che potesse derivare sul

punto.

9.4 Resta inteso che il CONDUTTORE assume a suo carico, onere e rischio tutti i lavori di manutenzione anche straordinaria che riterrà opportuni e/o necessari per eseguire per la propria attività e comunque tutte le opere richieste dalla P.A. per il rilascio delle autorizzazioni o permessi necessari al godimento dell'immobile per gli usi previsti nel presente contratto.

Art. 10 – Oneri e Spese

9.1 Sono a carico del CONDUTTORE i tributi non di natura patrimoniale relativi al complesso immobiliare in oggetto, tutte le spese di amministrazione dello stabile previste dall'art.9 della legge 392/78 e comunque le spese di energia elettrica, acqua, telefono, gas, utenze telefoniche, rete informatica, combustibili etc. (aperture, allacciamenti e vulture inclusi) inerenti il complesso immobiliare e qualsiasi altra spesa necessaria al funzionamento degli impianti e delle strutture dell'immobile. Sono a carico del CONDUTTORE le spese, gli oneri e/o le imposte tutte relative allo smaltimento dei rifiuti per il fabbricato oggetto di contratto e le relative pertinenze, le aree esterne comuni, per la quota di propria spettanza, le pulizie dei locali e delle eventuali aree esterne oggetto del contratto.

Il LOCATORE avrà facoltà di richiedere acconti che il CONDUTTORE sarà tenuto a versare, salvo conguaglio in sede di rendiconto annuale.

9.2 Il CONDUTTORE procederà a volturare a proprio nome i contratti di fornitura, nonché tutti i permessi verbali, libretti matricolari, certificati, autorizzazioni, etc. rilasciati dagli enti preposti alle verifiche, controlli e collaudi dei vari impianti e strutture quali, a titolo esemplificativo, ASL, Vigili del Fuoco, etc., che non sia allo stesso già intestati.

9.3 Il CONDUTTORE si impegna a produrre, entro trenta giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, polizza assicurativa rilasciata da primaria Compagnia di Assicurazione, per assicurarsi contro gli incendi ed i danni cagionati alle strutture, alle attrezzature, macchinari, impianti e arredi, compresi il ricorso terzi, per assicurarsi contro la responsabilità civile per danni comunque cagionati a terzi dal conduttore, dai suoi dipendenti o collaboratori a qualunque titolo, in conseguenza di qualunque fatto accidentale verificatosi all'interno dei locali e delle altre dotazioni oggetto di locazione, compresi i danni cagionati da incendio, furto e allagamenti. Detta polizza dovrà coprire tutti i rischi di danni all'immobile ed a terzi derivanti dalla conduzione e custodia del bene oggetto di locazione, ferma restando la responsabilità del conduttore per eventuali maggiori danni e dovrà prevedere il subentro da parte del locatore in caso di mancato pagamento da parte del conduttore.

Art. 11 – Avviamento

10.1. In tutti i casi di cessazione del presente rapporto di locazione il CONDUTTORE non potrà pretendere nulla dal LOCATORE a titolo di indennità di avviamento commerciale, ai sensi dell'art. 34 della legge 392/78.

10.2. Con la sottoscrizione del presente atto, pertanto, il CONDUTTORE rinuncia espressamente ed irrevocabilmente a richiedere e pretendere la corresponsione dell'indennità di avviamento commerciale, senza alcuna riserva od eccezione.

Art.12 – Collegamento negoziale

Le Parti dichiarano e convengono espressamente che al presente contratto è collegato il contratto di opzione avente ad oggetto gli immobili oggetto del presente atto, stipulato in data

odierna.

Art. 13 - Varie

12.1 il CONDUTTORE non potrà pretendere dal LOCATORE indennità per danni causati da insufficiente vigilanza o da altro fatto del personale addetto ai servizi nonché per danni causati da animali, da allagamenti, da irregolarità nella fornitura dell'acqua potabile o degli altri servizi comuni. Il CONDUTTORE non potrà pretendere indennità per il mancato godimento anche solo parziale dell'immobile locato per qualsiasi durata o causa, possa esso verificarsi in dipendenza di lavori di restauro, riparazioni, modifiche o migliorie da eseguirsi sia all'Immobilie locato che al Caseggiato. Nessuna responsabilità potrà essere imputata a carico del proprietario per furti, incendi o altro anche in ordine alla conservazione ed alla custodia dei beni di proprietà del CONDUTTORE immessi nei Locali oggetto del presente contratto e in genere in ordine a qualsiasi pregiudizio che quest'ultimo dovesse subire in conseguenza del verificarsi dei predetti eventi.

12.2. Il Locatore avrà facoltà in qualsivoglia momento, previo avviso scritto di 24 ore, di visitare o far visitare il complesso immobiliare, precisando il motivo della visita.

12.3. Il CONDUTTORE autorizza il Locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al presente contratto di locazione.

12.4. Ogni modifica e variazione della ragione sociale, sede legale o amministrativa, domicilio del CONDUTTORE, dovrà essere tempestivamente comunicata, per iscritto, tramite lettera raccomandata al LOCATORE.

12.5. Qualsiasi modifica, variazione, o rinuncia al presente contratto sarà efficace e vincolante soltanto se risulti da atto scritto firmato da entrambe le parti.

12.6. Le parti contraenti dichiarano i seguenti codici fiscali:

- S.P.Im S.p.A. 08866890158

- _____

12.7. Le parti contraenti ai fini del presente contratto, dichiarano di eleggere domicilio come segue:

- S.P.Im S.p.A.: Via di Francia n. 1, Genova, telefax 0106424051, pec _____

- _____: Via _____, n. __, Genova, telefax 010_____, pec _____

12.8. Qualsiasi notifica o comunicazione prevista dal presente contratto, dovrà essere effettuata per iscritto e si considererà validamente effettuata se inviata mediante pec o lettera raccomandata A/R. Le notifiche o comunicazioni si considereranno perfezionate quando pervenute al domicilio del destinatario indicato nel paragrafo che precede, salve le modifiche che la parte interessata comunichi per come qui previsto all'altra parte.

12.9. La registrazione del presente contratto sarà effettuata a cura di SPIM e tutte le spese di bollatura e registrazione come di legge saranno ripartite al 50% tra i due contraenti.

12.10. Qualsiasi controversia inerente all'interpretazione, esecuzione, validità o risoluzione del presente contratto sarà di competenza esclusiva del foro di Genova.

12.11. Gli allegati, sottoscritti dalle parti, fanno parte integrante del presente contratto.

Genova, lì _____

Il locatore
S.P.Im S.p.A.

Il CONDUTTORE

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt.1341 e 1342 cod. civ., il sottoscritto CONDUTTORE , dichiara di aver letto ed approvare specificatamente per iscritto, reietta sin d'ora ogni reciproca eccezione, le seguenti clausole:

2.2 – attività consentita;

2.3 – accettazione dei beni oggetto di locazione nello stato di fatto e diritto;

2.4 – onere assunzione CPI;

5.3 – interesse di mora;

6 – divieto di cessione del contratto;

8 – oneri di manutenzione straordinaria a carico del conduttore;

9 – oneri e spese a carico del conduttore;

10- rinuncia all'avviamento;

12.1 – limitazione di responsabilità.

Genova, li _____

Il locatore
S.P.Im S.p.A.

Il CONDUTTORE

Allegati:

A) planimetrie relative al complesso immobiliare

B) _____