

**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 “Locatore”) è unica ed esclusiva proprietaria dell’immobile sito in Genova via Ovada 43D rosso denominato “unità 9”, ubicato al piano secondo dell’edificio principale del complesso condominiale denominato “ex Cartiera di Voltri”, di superficie lorda pari a 510,10 mq circa e di n. 5 posti auto scoperti, contraddistinti nell’allegato Regolamento Condominiale dai seguenti nn. 1, 2, 7, 8 e 9, come rappresentato nella planimetria allegata.

..... (di seguito anche “Conduttore”) è intenzionato ad assumere in locazione, come effettivamente assume con la stipula del presente contratto, dette porzioni immobiliari per adibirle allo svolgimento di attività di

Il Conduttore è consapevole e ben informato che gli immobili 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

Il Locatore Sviluppo Genova S.p.A. concede in locazione al Conduttore che, come sopra rappresentata accetta in locazione gli immobili specificati in premessa.

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 57 (cat. D/6, R.C. € 4.940,00), 23 (cat. C/6, R.C. € 65,90), 24 (cat. C/6, R.C. € 65,90), 29 (cat. C/6, R.C. € 257,61), 30 (cat. C/6, R.C. € 233,65) e 31 (cat. C/6, R.C. € 173,74).

I millesimi di proprietà generali degli immobili sono i seguenti:

- ✓ Locale civico Via Ovada 43 D rosso: 68,15
- ✓ Posto auto scoperto n. 1: 0,80
- ✓ Posto auto scoperto n. 2: 0,80
- ✓ Posto auto scoperto n. 7: 1,93
- ✓ Posto auto scoperto n. 8: 1,90
- ✓ Posto auto scoperto n. 9: 1,82
- ✓ Totale millesimi degli immobili oggetto di locazione: 75,40

La portata del solaio interno del locale è pari a 600 kg/mq. L’altezza interna del locale è pari a circa 3,20 m netta sotto trave. I posti auto nn. 1, 2, 7, 8 e 9 sono raggiungibili tramite il cancello carrabile posto al piano terra del complesso condominiale, ingresso diretto da via Ovada 42 rosso.

Per una più dettagliata descrizione degli immobili si rinvia alla documentazione allegata.
Il Conduttore dichiara di ben conoscere ed accettare integralmente senza riserva alcuna il Regolamento Condominiale allegato.

È espressamente previsto che l'attivazione/voltura delle forniture da parte degli enti gestori rimane ad esclusivo carico del Conduttore.

Art. 2. - Condizioni degli immobili

Gli immobili vengono locati nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, che il Conduttore dichiara di ben conoscere e gradire, ritenendoli idonei al loro uso, ivi compresi accessi ed esterni.
Gli stessi sono di proprietà esclusiva di Sviluppo Genova S.p.A., sono privi di vincoli e diritti altrui e risultano in buono stato manutentivo.

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 esclusivamente nelle ipotesi di cui all'art. 36 L. 392/78 e, comunque, nel rispetto delle condizioni ivi previste.

Art. 4. - Durata del contratto

La locazione ha durata di 6 anni, decorrenti dalla data di stipula del contratto e si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni, fatte salve le ipotesi di disdetta, recesso e risoluzione, meglio disciplinate dai seguenti artt. 5, 6, e 7.

Il primo rinnovo verrà espletato, fatte salve le predette ipotesi, alle medesime condizioni originariamente previste.

In caso di rinnovi successivi al primo, il locatore potrà proporre condizioni contrattuali diverse. In tal caso il locatore potrà accettare le nuove condizioni o rifiutare il rinnovo ed estinguere così il contratto alla sua scadenza.

Laddove i rinnovi venissero effettuati alle medesime condizioni precedenti, le Parti non avranno facoltà di estinguere il contratto se non nei casi espressamente previsti.

Art. 5. - Disdetta del locatore

Il Locatore avrà facoltà di disdire il rinnovo contrattuale, dandone comunicazione a mezzo pec o raccomandata A/R al conduttore.

Tale facoltà potrà essere esercitata:

- in caso si riferisca al primo rinnovo, in presenza delle condizioni di cui all'art. 29 della Legge n. 392/1978, entro 12 mesi prima della scadenza contrattuale;
- in caso si riferisca ai rinnovi successivi al primo, senza particolari motivazioni, entro 12 mesi prima della scadenza contrattuale a cui si riferisce la disdetta.

Art. 6. - Recesso del conduttore

Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi dandone comunicazione a mezzo pec o raccomandata A/R al locatore.

Art. 7. - Risoluzione del contratto

Le Parti potranno risolvere in qualsiasi momento il contratto di comune accordo risultante per iscritto o nei casi previsti dalla legge, ivi inclusa l'ipotesi di inadempimento della Controparte.

Art. 8. - Canone di locazione

8.1) 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 di legge e spese di

amministrazione per gli importi risultanti dai verbali dell'Assemblea Condominiale ed oltre eventuali integrazioni e aggiornamenti di cui ai successivi artt. 8.1) e 8.2).

Ai fini di quanto sopra, è espressamente previsto che il Conduttore sarà tenuto a liquidare in favore del Condominio l'ammontare indicato in relazione agli immobili oggetto di locazione nel verbale dell'Assemblea Condominiale del 29/09/2023, che si allega al presente contratto, oltreché agli importi relativi ai medesimi immobili che di volta in volta verranno specificati nei Verbali successivi, manlevando Sviluppo Genova da ogni richiesta dell'Amministrazione condominiale, con eccezione degli interventi straordinari.

8.2) 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.

8.3) Il canone, nella misura risultante dall'applicazione delle previsioni contrattuali di cui sopra, 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 nella misura del 75% di tali variazioni, alle condizioni previste dalla disciplina normativa vigente.

Il primo mese di riferimento sarà quello del mese di dicembre 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 comunque pregiudicare la riscossione degli arretrati.

8.4) Il canone dovrà essere pagato a rate mensili anticipate, per mezzo di bonifico bancario con valuta fissa entro 5 giorni dalla stipula del contratto ed entro il giorno 5 di ogni mese successivo, sul conto che verrà indicato dal Locatore.

8.5) 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. 9. – Indennità per la perdita dell'avviamento

In caso di cessazione del rapporto di locazione per causa diversa da risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o a una delle procedure previste dal Regio Decreto del 16 marzo 1942, n. 267, il conduttore ha diritto ad un'indennità pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto.

L'ammontare della predetta indennità raddoppia laddove l'immobile venga adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente.

Art. 10. – Particolari oneri in capo al Conduttore

10.1) Sono ad esclusivo carico del Conduttore tutte le riparazioni di piccola manutenzione di cui agli artt. 1576 e 1609 codice civile.

10.2) È 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.

A titolo meramente esemplificativo, il Conduttore è autorizzato, per quanto di competenza ed in potere del Locatore, 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, Ethernet, 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.

10.3) Tutti i lavori di cui al precedente art. 10.2 devono 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 e 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 nei confronti del Locatore ad ogni richiesta di risarcimento, indennizzo o diversa pretesa a qualsiasi titolo invocata per i lavori inerenti agli immobili oggetto del presente contratto.

Il Conduttore, con riferimento a qualsivoglia attività o lavoro da lui eseguito o fatto eseguire sugli immobili oggetto del presente contratto, sin d'ora e per il futuro, esonera il Locatore da qualsivoglia responsabilità, manlevandolo espressamente da ogni richiesta di risarcimento, indennizzo o diversa pretesa a qualsiasi titolo invocata.

10.4) 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 esemplificativo 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 possa essere riconosciuto alcun risarcimento, indennizzo o rimborso.

Art. 11. - Ulteriori oneri in capo al Conduttore

11.1) Oltre al canone di locazione ed alle spese di amministrazione, è ad esclusivo carico del Conduttore ogni spesa relativa ad utenze (gas, luce, acqua, telefonia, rete internet, etc.), tassa rifiuti e insegne. Le spese di cui sopra, oltre all'I.V.A., se dovuta, saranno regolate direttamente dal Conduttore all'Amministrazione Condominiale o ai diversi Enti competenti a partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto di locazione.

11.2) Il Conduttore si obbliga, alla scadenza del contratto o alla cessazione anticipata per qualsiasi ipotesi avvenuta, 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. 10.4.

11.3) Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare ai propri dipendenti, collaboratori, utenti o diverso soggetto che a qualsiasi titolo acceda presso gli immobili oggetto della presente locazione, il Regolamento Condominiale, che dichiara di ben conoscere.

11.4) Ogni eventuale permesso, autorizzazione o quant'altro necessario per lo svolgimento dell'attività che intende svolgere presso gli immobili oggetto della presente locazione sono ad esclusivo carico del Conduttore.

Art. 12. – Accesso della Locatrice agli immobili locati

Durante il rapporto di locazione, per motivate ragioni e previo avviso al Conduttore, il Locatore ha diritto di visitare, in presenza di persona di fiducia del Conduttore, gli immobili locati nei tempi concordati.

Durante l'ultimo semestre di locazione, il Conduttore, previo avviso del Locatore e nei tempi concordati, consentirà la visita dei locali in oggetto a coloro fossero intenzionati alla locazione degli immobili che, in ogni caso, dovranno essere accompagnati da persona di fiducia designata dal Locatore.

Art. 13. – Ripartizione degli oneri dei premi per le polizze assicurative

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

- gli immobili locati sono assicurati 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 e, comunque, entro 10 giorni naturali consecutivi decorrenti dalla data della stipula del presente contratto. La mancata o ritardata costituzione della predetta garanzia costituirà, ad ogni effetto di legge e di contratto, grave inadempimento contrattuale.

Art. 14. – Ripartizione della responsabilità per danni

Il Conduttore sarà responsabile per ogni danno diretto e/o indiretto di qualsivoglia natura, nonché per ogni conseguenza lesiva 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 del Conduttore stesso che, in ogni caso, si impegna espressamente sin d'ora a garantire e manlevare il Locatore da ogni responsabilità in relazione a qualsivoglia richiesta di risarcimento, indennizzo o diversa pretesa a qualsiasi titolo invocata.

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 condominio di cui fanno parte gli immobili locati, da rotture di condutture, anche indipendentemente dalla temperatura esterna, furti, umidità, allagamenti, opera di animali roditori, e, comunque, in generale per il mancato o parziale godimento degli immobili medesimi.

Art. 15. – Garanzie

A garanzia dei patti e degli obblighi contrattuali, il Conduttore, entro 10 giorni naturali consecutivi decorrenti 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 durata pari ad almeno tutto il primo sessennio e in caso di rinnovo del contratto di locazione dovrà essere conseguentemente prorogata. Al termine della locazione il deposito cauzionale verrà

restituito per quanto non incamerato di diritto dal Locatore per far fronte agli inadempimenti contrattuali del Conduttore.

La mancata o ritardata costituzione della predetta garanzia costituirà, ad ogni effetto di legge e di contratto, grave inadempimento contrattuale.

Art. 16. – Opzione di acquisto

16.1) Il Locatore nella persona del proprio legale rappresentante pro tempore Franco Floris, concede al Conduttore il diritto d'opzione, **non oneroso**, ad acquistare gli immobili oggetto della presente locazione.

Tale opzione è validamente esercitata con pec o 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.

16.2) Il prezzo in oggi determinato per la futura compravendita viene convenuto a corpo in complessivi € 440.726,00 (Euro quattrocentoquarantamilasettecentoventisei/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 tre 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.

16.3) 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 di diritto, senza che ciò comporti il diritto in capo al Locatore dell'indennità per la perdita di avviamento di cui sopra. 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 rigorosamente rispettati dalle Parti.

16.4) Il Locatore prende atto che una quota parte del prezzo di compravendita o la sua totalità, potrà essere corrisposta per mezzo di mutuo e/o finanziamento 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 nel precedente art. 16.2.

Gli immobili sono opzionati nello stato di fatto in cui si troveranno nel momento in cui verrà esercitata la facoltà di acquisto da parte opzionaria, a lei ben noto in quanto la stessa sarà conduttrice degli stessi.

16.5) 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 gli immobili, al momento dell'atto notarile di trasferimento, dovranno essere in regola con la vigente normativa in materia di edilizia ed urbanistica.

16.6) 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 i relativi documenti giustificativi. Restano salve tutte le garanzie di legge relative al contratto di compravendita, qualora l'opzione venga esercitata.

16.7) Durante la pendenza del termine per l'esercizio dell'opzione, il Locatore si impegna:

- a non eseguire sull'immobile opere di sorta od altri interventi senza il consenso scritto del conduttore opzionario, se non necessari per ragioni di sicurezza o per adeguamento alla

- normativa vigente;
- 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 il Locatore si impegna a trasmettere al conduttore opzionario copia di ciascuna delibera condominiale entro 7 giorni naturali e consecutivi dalla data dell'assemblea ove Sviluppo Genova S.p.A. vi abbia partecipato, ovvero dalla data in cui il verbale dell'assemblea sia stato reso noto al Locatore nel caso in cui non vi abbia partecipato;
 - a non trasferire a terzi la proprietà degli immobili locati se non con espressa previsione di opzione di acquisto in favore del Conduttore analoga a quella riportata nel presente contratto, né a compiere su tali immobili atti che costituiscano altri diritti reali in favore di terzi senza il previo consenso scritto del Conduttore.

16.8) 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.

Tale cessione è, in ogni caso, tassativamente subordinata all'assenso scritto di Sviluppo Genova, comunicato al Conduttore a mezzo raccomandata o pec.

Resta inteso che Sviluppo Genova potrà richiedere ogni informazione ritenuta rilevante al terzo a cui il beneficiario intende cedere l'opzione di acquisto e, comunque, non è in alcun modo tenuta a prestare tale assenso, che potrà essere espressamente o implicitamente denegato a insindacabile discrezione di Sviluppo Genova.

Art. 17. – Trattamento dei dati personali

Il Locatore e la Conduttrice si concedono reciprocamente l'autorizzazione al trattamento dei dati contenuti in questo contratto nel rispetto di quanto stabilito ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo (UE) 2016/679 (GDPR). Resta inteso che i dati personali qui contenuti non saranno oggetto di diffusione a terzi.

Per quanto non contemplato nel presente atto, le parti si richiamano espressamente alle disposizioni di legge, specificamente a quelle in materia di locazione, nonché agli usi ed alle consuetudini applicabili.

Art. 18. – Codice etico

Con la firma del presente contratto il Conduttore dichiara di essere a conoscenza della normativa vigente in materia di responsabilità amministrativa della persona giuridica e, in particolare, del disposto del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231. A tale riguardo, le Parti dichiarano di aver adottato ed efficacemente attuato procedure e comportamenti atti alla prevenzione delle condotte costituenti i reati in relazione ai quali si applicano le sanzioni previste nel decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231 e si obbligano a mantenerli tutti efficacemente attuati per l'intera durata del presente contratto.

Con la firma del presente, l'Affidatario dichiara, inoltre, di conoscere e rispettare le regole etico - comportamentali indicate nel "Codice Etico" di Sviluppo Genova S.p.A., pubblicato sul sito web www.sviluppo.genova.com.

Art. 19. – 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. 20. – Ulteriori disposizioni ed informazioni

Sviluppo Genova S.p.A. dichiara e garantisce che gli immobili oggetto della presente locazione sono di sua piena ed esclusiva proprietà e libera disponibilità, per averli acquistati in forza dell'atto

notarile stipulato il 16/04/2008 presso lo studio del notaio Silvestro 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 dal presente Contratto, valgono le vigenti norme del Codice Civile, delle leggi speciali in materia di locazione, gli usi nazionali e locali.

Allegato A.1: planimetria dell'immobile "unità 9" oggetto del contratto di locazione;

Allegato A.2: planimetria degli ulteriori posti auto oggetto del contratto di locazione;

Allegato B: regolamento condominiale;

Allegato C: certificazione energetica del locale civ 43D rosso;

Allegato D: verbale assemblea condominiale del 28/09/2023 con stralcio preventivo di spesa.

Il presente contratto è redatto su 8 facciate oltre a cinque allegati.

Genova,

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE
Sviluppo Genova S.p.A.

Il Conduttore, sin d'ora, approva specificatamente, singolarmente e nell'insieme, gli artt. 2, 4, 5, 6, 7, 8.2, 8.3, 8.5, 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 11.1, 11.2, 11.3, 11.4, 13, 14, 15 e 19.

IL CONDUTTORE