

ALLEGATI:



7-contratti di locazione

RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

LOTTO 2

Beni per la quota di 1/1:
Comune di Imperia (IM)
Sez. ON Foglio 1, part. 1234, cat. D/1
Sez. Oneglia Foglio 1, part. 1260
Sez. Oneglia Foglio 1, part. 1264
Sez. Castelveccchio Foglio 2, part. 2158
Sez. Castelveccchio Foglio 2, part. 2162

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@geostudiotest.com
pec: giorgio.ariaudo@geopec.it



LOTTO 2



7-Contratti di locazione



Contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo

Con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge, la _____, con sede in _____, 7 - 12070 Nucetto (CN) _____ in Persona del legale rappresentante _____, nato a _____, di seguito anche *locatore* o *parte locatrice*

CONCEDE IN LOCAZIONE

Alla _____, con sede legale in _____, codice fiscale partita e Iva _____, rappresentata dal Sig. _____, nato a _____, quale Amministratore Delegato, cod. fisc. _____, domiciliato per la carica presso la sede di _____, in seguito, per brevità, di seguito anche *conduttore* o *parte conduttrice*;

che accetta, l'unità immobiliare di seguito descritta:

La Locatrice concede in locazione alla Conduttrice, che riceve e accetta, l'immobile avente una superficie di circa 3.097 mq, ad uso industriale, ubicato a Imperia in Via Del Parco, 2 e precisamente:

MQ 373 CIRCA DI MAGAZZINO COPERTO
MQ 151 CIRCA DI UFFICI + SERVIZI IGIENICI,
MQ 2.573 CIRCA DI PIAZZALE SCOPERTO

Porzione meglio identificata con contorno di colore giallo nelle planimetrie allegate al presente contratto sotto la lettera "A" e "B" che, controfirmata dalle Parti, forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

L'immobile in oggetto è censito nel N.C.E.U. di IMPERIA (Codice E290), con i seguenti dati: Foglio 1, Mappale particella 1234, 1260 Foglio 2, Mappale particella 2162, 2158, Categoria Catastale D/I R.C. € 5.598 classe energetica B 142,95 KWh/ mc anno certificato redatto dal ing. Ennio Raimondo e consegnato alla parte conduttrice.

La parte Locatrice dichiara che l'immobile con tutti i suoi componenti è in perfetto stato di manutenzione ed è provvisto di Certificato di Agibilità urbanistica e che gli impianti in esso contenuti sono conformi alle normative vigenti.

La locazione è stipulata ai seguenti patti e condizioni:**art. 1 – Premesse**

Gli allegati e le premesse costituiscono parte integrante del presente contratto.

art. 2 – Durata

Il contratto di locazione è stipulato per la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal giorno 01/11/2023 e sino al giorno 31/10/2029.

Il presente contratto si intenderà tacitamente rinnovato se nessuna delle parti invierà all'altra regolare disdetta, nei termini e modalità previsti dall'art. 28 L. 27.7.78, n. 392.

art. 3 – Recesso

La parte Conduttrice, qualora ricorrano gravi motivi, ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, previo avviso da recapitarsi alla locatrice a mezzo lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima, nei termini e modalità previsti dall'art. 28 L. 27.7.78, n. 392.

art. 4 – Canone

Il canone annuo di locazione viene consensualmente fissato in euro 36.000,00+IVA (euro Trentaseimila/00+IVA), che la parte conduttrice si obbliga a corrispondere in dodici rate mensili ciascuna di euro 3.000,00+IVA (euro Tremila /00+IVA), scadenti il 15 del mese, da pagare a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate bancarie

art. 5 – Aggiornamento del canone

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatosi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto, come previsto dall'art.32 della L.392/78.

art. 6 – Destinazione d'uso

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente per l'uso consentito dalla categoria catastale D/1. Il conduttore, ove a ciò autorizzato dal locatore, avrà la facoltà di sublocare, cedere o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare.

art. 7 – Mancato o ritardato pagamento

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto, anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Il mancato pagamento, anche parziale, di una sola rata del canone, decorsi 30 (trenta) giorni dalla scadenza, o delle quote per oneri accessori entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta, darà la facoltà al locatore di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

art. 8 – Oneri accessori

Sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative alla manutenzione ordinaria dell'immobile concesso in locazione di cui all'art. 1576 e 1609, oltre ai costi e consumi per utenze o allacciamenti quali fornitura energia elettrica, telefono, fogna e smaltimento dei rifiuti solidi urbani. Gli oneri di cui sopra dovranno essere corrisposti direttamente agli Enti erogatori od esattori.

art. 9 – Stato e presa in consegna

L'immobile si consegna nello stato in cui si trova, a corpo, così come visto e piaciuto, ed il conduttore accetta la categoria catastale D/1.

Il conduttore dichiara di aver trovato l'immobile locato adatto all'uso convenuto, privo di vizi e difetti, quindi prendendolo in consegna alla data pattuita con il ritiro delle chiavi e con l'obbligo di riconsegnarlo alla scadenza del contratto nelle medesime condizioni, salvo il normale deterioramento d'uso.

Art. 10- Rapporti col vicinato

La Conduttrice si obbliga ad osservare e far osservare al proprio personale dipendente, le norme dei regolamenti comunali e delle autorità di pubblica sicurezza e comunque le regole di buon vicinato, intesi ad evitare assembramenti e rumori eccedenti la normale tollerabilità e quanto altro possa costituire turbativa o molestia ai terzi avuto riguardo alle esigenze della produzione.

art. 11 – Modifiche e migliorie

La parte conduttrice non potrà apportare modifiche, innovazioni, migliorie o addizioni all'immobile locato senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice.

In ogni caso le parti convengono sin d'ora che il locatore avrà diritto di chiedere il ripristino dello stato dei luoghi qualora non intenda profittare delle migliorie e/o modifiche eventualmente apportate dalla parte conduttrice.

art. 12 – Responsabilità

La parte conduttrice è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa o da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

art. 13 – Riparazioni ordinarie

Le riparazioni di cui all'art. 1576 del C.C. (Mantenimento della cosa in buono stato locativo) e art. 1609 del C.C. (Piccole riparazioni a carico dell'inquilino) sono a carico della conduttrice, così come ogni altra spesa ordinaria relativa agli impianti e ai servizi.

Qualora il conduttore non vi provveda tempestivamente, la locatrice potrà sostituirsi ad esso, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione.

Quando l'immobile locato abbisogna di riparazioni che non sono a carico della conduttrice, la stessa è tenuta a darne avviso scritto al locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti, la conduttrice potrà, previo avviso al locatore, eseguirle direttamente, salvo il diritto ad ottenere il relativo rimborso entro i successivi 30 giorni.

art. 14 – Visite

La parte conduttrice si obbliga a lasciare visitare i locali fittatigli alla parte locatrice o ad un suo rappresentante, allo scopo di constatare il modo d'uso, o quando il conduttore o il locatario intenda disdire il contratto di locazione, il conduttore dovrà consentire la visita dei locali da parte dei nuovi eventuali conduttori, almeno una volta la settimana per due ore consecutive, esclusi i giorni festivi.

art. 15 – Garanzia

a) Il conduttore versa, alla stipula del presente contratto, al locatore, a titolo di deposito cauzionale, una somma di euro 9.000,00= (euro Novemila), fruttifera di interessi legali, pari a 3 mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni, a garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, ivi compresa la restituzione dell'immobile alla data di scadenza.

Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, successivamente alla riconsegna delle chiavi e previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

b) Il conduttore consegna/si impegna a consegnare al locatore fidejussione

bancaria a prima richiesta assoluta emessa da primario Istituto Bancario fino all'importo di euro 36.000,00 (euro trentaseimila) quale garanzia, a favore del locatore, senza necessità di preventiva escussione del conduttore e con rinuncia preventiva a qualsivoglia eccezione ed al termine decadenziale previsto dall'articolo 1957 del codice civile da parte del fideiussore, contro eventuali inadempimenti di parte conduttrice quali mancati pagamenti dei canoni di locazione o degli oneri accessori o eventuali danni riscontrati al momento del rilascio dell'immobile. La garanzia fideiussoria deve avere durata di 18 mesi. Qualora la fidejussione non venisse consegnata al locatore entro la data del 30/10/2023, il presente contratto si dovrà ritenere risolto di diritto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile.

art. 16 – Usi e consuetudini

Per quanto non previsto dal presente contratto si fa riferimento alla legge nonché agli usi e consuetudini in materia di locazione.

art. 17 – Spese di registrazione

Le spese di registrazione per il presente contratto, i rinnovi delle annualità, ed eventuali altri oneri le marche di quietanza, sono a carico di entrambe le parti in uguale misura.

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

art. 18 – Foro Competente

Nell'insorgenza di controversie in ordine di esecuzione e/o interpretazione del contratto di locazione, il Foro Competente sarà esclusivamente quello di Imperia

Art. 19 – Osservanza di leggi e regolamenti

Il locatore dichiara: (i) di essere a conoscenza della normativa in materia di responsabilità amministrativa delle società ed in particolare di quanto stabilito dal d.lgs. n. 231/2001 e dell'avvenuta adozione da parte della società di un modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi delle suddette disposizioni nonché dei contenuti e dei principi espressi nel Codice Etico che ne costituisce parte integrante ed è reperibile presso il sito internet di essere a conoscenza altresì di quanto stabilito dalla UNI ISO 37001:2016 (c.d. anticorruzione). Le Parti si obbligano, in generale, a non porre in essere e a far sì che anche i propri collaboratori non pongano in essere atti o comportamenti in violazione del predetto Codice Etico, del D.lgs. n. 231/2001 e della norma UNI ISO 37001:2016 (c.d. anticorruzione), nonché, più in generale, atti o comportamenti che potrebbero costituire la commissione, anche solo tentata, dei reati di cui alla normativa citata e sue modifiche ed integrazioni.

art. 20 – Trattamento dati personali

Ai sensi della normativa vigente per la tutela dei dati personali, D.lgs. 196/03 modificato dal D. Lgs. 10 agosto 2018, n. 101, e Regolamento CE 679/2016 (GDPR) e ss. mm. ii., le Parti con la sottoscrizione del presente Contratto danno atto di essersi reciprocamente scambiate le Informazioni di cui all'art. 13 del G.D.P.R., e sono altresì reciprocamente informati dei diritti di cui godono, indicati nell'articolo 7 del D.lgs. 196/03 e 13 del Regolamento CE 679/2016 in materia di trattamento dei dati personali, assumendo così l'impegno di conformarsi alla predetta normativa. I dati personali acquisiti nel corso del rapporto contrattuale anche da terzi saranno trattati esclusivamente per l'espletamento delle attività relative alla predisposizione, stipula e successiva gestione ed esecuzione del predetto rapporto nonché per l'osservanza degli eventuali obblighi di legge. Tali dati potranno essere conservati, sia digitalmente che in forma cartacea, per tutta la durata di efficacia del rapporto contrattuale e/o di legge.

Allegati:

allegato 1: planimetrie

allegato 2: APE

allegato 3: elenco arredo uffici

Torino li, 04/10/2023

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE