

Contratto di locazione commerciale

L'anno 2019, il giorno 1 del mese di gennaio, in Genova, la
corrente in Genova, - codice fiscale e partita IVA

Socio Accomandatario, Sig., nato

, Via codice fiscale

in persona del
, residente a

di seguito indicato/a come **Locatore**, e la Società:

....., corrente in Genova, Via d codice fiscale e
partita IVA in persona del legale rappresentante Sig. nato ad
il residente a Via codice fiscale

di seguito indicata come **Conduttore**,

con la presente scrittura privata redatta in tre originali convengono quanto segue:

1)

..... concede in locazione alla

in persona del suo

legale rappresentante, che a tale titolo accetta, l'immobile sito in Genova, Via di Scurreria civici
nn. 2-4-6-8-10 rosso e Piazza Campetto 9, costituito da una porzione di circa 180,00 mq.

lordi, del più ampio fabbricato di proprietà del Locatore, adibito a piano terra ad uso negozio, a
piano primo ad uso espositivo della merce e locali di servizio (limitatamente all'area espositiva ex
Hermès); il piano terra ed il primo piano sono collegati internamente con una scala.

L'immobile è rappresentato nel N.C.E.U. fabbricati del Comune di Genova e così censito:

Sez GEA al foglio 96, particella 1, sub 2, Z. cens. 1A, categoria C1, cl 12, cons. 47,00 mq,
sup. cat. 61,00 mq, Via di Scurreria n. 6 n. 8 n. 10R, P.T., rendita euro 1.116,58.

Sez GEA al foglio 96, particella 1, sub 3, Z. cens. 1A, categoria C1, cl 15, cons. 15,00 mq,
sup. cat. 13,00 mq Via di Scurreria n. 4, P.T., rendita euro 562,42.

Sez GEA al foglio 96, particella 1, sub 4, Z. cens. 1A, categoria C1, cl 13, cons. 26,00 mq,
sup. cat. 36,00 mq, Via di Scurreria n.2R, S1-P.T., rendita euro 719,73.

Sez GEA al foglio 96, particella 1, sub 5, Z. cens. 1A, categoria A4, cl 5 cons. 3 vani,
sup. cat. 52,00 mq, Piazza Campetto n.9, P.1. interno 2, rendita euro 185,92.

Sez GEA al foglio 96, particella 1-264, sub 6-12, Z. cens. 1A, categoria A4, cl 5 cons. 4 vani,
sup. cat. 85,00 mq, Piazza Campetto 9, P.1. interno 3, rendita euro 247,90. (relativamente a

questo subalterno devono intendersi concessi in locazione solo 3 vani su quattro e porzione non censita un tempo destinata a corridoio, come indicato in planimetria)

La locazione ha la durata di anni 8 con decorrenza dal giorno 1 gennaio 2019 fino al 31 dicembre 2027. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di otto anni in otto anni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR. Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 Legge 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata AR, almeno 12 mesi prima della scadenza.

2) L'importo del canone, tenuto in considerazione tra le parti lo stato di conservazione dei locali oggetto di locazione e della necessità di ristrutturazione parziale, viene così stabilito:

- Euro 12.000,00 / anno oltre IVA di legge da corrispondersi in rate mensili anticipate pari ad Euro 1.000,00 oltre IVA di legge entro il giorno 15 di ogni mese presso il domicilio del locatore, mediante bonifico bancario sulle coordinate IBAN del conto corrente del locatore. Il canone di locazione verrà aggiornato, su richiesta anche verbale del locatore, a decorrere dal 2° anno, in base agli indici Istat, nella misura del 75% della misura massima prevista dalla legge, che sarà vigente al momento dell'applicazione.

3) Sono a carico del conduttore gli oneri accessori di sua competenza come previsti dall'art.9 Legge 392/78 che egli si impegna a corrispondere contestualmente al pagamento dei vari canoni. Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni o degli oneri accessori, salvo accordo con il locatore.

4) I locali si concedono esclusivamente per attività di negozio commerciale di vendita al dettaglio di abbigliamento, locali ufficio e locali magazzino, attività che il conduttore espressamente dichiara, quanto agli spazi commerciali di vendita al dettaglio, comportare contatti diretti con il pubblico e di aver quindi diritto ad indennità di avviamento o prelazione in caso di vendita o nuova locazione.

Il locatore, al momento della stipula del presente contratto, garantisce l'idoneità dei locali all'uso pattuito. Resta a carico del conduttore l'adempimento di tutti gli obblighi amministrativi necessari al legittimo esercizio di tale attività.

5) Il conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto. Il conduttore si obbliga a riconsegnarli alla scadenza nello stesso stato in cui si trovano alla data odierna, salvo la normale usura.

6) Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione verbale o scritta. Tale autorizzazione non potrà essere negata senza giustificato motivo qualora si tratti di opere o lavori imposti dalla pubblica amministrazione. Tali opere e lavori dovranno essere eseguiti a cura e spese del conduttore. Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore, salvo l'obbligo di ripristino in caso di richiesta.

7) E' fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, fatti salvi i casi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 36 Legge 392/78.

8) Saranno ad esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse (luce, acqua, gas, telefono e quant'altro), nonché la tassa del passo carraio e smaltimento rifiuti. Sono altresì a carico del conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria. La parte conduttrice esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi. Il locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

9) Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali, con congruo preavviso.

10) Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore. Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a condomini e vicini.

11) A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore non versa al locatore, alcuna somma a titolo di cauzione, in considerazione dello storico rapporto di locazione intercorrente tra le parti.

12) Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 4 (divieto del cambio di destinazione), 6 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto) e 7 (divieto di cessione e sublocazione), comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

13) E' a carico del conduttore l'imposta di bollo sulle quietanze, se dovuta. L'imposta di registro e di bollo per il presente contratto sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali.

14) Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia.

15) Con riferimento a quanto disposto dall'art. 13 del D.M. 22 gennaio 2008, n° 37 in relazione alla garanzia da fornirsi, di comune accordo, le parti convengono sin d'ora per ogni conseguente effetto di legge:

- Di escludere la garanzia di conformità degli impianti esistenti nell'immobile oggetto del presente atto - e nello stabile di cui lo stesso è parte- alla vigente normativa in materia di sicurezza, fatto salvo l'impianto elettrico esistente nell'immobile e l'APE; conseguentemente:
- Il conduttore dichiara di aver già ricevuto la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte di cui all'art. 7 del citato D.M. 37/2008.

- Il conduttore dichiara altresì di aver ricevuto dal locatore copia conforme dell'attestato di prestazione energetica (APE) ex Legge Regionale Liguria 22/2007 e regolamenti di attuazione.

16) Per tutte le controversie concernenti il presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere fra le parti, fatto salvo il rispetto della Mediazione obbligatoria, sarà competente il Foro di Genova.

Il presente contratto consta di numero quattro pagine ed è redatto in triplice originale, uno per parte ed un originale ad uso registrazione presso l'Agenzia delle Entrate.

Letto, confermato e sottoscritto

Genova, lì, 1 gennaio 2019

Il Locatore

Il Conduttore

Il Socio Accomandatario

Il Socio Accomandatario