

ALLEGATI:

1 - [REDACTED]

[REDACTED]

7 - contratti locazione

RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

LOTTO 1

Beni per la quota di 1/1:
Comune di Genova (GE)

Sez. BOR Foglio 69, part. 136, sub 4, cat. D/1

Tecnico incaricato: **Geom Giorgio Ariaudo**
Iscritto all'albo della provincia di Cuneo al N. 2313
Iscritto in elenco CTU del Tribunale di Cuneo al n. 59/96
Valutatore certificato ai sensi UNI 11558:2014
C.C.I.A.A. CN periti ed esperti n. 712/2022
c.f. RDAGRG872B20I470B P.IVA 02427580044
con studio in Savigliano -CN- Via Trento 48,
telefono 0172/740831, cellulare 348.26.58.630,
mail: ariaudo@geostudioist.com
pec: giorgio.ariaudo@geopec.it



LOTTO 1

7-Contratti di locazione



**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DA
ABITAZIONE
TRA**



<u>CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE</u>	<u>2</u>
<u>ART. 1 - Allegati</u>	<u>3</u>
<u>ART. 2 - Oggetto</u>	<u>3</u>
<u>ART. 3 - Durata</u>	<u>3</u>
<u>ART. 4 - Canoni</u>	<u>4</u>
<u>ART. 5 - Scopo della locazione</u>	<u>5</u>
<u>ART. 6 - Cessione e sublocazione dell'immobile</u>	<u>5</u>
<u>ART. 7 - Obblighi del Conduttore</u>	<u>6</u>
<u>ART. 8 - Obblighi del locatore</u>	<u>6</u>
<u>ART. 9 - Consegna ed accesso all'immobile</u>	<u>6</u>
<u>ART. 10 - Registrazione del contratto</u>	<u>7</u>
<u>ART. 11 - Modifiche e negoziazione delle Clausole contrattuali</u>	<u>7</u>
<u>ART. 12 - Foro competente</u>	<u>7</u>
<u>ART. 13 - Intermediazione</u>	<u>7</u>
<u>ART. 14 - Fideiussione</u>	<u>7</u>
<u>ART. 15 - Dati Personali</u>	<u>8</u>
<u>ART. 16 - Codice Etico e MOGC</u>	<u>8</u>
<u>ART. 17 - Disposizioni Finali</u>	<u>8</u>



TRA

e

"Conduttore", di seguito definite anche singolarmente "la Parte" e congiuntamente "le Parti" convengono e stipulano quanto segue:

- a) _____ hanno sottoscritto un contratto di locazione in data 01/01/2010, tutt'ora in corso di validità;
- b) _____ ha manifestato l'interesse ad ampliare gli spazi attualmente in locazione per proprie necessità operative;
- c) Le Parti reciprocamente manifestano l'interesse alla sottoscrizione di un nuovo contratto secondo quanto successivamente indicato.
- d) Le Parti si danno reciprocamente atto che, alla data di stipula del presente contratto, l'accordo di cui alla premessa a) cessa di avere effetti tra le stesse.

ART. 1 - Allegati

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione.

ART. 2 - Oggetto

1. Il Locatore in qualità di proprietario concede in locazione al Conduttore, che accetta, porzione di immobile di mq 460 circa, situata al primo piano dell'immobile sito nel Comune di Genova, via Borzoli, 143b, catastalmente censito al N.C.E.U. di Genova Rivarolo, Mappale 136 Partita 3015 Sez. BOR – foglio 69. La locazione comprende anche uno spazio esterno di circa mq 70, per un complessivo di mq 520 come risulta dalle allegare planimetrie (Allegato A), di seguito "L'Immobile".
2. Il Locatore dichiara e garantisce che l'unità immobiliare concessa in locazione è conforme alle norme urbanistiche, anche di agibilità, ed alle autorizzazioni comunali e che la destinazione d'uso è adatta al tipo di attività svolta dal Conduttore.
3. Il Locatore dichiara che l'unità immobiliare concessa in locazione è conforme alla vigente normativa in materia di sicurezza ed igiene del lavoro.
4. Il Locatore dichiara che sull'Immobile locato non sussistono diritti di terzi che possano in alcun modo limitarne la piena disponibilità da parte del Conduttore il quale è manlevato da ogni pretesa ed evizione a qualsivoglia titolo da parte di terzi.
5. Il Locatore prende atto che gli spazi locati sono parte di un magazzino sprovvisto di riscaldamento e che pertanto ai sensi dell'art3. comma c della legge 90/2013 non è obbligatoria la predisposizione dell'APE da parte del Locatore. Il Conduttore non installerà impianti di riscaldamento ma solo di condizionamento che saranno in ogni caso necessari al fine del processo produttivo ivi installato.

ART. 3 - Durata

1. La locazione avrà decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto e durata di anni 6 (sei), rinnovabili tacitamente di sei anni in sei anni se una delle Parti non avrà inviato disdetta mediante lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza contrattuale.

2. Il locatore rinuncia fin d'ora, per sé e per i suoi aventi causa, alla facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza ai sensi dell'art. 29 legge 392 del 1978 e s.m.i.
3. Le Parti convengono che il Conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al Locatore mediante raccomandata A.R. almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione ai sensi dell'art. 27 comma VII legge 392 del 1978 e s.m.i..

ART. 4 - Canoni

1. Il canone annuo di locazione è convenuto in € 84.240,00 (ottantaquattromiladuecentoquaranta euro/00), più I.V.A. suddiviso in due rate semestrali anticipate di € 42.120,00 (quarantaduemilacentocent euro/00), più I.V.A.; la prima rata sarà versata alla consegna dell'Immobile, le rate successive saranno versate, previo ricevimento della relativa fattura, entro 15 giorni data fattura fine mese. I pagamenti saranno effettuati mediante Bonifico sul
La fatturazione sarà semestrale ed i
pagamenti anticipati rispetto al semestre di competenza.
2. L'aggiornamento del canone decorrerà automaticamente dall'inizio del secondo anno, senza che il Locatore ne faccia richiesta, in misura percentuale pari al 75% delle variazioni, verificatesi nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, come accertato dall'ISTAT e pubblicato in G.U.
3. Il mancato pagamento di ciascuna rata di canone alla scadenza sopra indicata, attribuirà al Locatore la facoltà di risolvere il presente contratto, ai sensi dell'art. 1454 c.c., qualora il Conduttore non provveda al pagamento entro 15 giorni dal ricevimento della diffida ad adempiere che dovrà essere inviata dal Locatore tramite raccomandata a/r. da inviare a
4. In ogni caso, per il ritardato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente Contratto, il Conduttore dovrà corrispondere al Locatore gli interessi di mora dalla scadenza dei termini della diffida di cui al punto che precede e fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento, con le stesse modalità previste per il versamento del canone.
5. E' vietata la cessione dei crediti derivanti dal presente Contratto salvo diverso accordo tra le Parti.



ART. 5 - Scopo della locazione

1. L'immobile locato sarà utilizzato dal Conduttore per l'installazione di una stazione di rilancio segnale, a mezzo fibre ottiche, per il servizio pubblico di Telecomunicazione a larga banda ("Impianto").
2. Il Locatore prende atto che il Conduttore avrà necessità di collegare l'Impianto con le utenze elettriche e telefoniche esterne, previa autorizzazione delle competenti Autorità, nel rispetto di tutte le normative di legge e con assunzione di ogni responsabilità inerente a tali opere.
3. Il Conduttore si farà carico, a propria cura e spese, di tutti gli interventi e i lavori di adattamento, civili e tecnologici, necessari per rendere l'immobile idoneo allo scopo per il quale viene locato.
4. Sarà a carico del Conduttore l'ottenimento delle concessioni ed autorizzazioni necessarie alla realizzazione dell'Impianto.
5. Il Locatore riconosce al Conduttore la facoltà di richiedere alle competenti Autorità le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori summenzionati. Qualora previsto dalla normativa vigente, il Locatore si impegna a richiedere, in via diretta, le autorizzazioni in questione. In entrambi i casi, le relative spese saranno a carico del Conduttore.
6. Al termine della locazione il Conduttore provvederà, a propria cura e spese, a rimuovere quanto installato e al ripristino dell'immobile, salvo il normale degrado d'uso.

ART. 6 - Cessione e sublocazione dell'immobile

1. Il Locatore attribuisce al Conduttore la facoltà di cedere il contratto, ovvero di sublocare anche parzialmente gli spazi locati, ad eventuale altro gestore del servizio pubblico di telecomunicazioni. Dandone preventiva comunicazione al Locatore e dopo aver ricevuto da quest'ultimo la relativa autorizzazione.
2. E' data, inoltre, facoltà al Conduttore cedere o sublocare, in tutto o in parte, la porzione immobiliare oggetto del presente contratto ad altre aziende del gruppo, dandone preventiva comunicazione al Locatore.



3. Nel caso in cui il Locatore intendesse trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, ovvero locare a terzi l'immobile alla scadenza del contratto, spetterà al Conduttore il diritto di prelazione.

ART. 7 - Obblighi del Conduttore

1. Il Conduttore è costituito custode dell'immobile e, come tale, responsabile di ogni danno che dovesse venire arrecato allo stesso e che ecceda il normale degrado dovuto all'uso.
2. Il Conduttore solleva il Locatore da ogni responsabilità per gli eventuali danni che possano derivare a terzi a causa dell'utilizzo da parte dello stesso dell'immobile locato.

ART. 8 - Obblighi del locatore

Il Locatore:

1. Si impegna a consegnare i locali in regola rispetto a quanto qui previsto e in regola con le normative vigenti (ivi inclusa in materia di sicurezza) e con riferimento alla destinazione d'uso necessaria al Conduttore.
2. Dichiaro che i locali sono rilasciati con l'idonea agibilità e si impegna, contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto, a fornire la copia del relativo certificato al Conduttore;
3. si impegna a garantire il libero accesso ai locali, senza nessuna limitazione al Conduttore e a tutti i soggetti allo stesso collegati;

ART. 9 - Consegna ed accesso all'immobile

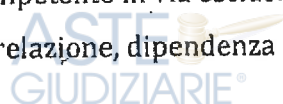
1. Il Locatore consegna l'immobile al Conduttore; il quale lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Il Conduttore lo prende in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto
2. Il Conduttore ha il pieno e libero godimento dell'immobile nei limiti dell'uso convenuto.
3. Il Conduttore avrà facoltà di accedere all'Immobile, direttamente o a mezzo di personale da esso incaricato, in ogni momento e senza restrizioni al fine di effettuare tutti gli interventi relativi alla installazione, manutenzione e controllo dell'Impianto.

**ART. 10 - Registrazione del contratto**

1. Il presente contratto è soggetto a registrazione ai sensi del D.L. 223/2006 convertito dalla L. 248/2006; l'imposta è dovuta nella misura proporzionale dell' 1%.
2. Il Locatore dichiara sin da ora di esercitare la facoltà di opzione per l'applicazione dell'IVA ai sensi del D.L. 223/2006 convertito dalla L. 248/2006
3. Le spese di registrazione del presente Contratto saranno sostenute in parti uguali dal Locatore e dal Conduttore; lo svolgimento delle relative incombenze sarà a carico del Locatore.

**ART. 11 - Modifiche e negoziazione delle Clausole contrattuali**

1. Qualsiasi modifica al presente Contratto sarà valida solo se risultante da atto scritto debitamente sottoscritto da entrambe le Parti.
2. Le Parti dichiarano che hanno liberamente negoziato ogni singola clausola del presente Contratto.

**ART. 12 - Foro competente**

1. Le Parti eleggono il Foro di Genova quale Foro competente in via esclusiva per ogni controversia che dovesse insorgere tra di esse in relazione, dipendenza o connessione con il presente contratto.

ART. 13 - Intermediazione

1. Le Parti dichiarano che per la sottoscrizione del presente accordo non sono intervenuti intermediari.

**ART. 14 - Fidejussione**

1. Il Conduttore, a garanzia della esatta e puntuale osservanza di tutti gli obblighi contrattuali, si impegna a rilasciare al Locatore, entro 20 giorni dalla data di sottoscrizione del Contratto, apposita fidejussione pari a due mensilità del canone di locazione, stipulata con Istituto di credito di primaria importanza, per un importo pari a 14.040,00€ (quattordicimilazeroquarantaeuro/00)

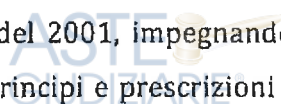


**ART. 15 – Dati personali**

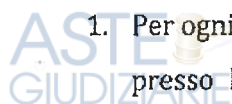
1. Le Parti reciprocamente autorizzano, ai sensi del Reg. UE n. 16/679, nonché del D.Lgs. 196/2003, la comunicazione a terzi dei propri dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi al presente Contratto di locazione.

**ART. 16 – Codice Etico e MOGC**

1. Le Parti prendono reciprocamente atto dei rispettivi Codici Etici e Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo adottati da ambedue in conformità ai principi ed alle linee guida previste dal Decreto Legislativo 231 del 2001, impegnandosi a conformarsi, nello svolgimento del rapporto contrattuale, ai principi e prescrizioni da ciascuna parte adottati e visionabili per Fastweb sul sito www.fastweb.it e per Alpitel su sito www.alpitel.it.
2. L'inosservanza, anche parziale, di tali obbligazioni costituisce un inadempimento grave degli obblighi di cui al Contratto che legittima la Parte non inadempiente a sospendere l'esecuzione del Contratto o nei casi più gravi a risolvere lo stesso con effetto immediato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 Cod. Civ.
- 3.

**ART. 17 – Disposizioni finali**

1. Per ogni comunicazione afferente al presente contratto, le Parti eleggono il proprio domicilio presso le rispettive sedi legali nonché presso i rispettivi indirizzi di posta elettronica certificata indicati in epigrafe,
2. Le Parti si danno atto che il presente contratto è stato negoziato tra le Parti per cui non trovano applicazione gli artt. 1341 e 1342 codice civile



ALLEGATI:

A: "PLANIMENTRIE"

B "ESTATTO DI MAPPA CATASTALE"

C "CERTIFICATO DI AGIBILITA"



ASTE
GIUDIZIARIE®
Il Locatore

ASTE
GIUDIZIARIE®
Il Conduttore

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

DATE	P.E.XE 06 16
TIME	P.E.XE 06 16
TIME	P.E.XE 06 16

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DATE	P.EXE 06 IG
TIME	P.EXC 06 IG
USER	P.EXE 06 IG