

ALLEGATO 7

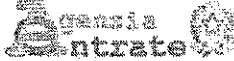
CONTRATTO DI LOCAZIONE

R.E. 538_2024

LOTTO UNICO

BENI 1 e 2





SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod. RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di GENOVA 1
Codice identificativo del contratto

In data 13/04/2023 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da

Il contratto e' stato registrato il 13/04/2023 al n.
e codice identificativo

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente :

Durata dal 01/05/2023 al 30/04/2029 Data di stipula 04/04/2023

Importo del canone 26.400,00 n.pagine 5 n.copie 1

Tipologia: Locazione immobile uso diverso da abitativo

E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO

A

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 561,00 (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'

Imposta di registro 528,00 Imposta di bollo 33,00

Risultano dichiarati 1 documenti ai fini dell'imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. C1 Rendita cat. 3159,22

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di GENOVA

Prov: GE

VIA CANTORE 265 265A

Li. 13/04/2023



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata registrata redatta in duplice copia da valere a tutti gli effetti di legge la società _____ con sede in _____ codice fiscale e iscrizione nel registro delle imprese di Genova al numero _____, numero REA SV- _____ domicilio digitale _____ qui rappresentata da legale rappresentante _____ nato a _____ residente in _____ codice fiscale _____ in seguito per brevità denominata "LOCATORE"

CONCEDE IN LOCAZIONE

Alla società _____ con sede legale in _____ codice fiscale e numero iscrizione nel registro delle imprese di _____ numero REA _____ qui rappresentata nella persona del Procuratore Speciale _____ nato a _____ residente in _____ codice fiscale _____ in seguito per brevità denominata "CONDUTTORE" che accetta, dichiarando di averli visti e graditi nello stato di fatto in cui oggi si trovano, gli immobili posti in Genova al piano negozi, via Antonio Cantore civici 265 rosso - 265a rosso e via Vittorio Alfieri 20 rosso, il tutto come meglio identificato in quanto circoscritto in colore giallo, nella allegata planimetria controfirmata dalle parti, quale parte essenziale del presente contratto.

Dati catastali:

sezione SAM Foglio 40 particella 9 subalterno 2 zona censuaria 3 categoria C/1 classe 11 superficie catastale 73 mq. rendita catastale 3.159,22

sezione SAM Foglio 40 particella 8 subalterno 1 zona censuaria 3 categoria C/1 classe 6 superficie catastale 105 mq. rendita catastale 1.679,93

La locazione sarà regolata dai seguenti patti:

1. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01/05/2023 al 30/04/2029.
2. Il Conduttore dichiara di aver visto gradito e accettato nello stato di fatto in cui attualmente si trova l'immobile concesso in locazione, fatto salvo quanto stabilito ai punti 24 e 25 del presente contratto. di prenderlo in consegna rendendosi custode dello stesso e impegnandosi a restituirlo alla scadenza e/o risoluzione del contratto in buono stato di conservazione, salvo il deperimento d'uso, nel merito il Locatore dichiara che il locale non presenta vizi occulti che ne possano pregiudicare l'utilizzo convenuto, l'adempimento a norme e/o disposizioni di legge. _____
3. Le parti convengono che nessuna garanzia e/o obbligazione sarà a carico del Locatore in ordine agli eventuali requisiti prescritti in capo al Conduttore, per l'uso cui l'immobile è _____

A

destinato, per diniego o revoca di licenza, autorizzazione o concessione amministrativa. A norma della Legge 46/90 e relativo regolamento, il Conduttore si impegna a far eseguire, nel rispetto delle norme stesse, gli eventuali adeguamenti agli impianti tecnologici che intendesse aggiungere ex-novo in relazione alla attività che svolgerà nell'immobile.

4. Il canone di locazione annuale viene convenuto ed accettato tra le parti in Euro 26.400,00 (ventiseimilaquattrocento/00) in esenzione Iva ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8 del Dpr 633/1972, da corrispondersi in canoni mensili anticipati, pari a Euro 2.200,00 (duemiladuecento/00) entro la prima decade di ogni mese, a mezzo bonifico bancario su conto corrente intestato al Locatore, presso l'Istituto bancario

Le parti stabiliscono che, fatte salve le ipotesi di dolo e/o colpa grave da parte del locatore, il Conduttore non potrà far valere alcuna eccezione e/o azione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute, sia dei canoni che degli acconti per spese di amministrazione. -----

5. Le parti convengono che, il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, a partire dal quarto anno (01/05/2026) di locazione, automaticamente e senza necessità di richiesta scritta da parte del locatore, considerandosi la richiesta già formulata ora per allora, in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, l'aumento sarà nella misura massima consentita dalla legge. -----

6. A partire dalla data di sottoscrizione del presente contratto il Conduttore dovrà rimborsare al Locatore, per quanto temporaneamente di competenza per l'anno 2023, gli oneri accessori rappresentati da tutte le spese di amministrazione ordinaria inerenti all'immobile locato e poste a suo carico per legge, uso e consuetudine, tali spese, in base all'ultimo rendiconto amministrativo, corrispondono a circa Euro 700,00 (settecento/00) annui, salvo conguaglio da eseguire alla fine di ogni esercizio amministrativo e saranno rimborsate dal Conduttore con acconti mensili di Euro 60,00 (sessanta/00), unitamente al canone di locazione. Il Conduttore ha diritto, ad ogni fine esercizio, di avere copia del bilancio amministrativo e relativo consuntivo dell'immobile locato. -----

7. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto per le spese di amministrazione non potrà mai essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento delle spese di amministrazione o del canone entro 20 giorni dalla loro scadenza costituirà motivo di risoluzione di diritto del presente contratto per grave inadempimento del Conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore del Locatore. -----

8. A garanzia delle obbligazioni tutte assunte col presente contratto e in particolare del pagamento del canone di locazione e delle spese di amministrazione, nonché dello stato di conservazione dell'immobile, il Conduttore versa, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto un deposito cauzionale di tre mensilità per un ammontare di euro 6.600,00 (seimilaseicento) Tale importo sarà restituito al Conduttore al termine del rapporto contrattuale, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di tutte le obbligazioni contrattuali qui assunte. -----

9. L'immobile viene concesso in locazione ad uso esclusivo di ufficio, in relazione all'oggetto del Conduttore per come specificato nella visura Camerale della società
più precisamente per promuovere la conclusione di contratti finanziari e in generale a compiere tutte le operazioni connesse e inerenti all'oggetto sociale del Conduttore.



10. Sono a carico del Conduttore tutte le riparazioni di ordinaria manutenzione e/o conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 del c.c., in esse rientrano, per patto espresso quelle inerenti a, serrature e chiavi, piccoli interventi di manutenzione/riparazione di parti degli impianti igienico sanitari, elettrico, di pertinenza esclusiva dell'immobile locato, le riparazione del rivestimento dei muri e dei soffitti, ad eccezione di danni derivanti da altri condomini o dal condominio stesso, nonché la manutenzione periodica degli infissi interni ed esterni. Qualora il Conduttore non provveda ad eseguirle, il Locatore vi provvederà direttamente addebitandone il costo al Conduttore che dovrà rimborsarlo entro 30 giorni dalla avvenuta riparazione. Nel caso in cui la cosa locata necessitasse di riparazioni straordinarie che non sono a carico del Conduttore, quest'ultimo è tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta al Locatore medesimo. -----
11. Il Conduttore, costituito custode della cosa locata, esonera il Locatore da ogni responsabilità e quindi non potrà pretendere indennità alcuna, per danni causati all'immobile o ai suoi arredi e che potessero derivare a seguito di, doloso e colposo comportamento di terzi e/o per interruzione incolpevole dei servizi, del pari non potrà pretendere dal Locatore, e comunque sin d'ora espressamente vi rinuncia, indennità per danni provocati da fenomeni atmosferici, alluvioni, maremoti, terremoti, allagamenti, rigurgiti o da difettoso funzionamento anche dei servizi comuni e privati, rottura di condutture, infiltrazioni e simili, fatte salve le ipotesi di dolo e di colpa grave del Locatore nelle manutenzioni di propria competenza.
12. Il Conduttore non potrà eseguire modifiche o trasformazioni murarie dell'immobile, senza l'espresso consenso scritto del Locatore. Le parti di comune accordo stabiliscono che tutte le eventuali migliorie o addizioni che dovesse apportare, anche con il consenso del Locatore, rimarranno al termine del rapporto contrattuale a favore dell'immobile e non gli potranno dare comunque diritto di sorta ad indennizzi o compensi a fine locazione, ancorché il Locatore dovesse mantenerle, è comunque fatta salva la facoltà del Locatore di richiedere il ripristino stato. -----
13. È vietato al Conduttore, pena la risoluzione di diritto del contratto stesso, ai sensi dell'art. 1456 c.c., salvo in ogni caso il risarcimento dei danni, adibire l'immobile ad uso diverso da quello convenuto al precedente punto "9" cedere a terzi il contratto di locazione, sia parzialmente che totalmente anche a titolo gratuito, subaffittare l'immobile o parte di esso. Rimane salva la possibilità di sublocazione a società partecipate dal Conduttore o a soggetto che con esso intrattenga rapporto di mandatarietà, quale agenzia di attività finanziaria operante per conto del Conduttore. Resta inteso che l'eventuale silenzio o l'acquiescenza del locatore in ordine alla violazione dei divieti a carico del Conduttore ed in generale in ordine agli eventuali inadempimenti di esso Conduttore, anche se comportanti le conseguenze di cui all'art. 1456 del c.c. avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsivoglia effetto a favore del Conduttore medesimo. -----
14. Il Conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione ai sensi delle vigenti disposizioni in tema di trattamento dei dati personali di cui al regolamento CE n. 679 del 27/04/2016 e delle relative disposizioni nazionali di recepimento. -----
15. In deroga all'art. 27, comma 7, della legge n. 392/78, il Conduttore ha la facoltà di recedere dal contratto di locazione commerciale in qualsiasi momento, a sua richiesta, previo avviso da recapitare mediante lettera raccomandata o comunicazione all'account P.E.C della società



proprietaria con un preavviso di sei mesi della data in cui si ritiene di voler rilasciare l'immobile. -----

16. Il Conduttore si impegna ad osservare e a far osservare ai propri dipendenti, il regolamento in uso nel caseggiato, le deliberazioni che in genere fossero adottate dall'amministrazione della casa, in specie per la disciplina e il godimento dei servizi comuni, e comunque si impegna a subordinarsi a tutte le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. -----
17. Il Locatore, in caso di vendita o di recesso anticipato potrà, nei giorni feriali ed in orario di lavoro, previo avviso telefonico, visitare o far visitare a terzi i locali concessi in locazione.
18. Sono interamente a carico del Conduttore ogni altra spesa relativa alle utenze della cosa locata, quali, energia elettrica, eventuale fornitura di gas, tassa Comunale sullo smaltimento rifiuti solidi urbani e simili servizi, ad eccezione di eventuali conguagli afferenti periodi estranei alla locazione oggetto del presente contratto. -----
19. Contestualmente alla firma del presente contratto vengono consegnate al Conduttore le chiavi di accesso all'immobile, permettendo così al Conduttore stesso di poter eseguire a propria cura e spesa, nel periodo che intercorre tra la data di sottoscrizione e quella di decorrenza del presente contratto, la necessaria pulizia del locale, l'imbiancatura e in generale qualunque intervento di ordinaria manutenzione che il Conduttore reputi necessario allo svolgimento della propria attività. -----
20. In caso di lavori straordinari il locatore potrà addivenire a qualunque opera di restauro, senza che il conduttore possa fare opposizione né chiedere indennizzi di sorta valendosi degli artt. 1583 e 1584 del c.c., anche quando questi comportino la privazione del godimento di parte della cosa locata. ed in tal caso il canone di locazione pattuito potrà essere aumentato, se richiesto dal Locatore, per un importo pari all'interesse legale del capitale impiegato, a far tempo dal mese successivo a quello in cui il locatore avrà rapportato l'esborso. -----
21. Le modifiche e varianti ai patti della presente scrittura dovranno sempre ed esclusivamente risultare da atto scritto. L'inadempienza da parte del Conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, *ipso iure*, la sua risoluzione. -----
22. Per tutto quanto non stabilito nel presente contratto si rimanda espressamente alla normativa vigente e al codice civile, legge 392/78 e 431/98. Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, Foro competente viene eletto il Foro di Genova. -----
23. Le spese per la registrazione del presente contratto e per i suoi eventuali rinnovi sono a carico del Locatore e del Conduttore nella misura del 50%, quelle di bollo sono a carico del Conduttore. -----
24. Il Locatore evidenzia al Conduttore che all'interno dell'immobile esiste un impianto di aereazione del locale, per la fornitura di aria calda e aria condizionata, i cui motori sono posizionati e nascosti sopra le vetrine di via Cantore, tale impianto compreso i motori di alimentazioni sono stati installati dal precedente inquilino, per cui il Locatore non può assumere nessuna responsabilità sul loro effettivo funzionamento e sul loro grado di manutenzione in conformità alle attuali normative; tuttavia, laddove si dovessero riscontrare anomalie o guasti, prima della decorrenza del presente contratto sarà onere del Locatore intervenire nelle riparazioni con costi interamente a proprio carico, al fine di -----



pienamente efficiente l'impianto. È stato comunque, in data 28/03/2023, inoltrata al Conduttore all'indirizzo di posta elettronica _____ (per conoscenza anche all'indirizzo di posta elettronica dell'Avv. _____ in qualità di Procuratore Speciale), la certificazione degli impianti, rilasciata, al precedente inquilino da tecnico abilitato e così parimenti trasmessa al nuovo Conduttore. -----

25. Si dà atto che con mail datata 28/03/2023 è stata inviata al Conduttore, all'indirizzo di posta elettronica _____ (per conoscenza anche all'indirizzo di posta elettronica dell'Avv. _____, in qualità di Procuratore Speciale), la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico relativo ai locali locati e che eventuali modifiche attuate dal Conduttore comporteranno l'obbligo, per lo stesso, di ottenere nuova certificazione, che dovrà essere consegnata al locatore alla fine dei lavori o comunque alla fine del rapporto di locazione. -----

26. Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile, come previsto dall'articolo 6 comma 3 del decreto legislativo numero 23/2011, nel testo modificato dell'articolo 6 del decreto legge 63 del 04/06/2013. Attestato di certificazione energetica numero 10609 rilasciato il 13/03/2023 -----

Genova 04/04/2023

Letto confermato e sottoscritto.

IL LOCATORE

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 del c.c. si approvano specificatamente per iscritto i patti di cui ai su estesi articoli dal numero 1 al numero 26 compreso.

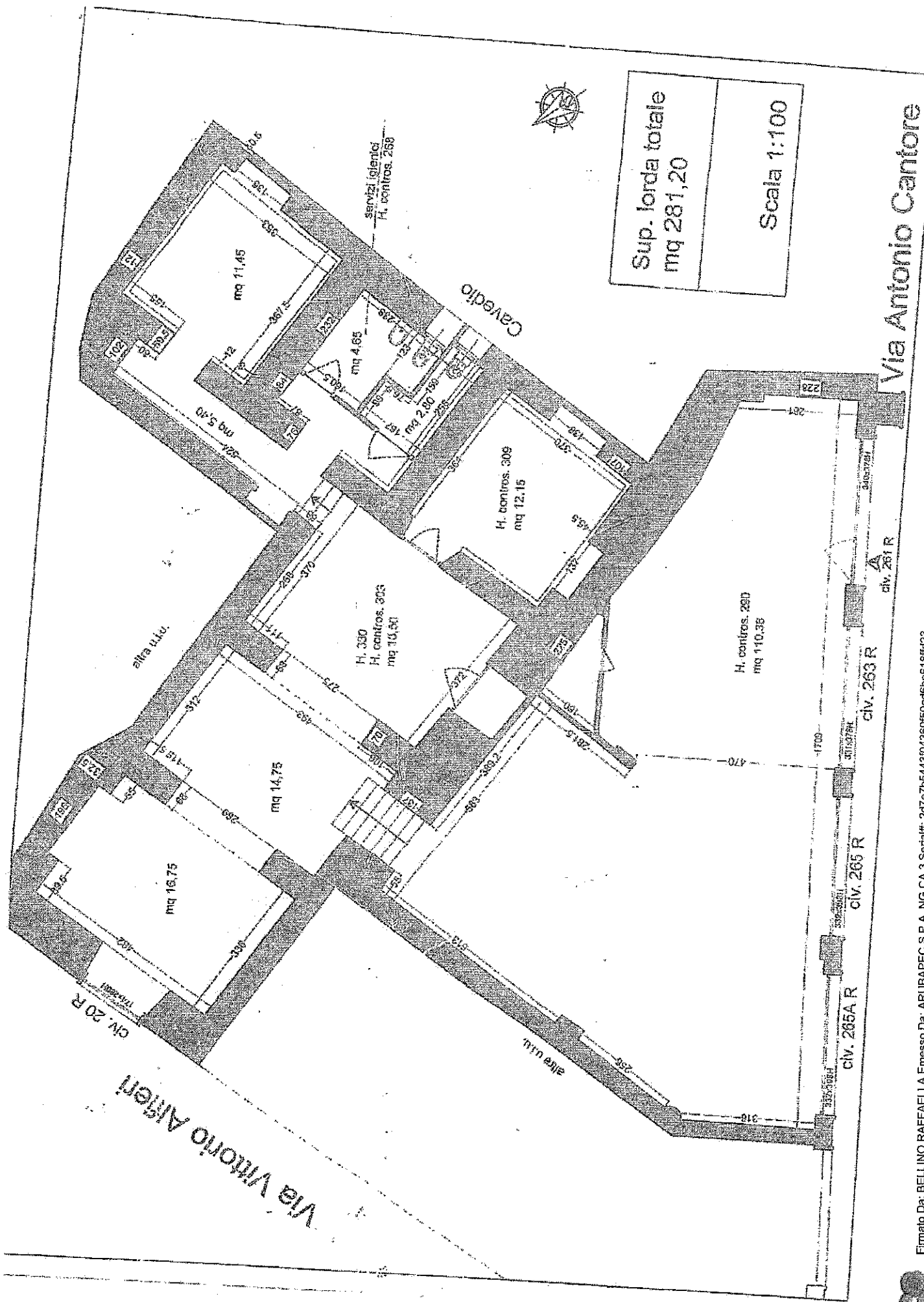
IL LOCATORE

IL CONDUTTORE



4 allegati





Sup. lorda totale mq 281,20
Scala 1:100

Via Antonio Cantore

Via Vittorio Alfieri

CIV. 20 R

CIV. 265A R

CIV. 265 R

CIV. 263 R

CIV. 261 R

