

CONTRATTO DI LOCAZIONE
DI LOCALI ADIBITI AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

TRA

Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova (ARTE Genova), con sede in Genova, Via Bernardo Castello 3, codice fiscale e partita IVA 00488430109, in persona del Rag. Roberto Oberti, nato a Genova il 25-06-1959, domiciliato presso la sede dell'A.R.T.E., nella sua qualità di Responsabile dell'Area Vendite e Locazioni Abitative e Commerciali, delegato alla firma del presente contratto in forza del Decreto n. _____ in data _____, di seguito denominata Azienda

E

Il Signor _____

C.F. _____ ovvero la Società _____ Partita

IVA _____ in persona del suo Legale rappresentante pro-tempore, Sig.

_____ che ad ogni fine ed effetto di legge
elegge il suo domicilio nell'immobile locato, di seguito denominato conduttore.

Si conviene e si stipula quanto segue:

L'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova con sede in Genova, Via Bernardo Castello 3, come sopra rappresentata, concede in locazione l'immobile di sua proprietà sito in _____ Via _____ con estremi catastali di seguito riportati: Sezione Urbana _____, foglio _____, subalterno _____, particella _____, categoria _____, rendita catastale _____ avente la superficie di mq. _____, oltre a mq. _____ di superficie scoperta, come da planimetria che viene separatamente sottoscritta dalle parti.

L'unità immobiliare verrà adibita ad uso esclusivo di _____.

Il canone annuale viene pattuito nella misura di € _____.

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con a firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) la somma di € _____ pari a due mensilità di

canone, non imputabile in conto pigioni, e produttiva di interessi legali.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato di manutenzione dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Il presente contratto è disciplinato dall'osservanza dei seguenti Articoli

ARTICOLO 1

Il contratto ha la durata di anni 10 (dieci) a decorrere dal _____ al _____ con possibilità di rinnovo non tacito per uguale periodo e condizioni, ~~qualora una delle due parti non darà disdetta all'altra tramite lettera raccomandata a/r, 12 (dodici) mesi prima della scadenza (art. 27 della L.392/78).~~ Il conduttore ha facoltà di recesso in qualsiasi momento dandone avviso all'Azienda, mediante lettera raccomandata a.r., almeno sei mesi prima della data in cui il recesso dovrà avvenire (art. 27 della L.392/78).

ARTICOLO 2

Il canone mensile viene pattuito in € _____. In virtù del D.L. n. 38/2012, convertito nella Legge n. 134/2012, l'Azienda dichiara che intende assoggettare il presente contratto al regime di I.V.A.

A ulteriore garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, ivi compreso il regolare pagamento del canone di locazione, il conduttore è esonerato dal prestare fidejussione impegnandosi a versare la somma di € _____ pari a n. **TRE** mesi di canone quale pegno infruttifero. Tale somma verrà restituita al termine della locazione previa verifica che il conduttore abbia adempiuto agli obblighi tutti derivanti dal presente contratto di locazione.

(Il Conduttore provvederà all'esecuzione dei servizi offerti in sede di gara in luogo della corresponsione del canone mensile secondo le modalità e condizioni previste dal disciplinare di gara.)

ARTICOLO 3

Il conduttore dichiara di aver visitato il locale e di averlo trovato idoneo alle proprie necessità, accettandolo comunque nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova. In relazione agli impianti posti a servizio dell'immobile, collocati all'interno dello stesso e delle eventuali pertinenze, il conduttore,

preso atto dello stato manutentivo in cui gli stessi si trovano, dichiara di assumersi l'onere per la loro eventuale messa a norma esonerando la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che possano derivargli. Rinuncia al riguardo ad ogni futura ed eventuale eccezione e si obbliga a riconsegnarlo, libero da persone e cose, in perfetto ordine locativo, salvo il deterioramento d'uso conseguente alla normale attività espletata con la diligenza del buon padre di famiglia. Nel caso l'immobile venga rilasciato ingombro da beni, il conduttore autorizza fin d'ora il locatore a sgomberare l'immobile stesso e di disporre liberamente e senza eccezione alcuna dei relativi beni, con eventuali oneri a carico del conduttore.

ARTICOLO 4

In caso di esercizio di attività commerciale, industriale e/o terziaria nell'immobile locato, il conduttore deve essere in possesso delle licenze e/o delle autorizzazioni amministrative e, ove occorrono, di pubblica sicurezza e di quant'altro necessita, manlevando l'Azienda da ogni responsabilità.

ARTICOLO 5

Il locatore autorizza fin d'ora il conduttore all'esecuzione degli interventi che ricadono nella definizione di manutenzione ordinaria in base a quanto definito all'art. 3 comma 1 lett. a) del D.P.R. 380/01, i cui oneri e costi sono e saranno a completo carico, cura e spese del conduttore senza alcuna pretesa, né oggi né mai, di qualunque genere e/o specie nei confronti dell'Azienda, manlevandola da ogni responsabilità civile nei confronti di terzi. Tali lavori rimarranno in ogni caso a favore dell'immobile locato, fatta salva la facoltà dell'Azienda, al momento del rilascio, di richiedere la messa in pristino.

In particolare, il conduttore dichiara fin d'ora di manlevare il locatore da qualsiasi eventuale responsabilità da eventi dannosi, sia diretti che indiretti e/o per il fatto di terzi, inerente l'attuale stato dell'immobile e l'esecuzione dei lavori, assumendosi piena e unica responsabilità sia verso il locatore che verso terzi e rinunciando fin d'ora ad ogni rivendicazione, richiesta e/o azione. I lavori dovranno essere eseguiti a regola d'arte, nel pieno rispetto delle norme di legge. Per tali interventi non è necessaria alcuna autorizzazione da parte dell'Azienda; il conduttore dovrà dare comunicazione dell'inizio dei lavori e,

qualora terminati, inviare eventuale documentazione prodotta in base al tipo di intervento eseguito (es: Dichiarazione di Conformità).

Per gli interventi che ricadono nelle casistiche previste dalle lettere b), c), d) del comma 1 del D.P.R. 380/01 (rispettivamente manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) sarà invece necessaria da parte del conduttore la preventiva richiesta di autorizzazione ai lavori e l'eventuale autorizzazione del locatore.

Nel caso di autorizzazione ai lavori, il conduttore dovrà osservare le seguenti prescrizioni:

- impegnarsi ad eseguire i lavori autorizzati, a regola d'arte e con le dovute precauzioni, assumendo la responsabilità di eventuali danni al locale e/o a persone e cose;
- presentare una redazione del progetto da parte di tecnico abilitato per il rilascio dell'autorizzazione da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale;
- eseguire la variazione catastale con la rappresentazione grafica della nuova sistemazione;
- tutte le spese inerenti e/o conseguenti i lavori autorizzati, inclusi eventuali danni a cose e/o persone, saranno interamente a carico del conduttore che manleva il locatore, senza che nulla abbia a pretendere nei confronti di quest'ultimo;
- obbligo del conduttore di immediata comunicazione al locatore dell'avvenuto inizio dei lavori;
- obbligo per il conduttore di consegna al locatore copia di tutta la documentazione per gli atti di competenza del locatore entro e non oltre 30 (trenta) gg. dalla data di ultimazione dei lavori.

Non sarà concessa da parte del locatore l'autorizzazione ai lavori qualora le modifiche che il conduttore intende apportare all'immobile risultino in contrasto con la normativa vigente e/o compromettano la funzionalità o fruibilità dello stesso.

Nel caso in cui per esigenze dovute all'attività esercitata nell'immobile si rendesse necessaria l'installazione di particolari impianti, dispositivi di sicurezza, attrezzature diverse dall'uso ordinario dell'immobile prescritti dalle autorità e da norme legislative e/o regolamentari o dall'esigenza specifica dell'attività svolta, il conduttore dovrà provvedere a proprie spese, ad eseguire le eventuali modifiche, a

regola d'arte e con le dovute precauzioni, assumendo la responsabilità di eventuali danni al locale e a persone e/o cose.

Il Conduttore si impegna altresì al rispetto della normativa in materia di antincendio ottenendo le necessarie autorizzazioni, qualora previste, presso le autorità competenti ed effettuare ogni relativo adempimento a propria cura e spese con espressa manleva di ogni responsabilità a favore del locatore.

ARTICOLO 6

Qualora nel corso della locazione, per qualsiasi motivo, venga dichiarata o constatata l'inagibilità o l'inidoneità all'uso contrattuale di tutto o parte dell'immobile locato e/o si verifichi, comunque, un disagio di qualsiasi genere e /o natura, nell'esercizio dell'attività in esso svolta, a carico del conduttore, l'Azienda in caso di risoluzione del contratto e/o di domanda anche giudiziale in costanza di vigenza contrattuale, dovrà restituire soltanto le quote del canone corrisposto, in proporzione al mancato o ridotto uso dell'immobile, escluso ogni altro compenso e/o penale e ad ogni altra ragione di danni anche nell'ipotesi prevista dall'art. 1578 comma 2° c.c.

ARTICOLO 7

Il canone di locazione come sopra stabilito, sarà aggiornato annualmente con riferimento alle variazioni del costo della vita verificatesi nell'anno precedente e così per gli anni successivi. Le variazioni saranno ragguagliate al 75% di quelle accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Esse saranno dovute in ogni caso senza alcuna necessità di richieste specifiche da parte dell'Azienda.

ARTICOLO 8

Il conduttore non potrà per alcun motivo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori e non potrà far valere alcuna eccezione od azione, se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. L'inadempienza da parte del conduttore di qualunque dei patti contenuti nel presente contratto ed in particolare il mancato o ritardato pagamento anche di un solo canone e/o delle spese accessorie, produrrà *ipso jure* la risoluzione del presente contratto.

ARTICOLO 9

Al conduttore è fatto divieto di sublocare tutto od in parte detto immobile, di cedere anche gratuitamente il presente contratto e di mutarne la destinazione. La mancata osservanza di quanto disposto, comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto.

ARTICOLO 10

Ai sensi dell'art. 36 della L.392/78 il conduttore, nel caso di cessione o locazione a terzi dell'azienda, potrà cedere il contratto di locazione dandone preventiva comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, pena la risoluzione del contratto. Il locatore potrà opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione.

ARTICOLO 11

Il presente contratto potrà altresì essere risolto nelle seguenti ipotesi:

a) morosità; **b)** abusiva cessione del contratto; **c)** sublocazione o uso dell'immobile per lo svolgimento di attività penalmente illecite o difformi da quelle pattuite; **d)** gravi e ripetute violazioni del regolamento di condominio e/o degli inquilini; **e)** assoggettamento del conduttore a procedure concorsuali e/o fallimentari; **f)** in caso di danneggiamento all'immobile locato.

ARTICOLO 12

Tutte le spese di ordinaria amministrazione, da quantificarsi, saranno rimborsate dal conduttore all'Azienda in rate mensili, da pagarsi contestualmente al pagamento del canone di locazione e con le stesse modalità, salvo conguaglio a fine esercizio, a credito e/o a debito, dietro presentazione del rendiconto amministrativo.

Nel caso in cui il locale fosse inserito in un fabbricato in condominio e/o autogestione tutte le spese per i servizi a rimborso dovranno essere versate direttamente all'Amministratore del Condominio o al Rappresentante dell'Autogestione.

ARTICOLO 13

Tutte le prescrizioni contenute nel Regolamento per gli inquilini e/o del Condominio si intendono e si

riconoscono costituire parte integrante e sostanziale del presente contratto come se fossero qui integralmente ritrascritte.

ARTICOLO 14

Il conduttore esonera espressamente l'Azienda da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti dell'Azienda medesima, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

ARTICOLO 15

Il conduttore dovrà consentire l'accesso nell'immobile all'Azienda, all'amministratore condominiale ove presente, nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano motivata, ragione, con preavviso di 48 ore, salvo casi di urgenza.

ARTICOLO 16

Nel caso in cui l'Azienda intenda vendere l'immobile locato e durante il periodo di disdetta del presente contratto, il conduttore dovrà consentire la visita del suddetto immobile due volte alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi.

ARTICOLO 17

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

ARTICOLO 18

Le parti dichiarano di essere a conoscenza che la certificazione energetica delle singole unità immobiliari è disciplinata in Liguria dalla Legge Regione Liguria n. 22 del 29 maggio 2007 per le norme in materia di energia e dal Regolamento Regione Liguria n. 1 del 22 gennaio 2009 emanato in attuazione dell'art. 29 della stessa legge, che va a sostituire integralmente il Regolamento Regionale n. 6/2007, in vigore dall'8 maggio 2009, e il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore ogni informazione e l'attestato di certificazione energetica redatto ai sensi di legge.

ARTICOLO 19

Tutte le spese relative al presente contratto sono a carico del conduttore, ad esclusione delle spese di registrazione che sono poste a carico delle parti nella misura del 50% cadauna, e così per gli eventuali e successivi rinnovi. La registrazione verrà effettuata a cura del locatore entro i termini di legge.

ARTICOLO 20

Le clausole di cui al presente contratto sono valide ed effettive tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazione e dagli usi di piazza.

ARTICOLO 21

Per tutto quanto non stabilito nel contratto de quo, si rimanda espressamente alle disposizioni di legge.

ARTICOLO 22

Il conduttore, ai fini della notifica delle comunicazioni e atti relativi al presente rapporto, elegge domicilio nei locali locati.

ARTICOLO 23

Il silenzio o l'acquiescenza del locatore per eventuali inadempienze del conduttore, anche se protratta nel tempo, non potrà mai avere altra e maggiore portata se non quella della tolleranza di fatto e non produrrà effetti giuridici di sorta, né potrà comunque essere invocata a favore del conduttore.

ARTICOLO 24

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali, in relazione agli adempimenti connessi unitamente con il rapporto del presente contratto (Privacy: D.Lgs n. 196/2003 D.Lgs n.101/2018 e art. 13 del Regolamento Generale sulla Protezione dei dati UE n. 679/2016).

ARTICOLO 25

Per qualsiasi controversia inerente il presente contratto il foro competente sarà quello di Genova.

Genova, _____

Letto confermato e sottoscritto

A.R.T.E. Genova

IL CONDUTTORE

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del C.C. le parti in segno della più ampia e completa accettazione delle condizioni sopra espresse, ed in particolare degli articoli 1-2-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-21-22-24

A.R.T.E. Genova

IL CONDUTTORE
