

**CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE AD USO COMMERCIALE**  
**(artt. 1571 e segg. del codice civile – art. 27 Legge n. 392/1978)**

La società Stella Polare SpA (*di seguito indicata come “locatore”*) con sede in Sestri Levante (Ge) in Via Val di Canepa 33, codice fiscale e partita IVA 01580960993, in persona del legale rappresentante Franco Canepa nato a Sestri Levante (Ge) il 18/7/1940, elettivamente domiciliato presso la sede sociale,

e

Liguria Servizi Medici Soc. Coop. (*di seguito indicato come “conduttore”*) con sede in Rapallo (Ge) Via Privata Schiappacasse 6/1, codice fiscale e partita IVA 01135300992, in persona del legale rappresentante Dott. Antonio Zampogna nato a Scido (Rc) il 08/1/1954, elettivamente domiciliato presso la sede sociale,

**Premesso**

- La società Stella Polare SpA è proprietaria di un immobile sito in Sestri Levante (Ge), Piazzale della Stazione n. 6, piano 1, interno 1, della superficie commerciale di circa 164 mq., distinto al Nceu di Sestri Levante, al foglio 18, particella 1756, sub 341, categoria A/10, classe 1, vani 9, rendita catastale 3.090,99;
- Per la locazione di detto immobile la Società Stella Polare SpA ha emesso avviso pubblico di selezione destinato ad associazioni, senza scopo di lucro, di medici di medicina generale i quali esercitino la professione nella forma della “medicina di gruppo”, come prevista e disciplinata dall’art. 54 del vigente Accordo Collettivo Nazionale;
- Tale avviso è stato aggiudicato dalla Cooperativa Liguria Servizi Medici Soc. Coop. con sede in Rapallo (Ge) Via Privata Schiappacasse 6/1 e si è proceduto alla stipula del relativo contratto di locazione con decorrenza dal 1 gennaio 2016;
- Che nel corso del Consiglio di Amministrazione del 1 giugno 2018 veniva stabilita la parziale revisione delle condizioni originarie, procedendo alla risoluzione del vecchio contratto (al 30/6/18) ed alla stipula di un nuovo documento con decorrenza dal 1 luglio 2018, come di seguito verrà esposto.

Le Parti convengono e stipulano quanto segue:

**Art. 1) Premessa**

La premessa risulta parte sostanziale del presente contratto.

## **Art. 2) Immobile Locato**

La società Stella Polare SpA concede in locazione al conduttore, l'immobile sito in Sestri Levante (Ge) Piazzale della Stazione n. 6 interno n. 1 così come sopra descritto, ad uso commerciale. I locali dovranno essere adibiti ad uso esclusivo di studi medici.

## **Art. 3) Stato dell'immobile alla consegna**

Il fabbricato locato viene consegnato alla Liguria Servizi Medici Soc. Coop. nello stato in cui si trova, noto e gradito al conduttore. Le eventuali migliorie o modifiche devono essere espressamente approvate dal locatore, salvo i casi d'urgenza.

## **Art. 4) Durata**

La locazione avrà durata di **6 anni** con decorrenza dal **01/07/2018** e sarà rinnovata di 6 anni in 6 anni, salvo disdetta che ciascuna delle parti potrà esercitare a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inviare all'altra parte con preavviso di 6 mesi prima della scadenza.

Il locatore non potrà porre diniego al rinnovo del contratto alla prima scadenza, salvo nei casi e per le motivazioni previste dall'art. 28 L. 392/78.

E' consentito al conduttore recedere dal contratto in qualsiasi momento ai sensi dell'art.27 L. 392/78, con preavviso di sei mesi da inviarsi a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

## **Art. 5) Canone di locazione**

Il canone annuo è di € 18.000,00 (diciottomila euro) in regime di esenzione IVA.

Il canone pattuito dovrà essere corrisposto mediante versamenti anticipati mensili di € 1.500,00 entro il giorno 5 di ogni mese di riferimento a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che verrà indicato dal locatore.

Il conduttore non potrà per alcun motivo ritardare o sospendere il pagamento del canone e degli oneri accessori e non potrà far valere alcuna eccezione o azione nei confronti del Locatore se non dopo il pagamento delle rate scadute.

Il suddetto canone sarà annualmente aggiornato nella misura della variazione istat del costo della vita occorso nell'anno precedente, senza necessità di esplicita richiesta da parte del locatore, che la formula in questa sede per tutta la durata della locazione.

Il mancato pagamento delle rate del canone o delle quote per gli oneri accessori, oltre trenta giorni dalla data di scadenza di ciascuna rata, costituirà ipso jure motivo di risoluzione del contratto per fatto e responsabilità del conduttore, oltre a costituire in mora lo stesso conduttore al fine del decorso degli interessi di legge.

## **Art. 6) Sublocazione**

Il locatore concede, previa preventiva comunicazione da parte del conduttore e successiva autorizzazione scritta rilasciata al Conduttore, facoltà di sublocare parzialmente i locali oggetto del presente contratto.

#### **Art. 7) Oneri a carico delle parti**

Le spese di manutenzione straordinaria dell'immobile locato sono a carico del Locatore.

Le spese di manutenzione ordinaria dell'immobile locato sono a carico del Conduttore, così come gli oneri accessori (spese condominiali, asporto rifiuti, utenze, ecc.).

Nel canone sopra indicato non sono comprese le spese condominiali che verranno pagate dal conduttore all'amministratore del condominio.

Deve essere stipulata una adeguata copertura assicurativa per i rischi di responsabilità civile verso terzi, per danni eventualmente conseguenti all'attività svolta.

Il Conduttore è tenuto a riconsegnare l'immobile allo scadere del presente contratto e/o in caso di cessata locazione, nel medesimo stato in cui lo stesso si trovava all'inizio della locazione, salvo il normale deperimento derivante dall'uso.

#### **Art. 8) Deposito cauzionale**

Relativamente al deposito cauzionale il Locatore richiede che il Conduttore stipuli fideiussione bancaria o assicurativa dell'importo di € 3.000,00. La garanzia deve avere durata pari a quella del contratto e viene restituita alla scadenza della locazione, previa riconsegna dell'immobile. Sarà invece incamerato dal proprietario, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il Locatario, nonostante la preventiva diffida ad adempiere del Proprietario, si renda inadempiente anche solo ad uno degli obblighi del contratto, salvo, in ogni caso, l'obbligo della immediata ricostituzione, pena la decadenza della concessione.

In caso di revoca anticipata del contratto gli immobili dovranno essere riconsegnati alla Società Stella Polare SpA in stato di perfetta efficienza, liberi da cose e persone.

#### **Art. 9) Riservatezza**

Il locatore si impegna a non fornire a terzi notizie oggetto del presente contratto ed a fare delle notizie di cui venga in possesso, un uso tale da non recare pregiudizio alcuno al conduttore ed altresì si impegna ad osservare le disposizioni del Regolamento UE 679/16 e successive modifiche ed integrazioni.

Le disposizioni di cui al presente articolo produrranno effetti anche oltre la durata del presente contratto.

**Art. 10) Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici.**

**Art. 11) Il conduttore si impegna a rispettare e a far rispettare da tutti i suoi dipendenti e aventi causa le norme di buona convivenza all'interno dello stabile, evitando ogni fatto che possa arrecare molestia a condomini e/o vicini nonché a rispettare le norme di condominio vigenti o in futuro legittimamente emanate.**

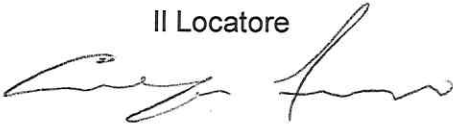
**Art. 12) Registrazione del contratto**

Le spese di bollatura e registrazione del presente contratto saranno sostenute in parti uguali dal locatore e dal conduttore; sarà cura del locatore provvedere allo svolgimento delle relative incombenze.

**Art. 13) Disposizioni di legge**

Per quanto non disciplinato nel presente contratto valgono le disposizioni di cui alla legge n. 392 del 27 luglio 1978 e successive modificazioni e/o integrazioni, nonché le disposizioni del codice civile.

Il Locatore



Il Conduttore



Sestri Levante, 2 luglio 2018