

**PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA
PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE COMMERCIALE
GENOVA LOCALITÀ VOLTRI - VIA OVADA 43r (EX “CARTIERA DI VOLTRI”)
SCHEMA DI CONTRATTO**

Premesse

La società Sviluppo Genova S.p.A. (di seguito anche “Locatrice”) è unica ed esclusiva proprietaria del locale sito in Genova Via Ovada 43rosso, ubicato al piano terra dell’Edificio Connesso del complesso condominiale denominato “ex Cartiera di Voltri”, di superficie lorda pari a 577,42 mq circa, compreso un entrostante soppalco ad uso ufficio di superficie lorda pari a mq 72,10 circa, oltre a un locale tecnico di pertinenza per installazione di impianti e n. 2 posti auto scoperti contraddistinti nell’allegato Regolamento Condominiale dai n. 6 e 13.

..... (di seguito anche “Conduttore”) è intenzionato ad assumersi in locazione detta porzione immobiliare per adibirla allo svolgimento di attività di

Il Conduttore è consapevole e ben informato che i locali oggetto del presente contratto sono parte integrante di un complesso condominiale in cui hanno parte prevalente le aree adibite a magazzini e/o produzioni artigianali ed industriali in genere, pertanto, è fermo e preciso impegno del Conduttore che ogni attività svolta all’interno della porzione immobiliare locata rispetti e sia compatibile con il decoro ed il contesto del complesso industriale di cui fa parte il locale oggetto del presente contratto

Art. 1. - Oggetto

La Locatrice Sviluppo Genova S.p.A. concede in locazione al Conduttore che, come sopra rappresentato accetta l’unità immobiliare sita in Genova Via Ovada 43rosso, ubicata al piano terra dell’Edificio Connesso del complesso condominiale denominato “ex Cartiera di Voltri”, di superficie lorda pari a 577,42 mq circa, compreso un entrostante soppalco ad uso ufficio di superficie lorda pari a mq 72,10 circa, oltre a un locale tecnico di pertinenza per installazione di impianti e n. 2 posti auto scoperti contraddistinti nel Regolamento Condominiale, che il Conduttore dichiara di conoscere, dai n. 6 e 13, come rappresentato nella planimetria catastale di cui al successivo art. 11.

Tali immobili sono attualmente censiti al N.C.T. e N.C.E.U. come segue:

- N.C.T. del Comune di Genova alla Sez. VOL, Foglio 22, mappale 95;
- N.C.E.U. del Comune di Genova alla Sez. VOL, Foglio 22, mappale 95, subalterni 4, 28 e 35.

I millesimi di proprietà generali degli immobili sono i seguenti:

✓ Locale civico Via Ovada 43 rosso =	102,22
✓ Locale tecnico di pertinenza =	0,32
✓ Posto auto scoperto n. 6 =	0,80
✓ Posto auto scoperto n. 13 =	0,91
✓ Totale millesimi dell’unità oggetto di locazione =	104,25

La portata del solaio interno è pari a 2.000 kg/mq, la portata del soppalco uso ufficio è pari a 200 kg/mq. L’altezza interna dei locali è pari a circa 6,50 m netta sotto trave

L’unità immobiliare è locata con le seguenti finiture interne:

- ✓ pavimentazione in cemento liscio “a elicottero”;

- ✓ pareti perimetrali intonacate e tinteggiate;
- ✓ soppalco, ad uso ufficio, realizzato in struttura metallica e pavimentato in gomma;
- ✓ serramenti in alluminio preverniciato.

L'unità immobiliare è locata con le seguenti dotazioni impiantistiche:

- ✓ un blocco di servizi igienici agibile posizionato in adiacenza alle pareti nord ed est dell'unità immobiliare e dotato di allaccio all'impianto elettrico, alla rete fognaria, all'impianto di adduzione idrica, all'impianto di estrazione aria;
- ✓ allaccio alla rete di fornitura di energia elettrica e telefonia;
- ✓ predisposizione per il collegamento alla rete gas ubicato all'interno dell'unità immobiliare.

Si precisa che l'attivazione delle forniture agli enti gestori rimane a carico del Locatario.

Art. 2. - Condizioni dell'immobile

L'immobile verrà locato nelle condizioni di fatto e di diritto nelle condizioni in cui si trova al Conduttore, che lo trova di suo gradimento e idoneo al proprio uso, ivi compresi accessi ed esterni.

Il Conduttore prende atto che l'immobile è interessato da fenomeni di umidità lungo la parete est confinante con l'intercapedine perimetrale, da alcuni danneggiamenti al controsoffitto del soppalco ed all'impianto elettrico e idro-sanitario e lo accetta in tali condizioni, facendosi carico di provvedere a propria cura e spese e con rinuncia ad ogni rimborso e/o indennizzo alle riparazioni necessarie per rendere i locali idonei alle proprie esigenze, salvo diversi futuri accordi con Sviluppo Genova.

Il Conduttore si impegna, inoltre, ad ottenere e mettere a disposizione della Locatrice tutte le certificazioni e documentazioni di legge.

Art. 3. - Sublocazione

Con ampio e preciso riferimento alle premesse di cui sopra, sarà consentita la sublocazione dell'immobile o la cessione del contratto di locazione alle condizioni di cui all'art. 36 L. 392/78.

Art. 4. - Durata del contratto

La locazione avrà durata di 6 (sei) anni, decorrenti dalla data di stipula del contratto e, salvo disdetta da comunicarsi con preavviso di almeno 12 mesi a mezzo raccomandata AR, si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni alle medesime condizioni, con il canone determinato ai sensi del successivo art. 5.

Resta inteso che in relazione agli accordi presi, in deroga all'art. 29 della L. 392/78, la Locatrice rinuncia espressamente sin da ora a valersi del diritto di recesso alla prima scadenza del primo sessennio di contratto, anche nei casi in cui esso sia consentito dalla Legge.

Solo a partire dal quinto anno di locazione sarà applicabile ed usufruibile la facoltà del Conduttore di recedere anticipatamente dal contratto, ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 27 penultimo e ultimo comma della L. 392/78, con preavviso di almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 5. - Canone di locazione

5.1) Il canone di locazione annuale per i primi sei anni e cioè a partire dal giorno e sino al giorno è quello risultante dalla migliore offerta pervenuta in sede di procedura ad evidenza pubblica ed ammonta complessivamente ad € (...../00) oltre IVA e spese di amministrazione oltre eventuali integrazioni e gli aggiornamenti di cui ai successivi artt. 5.1) e 5.2) ed oltre spese di amministrazione ed IVA se dovuta. Tale importo sarà ripartito in dodici rate di uguale importo da versarsi anticipate a mezzo bonifico bancario entro i primi cinque giorni di ogni mese.

Oltre eventuali interessi legali di cui al successivo comma 2) del presente articolo ed aggiornamenti ISTAT di cui al successivo comma 3) del presente articolo.

5.2) Per tutta la durata della locazione, nel caso di effettuazione nell'immobile locato ovvero nel complesso condominiale, di importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare la loro destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso cui sono adibiti, o comunque opere di manutenzione straordinaria, il canone dovuto verrà integrato in misura pari all'interesse legale annuo sulla spesa sostenuta.

5.3) Il canone, nella misura risultante dall'applicazione dei commi precedenti, sarà aggiornato annualmente a decorrere dal secondo anno e poi successivamente ed anche in caso di prosecuzione della locazione oltre il sesto anno, in base alle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo di famiglie di operai ed impiegati o di altro indice consentito più favorevole alla Locatrice con le modalità e nella misura massima prevista dalle leggi vigenti o sopravvenute.

Il primo mese di riferimento sarà quello del mese di e così anche per ogni anno successivo, procedendo con il metodo della variazione assoluta.

La richiesta di tale aggiornamento, anche se effettuata successivamente rispetto alla maturazione del relativo diritto del Locatore, non potrà pregiudicare la riscossione degli arretrati.

5.4) Il canone dovrà essere pagato a rate mensili anticipate per mezzo di bonifico bancario con valuta fissa il giorno 5 di ogni mese, a partire dalle date sopra indicate sul conto che verrà indicato dalla Locatrice.

5.5) Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione o delle quote per gli oneri accessori entro 20 giorni dalla data di scadenza di ciascuna rata, come convenuto, produrrà la risoluzione di diritto del contratto per fatto e colpa del Conduttore ex artt. 1456 e 1457 C.C. e il pagamento di quanto dovuto.

5.6) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo, intendendosi tra le parti espressamente convenire il patto del *solve et repete*.

Art. 6. – Particolari oneri in capo al Conduttore

6.1) Saranno a carico del Conduttore tutte le riparazioni di piccola manutenzione di cui agli artt. 1576 e 1609 codice civile.

6.2) Resta sin d'ora convenuto, che il Conduttore è espressamente autorizzato dal Locatore – il quale inoltre si impegna, se ritenute lecite, a firmare le eventuali richieste di autorizzazioni – ad eseguire eventuali lavori necessari ad apportare ai locali affittati tutte le innovazioni e le modifiche che esso ritenga opportune per rendere i locali stessi idonei allo svolgimento della propria attività.

In particolare, il Conduttore è autorizzato a:

- installare insegne, targhe, cartelli, ecc., anche in sporgenza, compatibilmente con le autorizzazioni comunali e/o condominiali;
- modificare i condotti e/o i collettori fognari in base alle proprie necessità, compatibilmente con le autorizzazioni comunali e/o condominiali;
- posare cavi Enel e Telefonici, Tv, parabole, reti multiutenze, Eternet, macchinari, anche attraverso spazi condominiali, cavedi, con la costituzione dei conseguenti diritti, compatibilmente con le autorizzazioni comunali e/o condominiali;
- effettuare modifiche all'impianto elettrico, sì da adeguarne la struttura alle proprie esigenze e alle normative vigenti;
- installare mobiletti a finestra per condizionamento d'aria, purché non rechino disturbo alla quiete e alle attività del vicinato e compatibilmente con le autorizzazioni comunali e/o condominiali;
- espellere l'aria dell'impianto di condizionamento mediante opportune canalizzazioni, insonorizzate e con supporti antivibrazioni.

6.3) Tutti i lavori di cui sopra dovranno essere eseguiti dal Conduttore a propria cura e spese e nel più ampio rispetto delle normative vigenti in materie comunali, condominiali, igieniche e sanitarie e con le necessarie autorizzazioni comunali o condominiali. Tali lavori, dove fosse previsto, dovranno essere certificati secondo le nuove e/o future normative comunali o legislative necessarie allo svolgimento dell'attività all'interno dei locali de quo.

Il Conduttore, in deroga agli art. 1592 e 1593 Cod. Civ., rinuncia espressamente sin d'ora a qualsivoglia risarcimento e/o indennità e/o rivendicazione per i lavori eventualmente svolti all'interno dei locali oggetto del presente contratto.

Il Conduttore, in relazione a qualsivoglia lavoro da lui eseguito o fatto eseguire nei locali oggetto della presente scrittura, sin d'ora e per il futuro, esonera il Locatore da qualsivoglia responsabilità, manlevandolo espressamente da ogni rivendicazione per danni causati a chicchessia da esso Conduttore e/o da terzi.

6.4) Al termine della locazione, il Conduttore dovrà, qualora ne sia richiesto dal Locatore, rimettere in pristino stato l'immobile, asportando inoltre tutto quanto installato per l'esercizio della propria attività come: a titolo di esempio e non esaustivo, barriere con sportelli, divisori di legno, serramenti dei locali forti, cancelli ed impianti di sicurezza, apparecchi d'illuminazione, telefoni, targhe esterne, oltre a tutto quanto è inerente ai propri impianti, anche se infisso, senza danneggiare o compromettere l'utilizzo dei locali. Resta altresì inteso che i miglioramenti apportati all'immobile da parte del Conduttore e le addizioni, non separabili dall'immobile, rimarranno acquisiti dal Locatore, se di suo gradimento, senza che al Conduttore debba riconoscersi indennità alcuna.

Art. 7. - Ulteriori oneri in capo al Conduttore

7.1) Oltre il canone di locazione, sono a carico del Conduttore le spese d'amministrazione ordinaria e quelle, se esistenti, relative a riscaldamento, energia elettrica, acqua, tassa rifiuti, insegne e utenze varie, con subentro nei rispettivi contratti. Le spese di cui sopra, più I.V.A., se dovuta, saranno regolate direttamente dal Conduttore all'Amministrazione Condominiale a partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto di locazione.

7.2) Il Conduttore si obbliga, alla scadenza del contratto ed anche in caso di recesso come da art. 4, a riconsegnare l'immobile locato libero e sgombro di persone e/o cose e in buono stato di manutenzione, escluso il normale deperimento per l'uso, pronto all'utilizzo anche dopo le rimozioni, se richieste dal Locatore secondo quanto previsto dal precedente art. 6.4.

7.3) Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare, dai suoi familiari e dipendenti e/o aventi causa, il Regolamento Condominiale, che dichiara di ben conoscere.

7.4) I permessi, le autorizzazioni o quant'altro per lo svolgimento dell'attività da svolgersi nei locali, ivi compresi i contratti relativi alle forniture d'acqua, energia elettrica, gas e telefonia sono a totale carico del Conduttore.

Art. 8. – Accesso della Locatrice agli immobili locati

Durante il rapporto di locazione, per motivi inerenti alla conservazione dell'immobile e previo avviso al Conduttore, la Locatrice ha diritto di visitare in presenza di persona di fiducia del Conduttore, l'immobile locato nei tempi concordati.

Durante l'ultimo semestre di locazione, il Conduttore, previo avviso della Locatrice e nei tempi concordati, consentirà la visita dei locali in oggetto a coloro fossero intenzionati alla locazione dell'immobile che, in ogni caso, dovranno essere accompagnati da persona di fiducia designata dalla Locatrice.

Art. 9. – Ripartizione degli oneri dei premi per le polizze assicurative

L'onere dei premi per le polizze assicurative sarà così ripartito:

- l'unità immobiliare locata è assicurata da polizza condominiale contro i danni da incendio e R.C. verso terzi ed il ricorso vicini, con clausola di rinuncia alla rivalsa;
- il Conduttore assicurerà i propri impianti, attrezzature, e merci contro i rischi da incendio e R.C. verso il Locatore ed i terzi nonché il rischio locativo, con clausola di rinuncia alla rivalsa. Il Conduttore dovrà, quanto prima, produrre copia della polizza assicurativa al Locatore per la sua accettazione.

Art. 10. – Ripartizione della responsabilità per danni

Il Conduttore sarà responsabile per i danni diretti e/o indiretti di qualsivoglia natura e comunque delle conseguenze tutte che il Locatore e/o terzi avessero a subire per l'omessa osservanza degli obblighi assunti nel presente contratto e/o in conseguenza dell'utilizzo dell'immobile da parte di esso Conduttore e, in ogni caso, si impegna espressamente, sin d'ora, a garantire e manlevare il Locatore da ogni responsabilità in relazione a qualsivoglia richiesta di chicchessia.

Il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità sia nei confronti di terzi, manlevandolo al riguardo, sia nei confronti propri per i danni derivanti da irregolare fornitura o sospensione dei servizi del caseggiato di cui fa parte l'immobile locato, da rotture di condutture, anche indipendentemente dalla temperatura esterna, furti, umidità, allagamenti, opera di animali roditori, comunque per il mancato godimento anche parziale degli immobili.

Art. 11. – Garanzie

A garanzia dei patti e degli obblighi contrattuali, il Conduttore, entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, dovrà versare un deposito cauzionale, o in alternativa rilasciare una fideiussione bancaria/assicurativa a prima richiesta, per un valore pari a sei mensilità del canone inizialmente dovuto, corrispondenti a Euro Tale garanzia avrà la durata per tutto il primo sessennio e dovrà essere prorogata in caso di rinnovo del contratto di locazione. Al termine della locazione il deposito cauzionale verrà restituito.

Questa clausola è da considerarsi essenziale e risolutiva nell'interesse della Locatrice.

Art. 12. – Opzione di acquisto

12.1) La società Locatrice nella persona del proprio legale rappresentante Sig. Franco Floris, concede al Conduttore il diritto d'opzione, **non oneroso**, ad acquistare l'immobile oggetto della presente locazione, comprese le relative pertinenze, come indicate al precedente art. 1.

Tale opzione è validamente esercitata con lettera raccomandata A.R. spedita presso la sede di Sviluppo Genova S.p.A., fatti salvi gli adempimenti notarili di rito agli effetti della trascrizione.

La presente opzione può essere validamente esercitata entro il primo sessennio di locazione.

12.2) Il prezzo in oggi determinato per la futura compravendita viene convenuto a corpo in complessivi € 520.000,00 (cinquecentoventimila/00), oltre spese notarili, spese di registrazione ed IVA se dovuta, che dovrà essere versato al momento del rogito notarile, da stipularsi innanzi al notaio scelto in Genova dalla parte opzionaria, entro e non oltre sei mesi dall'esercizio del diritto di opzione.

Le parti, sin d'ora, concordano che il prezzo su indicato per l'opzione, sarà scontato del valore pari al 50% degli affitti pagati dalla società opzionaria fino al momento in cui sarà pagato il prezzo a saldo per la formalizzazione dell'acquisto.

12.3) Con la stipula del rogito notarile di compravendita a seguito dell'esercizio del diritto di opzione ed il saldo del prezzo, il contratto di locazione stipulato tra le parti cesserà automaticamente. Eventuali spese di registrazione di detta risoluzione anticipata resteranno a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna.

Resta inteso che nel periodo intercorrente tra la data di esercizio del diritto di opzione e quella di stipula dell'atto notarile, tutti gli impegni e clausole previsti nel contratto di locazione resteranno regolarmente in vigore e dovranno essere rispettati dalle parti.

12.4) Sviluppo Genova S.p.A. prende atto che una quota parte del prezzo di compravendita o la sua totalità, verrà corrisposta per mezzo di mutuo e/o fi-nanziamento bancario o leasing e per l'effetto dichiara di accettare i termini e le modalità che verranno stabiliti dall'istituto erogante, purché la data di stipula rimanga nei termini previsti al comma 2 del presente articolo. Tale clausola deve intendersi espressa nei confronti del venditore.

L'immobile è opzionato nello stato di fatto in cui si troverà nel momento in cui verrà esercitata la facoltà di acquisto da parte opzionaria ed a lei ben noto in quanto la stessa risulta conduttrice dei locali oggetto del contratto summen-zionato.

12.5) Poiché il conduttore opzionario si è impegnato ad eseguire dei lavori di adeguamento dei locali agli usi della locazione nel rispetto delle norme comunali, condominiali, igieniche e sanitarie

resta inteso che per tali opere l'immobile dovrà essere, al momento dell'atto notarile di trasferimento, in regola con la vigente normativa edilizia - urbanistica.

12.6) L'immobile dovrà essere venduto franco e libero da imposte e oneri tributari, vincoli, debiti, privilegi, ipoteche, altre trascrizioni pregiudizievoli, liti pendenti giudiziali, con il relativo saldo e conguaglio delle spese di ordinaria amministrazione, consegnando in sede di atto notarile le relative pezze giustificative. Restano salve tutte le garanzie di legge relative al contratto di compravendita, qualora l'opzione venga esercitata.

12.7) Durante la pendenza del termine per l'esercizio dell'opzione Sviluppo Genova S.p.A. si impegna:

- a non eseguire sull'immobile opere di sorta od altri interventi senza il consenso scritto del conduttore opzionario;
- ad impugnare, se richiesto dal conduttore opzionario ed a spese di quest'ultimo, le deliberazioni dell'assemblea che il conduttore opzionario ritenesse illegittime e per i motivi da quest'ultima indicati; a tal fine Sviluppo Genova S.p.A. si impegna a trasmettere al conduttore opzionario copia di ciascuna delibera condominiale entro 24 ore dalla data dell'assemblea ove Sviluppo Genova S.p.A. vi abbia partecipato ovvero alla data in cui il verbale dell'assemblea sia stato reso noto in qualsiasi forma a Sviluppo Genova S.p.A. nel caso in cui non vi abbia partecipato;
- a non compiere atti dispositivi di alcun genere sull'immobile. Specificandosi che non dovranno essere compiuti né effetti reali né effetti obbligatori.

12.8) L'opzione di cui al presente articolo può essere ceduta dal beneficiario a terzi, previa richiesta di assenso inviata a mezzo raccomandata o pec a Sviluppo Genova.

La cessione della presente resta subordinata all'assenso scritto di Sviluppo Genova, comunicato a mezzo raccomandata o pec entro 15 giorni dalla richiesta del beneficiario.

Resta inteso che Sviluppo Genova non è in alcun modo tenuta a prestare tale assenso e potrà richiedere informazioni relative al possesso dei requisiti di ordine generale del terzo a cui il beneficiario intende cedere l'opzione di acquisto.

Art. 13. – Trattamento dei dati personali

La Locatrice, ai sensi dell'art. 13 della D.Lgs 196/2003, informa il Conduttore 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 in materia.

Il titolare del trattamento è Sviluppo Genova S.p.A.

Il Conduttore autorizza la Locatrice a comunicare a terzi i suoi dati personali riguardo agli adempimenti connessi al rapporto di locazione.

Art. 14. – Codice etico

Con la firma del presente, l'Affidatario dichiara di conoscere le disposizioni di cui al D.Lgs 231/2001 nonché di svolgere la propria attività secondo modalità e modelli organizzativi idonei ad evitare il verificarsi di comportamenti rilevanti ai sensi del citato decreto. L'Affidatario dichiara inoltre di conoscere e rispettare le regole etico - comportamentali indicate nel "Codice Etico" di Sviluppo Genova SpA che gli è stato messo a disposizione attraverso il sito web www.sviluppogenova.com.

Art. 15. – Imposta di registro

L'imposta di registro grava su entrambe le parti contraenti, ognuna delle quali è tenuta a versare il 50% della somma stabilita dalle vigenti Leggi. L'imposta di registro annuale sarà pagata dal Conduttore che sarà rimborsato del 50% dell'importo stesso, previa consegna della copia della ricevuta di pagamento.

Art. 16. – Ulteriori disposizioni ed informazioni

Sviluppo Genova S.p.A. dichiara e garantisce che l'immobile oggetto del presente contratto è di sua piena ed esclusiva proprietà e libera disponibilità per averlo acquistato in forza di atto notarile stipulato il 16 aprile 2008 presso il notaio Ferrandino al Rep. 187.268 Racc. 16.286.

Le clausole del presente contratto sono valide ed efficaci tra le parti in quanto applicabili e se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni. Qualunque modifica del presente contratto deve risultare da atto scritto.

Per quanto non previsto o provveduto dalla presente Privata Scrittura, valgono le vigenti norme del Codice Civile, delle leggi speciali in materia di locazione, gli usi nazionali e locali.

Per ogni eventuale controversia dovesse scaturire dal presente contratto sarà competente il foro di Genova e solamente dopo che sia stato esperito ogni tentativo di amichevole componimento tra le parti.

Allegato A: planimetria dell'immobile oggetto del contratto di locazione.

Allegato B: certificazione energetica

Il presente contratto, redatto su 7 facciate oltre a due allegati.

Genova, li

IL CONDUTTORE

LA LOCATRICE
Sviluppo Genova S.p.A.

Il Conduttore, sin d'ora, approva specificatamente singolarmente e nell'insieme gli artt. 2, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 16.

II CONDUTTORE