

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 _____ nato a _____ il _____ elettivamente domiciliato presso la sede sociale, _____ e _____ (di seguito indicato come **"conduttore"**) con sede in _____ Via _____, codice fiscale e partita IVA _____, in persona del legale rappresentante _____ nato a _____ il _____, elettivamente domiciliato presso la sede sociale,

Premesso che:

- 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;
- Tale avviso con atto datato _____ è stato aggiudicato da _____ con sede in _____ Via _____

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/ambulatori/uffici commerciali.

L'immobile, la cui superficie è individuata dall'allegata planimetria (che, firmata dai contraenti, forma parte integrante e sostanziale del presente contratto - ALLEGATO "A") sarà destinato esclusivamente ad uso di attività di _____ ed il Locatore garantisce che l'Immobile è idoneo all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi e alle autorizzazioni necessarie.

Art. 3) Durata

La locazione avrà durata di **6 anni** con decorrenza dal **01/01/2024** e sarà rinnovata di 6 anni in 6 anni, salvo disdetta che ciascuna delle parti potrà esercitare a mezzo di lettera raccomandata (r.a.r.) o a mezzo pec 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. È 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 o a mezzo pec.

Art. 4) Canone di locazione e aggiornamento

Il canone annuo di locazione iniziale ammonta a _____ (Euro _____/00), al netto dell'IVA, per ciascun anno di durata del contratto, che verrà corrisposto in 12 ratei mensili da corrispondersi entro il giorno 5 di ogni mese a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato a Stella Polare SpA (IBAN IT25Z050343223000000002021 BPM Agenzia Sestri Levante).

Il canone verrà aggiornato annualmente nella misura pari al 100% delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La variazione sarà determinata con riferimento all'indice mensile del terzo mese precedente alla data di decorrenza del contratto senza necessità di esplicita richiesta da parte del locatore, che la formula in questa sede per tutta la durata della locazione.

Nel canone sopra indicato non sono comprese le spese condominiali (come descritto nel successivo art. 8).

Art. 5) Deposito cauzionale e/o fidejussione

L'aggiudicatario definitivo dovrà addivenire, entro il termine fissato in apposita lettera di invito, alla stipulazione del formale contratto di locazione provvedendo al versamento del deposito cauzionale: si richiede una somma pari a tre quote mensili del canone di locazione e con validità non inferiore alla durata contrattuale. Qualora, a tale fine, il Conduttore intenda presentare una polizza fideiussoria, la stessa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui al comma 2 dell'articolo 1957 del C.C., nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta della Società. Il garante è liberato dalla garanzia prestata solo previo consenso espresso in forma scritta da parte della Società.

Art. 6) Stato dell'immobile alla consegna e divieto di sublocazione

Il fabbricato locato viene consegnato nello stato in cui si trova, noto e gradito al conduttore, e verrà utilizzato con uso_____. Le eventuali migliorie o modifiche devono essere espressamente approvate dal locatore, salvo i casi d'urgenza, e saranno a totale carico del conduttore, come meglio precisato nel seguente articolo. È fatto divieto al Conduttore di mutare, anche solo parzialmente o temporaneamente l'uso dichiarato.

È vietata la sublocazione totale o parziale dell'immobile ed, in ogni caso, la sua detenzione o l'utilizzo a qualsiasi titolo da parte di soggetti che non siano il Conduttore o suoi aventi causa.

ART. 7) Manutenzione ordinaria e straordinaria – obblighi del locatario

Il Conduttore deve provvedere a tutte le spese inerenti, conseguenti e/o connesse alla manutenzione *ordinaria e straordinaria* che risulti necessaria limitatamente ad infissi, dehors, intonaci interni e impianti ivi presenti (intesi come elettrico, idraulico, del gas) del bene oggetto del contratto impegnandosi a conservarlo con la diligenza del buon padre di famiglia anche al fine di riconsegnarlo, al termine della locazione, nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto pena risarcimento del danno; rimangono a carico del Conduttore le riparazioni cagionate da cattivo uso, negligenza o imperizia.

Il Conduttore non può, senza il consenso scritto del Locatore, apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o aggiunta al bene ottenuto in locazione; in ogni caso, quanto alle eventuali migliorie ed addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza del Locatore, questo avrà la facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il Conduttore sin d'ora. In caso contrario il Conduttore avrà l'obbligo - a semplice richiesta del Locatore, anche nel corso della locazione - della rimessione in pristino, a spese proprie.

Il Conduttore si obbliga a mantenere il bene che forma oggetto del presente contratto in perfetta efficienza; tutte le riparazioni di cui all'art. 1609 cod. civ., sono a carico del Conduttore, il quale deve provvedervi tempestivamente, salvo il

diritto della Società di sostituirsi ad esso in caso di inadempienza e di conseguire il rimborso di tutte le spese sostenute nonché l'eventuale risarcimento del danno. In caso di qualunque evento dannoso in qualunque modo ascrivibile al Conduttore, le spese necessarie per le riparazioni o altre indennità di altra natura e comunque denominate, saranno a esclusivo carico del Conduttore.

È pure esclusivo obbligo del Conduttore il rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari in materia di operatività e sicurezza degli impianti ivi presenti, al pari dell'attuazione delle norme di sicurezza del personale da questi dipendente.

Art. 8) Oneri a carico delle parti – Spese condominiali

Oltre agli oneri relativi alle manutenzioni già indicati all'art. 7 restano a carico del Conduttore le spese condominiali che verranno corrisposte direttamente all'amministratore del condominio nelle modalità previste dallo specifico regolamento condominiale che costituisce parte integrante del presente contratto di locazione (ALLEGATO "B"); tale regolamento prevede in particolare per gli studi medici uno specifico riparto delle spese relative a scala/ascensore (che il conduttore accetta con la sottoscrizione del presente documento).

Restano inoltre a carico del Conduttore tutti gli oneri accessori quali utenze telefoniche, elettriche, tassa rifiuti, ecc., per i quali provvederà a richiedere le relative volture.

Si richiede infine la stipula di adeguata copertura assicurativa per i rischi di responsabilità civile verso terzi, per danni eventualmente conseguenti all'attività svolta.

ART. 9) Responsabilità, norme di comportamento e diritto di accesso ai locali

Il Conduttore esonera fin d'ora la Società da ogni responsabilità per eventuali danni a persone, animali o cose derivanti da qualsiasi causa conseguente dall'utilizzazione del bene dato in locazione; è vietato al Conduttore compiere atti o tenere comportamenti che possano recare molestia agli abitanti delle unità immobiliari limitrofe.

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.

Il Conduttore è responsabile, verso il Locatore e/o verso terzi, di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile oggetto della presente locazione.

Il Conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al Locatore attraverso suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione e conservazione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività del Conduttore. Quest'ultimo si impegna altresì, con le medesime modalità, a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

Art. 10) 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. 11) 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.

Art. 12) Clausola risolutiva

Il presente contratto deve intendersi automaticamente risolto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c. nei seguenti casi:

- mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e con le modalità previste, delle somme dovute;
- mancato rispetto degli obblighi di custodia;
- violazione reiterata degli obblighi contrattuali;
- omessa manutenzione, degrado o uso improprio dei locali;
- cessione del contratto di locazione o sublocazione;
- modificazioni dell'immobile non preventivamente autorizzate dalla Società

La risoluzione in tali casi opera di diritto, qualora la Società comunichi per iscritto con raccomandata A.R. o con pec al Conduttore di volersi avvalere della clausola risolutiva ex art. 1456 del Codice Civile. Resta fermo l'obbligo del conduttore di corrispondere il dovuto oltre al risarcimento del danno cagionato

Art. 13) Foro Competente

Le parti convengono fin d'ora che ogni e qualsiasi controversia derivante dal presente contratto sarà sottoposta in via inderogabile al Foro di Genova.

Art. 14) Elezione di domicilio

Ai fini del presente contratto, anche processuali, di cognizione e di esecuzione le parti eleggono domicilio come segue:

- Stella Polare Spa: Sestri Levante Via Val di Canepa 33, 16039 Sestri Levante – dir.amm@pec.stellapolarespa.it
- Il conduttore: _____

Letto, approvato e sottoscritto.

Per STELLA POLARE SPA (Locatore):
- Dott. _____

Per(Conduttore)
- _____

Sestri Levante, _____

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del C.C. le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 3) Durata del contratto; 4) Canone, aggiornamento; 5) Deposito cauzionale; 6) Stato dell'immobile e divieto sublocazione; 7) Manutenzione ordinaria e straordinaria; obblighi del locatario; 8) Oneri a carico delle parti – spese condominiali; 9) Responsabilità, norme di comportamento e diritto di accesso ai locali; 10) Registrazione del contratto; 12) Clausola risolutiva espressa; 13) Foro competente

Per STELLA POLARE SPA (Locatore):
- Dott. _____

Per(Conduttore)
- _____

Sestri Levante, _____