

Comune di Genova
Direzione Patrimonio e Demanio
Settore Amministrativo e Demanio

CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno, addì del mese di

TRA

il **Comune di Genova**, con sede in Genova, Via Garibaldi n.9, Codice Fiscale n.00856930102, rappresentato da....., nato a _____ il _____, nella sua qualità di _____, a quanto infra autorizzato in forza della Deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del _____, in seguito, per brevità, chiamato "Locatore",

E

....., con sede legale in, Via, civ....., C.F., in persona di, Suo legale rappresentante pro tempore, in seguito per brevità, chiamato "Conduttore"

si conviene e stipula quanto segue, in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n.del.....esecutiva il

ARTICOLO 1) Oggetto della Locazione.

1.1 Il Comune di Genova, come sopra rappresentato, concede in locazione a..... che, come sopra rappresentato accetta, gli spazi, i locali e le dotazioni facenti parte del complesso immobiliare sito in Genova, contraddistinto con il civico numero 2 (due) – 2r di Viale Cembrano, oltre ad area esterna ad uso posteggio, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto al Conduttore ben note e gradite, nei termini ed alle condizioni di seguito indicati, appresso descritti, d'ora in avanti, per brevità, "**Complesso Immobiliare**":

1) interi piani dal piano terra al 2° ad uso ufficio (mq 1462 circa) con accesso da Viale Cembrano, 2; piano seminterrato ad uso magazzino, con accesso carrabile indipendente con rampa carrabile da Viale Cembrano, 2r (mq 470 circa) il tutto come descritto dalle planimetrie che previa verifica, approvazione e sottoscrizione delle parti si allegano al presente atto sotto le lettere "A1-A2-A3-A4";

2) area esterna ad uso posteggio, con accesso da Viale Cembrano, per n°22 posti auto scoperti circa;

1.2 Il Conduttore è costituito custode del Complesso Immobiliare locato e dovrà tenerlo in buono stato locativo con la diligenza del buon padre di famiglia.

1.3 Il conduttore dichiara che l'immobile locato trovasi in buono stato locativo, compresi gli arredi esistenti, ed adatto all'uso contrattualmente previsto. Il conduttore prende in consegna l'immobile, le aree, le attrezzature, le dotazioni e gli arredi di proprietà del Comune di Genova in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, salvo l'esistenza di vizi non apparenti che dovessero emergere nel corso della locazione.

1.4 Si precisa in particolare che i locali sono dotati di alcuni arredi di proprietà del locatore (armadi, tavoli, scaffali, scrivanie, sedie, ecc.) in relazione ai quali le parti concordano di non procedere ad inventario. Resta inteso che ogni spesa di manutenzione anche straordinaria e/o di sostituzione degli arredi sarà a carico del conduttore, il quale, è tenuto a verificare a sua cura e spesa l'idoneità e la funzionalità di tali beni rispetto alla sua attività, manlevando sin d'ora il Locatore da ogni responsabilità, anche per danni che potessero derivare a sé, a propri dipendenti o a terzi, dall'utilizzo degli stessi.

Al termine della locazione, il Conduttore non potrà asportare detti beni dall'immobile salvo diverso accordo tra le parti.

1.5 Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile oggetto di locazione.

1.6. Si conviene che dalla data di efficacia 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 con riferimento all'attività svolta dal conduttore nei locali in oggetto.

1.7 Il Conduttore si impegna a consentire l'accesso al Complesso Immobiliare da parte dei dipendenti/incaricati del Locatore ogni volta che fosse necessario effettuare un intervento di manutenzione, sostituzione o quant'altro in relazione agli impianti e/o alle strutture del Complesso.

ARTICOLO 2) Durata della locazione.

2.1 La locazione ha durata di anni SEI a partire dal _____.

2.2 Il Conduttore può sempre recedere dal contratto di locazione con un preavviso di almeno sei mesi.

2.3 Alla prima scadenza il contratto si rinnova tacitamente per altri 6 (sei) anni. Alla prima scadenza il Locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art.29 della legge 392/78.

2.4 Alla scadenza del presente contratto e in caso di cessazione dei suoi effetti per qualsivoglia ragione, il CONDUTTORE dovrà restituire al LOCATORE il complesso immobiliare, libero da persone e da cose, fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 1 in ordine agli arredi di proprietà del locatore.

ARTICOLO 3) Canone di locazione.

3.1 Il canone è convenuto, a corpo, in Euro annui.

3.2 Salvo diversa modalità di pagamento espressamente autorizzata per iscritto dal Locatore, il pagamento del canone annuale pattuito deve essere effettuato in quattro rate trimestrali anticipate, con valuta fissa al giorno di scadenza indicato sui bollettini di c/c/p inviati dal Locatore, fatta eccezione per la prima rata, da versarsi alla data del _____, ed il cui importo è relativo al periodo intercorrente tra il primo giorno in cui il canone è dovuto ed il termine del trimestre solare in corso.

3.3 Il canone di locazione sarà soggetto ad aggiornamento automatico annuale sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in materia.

ARTICOLO 4) Oneri accessori, spese e servizi

4.1 Sono a carico del Conduttore, oltre al canone di locazione, le tasse e i tributi non di natura patrimoniale, le spese di energia elettrica, acqua, telefono, gas, utenze telefoniche, rete informatica, combustibili etc. (apertura e/o voltura di utenze compresa) inerenti i locali oggetto di locazione.

ARTICOLO 5) Deposito cauzionale

Il locatario, a garanzia di adempimento delle obbligazioni assunte, costituisce un deposito cauzionale di Euro.....mediante fideiussione n. rilasciata in data da

Tale cauzione sarà restituita dopo la riconsegna dell'immobile, la regolarizzazione dei conti ed il pagamento di ogni debito da parte del locatario.

ARTICOLO 6) Destinazione dei locali.

6.1 I locali dovranno essere destinati ad uso ufficio salvo diverso utilizzo da concordarsi per iscritto fra i contraenti con espresso divieto di altre destinazioni.

La violazione di tale obbligo e la destinazione, anche parziale, dei locali oggetto di locazione ad attività non rientranti nell'ambito sopra convenuto costituirà grave inadempimento ex art. 1456 cod. civ. con facoltà del Locatore di avvalersi della risoluzione di diritto del contratto.

6.2 Il CONDUTTORE si obbliga a svolgere la propria attività nel pieno rispetto delle leggi e dei regolamenti tempo per tempo vigenti, assumendosene totalmente il rischio 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 dell'attività di cui all'art.5.1 o comunque in conseguenza dell'uso del bene fatto dal conduttore, dai suoi dipendenti o frequentatori del bene.

6.3 Il Conduttore provvederà a propria cura e spese, assumendosi espressamente ogni responsabilità, all'ottenimento delle autorizzazioni e dei permessi richiesti dalle autorità competenti, in relazione all'attività da svolgere nei locali in oggetto e alle caratteristiche dell'immobile. Il conduttore dichiara espressamente di manlevare e tenere indenne il locatore da ogni conseguenza pregiudizievole, onere, spesa o responsabilità dovesse derivargli dall'inadempimento degli obblighi previsti ai punti precedenti eventualmente riscontrato dalle autorità competenti.

6.4 Il Conduttore si impegna ad osservare e far osservare ai propri dipendenti e collaboratori le norme di legge vigenti in materia per il corretto utilizzo degli impianti e dei servizi del complesso immobiliare.

ARTICOLO 7) Cessione di contratto o subaffitto.

E' vietata la cessione del contratto. E' invece consentita la sub-locazione, anche parziale, del Complesso Immobiliare oggetto di Locazione, previa comunicazione del nominativo del subconduttore al locatore, il quale non potrà negare irragionevolmente il proprio gradimento e potrà opporsi solo in caso di gravi motivi entro 30 giorni dal ricevimento di tale comunicazione.

ARTICOLO 8) Manutenzione.

8.1 Le manutenzioni a carico del conduttore, ai sensi degli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile, sono quelle di carattere ordinario, ivi compresi gli apparecchi da acqua, luce e sanitari. Quanto agli arredi presenti nel complesso immobiliare, si richiama quanto previsto al precedente articolo 1.4.

8.2 Fermo l'attuale allestimento dei locali, sono interamente a carico del Conduttore le ulteriori spese che si rendessero necessarie per le modifiche degli impianti (elettrici, idrici, di riscaldamento) atte a renderli conformi alla vigente normativa in relazione alle esigenze derivanti all'attività svolta dal conduttore nei locali, nonché quelle per la manutenzione degli stessi.

8.3 Sono interamente a carico del Conduttore le opere edilizie e i lavori di allestimento che, previa autorizzazione da parte del Locatore da richiedere in forma scritta, si rendessero necessari a rendere i locali idonei all'utilizzo da parte del Conduttore.

8.4 Il conduttore è tenuto ad informare, immediatamente, con la massima tempestività, il locatore di ogni guasto, danno, anomalia, difetto di funzionamento, riguardante le strutture o gli impianti, anche qualora gli interventi di ripristino da effettuare siano di competenza del Conduttore.

8.5 Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile o sulle parti comuni importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito verrà

integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei valori effettuati. Detto aumento decorrerà dal mese successivo alla richiesta scritta.

ARTICOLO 9) Innovazioni da parte del conduttore

E' vietato al Conduttore di compiere mutamenti nella destinazione dei locali oggetto di locazione, ivi compreso di procedere a trasformazioni, modifiche, addizioni e migliorie, anche relative agli impianti, ivi comprese modificazioni, adattamenti, installazioni, sistemazioni, senza il consenso scritto del Locatore.

ARTICOLO 10) Riconsegna dei locali.

Al termine della conduzione è espressamente tenuto a restituire i locali in oggetto in buone condizioni di manutenzione rispondendo di ogni mancanza e deterioramento, salvo il deterioramento da normale uso.

ARTICOLO 11) Esonero da responsabilità del Locatore

11.1 Resta espressamente inteso che nessuna responsabilità potrà essere imputata a carico del Locatore per furti, incendi o altro in ordine alla conservazione ed alla custodia dei beni di proprietà del Conduttore immessi nei locali oggetto di locazione e in genere in ordine a qualsiasi pregiudizio che il Conduttore dovesse subire in conseguenza del verificarsi dei predetti eventi.

11.2 Il Conduttore esonera il Locatore da qualsivoglia responsabilità per danni, molestie, accidenti (ivi compresi dinieghi o revoche di concessione anche in funzione del locale) circa il bene ed assume garanzia esclusiva, verso il Locatore per ogni danno derivante dall'uso fatto da lui, dipendenti, frequentatori di fatto del bene nonché degli arredi di cui all'art.1.4.

11.3 Il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti e/o indiretti che potessero derivare a lui o a terzi, per fatto doloso o colposo suo o dei suoi dipendenti o ausiliari.

ARTICOLO 12) Piano di evacuazione e messa in sicurezza ai fini del rischio idraulico

12.1. Il conduttore dichiara di essere a conoscenza del fatto che l'immobile di cui trattasi è compreso nelle aree potenzialmente allagabili mappate dalla Civica Amministrazione ed elencate nell'Ordinanza Sindacale n. 221/2012, avente per oggetto le norme comportamentali di autoprotezione cui i cittadini si debbono attenere nelle aree soggette a rischio inondazione.

12.2. Conseguentemente si obbliga a quanto segue:

A) a mettere in atto tutte le prescrizioni riportate nel "Piano di evacuazione e messa in sicurezza ai fini del rischio idraulico", favorevolmente esaminato dal civico Settore Protezione Civile in data, prot. n., ed allegato al presente contratto quale parte integrante e sostanziale;

B) a rivedere ed aggiornare il suddetto Piano, alla luce delle eventuali nuove destinazioni d'uso o delle diverse procedure introdotte dagli Enti preposti alla Pianificazione ed alla Gestione delle Emergenze Alluvionali, sottoponendone preventivamente ogni modifica al parere del competente Settore Protezione Civile e fornendo successivamente la copia aggiornata al Settore Amministrativo e Demanio della Direzione Patrimonio e Demanio;

C) in caso di dichiarazione, da parte della Prefettura di Genova o da parte del Servizio di Protezione Civile della Liguria, di una situazione di "ALLERTA METEO di Tipo 2" a chiudere ed abbandonare l'immobile di cui trattasi;

D) a non richiedere al Comune di Genova, in nessun tempo, alcun risarcimento in relazione ad eventuali danni subiti, in conseguenza di eventi alluvionali, da beni e materiali collocati nell'immobile in argomento.

12.3. Il presente articolo, di cui è presa particolare conoscenza, viene specificatamente approvato e sottoscritto:

.....

ARTICOLO 13) - Assicurazione

Il Conduttore si obbliga a sottoscrivere e mantenere attiva per la durata del contratto stesso e a sua cura e spese, una polizza assicurativa che dovrà provvedere la copertura del complesso immobiliare oggetto del presente contratto per i seguenti rischi: incendio; allagamento; atti vandalici ed eventi socio politici; eventi atmosferici; alluvione; inondazione; terremoto; allagamenti; acqua condotta; fenomeno elettrico; Responsabile Civile terzi; Responsabilità civile per dolo o colpa grave dei dipendenti.

ARTICOLO 14) - Clausole finali

- a. Il Locatore avrà facoltà in qualsivoglia momento, previo avviso scritto di 24 ore, di visitare o far visitare il Locale, precisando il motivo della visita;
- b. Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, si fa riferimento alle disposizioni del Codice Civile in tema di locazioni.
- c. Ogni modifica al presente contratto è valida solo se redatta in forma scritta.
- d. Il Conduttore autorizza il Locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al presente contratto di locazione.
- e. Le parti dichiarano di aver attentamente preso visione del presente contratto che accettano integralmente.
- f. Tutti i patti che precedono sono tra loro inscindibili;
- g. Gli allegati fanno parte integrante del presente contratto.

ARTICOLO 15) Controversie-Elezioni di domicilio.

15.1 Per ogni controversia relativa al presente contratto sarà competente il Foro Giudiziario di Genova.

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

- Comune di Genova: Via Garibaldi, 9, Genova, telefax; pec:
- Conduttore: Via n. ,, Città....., telefax; pec:

15.3. Qualsiasi notifica o comunicazione prevista dal presente contratto, dovrà essere effettuata per iscritto e si considererà validamente effettuata se inviata mediante PEC. Le notifiche o comunicazioni si considereranno perfezionate quando pervenute al domicilio del destinatario indicato nel paragrafo che precede.

ARTICOLO 16) Spese.

Tutte le spese ed oneri fiscali del presente atto e delle dipendenti formalità sono ripartite fra le parti al 50%.

Tutti gli allegati a questo atto sono da intendersi parte integrante e sostanziale di esso e le parti dichiarano di averne preso visione.

Allegati:

- a) Planimetrie
- b) Piano di evacuazione e messa in sicurezza ai fini del rischio idraulico