

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

Oggi __/__/2025, in Genova, con la presente privata scrittura, da valere ad ogni effetto di legge,

tra

S.P.Im. S.p.A., C.F. 08866890158, P.IVA _____, in persona del legale rappresentante, Dott.ssa Elisabetta Calvi, con sede legale in Genova, Via di Francia 1, in seguito per brevità, chiamato "Locatore"

e

_____, C.F. _____, P.IVA _____ in persona del legale rappresentante pro tempore _____, con sede legale in _____, via _____, in seguito per brevità chiamato "Conduttore" o "Locatario",

premesso

- a) che il Locatore è proprietario dei locali ubicati presso la struttura San Benigno Torre Nord (denominata "Il Matitone") in Genova, Via di Francia 1, meglio descritti nell'allegata planimetria (cfr. All. A) che, siglata dalle parti, costituisce parte integrante di questo atto (di seguito "l'immobile"); tali locali sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova, Sez. GEA, Fg. 16, Part. 444, Sub. 220;
- b) che il Locatore intende concedere in locazione i locali sopra individuati, affinché presso gli stessi il Locatario svolga attività di ristorazione collettiva, destinata, fra l'altro, ai dipendenti del Comune di Genova e di S.P.Im. S.p.a. operanti presso lo stabile denominato "Il Matitone" nonché ad altri utenti di aziende che stipuleranno apposite convenzioni con il Locatario;
- c) che il Locatario è risultato aggiudicatario della apposita **"PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA "APERTA", AI SENSI DELL'ART. 13, COMMI 2 E 5, E DEGLI ARTT. 1, 2 E 3 DEL D.LGS. N. 36/2023 E S.M.I., PER L'AFFIDAMENTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE DEI LOCALI DI PROPRIETA' DI S.P.IM. S.P.A. UBICATI PRESSO LA STRUTTURA SAN BENIGNO TORRE NORD, DENOMINATA "IL MATITONE",**

CON OBBLIGO PER IL LOCATARIO DI ESERCITARE NEI LOCALI STESSI ATTIVITÀ DI RISTORAZIONE COLLETTIVA”;

d) che le modalità e le regole per la gestione dell'attività di ristorazione sopra richiamata, connessa al presente contratto di locazione commerciale, nonché le stesse condizioni applicabili al presente rapporto di locazione – per quanto non espressamente indicato nel presente atto – sono determinate dal Capitolato Tecnico al quale si rimanda e che, siglato dalle parti, costituisce parte integrante di questo atto (cfr. all. B);

tutto ciò premesso ed assunto quale parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - Oggetto del presente contratto

Il Locatore concede in locazione commerciale al Locatario, che accetta, l'immobile indicato in premessa, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto ben note e gradite, con obbligo per il Locatario di esercitare nei locali stessi attività di ristorazione collettiva, secondo le modalità e le regole contenute nel presente contratto e nel Capitolato Tecnico (all. B e relativi allegati).

Art. 2 - Durata

Il contratto di locazione in oggetto avrà durata di 6 (sei) anni solari consecutivi, con decorrenza dalla data di effettiva consegna dell'immobile (da formalizzare tramite apposito verbale), che verrà effettuata da S.P.Im. S.p.a. a seguito del rilascio dell'immobile medesimo da parte del precedente Locatario.

La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di 6 anni in 6 anni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR o PEC. 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 specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata AR o PEC, almeno 12 mesi prima della scadenza.

Art. 3 - Destinazione dei locali oggetto di Locazione

L'immobile oggetto di locazione dovrà essere destinato unicamente a sede delle attività previste dagli artt. 2 e 3 dell'allegato Capitolato Tecnico per l'esercizio dell'attività di ristorazione collettiva e di bar.

È fatto espresso divieto di mutamento anche parziale della destinazione d'uso, nonché di utilizzazione dell'immobile nell'ambito di un'attività commerciale diversa dalla ristorazione collettiva e di bar.

La violazione di tali obblighi e la destinazione, anche parziale, dei locali oggetto di locazione ad attività non rientranti nell'ambito sopra convenuto costituirà grave inadempimento ex art. 1456 cod. civ., con facoltà del Locatore di avvalersi della risoluzione di diritto del contratto.

Art. 4 - Canone di locazione

Il canone annuo di locazione è costituito da una componente fissa e da una componente variabile, maggiorate dell'IVA.

La componente fissa è pari a € 24.000,00 (ventiquattromila/00) annui, da versarsi in rate trimestrali anticipate di € 6.000,00 (seimila/00) ciascuna entro il giorno 15 del primo mese di ogni trimestre. Alla scadenza di ciascun anno della durata contrattuale, tale componente fissa (ed essa soltanto) sarà maggiorata dell'adeguamento ISTAT, se positivo, nella misura del 75%.

La componente variabile consiste nella percentuale del ____% (in cifre) _____ per cento (in lettere) del "fatturato annuo al netto di IVA realizzato nell'immobile locato", per tale dovendosi intendere l'ammontare annuo, al netto di IVA, dei ricavi derivanti da qualsivoglia attività svolta da chicchessia nei locali oggetto della procedura, ivi incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle di: ristorazione, bar, preparazione di alimenti e pasti da consumare al di fuori dei locali locati (ad es., presso mense, strutture sanitarie, altri luoghi di ristorazione, etc.).

La componente variabile dovrà essere versata dal conduttore in rate trimestrali, con le seguenti modalità:

- entro il giorno 12 del primo mese successivo alla chiusura di ciascun trimestre, il conduttore è tenuto a trasmettere apposita dichiarazione attestante il "fatturato annuo al netto di IVA realizzato nell'immobile locato" nel trimestre appena trascorso, corredata da documentazione fiscale/contabile idonea a consentire a S.P.Im. S.p.a. il calcolo della componente variabile. In ogni caso, S.P.Im. S.p.a. si riserva il diritto di verificare la correttezza e veridicità delle dichiarazioni rese dal conduttore, anche mediante richiesta di esibizione di ulteriore documentazione meglio vista e/o mediante accesso a qualsiasi atto o documento detenuto da qualsivoglia soggetto pubblico o privato (ad es., registri Iva e fiscali, conto della contabilità relativi alle attività esercitate nei locali ubicati presso la struttura San Benigno "Il Matitone", etc.), con ogni conseguenza giuridica in caso di dichiarazione omessa, incompleta e/o mendace, ivi inclusa - se del caso - la risoluzione del contratto. Con la sottoscrizione del presente contratto, il conduttore autorizza qualsivoglia istanza di accesso che il Locatore riterrà di esperire;

- il locatore comunicherà al conduttore l'importo della componente variabile, che dovrà essere versata dal conduttore entro e non oltre 15 giorni dalla suddetta comunicazione.

Il Locatario si impegna a pagare tempestivamente gli importi indicati nelle fatture di S.P.Im., e ciò senza decurtazioni, sospensioni o ritardi di sorta senza la previa approvazione scritta del Locatore, qualunque contestazione o richiesta intenda promuovere nei confronti del Locatore stesso.

In caso di ritardato pagamento del canone stabilito e/o delle spese di amministrazione superiore a 30 giorni, anche solo parziale, il Locatore si riserva la facoltà di risolvere il contratto con conseguente diritto al risarcimento del danno, senza necessità di costituzione in mora.

Salvo diversa modalità di pagamento espressamente autorizzata per iscritto dal

Locatore, il pagamento del canone pattuito deve essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario indicato dal Locatore.

Il Locatario riconosce fin d'ora efficacia probatoria vincolante, nei propri confronti, alle scritture contabili tenute dal Locatore.

Il Locatario è comunque tenuto, in ogni caso, al pagamento dell'interesse di mora nella misura degli interessi legali sulle somme non corrisposte, senza necessità di costituire in mora il debitore.

Art. 5 - Fideiussione a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi posti in capo al Locatario

Il Locatario consegna, in data odierna, al Locatore, la fideiussione prevista e regolata dall'art. 14 del Capitolato Tecnico la cui validità dovrà essere garantita dal Locatario per tutta la durata del contratto compresi eventuali rinnovi. Si precisa che detta fideiussione è posta altresì a garanzia: I) della puntuale riconsegna dei Locali oggetto di Locazione nel loro complesso in buono stato, e comunque del corretto adempimento di tutte le ulteriori obbligazioni nascenti dal presente contratto di locazione ivi compresi il canone e le spese di amministrazione; II) dell'efficienza e della buona esecuzione dell'attività di ristorazione, nei termini ed alle condizioni previste dal Capitolato stesso.

In caso di violazione di uno qualsiasi degli obblighi di cui al presente contratto e comunque previsti in capo al Locatario dal Capitolato Tecnico, il Locatore sarà autorizzato a trattenere gli importi costituiti in garanzia o comunque ad azionare o escutere la fideiussione a prima richiesta, nonché ad agire nelle sedi competenti per vedersi riconoscere l'eventuale ulteriore somma a titolo di risarcimento dei maggiori danni subiti.

Il Locatario è obbligato a reintegrare la fideiussione di cui il Locatore avesse dovuto avvalersi, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto, il cui ammontare dovrà quindi risultare sempre pari all'importo indicato al sopracitato art. 14 del Capitolato Tecnico.

La fideiussione resterà vincolata ed efficace fino al completo soddisfacimento degli obblighi contrattuali posti in capo al Locatario dal presente contratto e comunque dall'allegato Capitolato Tecnico.

Art. 6 - Oneri e spese

Il Locatario è costituito custode dell'Immobile locato e dovrà tenerlo in buono stato locativo con la diligenza del buon padre di famiglia.

Oltre al pagamento del canone di locazione di cui al precedente articolo 4, saranno a carico del Locatario, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti spese:

- spese per le utenze acqua gas energia elettrica e telefoniche (apertura di utenze compresa);
- spese per la pulizia giornaliera dei locali a fine utilizzo e, in caso di necessità, spese per la pulizia straordinaria dei locali;
- spese relative alle parti comuni del Complesso Immobiliare e di pertinenza di quest'ultimo (a titolo esemplificativo: pulizie ed illuminazione, manutenzioni ordinarie, amministrazione, assicurazione RCT per le parti comuni, ecc.);
- spese di manutenzione ordinaria e straordinaria ove previsto dei locali affidati in locazione e dei relativi impianti;
- spese di derattizzazione e sanificazione;
- tasse a carico del Locatario (TARI, eventuali concessioni suolo, insegne pubblicitarie etc...), nonché ogni altro onere fiscale afferente e consequenziale.

Il Locatario si impegna a versare senza ritardo alcuno al Locatore (o chi per esso) quanto dovuto per i costi e gli oneri di cui al secondo comma del presente articolo, nella misura indicata nelle note di addebito che verranno emesse per il pagamento mensile anticipato delle somme preventivate in un anno e per il relativo conguaglio finale.

Il Locatario è in ogni caso tenuto al pagamento dell'interesse di mora nella misura dell'interesse legale sulle somme non corrisposte.

Il Locatario ha preso visione e si impegna a rispettare in ogni sua parte il

Regolamento di Condominio con le relative tabelle millesimali, per la definitiva precisazione e disciplina delle parti comuni e del loro uso, nonché per la ripartizione delle spese condominiali. Si impegna altresì ad accettare la ripartizione delle suddette spese, senza possibilità alcuna di opporre eccezioni o contestazioni a qualsiasi titolo, se non a integrale pagamento avvenuto.

Art. 7 - Migliorie apportate ai Locali oggetto di Locazione

È vietato al Locatario di compiere mutamenti nella destinazione dei locali oggetto di locazione, ivi compreso di procedere a trasformazioni, modifiche e migliorie dell'immobile locato, senza il consenso scritto del Locatore.

Quanto alle modifiche, innovazioni, migliorie, addizioni, installazioni, arredi, allestimenti e qualunque altro elemento impiantistico e di arredo collegato e/o inserito nella struttura muraria dei locali, come tale non scindibile da essa, realizzati dal Locatario, S.P.Im. S.p.a. avrà facoltà di ritenerle al termine della locazione, senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, in deroga agli artt. 1592 e 1593 del c.c., a cui il Locatario rinuncia espressamente sin d'ora. Ove S.P.Im. non intenda ritenerle, il Locatario avrà l'obbligo – a semplice richiesta di S.P.Im., anche nel corso della locazione – dell'immediata rimessione in pristino a proprie spese.

L'inadempienza del Locatario all'obbligo di non eseguire lavori o modifiche all'immobile senza autorizzazione da parte del Locatore comporta la facoltà da parte di quest'ultimo di risolvere di diritto il contratto ai sensi dell'art.1456 c.c.

Art. 8 - Divieto di cessione del contratto

È fatto espresso divieto di cessione, anche parziale, del contratto per qualsiasi causa, ragione o titolo.

Art. 9 - Sublocazione

È fatto espresso divieto di sublocazione, anche parziale, del complesso dei beni che costituiscono l'oggetto del contratto.

In deroga a tale divieto, S.P.Im. S.p.a. si riserva la facoltà di autorizzare la sublocazione parziale dell'immobile limitatamente agli spazi eventualmente da

adibire ad area bar, purch  il Locatario comunichi previamente a mezzo PEC al Locatore l'identit  del sub Locatario, la durata del contratto e la precisa individuazione dei locali sublocati. Resta inteso che la quota variabile del canone di locazione verr  calcolata anche sui ricavi derivanti dall'attivit  svolta dal sub conduttore nei locali oggetto della procedura.

Art. 10 - Manutenzioni e riparazioni

Sono a carico del Locatario gli oneri connessi alla manutenzione ordinaria relativa agli impianti, ai locali di pertinenza dell'attivit , alle attrezzature, alle macchine e agli arredi della cucina e della sala ristorante e del bar caffetteria. Sono interamente a carico del Locatario le eventuali spese straordinarie che si rendessero necessarie per le modifiche degli impianti (elettrici, idrici, di riscaldamento e condizionamento) atte a renderli conformi alla vigente normativa, nonch  le spese ordinarie e straordinarie relative alle attrezzature, ai macchinari e agli impianti del precedente Locatario che il presente Locatario riterr  di mantenere in loco.

Sono interamente a carico del Locatario le opere edilizie e i lavori di allestimento che si rendessero necessari a rendere l'immobile atto e idoneo all'utilizzo da parte del Locatario, previo ottenimento di tutti i permessi e le autorizzazioni del caso.

Il Locatario assume inoltre 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.

Art. 11 - Esonero da responsabilit  del Locatore

Resta espressamente inteso che nessuna responsabilit  potr  essere imputata a carico del Locatore per furti, incendi o altro in ordine alla conservazione ed alla custodia dei beni di propriet  del Locatario immessi nei locali oggetto di locazione e in genere in ordine a qualsiasi pregiudizio che il Locatario dovesse subire in conseguenza del verificarsi dei predetti eventi.

Il Locatario esonera il Locatore da qualsivoglia responsabilità per danni, molestie, accidenti (ivi compresi dinieghi o revoche di concessione anche in funzione del locale) circa il bene ed assume garanzia esclusiva, verso il Locatore e/o altri per ogni danno derivante dall'uso fatto da lui, dipendenti, frequentatori di fatto del bene.

Il Locatario esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti e/o indiretti che potessero derivare al Locatario medesimo o a terzi dal fatto od omissione di altri condomini o inquilini dello stabile o di terzi, nonché per fatto doloso o colposo del Locatario stesso o dei suoi dipendenti o ausiliari.

Il Locatario non potrà pretendere indennità per danni causati da allagamenti, da irregolarità della fornitura di acqua potabile, da disfunzioni del riscaldamento, dalla fermata, anche prolungata, di uno degli elementi delle installazioni comuni, quali gli ascensori, i montacarichi, le centrali elettriche o di altro tipo, o comunque dalla disfunzione dei servizi istituiti nel palazzo.

Art. 12 - Assicurazione

Il Locatario si obbliga a sottoscrivere e mantenere attive per la durata del contratto stesso e a sua cura e spese, le polizze assicurative previste dall'art. 15 del Capitolato Tecnico e a fornirne copia a S.P.Im. S.p.A. contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.

Art. 13 - Riconsegna dell'immobile

Alla cessazione - per qualunque causa - del rapporto di locazione, i Locali oggetto di Locazione dovranno essere riconsegnati in buono stato, liberi da persone o cose non di proprietà del Locatore, salvo il loro naturale deterioramento derivante dal normale uso fattone dal buon padre di famiglia.

Art. 14 - Registrazione

L'imposta e le spese inerenti e conseguenti alla registrazione del contratto nei termini di legge sono a carico del Locatario per il 50% (cinquanta per cento).

L'eventuale imposta di bollo graverà integralmente sul conduttore.

La registrazione viene eseguita a cura del Locatore entro i termini di legge.

Art.15 – Risoluzione di diritto del rapporto

Oltre ai casi sopra espressamente individuati, il presente rapporto di locazione si risolverà altresì al verificarsi delle ipotesi previste dall'art. 58 del Capitolato Tecnico, ai sensi dell'art.1456 c.c.

Le parti danno atto che l'efficacia del presente contratto è espressamente condizionata e/o subordinata al permanere in capo al Locatario della qualità di aggiudicatario della gara di cui in premessa ed altresì al regolare esercizio da parte dello stesso dell'attività di ristorazione collettiva di cui al capitolato tecnico, nei termini ed alle condizioni ivi prescritte.

Qualora a qualsiasi titolo il Locatario dovesse decadere da tale sua qualità o comunque per qualsiasi motivo non fosse più legittimato o non risultasse in grado di esercitare l'attività di ristorazione e bar sopra menzionata, il presente rapporto di locazione verrà meno e il Locatario sarà tenuto a riconsegnare immediatamente l'immobile in oggetto libero da persone e cose, fermo il diritto del Locatore all'eventuale risarcimento del danno.

Art. 16 – Rinuncia indennità per perdita avviamento

Le parti danno atto che nulla è dovuto al Locatore per l'eventuale avviamento relativo all'attività che il Locatario eserciterà nell'immobile in oggetto ai termini ed alle condizioni di cui all'allegato Capitolato Tecnico.

Al termine della locazione, o nell'ipotesi che il contratto si risolva anticipatamente per qualsiasi motivo, nulla potrà essere preteso a titolo di indennità per la perdita dell'avviamento o per qualsiasi altro titolo dal Locatario, a cui il Locatario rinuncia espressamente sin d'ora.

Art. 17 – Clausole finali

- a) Il Locatore avrà facoltà in qualsivoglia momento, previo avviso scritto di 24 ore, di visitare o far visitare il Locale, precisando il motivo della visita;
- b) Il Locatario dovrà provvedere a propria cura e spese all'ottenimento delle licenze, delle autorizzazioni e dei permessi richiesti dalle vigenti disposizioni e dalle Autorità

competenti in relazione all'attività svolta con particolare riguardo alle norme di prevenzione incendi, di pubblica sicurezza e di tutela dei luoghi di lavoro nonché ad ogni altro adempimento prescritto dalla normativa vigente in materia di sicurezza e igiene del lavoro, anche in caso di mutamento di detta normativa.

c) Per ogni comunicazione relativa all'esecuzione del presente contratto il Locatario elegge domicilio presso la propria sede sociale e presso il proprio indirizzo di posta elettronica certificata.

d) Tutti i patti che precedono sono tra loro inscindibili.

e) Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, le parti convengono di riferirsi alle disposizioni in materia dettate dall'Avviso pubblico di indizione procedura ad evidenza pubblica di cui alla lettera "c" delle premesse, dall'allegato Capitolato Tecnico, dal Codice Civile e dalle leggi speciali sulla materia.

f) Ogni modifica al presente contratto è valida e potrà essere provata solo se redatta in forma scritta.

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

h) Le parti dichiarano di aver attentamente preso visione del presente contratto che accettano integralmente non avanzando sullo stesso eccezioni e/o riserve.

Letto, approvato e sottoscritto fra le parti.

IL LOCATORE

IL LOCATARIO

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, il Locatario dichiara di aver letto attentamente il contenuto del presente contratto ed in particolare di accettare integralmente le clausole di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 del presente contratto.

IL LOCATARIO

Allegati

- a) Planimetria locali
- b) Capitolato Tecnico e relativi n. 3 allegati