

ALLEGATO F

CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno 2016 ed addì del mese di in Savona, via Aglietto 90

tra

PROGETTO PONENTE S.R.L., corrente in Savona, via Aglietto n. 90 (partita

IVA 01237080096) in persona del Presidente del Consiglio di

Amministrazione e legale rappresentante *pro tempore*, Maurizio Raineri,

– da una parte –

e

– dall'altra parte –

si conviene di stipulare contratto di locazione relativo ai seguenti immobili siti

IN COMUNE DI SAVONA, nel Complesso di nuova costruzione Balbontin,

in corso Ricci, via Aglietto, via dei Partigiani, via Balbontin e piazza Garelli

(aree ex Balbontin):

Locale NON residenziale posto al piano terra della Torre B e n. 2 posti

auto coperti al piano primo sottostrada.

Il locale è identificato al N.C.E.U. al foglio 62, particella 433, subalterno 374,

in categoria F3 - unità in corso di costruzione; è ubicato al piano terra della

"Torre B" ed ha accesso dal porticato ad uso pubblico prospiciente corso

Ricci, via Aglietto e piazza Garelli.

Il locale ha una superficie (calcolata secondo i criteri delle "istruzioni per la

determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei

dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" allegato 2 -Agenzia del

Territorio) di 179,7 mq commerciali, ha un'altezza interna di 3,00 m ed è consegnato al "grezzo".

Per "grezzo" si intende che il locale possiede la predisposizione per l'impianto idrico, elettrico, telefonico e di evacuazione fumi, le murature perimetrali sono intonacate, rasate e dotate di serramenti, non sono presenti pavimentazioni e controsoffittature.

La destinazione d'uso del locale è disciplinata sia dalla normativa urbanistica vigente sia dalle Norme di Attuazione (elab. 2 mod 6) dello Strumento Urbanistico Attuativo "Aree ex Balbontin" approvato con Conferenza dei Servizi Deliberante del 18/04/2007 all'art. 5, che ammette:

- servizi pubblici di zona e di interesse generale;
- botteghe artigiane e laboratori artigianali;
- commerciale-direzionale;
- pubblici esercizi.

Legati al locale, con vincolo di pertinenzialità, vi sono n. 2 posti auto (identificati al N.C.E.U. al foglio 62, particella 433, subalterno 388, in categoria F3 - unità in corso di costruzione) ubicati nell'autorimessa con accesso da via Partigiani al piano primo sottostrada, accessibili da via Dei Partigiani tramite una rampa carrabile e due corpi scala di cui uno dotato di vano ascensore.

Il conduttore adibirà l'immobile ad uso esclusivo e non modificabile di

Con la sottoscrizione del presente contratto, il conduttore si accolla irrevocabilmente tutti gli oneri e tutte le spese, anche tecniche, per l'esecuzione di tutte le opere (pavimenti; servizi igienici, controsoffitti e

quant'altro) necessarie all'esercizio dell'attività alla quale il conduttore intenda adibire i locali locati; tali opere, al termine della locazione, saranno acquisite gratuitamente alla proprietà.

Le parti concordano che la presente locazione sarà altresì regolata dai seguenti accordi liberamente pattuiti tra le parti medesime.

1. Durata e canone.

1.1 La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), dal 1/7/2016 al 30/6/2022; alla prima scadenza contrattuale il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge 392/1978, con le modalità ed i termini ivi previsti.

1.2 Il canone di locazione viene dalle parti concordemente pattuito nell'importo annuale di € = (/00=), oltre IVA da corrispondere in dodici rate mensili ciascuna di importo pari a Euro ,00= (Euro /00) oltre IVA.

Tenuto conto che il conduttore si accolla tutte le opere necessarie per adibire il locale all'attività che vi intende esercitare, il canone annuale per i primi tre anni sarà ridotto a Euro ,00=, oltre IVA, a condizione che il conduttore fornisca, entro il termine massimo del 30/6/2017, documentazione attestante l'esecuzione dei lavori a regola d'arte e la conformità degli impianti realizzati; in difetto non opererà la riduzione del canone e la Locatrice potrà chiedere il pagamento di eventuali conguagli rispetto al canone effettivamente versato dal conduttore.

1.3 E' consentito al conduttore recedere per giusta causa anticipatamente dal contratto con preavviso, da comunicarsi con lettera raccomandata a. r., di mesi sei e previo pagamento delle spese condominiali concernenti l'esercizio in corso; in tal

caso la tassa di risoluzione anticipata del contratto nel suo totale ammontare verrà da esso corrisposta.

2. Condizioni di pagamento.

2.1 Il Conduttore si obbliga a pagare il canone annuale di locazione in canoni mensili anticipati, con valuta fissa al 10 di ogni mese, a favore della locatrice, mediante bonifico sul c/c intestato a Progetto Ponente s.r.l., acceso presso

IBAN:

3. Mancato o ritardato pagamento.

3.1 Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute, sotto pena, anche in caso di semplice ritardo, di risoluzione di diritto del presente contratto di locazione.

4. Interessi moratori

4.1 In caso di ritardato pagamento del canone, fermo restando il contenuto dell'art. 3, saranno dovuti gli interessi moratori, calcolati al tasso legale.

5. Attività del Conduttore.

5.1 Il Conduttore si impegna ad utilizzare i locali come

5.2 E' vietata ogni attività diversa, se non autorizzata prima per scritto.

5.3 Il Conduttore si assume ogni responsabilità ed esonera espressamente il Locatore da ogni obbligo derivante dalla natura dell'attività che intende svolgere nei locali affittati. In particolare è responsabilità del Conduttore accertare che i locali abbiano i requisiti necessari per l'attività specifica che ivi svolgerà in funzione delle prescrizioni, leggi, normative della prevenzione incendi, prevenzione infortuni e

dell'ufficio d'igiene, ed in particolare le norme previste dalla legge 626 e successive.

5.4 Le eventuali modifiche o addizioni al fabbricato o agli impianti, che risultassero occorrenti per l'adeguamento alle norme di legge, sono a carico del Conduttore previo consenso scritto della Parte Locatrice e, al termine della locazione, saranno acquisite gratuitamente alla proprietà senza che il conduttore possa avanzare qualsiasi richiesta e/o pretesa al riguardo, fatto salvo il diritto della proprietaria di richiedere la rimessa in pristino stato dell'immobile.

6. Rispetto delle norme antinquinamento, sulla sicurezza degli impianti.

Certificazione energetica

6.1 Il Conduttore garantisce, pena l'immediata risoluzione del contratto e fatti salvi eventuali danni, che l'attività che verrà effettuata nel locale affittato rispetterà le leggi antinquinamento nonché i regolamenti e le prescrizioni dell'Ufficio d'Igiene. In particolare sono vietate le immissioni nell'atmosfera di sostanze nocive e pericolose o generanti cattivi odori (polveri, fumi, gas, ecc.).

6.2 Le parti dichiarano di essere informate circa:

a) la normativa relativa alla sicurezza degli impianti (legge 5 marzo 1990 numero 46) fermo restando che ogni onere e spesa necessari per l'eventuale adeguamento saranno a carico della parte conduttrice;

b) la normativa relativa alla certificazione energetica (D.Lgs. 19 agosto 2005 numero 192 e successiva modifiche, proroghe ed integrazioni) ed i relativi adempimenti; una volta eseguiti i lavori agli impianti, sarà onere, cura e spesa del conduttore fare predisporre la certificazione energetica degli immobili locati ed una copia verrà immediatamente consegnata alla locatrice.

7. Subaffitto.

7.1 Ai sensi dell'art. 1594 del Codice Civile è stabilito il divieto di subaffitto a terzi fatti salvi i casi stabiliti dall'art. 36 della legge n. 392/1978.

8. Divieto addizioni, obbligo ripristino. Manutenzione ordinaria e straordinaria

8.1 Il Conduttore riconosce che i locali, dopo l'esecuzione dei lavori di cui lo stesso si è assunto ogni onere e spesa, saranno idonei all'utilizzo della propria attività.

8.2 Sono a carico del conduttore tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria concernenti l'immobile locato ad esclusione di quelle concernenti le parti comuni o condominiali. Sono altresì a carico del conduttore gli oneri accessori e condominiali, nessuno escluso, e tutti gli esborsi concernenti l'erogazione e la prestazione dei servizi condominiali, nonché tutte le opere necessarie e/o occorrente per adibire o mantenere l'immobile stesso idoneo all'uso cui il conduttore lo ha destinato, opere che il conduttore si obbliga ad eseguire e/o fare eseguire a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme civilistiche, amministrative e urbanistiche in vigore. In conseguenza di quanto sopra il locatore non ha e non avrà alcuna responsabilità per eventuale diniego o revoca di licenze, autorizzazioni o concessioni condominiali o amministrative; di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di determinazione del canone; il conduttore è direttamente responsabile nei confronti del locatore e dei terzi dei danni causati da sua negligenza come, ad esempio non esaustivo, spargimento di acqua, fughe di gas, cortocircuito elettrico ecc., ecc., di ogni uso, abuso e trascuranza nella conduzione della cosa locata. E' vietato tenere materiali infiammabili, esplosivi, pericolosi e nocivi. Il conduttore manleva il locatore o chi per esso da ogni responsabilità, danno, azione, cagione che potessero direttamente o indirettamente scaturire dall'esercizio dell'attività che verrà svolta nei locali locati e con il presente contratto di locazione si impegna fin d'ora ad

accollarsi ogni e qualsiasi danno eveniente ed imprevedibile verso persone e cose ivi compreso il bene locato.

8.3 Sono altresì interamente a carico del conduttore le spese relative a servizio di pulizia e spurgo, fornitura dell'acqua nonché energia elettrica, riscaldamento, linea telefonica e telefono, canone televisione, condizionamento, tinteggiamento delle parti comuni non dovuto a vetustà, assicurazione ed amministrazione dell'edificio nonché fornitura di tutti gli altri servizi comuni ove esistenti e comunque nella quota parte in onere all'immobile locato in base al riparto millesimale; a tal fine il conduttore si impegna a pagare direttamente tutte le relative bollette, incluse quelle relative alle spese condominiali.

8.4 Le parti pattuiscono altresì che eventuali opere e/o modifiche dell'immobile locato anche di straordinaria manutenzione e non connesse allo svolgimento e/o alla continuazione dell'attività commerciale del conduttore che si rendessero necessarie per intervenute nuove disposizioni legislative, condominiali e/o amministrative saranno ad esclusivo onere e carico del conduttore; di ciò si è tenuto conto in sede di determinazione del canone.

8.5 A fronte di interventi di manutenzione straordinaria sulle parti comuni o condominiali dell'edificio, il conduttore si obbliga ad integrare il canone contrattuale di una somma pari all'interesse legale delle spese sostenute dal locatore.

9. Accertamento obblighi del Conduttore.

9.1 Parte Locatrice potrà accertare, con accesso ai locali, se il Conduttore osserva gli obblighi assunti.

10. Responsabilità danni causati da dipendenti del Conduttore.

10.1 Il Conduttore risponde dei danni causati dai propri dipendenti agli immobili, impianti e attrezzature di proprietà di Parte Locatrice.

11. Esonero responsabilità Locatore.

11.1 Il Conduttore assume in consegna la cosa locata ed esonera espressamente la Parte Locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero derivare da azione o fatto, anche se doloso o colposo, suo e/o di altri Conduttori, o di terzi, e si impegna ad usare i locali affittati in modo da non arrecare danni ad altri.

12. Spese e responsabilità particolari.

12.1 Sono totalmente a carico del conduttore tutte le spese per l'adattamento dei locali in modo da ottenere le autorizzazioni necessarie per l'esercizio della propria attività, quali i permessi dei VVFF, ASL, QUESTURA, licenze commerciali, adeguamenti legge 626 ecc. compreso il cambio di destinazione d'uso dei locali se ciò si rendesse necessario per esercitare la propria attività.

13. Aggiornamento del canone.

13.1 Le parti convengono che il canone di locazione indicato all'art. 1 del contratto venga annualmente aggiornato in base al 75% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente. Per il calcolo relativo si assume come indice base quello del mese precedente alla data d'inizio del contratto.

14. Oneri fiscali.

14.1 Le imposte, le tasse, i contributi (ivi compresa l'imposta di registro) e tutti gli altri oneri, stabiliti per legge, presenti e futuri, relativi al presente contratto e agli atti da esso dipendenti, sono a carico del Conduttore anche se il pagamento ne sia stato anticipato da Parte Locatrice. La registrazione del presente contratto, anche in relazione ai rinnovi annuali, verrà curata direttamente dal conduttore.

Letto confermato e sottoscritto

Savona,

Parte Conduttrice**Parte Locatrice**

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Cod. Civ. dichiaro di aver letto tutti gli articoli del presente contratto e di approvarli esplicitamente con speciale riferimento, oltre che alle premesse (contenenti l'impegno irrevocabile del conduttore di accollarsi tutti gli oneri e di tutte le spese per adibire i locali all'esercizio della sua attività), agli artt. 2. (condizioni di pagamento), 3. (mancato o ritardato pagamento), 4. (interessi moratori), 5. (attività del Conduttore), 7. (subaffitto), 8. (divieto addizioni, obblighi ripristino - Manutenzione ordinaria e straordinaria), 9. (accertamento obblighi del Conduttore), 10. (responsabilità danni causati da dipendenti del Conduttore), 11. (esonero responsabilità Locatore), 12. (spese e responsabilità particolari), 13. (aggiornamento del canone), 14. (oneri fiscali).

Savona,

Il Conduttore