

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

TRA

BAGNI MARINA GENOVESE Srl, con sede legale in Genova, Via D'Annunzio n.27, P. IVA 01226520995, in persona del suo legale rappresentante avv. Daniele Camino, a quanto infra munito di sufficienti poteri in forza del vigente Statuto sociale

(nel prosieguo per brevità "BMG" o "il LOCATORE")

- da una parte

_____, nato/a _____ il
_____ residente in _____ Prov. _____ Cap
_____ Via _____ n. _____ C.F./Partita
IVA _____;

oppure

_____, con sede legale in _____, Via _____, Codice Fiscale e
Partita I.V.A. n _____, in persona del suo legale rappresentante _____, a
quanto infra munito di sufficienti poteri in forza del vigente Statuto sociale;

oppure

_____, con sede legale in _____, Via _____, Codice Fiscale e
Partita I.V.A. n _____, in persona del suo legale rappresentante _____, a
quanto infra munito di sufficienti poteri in forza del vigente Statuto sociale, in qualità di
Capogruppo mandataria del RTI costituito con _____ (si allega copia
del mandato *sub* _____)

(nel prosieguo per brevità "CONDUTTORE")

- dall'altra

PREMESSO CHE

- il LOCATORE è proprietario dell'immobile sito in Genova, corso Italia 5R;
- il LOCATORE, in data 17.04.2020, ha indetto una procedura ad evidenza pubblica volta ad affidare in locazione il predetto immobile (gli atti della procedura risultano allegati *sub* **A**);
- il CONDUTTORE è risultato aggiudicatario della predetta procedura in data _____ (la domanda di partecipazione, l'offerta e l'aggiudicazione risultano allegati *sub* **B**);
- le parti intendono far constare con la presente scrittura privata le condizioni del contratto di locazione da sottoscrivere per i locali di seguito meglio precisati;

tutto ciò premesso, a far parte integrante e sostanziale del presente atto,

si conviene e si stipula quanto segue

Art. 1 – Definizioni

Nel contesto del seguente contratto vengono assunte come correnti le seguenti definizioni:

- A. “Immobile”: il bene immobile, meglio individuato nel successivo art. 2, che costituisce l'oggetto del presente contratto;
- B. “Allegati”: gli allegati al presente contratto che ne costituiscono parte integrante e sostanziale;
- C. “LOCATORE”: BMG Srl;
- D. “CONDUTTORE”: _____.
- E. “Canone”: il corrispettivo per il godimento dei beni oggetto del presente contratto, corrisposto dal CONDUTTORE al LOCATORE di cui all'art. 4;
- F. “Data di stipula del presente atto”: la data in cui le parti sottoscrivono il presente contratto.

Art. 2 – Oggetto

2.1 Il LOCATORE, come sopra rappresentato e domiciliato, concede in locazione al CONDUTTORE che, come sopra rappresentato e domiciliato accetta, gli spazi, i locali, le dotazioni impiantistiche costituenti l'immobile *infra* descritto - nelle attuali condizioni di fatto e di diritto in cui detti beni si trovano, ben conosciute e gradite dal CONDUTTORE, il quale dichiara di averne ampiamente preso visione anche nell'ambito della procedura di selezione indicata in premessa, e di escludere quindi sin d'ora qualsivoglia eccezione e/o riserva su detto stato - e precisamente:

Chiosco sito in Comune di Genova, Corso Italia 5R;

censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEB, fg. 68, mapp. 903, sub 3, superficie m² 12

Per una migliore descrizione ed individuazione dei beni oggetto del presente contratto le Parti fanno espresso riferimento alla planimetria che, previamente sottoscritta, viene allegata al presente contratto insieme al certificato di destinazione urbanistica *sub C*, onde costituirne parte integrante e sostanziale.

2.2 Con riferimento alle dotazioni impiantistiche dell'immobile, il LOCATORE precisa che, quanto allo stato di manutenzione degli impianti elettrici, idrici, sanitari, di riscaldamento, di condizionamento e del gas e, più in generale, di tutti gli impianti indicati all'art. 1 del Decreto del Min. dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, gli stessi non sono forniti di certificato di conformità e dovranno pertanto essere revisionati dal CONDUTTORE, anche secondo quanto meglio specificato nel successivo articolo 8.

2.3 L'immobile viene concesso in locazione al CONDUTTORE affinché quest'ultimo possa ivi esercitarvi esclusivamente l'attività di _____, espressamente esclusa ogni altra e diversa destinazione.

2.4 Il CONDUTTORE provvederà a propria cura e spese all'ottenimento dei permessi dalle autorità competenti in relazione all'attività svolta ed alla natura dei beni oggetto di locazione, con particolare riguardo alle norme di prevenzione incendi e di tutela dei luoghi

di lavoro, nonché ad ogni altro adempimento prescritto dalla normativa vigente in materia di sicurezza ed igiene del lavoro, esonerando il LOCATORE da qualsivoglia responsabilità per revoca di licenze, autorizzazioni o concessioni amministrative.

2.5 Il CONDUTTORE si obbliga a svolgere la propria attività nel pieno rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti, assumendo totalmente il rischio di gestione e manlevando il LOCATORE da qualsiasi responsabilità per danni alle persone o ai beni, anche nei confronti dei terzi, che potrebbero derivare in dipendenza dello svolgimento della sua attività o comunque in conseguenza dell'uso del bene fatto dal medesimo, dai suoi dipendenti o frequentatori del bene.

2.6 Le parti convengono che, dalla data di sottoscrizione del presente atto, saranno comunque a carico del CONDUTTORE tutti gli oneri, i costi, le spese e le responsabilità connessi agli adempimenti in materia di prevenzione incendi.

Art. 3 – Durata

3.1 Il contratto ha una durata pari a anni 6 (sei) anni con decorrenza dal..... Alla scadenza, il contratto si intenderà rinnovato per un periodo di altri 6 (sei) anni.

3.2 Il CONDUTTORE avrà in ogni caso diritto di recedere in ogni momento dal presente contratto ai sensi dell'art. 27, comma 7, della L. 392/1978, dandone avviso al LOCATORE mediante lettera raccomandata, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

3.4 Alla scadenza del presente contratto e in caso di cessazione dei suoi effetti ai sensi del precedente punto 3.3, il CONDUTTORE dovrà restituire immediatamente al LOCATORE l'immobile, libero da persone e da cose.

Art. 4 – Canone

4.1 Il CONDUTTORE dovrà corrispondere al LOCATORE il canone di locazione annuo pari a Euro (€) oltre IVA ai sensi di legge, stabilito a corpo e non a misura.

4.2 Gli importi sopra indicati saranno soggetti ad aggiornamento automatico annuale, nella misura pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

4.3 Le richieste di aggiornamento del canone vengono fatte dal LOCATORE contestualmente alla stipula del presente contratto, ora per allora, e recepite ed accettate dal CONDUTTORE. Il LOCATORE rimane dispensato da ulteriori richieste a mezza di lettera raccomandata, ma senza che possa considerarsi inadempiente il CONDUTTORE, qualora quest'ultimo non paghi l'aggiornamento se non richiesto anche informalmente dal LOCATORE.

4.3 A garanzia del puntuale adempimento di tutte le obbligazioni discendenti dal presente contratto e in conformità a quanto previsto dal punto 14 del bando, il CONDUTTORE

ha consegnato al LOCATORE, in occasione della sottoscrizione del presente contratto, la ricevuta attestante l'avvenuto deposito cauzionale tramite bonifico ovvero l'originale della polizza bancaria o assicurativa a favore del LOCATORE di importo non inferiore a tre mensilità del canone indicato al punto 4.1 e quindi di € (€). La garanzia dovrà essere costantemente, se del caso, reintegrata e, comunque, rinnovata, a cura e spese del CONDUTTORE, lungo l'intera durata del contratto e/o di sue eventuali proroghe.

Art. 5 – Modalità di pagamento del canone

5.1 Salvo diversa modalità di pagamento espressamente autorizzata per iscritto dal LOCATORE, il pagamento del canone annuale pattuito, oltre all'IVA relativa nella misura di legge, deve essere effettuato mediante rate mensili anticipate, con valuta fissa al 10 giorno del mese di scadenza, sul conto corrente bancario indicato dal LOCATORE, come segue _____.

5.2 Il pagamento del canone non può essere sospeso né ritardato dal CONDUTTORE, qualunque ne sia il titolo, fatto salvo, comunque, il diritto di quest'ultimo di far valere separatamente le eventuali ragioni o pretese.

Art. 6 – Divieto di cessione del contratto - Sublocazione.

6.1 E' fatto espresso divieto al CONDUTTORE di cedere il presente contratto di locazione, per qualsiasi causa, ragione o titolo.

6.2 E' fatto espresso divieto al CONDUTTORE di sublocare l'Immobile, anche parzialmente, salvo quanto previsto dall'art. 36 della legge 392/78 e sempre che il cessionario/affittuario di azienda sia in possesso e dimostri i requisiti di cui al punto 5 del bando nonché i requisiti antimafia.

Art. 7 – Manutenzione ordinaria – Polizza assicurativa

7.1 Sono a carico del CONDUTTORE le spese inerenti alla manutenzione ordinaria dell'Immobile e degli impianti oggetto del presente contratto.

7.2 Il CONDUTTORE è costituito custode dell'Immobile e dovrà provvedere a propria cura e spese all'assicurazione a tutela del medesimo. In particolare, il CONDUTTORE si impegna ad attivare specifica polizza assicurativa rilasciata da primaria Compagnia di Assicurazione, avente massimale di € _____, per assicurarsi contro gli incendi ed i danni cagionati alle strutture, alle attrezzature, macchinari, impianti e arredi; per assicurarsi contro la responsabilità civile per danni comunque cagionati a terzi dal CONDUTTORE, dai suoi dipendenti o collaboratori a qualunque titolo, in conseguenza di qualunque fatto accidentale verificatosi all'interno dei locali e delle altre dotazioni oggetto di locazione, compresi i danni cagionati da incendio, furto e allagamenti. Detta polizza deve coprire tutti i rischi di danni all'immobile ed a terzi derivanti dalla conduzione e custodia del bene oggetto di locazione, ferma restando la responsabilità del

CONDUTTORE per eventuali maggiori danni, e dovrà prevedere il subentro da parte del LOCATORE in caso di mancato pagamento da parte del CONDUTTORE.

7.3 In attuazione di quanto previsto al punto 7.1, il CONDUTTORE, in occasione della sottoscrizione del presente contratto, ha consegnato al LOCATORE copia del contratto di assicurazione stipulato con primaria Compagnia Assicuratrice (allegato al presente contratto *sub E*), e si impegna a consegnare copia di ogni sua rinnovazione o modifica.

Art. 8 –Manutenzione straordinaria

8.1 Tutte le spese di manutenzione straordinaria dell'Immobile, comprese quelle relative alle strutture (muri, fondazioni, tetti, scale, pavimenti, ecc.), sono esclusivamente a carico del CONDUTTORE. Sono altresì a carico del CONDUTTORE tutte le spese di manutenzione straordinaria di ogni dotazione impiantistica presente nel complesso immobiliare. A nessun titolo il CONDUTTORE potrà chiedere rimborsi o indennità al LOCATORE con riferimento alle spese in oggetto da lui sostenute, esclusa sin d'ora ogni eccezione sul punto.

8.2 Resta in ogni caso inteso che il CONDUTTORE beneficerà comunque degli eventuali finanziamenti e contributi pubblici connessi o comunque relativi alle attività di manutenzione a proprio carico, anche laddove tali finanziamenti e contributi fossero riconosciuti al LOCATORE quale proprietario del complesso immobiliare. Il LOCATORE si impegna pertanto a trasferire tali finanziamenti e contributi al CONDUTTORE, ovvero a fare tutto quanto in proprio potere affinché tali finanziamenti e contributi vengano trasferiti al CONDUTTORE.

8.3 Fermo quanto previsto dal precedente punto 8.1, il CONDUTTORE non potrà effettuare lavori di addizione e miglioramento degli immobili e degli impianti senza il preventivo consenso da parte del LOCATORE, che non potrà tuttavia essere irragionevolmente negato. Al termine della locazione, o in caso di recesso anticipato o di risoluzione del contratto, il LOCATORE ha diritto di pretendere la messa in pristino a spese del CONDUTTORE delle modifiche effettuate da quest'ultimo senza il consenso del LOCATORE oppure, anche se assentite, di ritenere le opere realizzate dal CONDUTTORE senza alcun compenso o indennità.

8.4 Il CONDUTTORE, in particolare, rinuncia irrevocabilmente fin d'ora alle indennità di cui agli artt.1592 e 1593 c.c.. Il CONDUTTORE assume a suo carico ogni eventuale onere o sanzione di natura amministrativa per eventuali violazioni urbanistiche ed edilizie dipendenti da fatto proprio, garantendo e manlevando espressamente il LOCATORE con riferimento a qualsivoglia conseguenza pregiudizievole che potesse derivare sul punto.

8.5 Resta inteso che il CONDUTTORE assume a suo carico, onere e rischio tutti i lavori di manutenzione anche straordinaria che riterrà opportuni e/o necessari per eseguire per la propria attività e comunque tutte le opere richieste dalla P.A. per il rilascio delle autorizzazioni o permessi necessari al godimento dell'immobile per gli usi previsti nel presente contratto.

Art. 9 – Oneri e Spese

9.1 Sono a carico del CONDUTTORE i tributi non di natura patrimoniale relativi all'Immobile, tutte le spese di energia elettrica, acqua, telefono, gas, utenze telefoniche, rete informatica, combustibili etc. (aperture, allacciamenti e voltture inclusi) inerenti all'Immobile medesimo e qualsiasi altra spesa necessaria al funzionamento degli impianti e delle strutture dello stesso. Sono altresì a carico del CONDUTTORE le spese, gli oneri e/o le imposte tutte relative allo smaltimento dei rifiuti per l'Immobile e le relative pertinenze, le eventuali aree esterne, le pulizie dei locali e delle eventuali aree esterne oggetto del contratto. Il LOCATORE avrà facoltà di richiedere acconti che il CONDUTTORE sarà tenuto a versare, salvo conguaglio in sede di rendiconto annuale.

9.2 Il CONDUTTORE procederà a volturare a proprio nome i contratti di fornitura, nonché tutti i permessi verbali, libretti matricolari, certificati, autorizzazioni, etc. rilasciati dagli enti preposti alle verifiche, controlli e collaudi dei vari impianti e strutture quali, a titolo esemplificativo, ASL, Vigili del Fuoco, etc., che non sia allo stesso già intestati.

Art. 10 – Avviamento

10.1 In tutti i casi di cessazione del presente rapporto di locazione il CONDUTTORE non potrà pretendere nulla dal LOCATORE a titolo di indennità di avviamento commerciale, ai sensi dell'art. 34 della l. 392/78.

10.2 Con la sottoscrizione del presente atto, pertanto, il CONDUTTORE rinuncia espressamente ed irrevocabilmente a richiedere e pretendere la corresponsione dell'indennità di avviamento commerciale, senza alcuna riserva od eccezione.

Art. 11 – Clausola risolutiva espressa.

11.1 Le parti convengono, ai sensi dell'art 1456 cod. civ, che il presente contratto dovrà intendersi automaticamente risolto nei seguenti casi:

- mancato pagamento da parte del CONDUTTORE di n. due mensilità del canone pattuito al precedente punto 4;
- perdita dei requisiti di partecipazione ovvero di quelli antimafia;
- utilizzo dell'immobile in violazione delle condizioni concordate e segnatamente di quelle stabilite ai precedenti punti 2.3, 6 e 7.2).

Art. 12 - Varie

12.1 Il CONDUTTORE non potrà pretendere dal LOCATORE indennità per danni causati da insufficiente vigilanza o da altro fatto del personale addetto ai servizi nonché per danni causati da animali, da allagamenti, da irregolarità nella fornitura dell'acqua potabile o degli altri servizi. Il CONDUTTORE non potrà pretendere indennità per il mancato godimento anche solo parziale dell'immobile locato per qualsiasi durata o causa, possa esso verificarsi in dipendenza di lavori di restauro, riparazioni, modifiche o migliorie

da eseguirsi sia all'Immobile sia alle aree adiacenti. Nessuna responsabilità potrà essere imputata a carico del LOCATORE per furti, incendi o altro anche in ordine alla conservazione ed alla custodia dei beni di proprietà del CONDUTTORE immessi nell'Immobile e in genere in ordine a qualsiasi pregiudizio che quest'ultimo dovesse subire in conseguenza del verificarsi dei predetti eventi.

12.2 Il LOCATORE avrà facoltà in qualsivoglia momento, previo avviso scritto di 24 ore, di visitare o far visitare l'Immobile, precisando il motivo della visita.

12.3 Il CONDUTTORE autorizza il LOCATORE a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al presente contratto di locazione.

12.4 Ogni modifica e variazione della ragione sociale, sede legale o amministrativa, domicilio del CONDUTTORE, dovrà essere tempestivamente comunicata, per iscritto, tramite lettera raccomandata o PEC al LOCATORE.

12.5 Qualsiasi modifica, variazione, o rinuncia al presente contratto sarà efficace e vincolante soltanto se risulti da atto scritto firmato da entrambe le parti.

12.6 Le parti contraenti ai fini del presente contratto, dichiarano di eleggere domicilio come segue:

- BMG: _____, Genova, pec _____

- _____: Via _____, n. __, Genova, pec _____

12.7 Qualsiasi notifica o comunicazione prevista dal presente contratto, dovrà essere effettuata per iscritto e si considererà validamente effettuata se inviata mediante pec o lettera raccomandata A/R. Le notifiche o comunicazioni si considereranno perfezionate quando pervenute al domicilio del destinatario indicato nel paragrafo che precede, salve le modifiche che la parte interessata comunichi per come qui previsto all'altra parte.

12.8 La registrazione del presente contratto sarà effettuata a cura del LOCATORE e tutte le spese di bollatura e registrazione come di legge saranno a carico del CONDUTTORE.

12.9 Per tutto quanto non espressamente regolato dal presente contratto, si richiamano la l. 392/1978 e le norme del codice civile applicabili.

12.10 Qualsiasi controversia inerente all'interpretazione, esecuzione, validità o risoluzione del presente contratto sarà di competenza esclusiva del foro di Genova.

12.11 Gli allegati, sottoscritti dalle parti, fanno parte integrante del presente contratto.

Genova, _____

Il LOCATORE

Il CONDUTTORE

BMG S.r.l.

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt.1341 e 1342 cod. civ., il sottoscritto CONDUTTORE dichiara di aver letto ed approvare specificatamente per iscritto, reietta sin d'ora ogni reciproca eccezione, le seguenti clausole:

- 2.1 - accettazione dei beni oggetto di locazione nello stato di fatto e diritto;
- 2.3 – attività consentita;
- 2.4 – onere assunzione CPI;
- 6 – divieto di cessione del contratto;
- 8 – oneri di manutenzione straordinaria a carico del conduttore;
- 9 – oneri e spese a carico del conduttore;
- 10- rinuncia all'avviamento;
- 11 – clausola risolutiva espressa;
- 12.1 – limitazione di responsabilità.

Genova, _____

Il LOCATORE

BMG S.r.l.

Il CONDUTTORE
