

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO AD**

**USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE**

L'anno duemiladiciasette il giorno sette del mese di luglio in Genova tra la **FONDAZIONE NAPOLEONE LOMELLINI** in persona del suo Presidente pro tempore dott. Leonello Lomellini, con sede in Genova Via Brigata Liguria 1, codice fiscale 00871960100 da una parte e la **FENICE** di ELENA DE TURSI & C. SAS, Via Trebisonda 71,73,75 rossi, partiva iva 02479240992

**SI CONVIENE E STIPULA**

1- La Fondazione Lomellini d'ora in poi denominata locatore concede in locazione alla **FENICE** di ELENA DE TURSI & C. SAS d'ora in poi denominata conduttrice, che accetta, l'immobile sito in Genova - Via Trebisonda nn. 71-73 e 75 r. - estremi catastali: Foglio 64; Particella/Numero 28; subalterno 3; C/1, consistenza 35; R.C. 1417,16 (nn. 71-73 r) - Foglio 64; Particella/Numero 28; subalterno 4; C/1, consistenza 19; R.C. 894,92 (n. 75 r);

2- Il contratto avrà la durata di anni sei quindi dal 01/07/2017 al 30/06/2023 e si rinnoverà alla scadenza per altri sei anni salvo ricorra una delle ipotesi di cui agli artt. 27, 28 e 29 della legge 392/78; La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto, in qualsiasi momento, ai sensi dell'art. 27 della legge 392/78, con preavviso di mesi sei, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno;

*Elena De Tursi*

3- L'immobile oggetto del presente contratto viene locato ad esclusivo uso di attività commerciale (gstronomia) con divieto di destinazione diversa da quella convenuta, pena la risoluzione di diritto del contratto ed il risarcimento del danno;

4- E' vietata la sublocazione parziale mentre la sublocazione totale e la cessione del contratto sono ammesse nei limiti del disposto dell'art. 36 legge 392/78 salva la

soppravvenienza di disposizioni più favorevoli alla parte locatrice nel corso del

rapporto;

5- In ogni caso il mancato invio della comunicazione di cessione o di sublocazione totale nel termine di 30 giorni dall'avvenuta cessione, termine da considerarsi essenziale, produrrà la risoluzione di diritto del presente contratto;

6 - Dopo la disdetta o nel caso in cui il locatore intendesse vendere la cosa locata , la conduttrice dovrà consentire la visita dell'immobile in due giorni settimanali non festivi a pena della risoluzione del contratto e del risarcimento del danno;

7- Il corrispettivo della presente locazione è convenuto in € 9.800,00= (novemilaottocento/00) annui pari ad € 816,67 = (ottocentosedici/67) mensili da corrispondersi anticipatamente entro il giorno cinque di ogni mese a mezzo bonifico bancario presso il Banco BPM, IBAN IT65Y050340142800000003200 intestato alla Fondazione Napoleone Lomellini. Il canone come sopra stabilito sarà adeguato annualmente nella misura pari al 75 % della variazione dall'ISTAT verificatasi

nell'anno precedente;

8 – Oltre al canone di locazione, sono a carico di parte conduttrice, come per legge, tutti gli oneri accessori, in particolare gli oneri relativi alla amministrazione ordinaria del caseggiato, come indicati dal codice civile. Detti oneri verranno versati, a mezzo acconti mensili anticipati dell'importo di € 20,00=(venti/00) contestualmente al canone di locazione, salvo conguaglio a fine esercizio; Parte conduttrice si impegna, con la firma del presente contratto, ad osservare il Regolamento di Condominio, ivi

comprese le tabelle di ripartizione delle spese, nonché le deliberazioni adottate dal Condominio medesimo;

9 – La conduttrice non potrà in alcun modo ritardare entro il giorno cinque di ogni mese, il pagamento del canone, degli oneri accessori, degli aggiornamenti ed

*Handwritten signature and name:*  
 De Turchi  
 Elena

adeguamenti, né potrà far valere alcuna azione e/o eccezione, essendo esclusa

espressamente la compensazione totale o parziale, sia legale che giudiziale; il

mancato puntuale pagamento in tutto od in parte e per qualunque causa, di una sola

rata del canone, costituisce la conduttrice in mora, con la conseguente risoluzione di

diritto del contratto a danno e spese della conduttrice stessa che sarà comunque

tenuta, in ogni caso, al pagamento degli interessi sulle somme non corrisposte;

10- Saranno a carico della conduttrice tutte le eventuali spese inerenti muri,

serramenti interni ed esterni, tubazioni, ecc. La conduttrice si obbliga altresì, ad

eseguire a proprie cura e spese, sempre previo avviso al locatore e consenso dello

stesso, tutti i lavori che si rendessero necessari ed ogni opera che potesse essere in

futuro imposta dall'Autorità per l'esercizio nel locale dell'attività commerciale;

11- Qualora dovessero essere eseguiti lavori sull'unità locata o su parti ed impianti

comuni dell'edificio, secondo l'art. 23 della legge 392/78, la conduttrice corrisponderà

al locatore un aumento del canone pari all'interesse legale sul capitale impiegato, con

decorrenza dal mese successivo a quello di ultimazione dei lavori, comunque, dal

ricevimento della richiesta avanzata dal locatore;

12- La conduttrice dichiara che l'immobile locato si trova in buono stato adatto all'uso

contrattualmente previsto; dichiara pertanto, di esonerare il locatore da ogni

responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, autorizzazioni, licenze

amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata; esonera il locatore da ogni

responsabilità per danni diretti o indiretti che dovessero derivare da fatto colposo o

doloso di terzi in genere;

13 - La conduttrice si farà carico, a sua cura e spese, di provvedere a verificare e, se

il caso, adeguare ed implementare l'impianto elettrico esistente, ottenendo regolare

certificazione secondo la normativa vigente e consegnandone copia alla proprietà;

11

*Stefano De Forni*

14- La conduttrice si obbliga a non apportare alla cosa locata alcuna modifica, innovazione o miglioria, senza preventivo consenso del locatore;

15- Al termine della locazione l'immobile dovrà essere consegnato in buono stato locativo; tutte le accessioni e migliorie eseguite durante la locazione andranno a beneficio della parte locatrice senza che la conduttrice possa accampare diritti o pretese di alcun genere a meno che il locatore non preferisca la restituzione del locale in pristino stato a cura e spese della conduttrice;

16- A garanzia di tutte le obbligazioni che assume con il presente contratto, la conduttrice si impegna, a semplice richiesta del locatore, a stipulare polizza fidejussoria a prima richiesta e si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice o istituto di credito, entro 30 giorni dalla stipulazione del presente contratto, polizza assicurativa che copra ogni rischio per danni sia all'immobile locato che a terzi in conseguenza e per effetto o in occasione dell'attività esercitata, ivi compreso incendio, rotture idrauliche e quant'altro nonché l'eventuale morosità fino a mesi tre per canoni e spese;

17- A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di eventuali atti esecutivi e di convalida di sfratto, la conduttrice elegge domicilio nell'immobile a lei locato;

18- Le spese di bollo e di quietanza sono a carico della conduttrice, le spese di registro sono a carico di entrambe le parti nella misura del 50% per ciascuna;

19- Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto si applicheranno le norme vigenti in materia locatizia e quelle sopravveniente più favorevoli al locatore dalla data della loro entrata in vigore;

20- Parte Conduttrice da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relative alla prestazione energetica dell'unità immobiliare, in particolare l'attestato

*Handwritten signature and name:*  
 De Turchi  
 Elena

n.27615 del 06/07/2017 rilasciato dal tecnico abilitato Geom. Fulvio Bottazzi;

21- Ai sensi di quanto disposto dal T.U. n. 196/03 e successive modifiche ed integrazioni, la parte conduttrice dichiara di essere informata circa le finalità e le modalità del trattamento dei dati e conferisce il proprio consenso al trattamento degli stessi nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Letto, approvato e sottoscritto.

Genova, 07.07.2017

Il Locatore

La conduttrice

Fondazione N. Lomellini

Fenice di E. De Tursi & SAS



## CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata redatta in triplice originale fra i Sig.ri CASTIGLIONE Gabriella, nata a Genova il 4 Aprile 1957, codice fiscale CSTGRL57D44D969X, residente in Genova via Lanfranconi 5/22 scala Sinistra, di seguito indicata come il Locatore, e la società FENICE di Elena Tursi & C S.A.S. con sede in Genova via Trebisonda civico 71-73-75, partita IVA 02479240992, rappresentata dalla Signora Elena De Tursi, nata a Crotona il 12 Maggio 1992, codice fiscale DTRLNE92E52D122R, domiciliata in via Cervignano 14 Strongoli (KR), nella sua qualità di legale rappresentante della società in oggetto, di seguito indicato come il Conduttore, si conviene e si stipula quanto segue :

- 1) Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, il negozio sito in Genova, via Trebisonda n.°69R, piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Genova, al Foglio 64, particella n.° 28, subalterno n.° 2, Categoria C/1, Classe 10.
- 2) La locazione avrà durata di anni 6 a decorrere dalla data odierna e sarà retta dalle norme di cui alla legge n.° 392 del 27 Luglio 1978 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 3) Il canone viene convenuto ed accettato nella misura di Euro 630,00 (seicentotrenta/00) mensili da pagarsi a rate mensili anticipate entro il giorno 10 della scadenza mensile con accredito sul conto corrente bancario n.° 7906/80 intestato al Locatore presso Unicredit agenzia 07503, via Petrarca 2 Genova, codice IBAN IT91Y0200801468000103490948.

Le parti convengono che, a partire dal 1° Luglio 2019, il canone mensile sarà aumentato di Euro 70,00 (settanta/00) per un totale di Euro 700,00 (settecento/00) mensili. Il canone sarà aggiornato, all'inizio di ogni anno locativo, nella misura pari al 75 per cento della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

L'aggiornamento del canone, anche se richiesto tardivamente dal Locatore, avrà comunque effetto e sarà dal Conduttore pagato a decorrere dalla data anzidetta e così di seguito dall'inizio di ogni anno di locazione.

Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e delle spese tutte e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo aver eseguito tali pagamenti; tale clausola viene ritenuta dalle parti condizione essenziale per la stipulazione del presente contratto.

In caso di ritardo nei pagamenti, ferma la facoltà del Locatore di agire per la risoluzione del contratto, il Conduttore si impegna a corrispondere gli interessi di mora in misura pari al T.U.I.R. (tasso ufficiale di riferimento) aumentato di tre punti a decorrere dalla data di scadenza della rata mensile fino al saldo effettivo.



Entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione della presente scrittura il Conduttore corrisponderà al Locatore la somma di Euro 1.260,00 (milleduecentosessanta/00) a titolo di cauzione, pari a due mensilità del canone, che verrà restituita al Conduttore alla scadenza o scioglimento anticipato del contratto. Tale cauzione sarà produttiva, alla fine di ogni anno di locazione, degli interessi legali di legge.

- 4) I locali oggetto della presente locazione si concedono per il solo uso di negozio.
- 5) E' vietato il cambio di destinazione d'uso, la sublocazione o la cessione, anche se parziale, ed a qualunque titolo, anche se gratuito o per breve tempo, a persone diverse da quelle del Conduttore.
- 6) Il Conduttore dichiara di aver preso visione dell'immobile oggetto della presente locazione e di averlo trovato in buono stato di manutenzione, esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività, di completo gradimento ed idoneo all'uso convenuto.
- 7) Il Conduttore dichiara di aver ricevuto regolare consegna dell'immobile oggetto della presente locazione e si impegna a riconsegnarlo, all'atto del rilascio, in buono stato di conservazione senza diritto a compenso per riparazioni e miglioramenti.
- 8) Le parti danno atto che il Conduttore ha ricevuto il nulla osta da parte del Locatore a realizzare un passaggio tra il negozio oggetto del presente contratto ed i locali dei negozi confinanti sulla stessa via Trebisonda. Tali interventi non potranno in alcun modo comportare una modifica delle strutture portanti ed eventuali permessi per la realizzazione dei lavori rimarranno comunque a carico del Conduttore. Resta espressamente convenuto che, a fine locazione od in caso di risoluzione del contratto, il Conduttore dovrà provvedere, a sua cura e spese, a ripristinare i locali nella situazione originaria.
- 9) Il Locatore fa espresso divieto al Conduttore di eseguire ulteriori lavori di modifica e/o addizioni all'immobile locato, salvo preventivo consenso scritto. 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.
- 10) Il Conduttore dovrà rimborsare le spese condominiali ordinarie secondo il riparto redatto dall'Amministratore del caseggiato entro 20 giorni dalla richiesta del locatore. Restano a carico del Conduttore le riparazioni di manutenzione ordinaria, ed espressamente quelle da

*De Fini*

*Stene*

*Gatti*

farsi agli impianti di acqua, gas, luce, impianto di condizionamento, sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento, ancorché derivanti da vetustà o caso fortuito. Il Locatore si sostituirà al Conduttore, qualora questi non vi provvederà tempestivamente ed il relativo costo dovrà essere immediatamente rimborsato.

~~11) Il Conduttore si obbliga ad osservare il regolamento dello stabile che dichiara di conoscere.~~

~~12) Il Locatore potrà, previo avviso, ispezionare o far ispezionare l'immobile locato.~~

13) Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla loro volontà e per danni diretti o indiretti che dovessero derivare al Conduttore da fatto doloso o colposo di altri inquilini o di terzi e per eventi imprevedibili ed in particolare per furti o tentativi di furto.

14) Nei casi di mancato pagamento del canone e delle spese entro il termine di scadenza, di violazione del divieto di sublocazione, di cessione del contratto, di mutamento della destinazione, di fallimento, la locazione si intenderà risolta di diritto.

15) Le spese relative alla registrazione, saranno ripartite tra il Conduttore ed il Locatore in parti uguali, mentre l'imposta di bollo sarà ad esclusivo carico del Conduttore; tali spese saranno anticipate dal Locatore che avrà cura di registrare il presente contratto, e rimborsate dal Conduttore per la quota di competenza.

16) Il Locatore ha consegnato in data odierna al Conduttore copia dichiarata conforme del certificato di prestazione energetica dell'immobile locato.

17) Qualsiasi modifica alle presenti norme contrattuali dovrà risultare da atto scritto.

Letto, approvato e sottoscritto.

Genova, 8° Luglio 2017

Il Locatore

CASTIGLIONE Gabriella

Il Conduttore

DE TURSI Elena per la società FENICE

*Gabriella Castiglione*  
.....

*Elena De Tursi*  
.....

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1341 C.C., 2° comma, i sottoscritti dichiarano di approvare espressamente le precedenti clausole n.° 3, 5, 8, 10, 12 e 13 del presente contratto, che sono state rilette.

Genova, 8° Luglio 2017

Il Locatore

CASTIGLIONE Gabriella

28 LUG. 2017 n.° 9989

Il Conduttore € 151,20 plus 3T

DE TURSI Elena per la società FENICE

*Gabriella Castiglione*  
.....

*Elena De Tursi*  
.....



**CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Col presente contratto i signori:

CASTIGLIONE Marcello, nato a Genova il 26 dicembre 1956 e residente a Genova in via Rimassa 37/5 (codice fiscale CST MCL 56T26 D969K);

DE TURSI Elena, nata a Crotona il 12 maggio 1992 e residente a Strongoli in via Cervignano 14/4,

la quale dichiara di agire nella sua qualità di socia accomandataria e legale rappresentante della FENICE DI ELENA DE TURSI & C. s.a.s., con sede in Genova via Trebisonda 71 - 73 - 75 (codice fiscale 02479240992),

convergono e stipulano quanto segue:

1) Il signor Castiglione Marcello concede in locazione il locale di sua proprietà sito in Genova via Trebisonda 67R alla Fenice di Elena De Tursi & C. s.a.s. che come sopra rappresentata lo accetta visto e gradito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Esso è censito al N.C.E.U. di Genova Sez. GEB al foglio 64 mappale 28 subalterno 1 cat.C/1 rendita euro 989,12.

2) La locazione avrà la durata di sei anni a decorrere dal giorno 01.08.17 e sarà retta dalle norme di cui alla legge n.392 del 27.07.1978 e successive modificazioni ed integrazioni.

3) Il canone viene convenuto ed accettato fin d'ora nella somma di euro 630,00 (seicentotrenta) per i primi due anni di durata della locazione e di euro 700,00 (settecento) a partire dal terzo anno di durata della locazione, da pagare anticipatamente entro i primi dieci giorni di ogni mese al domicilio del locatore e sarà soggetto all'inizio di ogni anno locativo all'aggiornamento secondo la variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, nella misura massima consentita dalla legge.

4) La società conduttrice dovrà rimborsare tutte le spese condominiali ordinarie secondo il riparto redatto annualmente dall'amministratore del caseggiato.

5) Sono vietati il cambio di destinazione dell'immobile, la cessione del contratto e la sublocazione dell'immobile, fatte salve le ipotesi di cui all'art.36 L.392/78. La violazione dei divieti comporta la risoluzione di diritto del contratto.

6) La società conduttrice dichiara di avere ricevuto - in data odierna - la regolare consegna dell'immobile oggetto della presente locazione e si impegna a riconsegnarlo all'atto del rilascio senza diritto a compenso per riparazioni e/o miglioramenti.

8) Tutte le migliorie e/o addizioni apportate all'immobile nel corso del contratto dovranno essere preventivamente approvate per iscritto dal locatore e resteranno acquisite alla proprietà senza diritto di rivalsa o conguaglio della società conduttrice al cessare per qualunque causa della presente locazione, fermo restando l'obbligo della rimessa in pristino, ove richiesta dal locatore.

9) La società conduttrice dichiara di avere ricevuto la copia conforme all'originale dell'attestato di certificazione energetica dell'immobile, certificato n. 28017 rilasciato il 10/7/17.

10) Qualsiasi modifica delle presenti norme contrattuali dovrà risultare da atto scritto.

11) Le spese di registrazione del presente contratto saranno divise in parti eguali tra locatore e conduttrice.

Letto, approvato e sottoscritto in doppio originale.

Genova, 15/07/17

Uluccello Carmelina

Gene De Tursi