BOZZA - ALLEGATO DICHIARAZIONE

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con l'esercizio dell'opzione per l'assoggettamento ad iva

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____, in Genova

tra

. con sede in - **Codice Fiscale** e Partita Iva:

, legalmente rappresentata dal Signor (nato a – CF

LOCATORE

e

, con sede in – **Codice fiscale** e

partita Iva: , legalmente rappresentata dal Signor (nato a

– CF

CONDUTTORE

PREMESSO CHE

A. è proprietaria delle unità immobiliari site in Genova Sampierdarena, Via Del Campasso 127 H/R, con relativo piazzale antistante;

B. Detto immobile è censito al NCEU si Genova Sezione SAM Fg. 38 Part. 671 sub 5 ZC 3 Cat d/1 R.C. 17489,81 e che per tale immobile è stato rilasciato Attestato di certificazione energetica n. in data ;

C. La locazione sarà assoggettata ad imposta sul Valore Aggiunto in ragione delle aliquote stabilite dalla legge (al momento 22%)

D. L'intera area sulla quale si trova l'immobile oggetto del presente contratto è sottoposta a procedura espropriativa per Pubblica Utilità da parte di Autostrade per l'Italia Spa, quale cessionaria per la costruzione e l'esercizio dell'Autostrada A7-A10-A12;

E. Con raccomandata dell'11.6.2023, oggi nota alla conduttrice, Autostrade ha comunicato che il Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità sostenibile ha disposto il termine per l'ultimazione delle procedure espropriative al 06.09.2024;

Tanto sopra premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1 – OGGETTO DEL CONTRATTO.

Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, l'unità immobiliare contrassegnata con il civico numero **127 H/R di Via Del Campasso**, in Genova. Censita al Catasto Fabbricati di Genova come segue: Sezione SAM Fg. 38 Part. 671 sub 5 ZC 3 Cat d/1 R.C. 17.489,81

2 – DURATA DELLA LOCAZIONE.

La durata della locazione viene stabilita per il periodo **dal** **al** avrà pertanto la durata di anni 6 e si rinnoverà poi tacitamente di sei in sei anni salvo disdetta da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata spedita almeno dodici mesi prima della scadenza.

Il locatore autorizza il conduttore a recedere anticipatamente dal contratto dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Le parti espressamente convengono che il presente contratto si intenderà risolto nel caso in cui Autostrade per l'Italia Spa o il Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità dovessero sottoporre ad esproprio l'area sulla quale sorge il fabbricato e/o il fabbricato stesso o suoi accessori.

3 – CANONE.

Il canone della locazione da corrispondersi mediante R.I.D bancario sul c/c intestato a presso presso: è pattuito in euro 4.200,00 mensili più iva.

Le parti optano per l'assoggettamento ad iva del contratto e pertanto l'imposta di registro è pari all'1% dei canoni.

4 – PAGAMENTI.

I pagamenti del canone dovranno essere effettuati il primo giorno di ogni mese e comunque entro cinque giorni dalla scadenza.

Non potranno in nessun caso essere sospesi o ritardati, né per qualsiasi causale o controversia relativa alla locazione né in relazione a mancanze o riparazioni.

5 – REVISIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE.

Il canone come sopra pattuito sarà aggiornato annualmente, in variazione assoluta e nella percentuale massima consentita dalla legge anche futura secondo gli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertati dall'ISTAT.

6 – SPESE DI AMMINISTRAZIONE.

Le spese di ordinaria amministrazione sono a totale carico del conduttore.

Per le spese straordinarie di amministrazione, ad ultimazione lavori verrà conteggiato l'interesse legale sull'intero importo sborsato; quindi il canone di affitto verrà aumentato di tale risultanza.

7 - DESTINAZIONE.

Il conduttore dichiara che l'unità immobiliare oggetto del presente contratto verrà utilizzata per lo svolgimento della seguente attività: produzione di pasticceria fresca senza vendita diretta al pubblico.

Il conduttore si assume ogni onere (spese tecniche, oneri comunali, autorizzazioni e quant'altro necessario) conseguente ad una eventuale trasformazione dell'immobile alle sue personali esigenze.

Il silenzio o l'acquiescenza del locatore in ordine all'eventuale mutamento dell'uso pattuito avranno esclusivamente valore di tolleranza, priva di qualsiasi effetto giuridico.

Tutte le opere di adeguamento (anche lavori di straordinaria manutenzione) necessari per svolgere l'attività dichiarata dal conduttore o le opere eventualmente richieste dalla Pubblica Autorità per l'esercizio della particolare e convenuta destinazione, saranno a carico del conduttore, il quale in particolare dovrà nell'uso dei locali, osservare i regolamenti di polizia urbana, di pubblica sicurezza, d'igiene, prevenzione incendi e/o altre norme di legge o di regolamento, dichiarandosi a suo carico ogni contravvenzione e multa per l'inosservanza dei medesimi, anche se notificato alla parte locatrice, la quale sarà però tenuta a darne immediato avviso alla parte conduttrice come di qualunque notifica che eventualmente alla medesima venisse fatta.

Qualunque altra responsabilità civile che potesse derivare al proprietario dell'immobile sarà invece addossata alla parte conduttrice, qualora quest'ultima non abbia tempestivamente dato avviso al locatore, ovvero abbia omesso quegli atti la cui diligente esecuzione avrebbe evitato l'evento stesso.

La parte conduttrice assume espressamente l'obbligo di adottare tutte le cautele ed i mezzi idonei ad evitare di arrecare disturbo ai vicini, obbligandosi a rilevare la parte locatrice da qualsiasi richiesta ed azione che venisse sollevata e proposta dal condominio del caseggiato ove è sito l'immobile locato. Si obbliga altresì a stipulare, entro 5 giorni dalla data odierna, idonea polizza assicurativa diretta a fornire sufficienti garanzie in caso di incendio-ricorso vicini-responsabilità civile, rischio locativo.

8 - SUBLOCAZIONE.

La cessione, anche gratuita, del presente contratto, il comodato e la sublocazione dell'immobile sono vietate.

9 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO.

Il presente contratto potrà essere risolto nelle seguenti ipotesi: morosità, abusiva cessione del contratto, sublocazione o uso dell'immobile per lo svolgimento di attività penalmente illecite o difformi da quelle pattuite, gravi e ripetute violazioni del regolamento di condominio.

Al riguardo le parti precisano che nei casi di mancato pagamento della pigione e delle spese di amministrazione, decorso il termine massimo di giorni 5 (cinque), in caso di violazione dei divieti di cessione o sublocazione anche parziali, di mutamento della destinazione contrattuale, esclusa ogni eccezione che non risulti provata da quietanza od atto scritto, il presente contratto s'intenderà risolto di diritto.

In caso di pignoramento, sequestri, fallimento della parte conduttrice la scrittura di cui infra s'intenderà immediatamente risolta, essendo sottoposta alla condizione risolutiva (nel solo interesse della parte locatrice la quale potrà rinunciare ad invocarle) del verificarsi di uno dei predetti eventi.

10 – RICONSEGNA DELL'IMMOBILE.

Lo sgombero e la riconsegna dei locali dovrà effettuarsi non oltre il primo giorno seguente alla scadenza della locazione od alla risoluzione del rapporto ed in caso di ritardi anche di un sol giorno, la parte

conduttrice pagherà una quota corrispondente ad una mensilità di affitto, oltre ai maggiori danni causati alla parte locatrice.

11 - STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE.

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica n. rilasciata il .

La parte conduttrice dichiara di aver visitato i locali oggetto della locazione, e di averli trovati in regolare stato locativo e di avere constatato che non sussistono rotture, guasti, vizi. Il conduttore dichiara, inoltre, che l'unità immobiliare è adatta nel suo complesso all'uso convenuto e prendendola in consegna esonera il locatore da ogni responsabilità per vizi anche se sopravvenuti nel corso della locazione, comunque ed in ogni caso il conduttore non potrà pretendere indennità per il mancato godimento parziale o totale dell'immobile locato, per qualsiasi durata posso esso verificarsi, in dipendenza di lavori di restauro, riparazioni, modifiche o migliorie da eseguirsi sia all'immobile locato sia alle parti comuni del caseggiato.

Durante la locazione saranno altresì a carico del conduttore tutte le riparazioni ordinarie. In particolare sarà a suo carico il mantenimento in perfetto stato degli impianti, di tutte le tubazioni, dei forni e delle canne fumarie. Il conduttore si assume quindi ogni responsabilità per danni a persone ed a cose in dipendenza del normale funzionamento di detti impianti.

Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti derivanti da fatto colposo o doloso, di inquilini o terzi, anche per furti con o senza scasso, nonché derivanti da alluvione, inondazione, terremoti o altre calamità naturali.

12 – MODIFICHE DELL'IMMOBILE.

E' vietato al conduttore di apportare modifiche alle strutture dell'immobile e dei servizi, alla posizione delle murature ed alla consistenza dei vani e così di effettuare addizioni e/o miglioramenti senza il consenso scritto del locatore. In ogni caso al termine del contratto il locatore non sarà tenuto a corrispondere alcuna indennità e/o rimborso di spese al conduttore ed avrà diritto di ritenere le addizioni senza indennizzo oppure di pretendere la remissione in pristino a spese del conduttore.

13 – DEPOSITO CAUZIONALE E GARANZIA FIDEIUSSORIA.

A garanzia del puntuale e integrale adempimento di tutte le obbligazioni assunte dal conduttore in forza del presente contratto, quest'ultimo si impegna a consegnare al locatore una fideiussione bancaria a prima richiesta, di importo pari a Euro 50.400,00 (cinquantamilaquattrocento/00), corrispondente all'importo del canone annuo di locazione.

La fideiussione dovrà avere validità annuale ed essere rinnovata dal conduttore, senza soluzione di co ntinuità, per tutta la durata del rapporto contrattuale, al fine di garantire costantemente il locatore.

Il mancato rinnovo della fideiussione, ovvero la mancata sostituzione della stessa con altra garanzia conforme entro il termine stabilito, costituisce inadempimento rilevante e causa di risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.; il locatore potrà dichiarare al conduttore, mediante comunicazione scritta, di volersi avvalere della presente clausola risolutiva espressa.

14 – SPESE DI REGISTRAZIONE.

Le spese di bollo del presente contratto sono ad esclusivo carico del conduttore, mentre tutte quelle di registrazione del contratto sono a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna, salvo eventuali modifiche di legge.

15 – Le dichiarazioni di cui ai precedenti articoli sono correlative tra loro.

Ogni modifica al presente contratto non sarà ritenuta valida ed efficace se non risulterà espressamente da atto scritto e sottoscritto dalle parti contraenti di data posteriore a quella del presente contratto.

16 – Per tutti gli effetti del presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni del C.C. e agli usi locali in materia di locazione.

17 – Il locatore ed il conduttore danno atto che le condizioni tutte di cui sopra lungi dall'essere state predisposte unilateralmente, sono il risultato ed hanno formato oggetto di specifiche trattative tra le parti contraenti con conseguente inapplicabilità degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile.

18 - Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali, in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL LOCATORE_____ **IL CONDUTTORE**_____

Approvo specificatamente le seguenti clausole: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-.

IL LOCATORE _____ **IL CONDUTTORE** _____