

**CONTRATTO DI LOCAZIONE
DI IMMOBILE A USO NON ABITATIVO**

Tra

World Trade Center Genoa Azienda Speciale della Camera di Commercio di Genova, con sede in Genova, Via Garibaldi 4, iscritta nel Registro delle imprese di Genova con numero di codice fiscale e partita IVA 01601570995, in persona del Dott. Alessandro Cavo in qualità di legale rappresentante di seguito denominata **“Locatore”**

E

[•] con sede in [•], Via [•], iscritta nel Registro delle imprese di [•] con numero di codice fiscale e partita IVA [•] in persona del [•] in qualità di [•] (“[•]” e/o il **“Conduttore”** e, unitamente a WTC Genoa, le **“Parti”**)

Premesso che:

- A. Il WTC Genoa è proprietario di un’unità immobiliare in Genova, Via De Marini n. 1, sita al piano diciannovesimo della Torre World Trade Center, comprendente dell’immobile meglio descritto al successivo articolo 1.
- B. Al fine di concedere in locazione l’immobile, WTC Genoa ha avviato una procedura aperta e competitiva mediante la pubblicazione di un avviso di asta pubblica.
- C. [•] si è aggiudicato la procedura avviata da WTC Genoa per la locazione dell’immobile alle condizioni e termini previsti dal presente contatto.

Tutto ciò premesso, che forma parte integrante e sostanziale del presente contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue

1 OGGETTO

Alle condizioni e termini previsti dal presente Contratto, WTC Genoa concede in locazione a [•], che accetta di condurre in locazione l’Immobile di seguito dettagliatamente descritto:

nel comune di Genova, in Via De Marini, 1 locali, per la gestione dell’attività di somministrazione di alimenti e bevande, siti al piano diciannovesimo della Torre

World Trade Center della superficie di mq 115 circa ed evidenziato nella planimetria catastale allegata in colore giallo compresi nella più ampia unità immobiliare censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova Sezione SAM foglio 42, mappale 103, subalterno 323, Via De Marini 1, Piano19, Z.C.1, cat. A10.

2. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

- 2.1 L'Immobile è concesso in locazione da WTC Genoa al Conduttore [•] per la gestione dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande che, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 35 della Legge n. 392/1978, comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e utilizzatori della Torre World Trade Center.
- 2.2 Il Conduttore si impegna, una volta terminati i lavori di completamento e predisposizione meglio indicati al successivo articolo 5, a svolgere l'attività di somministrazione all'interno dell'Immobile, essendo interesse anche di WTC Genoa che l'esercizio venga effettivamente aperto al pubblico degli utenti e utilizzatori della Torre World Trade Center.
A tal fine il Conduttore si impegna a richiedere il rilascio di nuova licenza per la somministrazione di alimenti e bevande all'interno dell'Immobile in sostituzione della precedente licenza n. 15325 rilasciata in data 20 settembre 1994 dal Comune di Genova al WTC Genova che e, ove necessario, si impegna sin d'ora a formalizzarne la rinuncia in considerazione della completa modifica dell'originario stato dei locali.
- 2.3 Nell'ambito della gestione dell'attività di somministrazione, il Conduttore si impegna ad aderire al Progetto Genova Gourmet promosso dalla CCIAA di Genova, rispettandone il relativo regolamento.
- 2.4 Il Conduttore non potrà modificare (in tutto o in parte) la destinazione e/o l'uso dell'Immobile senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

3. CANONE

- 3.1 Il canone annuo per la locazione dell'Immobile viene consensualmente determinato in complessivi euro _____ (euro _____ virgola __) oltre IVA.
- 3.2 Il Canone sarà annualmente aggiornato su richiesta del Locatore, a decorrere dall'inizio del secondo anno di durata contrattuale, in relazione alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nei dodici mesi precedenti (pubblicato sulla Gazzetta

ufficiale). La misura dell'aggiornamento del Canone sarà quella massima di volta in volta consentita dalla legge, alla data odierna pari al 75%.

3.3 Il Canone dovrà essere pagato in 4 (quattro) rate trimestrali anticipate di pari importo comprensive di IVA.

In considerazione dell'onere a carico esclusivo del Conduttore per i lavori di completamento dell'Immobile, le Parti convengono che il canone decorrerà dal 90° (novantesimo) giorno successivo alla stipula e, pertanto, la prima rata trimestrale anticipata dovrà essere versata entro il [•].

3.4 Le rate trimestrali del Canone successive alla prima dovranno essere pagate dal Conduttore mediante bonifico bancario sul conto corrente del Locatore IBAN [•] aperto presso [•], Filiale di Genova (o sul diverso conto corrente comunicato per iscritto dal Locatore), entro e non oltre il 10° (decimo) giorno di ogni trimestre di riferimento, previa emissione della relativa fattura.

3.5. Fermo quanto previsto al precedente articolo 3.4, in caso di mancato e/o ritardato pagamento del Canone alle scadenze pattuite nonostante quanto sopra previsto, le Parti concordano che saranno dovuti interessi moratori che vengono convenzionalmente determinati nella misura stabilita dall'art. 5 del Decreto Legislativo n. 231/2002, disciplina alla quale le parti rinviando pattizamente a prescindere dall'ambito oggettivo di applicazione della predetta normativa.

4. DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

4.1 Il presente Contratto di Locazione ha durata di 6 (sei) anni decorrenti dalla data odierna e scadrà quindi in data [giorno] [mese] [anno] (la "Prima Scadenza").

4.2. Alla Prima Scadenza il presente Contratto si rinnoverà automaticamente, ai medesimi termini e condizioni, per ulteriori 6 (sei) anni salvo disdetta di una delle Parti da comunicarsi all'altra Parte a mezzo raccomandata A.R. che dovrà essere inviata con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi rispetto alla Prima Scadenza. Resta peraltro inteso che il Locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione del Contratto alla Prima Scadenza solo per uno dei motivi di cui all'articolo 29 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 che dovrà essere specificamente indicato nella comunicazione di cui sopra.

4.3 Alla scadenza del dodicesimo anno il presente Contratto non si rinnoverà automaticamente e terminerà senza necessità di alcuna apposita preventiva disdetta.

5. ATTUALE STATO DELL'IMMOBILE E LAVORI DI COMPLETAMENTO E PREDISPOSIZIONE

- 5.1 La Parti si danno reciprocamente atto e riconoscono che l'Immobile è attualmente allo stato grezzo privo di pareti divisorie interne, controsoffitti, pavimentazioni, impianto elettrico e idraulico nonché altre finiture, stato che il Conduttore dichiara di ben conoscere e di accettare assumendo ogni onere, costo e responsabilità in relazione al completamento ed alla predisposizione dell'Immobile per lo specifico esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande.
- 5.2 Le Parti convengono pertanto che i lavori di completamento e predisposizione dell'Immobile a carico del conduttore:
- (i) non potranno riguardare parti strutturali né modifiche o interferenze con impianti condominiali esistenti;
 - (ii) dovranno essere previamente comunicati ed autorizzati dal WTC che non potrà comunque irragionevolmente negare il proprio consenso entro il termine di [•] giorni dalla presentazione da parte del Conduttore del progetto esecutivo corredato da relazione illustrativa dei lavori, fermo restando che le opere di finitura e allestimento dei locali nonché gli arredi esulano dalla richiesta di preventiva comunicazione ed autorizzazione;
 - (iii) dovranno essere eseguiti nel rispetto di tutte le normative vigenti e previo ottenimento delle prescritte licenze, denunce, autorizzazioni e permessi. A tal fine il WTC Genoa si impegna a prestare ogni eventuale consenso o autorizzazione che fossero richiesti al fine di consentire al Conduttore l'esecuzione dei lavori di allestimento;
 - (iv) dovranno essere comunque eseguite a regola d'arte, con costi e responsabilità a carico esclusivo del Conduttore.
- 5.3 I lavori di completamento e predisposizione infissi all'Immobile e/o che non potranno essere altrimenti asportati senza danno a, ancorché autorizzati da Genoa WTC, non daranno diritto comunque ad alcun indennizzo, rimborso o credito a favore del Conduttore e, alla cessazione del rapporto di locazione, resteranno definitivamente acquisiti dal Locatore.

6. ASSENZA DI GARANZIE PER VIZI

In considerazione dell'attuale stato a grezzo dell'Immobile e di quanto convenuto ai precedenti artt. 3.3 e 5 è espressamente e convenzionalmente esclusa qualsiasi garanzia e/o responsabilità del Locatore per eventuali vizi dell'Immobile.

7. MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI E INNOVAZIONI

- 7.1. Fermo quanto previsto dall'art. 5 per gli iniziali lavori di completamento e predisposizione dell'Immobile, al Conduttore è fatto divieto di apportare successive ulteriori modifiche, miglioramenti, addizione e/o innovazioni dell'Immobile (collettivamente le "**Modifiche**") senza il preventivo consenso scritto del Locatore, che non potrà essere irragionevolmente negato.
- 7.2. Sempre fermo quanto previsto dall'art. 5 e all'art. 7.1, le Modifiche eseguite dal Conduttore nel corso del Contratto, eccettuato quanto asportabile senza danno, resteranno a favore del Locatore, il quale potrà a proprio insindacabile giudizio:
- (i) conservare dette Modifiche senza che il Conduttore possa pretendere alcun rimborso e/o indennizzo di sorta; ovvero
 - (ii) chiedere l'eliminazione delle Modifiche avvalendosi della facoltà prevista al successivo paragrafo 7.5.
- 7.3. Resta sin d'ora inteso che ogni Modifica dovrà essere eseguita dal Conduttore a regola d'arte senza alterare le strutture portanti e/o gli impianti condominiali a servizio dell'Immobile. In ogni caso dovrà essere eseguita nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge e regolamento e previo ottenimento delle prescritte licenze, denunce, autorizzazioni e permessi.
- 7.4. Il Conduttore assume ogni responsabilità riguardo gli obblighi di cui sopra e si impegna a tenere integralmente manlevato e indenne il Locatore da ogni conseguenza pregiudizievole o dannosa che possa derivare dalla loro inosservanza.
- 7.5. Le Parti concordano che il Locatore avrà diritto in ogni momento di pretendere la rimozione delle Modifiche e la rimessa in pristino degli Immobili a spese e cura del Conduttore in caso di Modifiche non preventivamente autorizzate per iscritto dal Locatore.

8. MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

- 8.1. Le Parti concordano espressamente che il Conduttore dovrà tempestivamente provvedere a proprie esclusive cure e spese a tutte le riparazioni nonché le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Immobile, ad eccezione esclusiva della manutenzione straordinaria delle sole parti strutturali che rimane in capo al Locatore.

- 8.2 A titolo esemplificativo e non esaustivo, le Parti precisano che le opere a carico esclusivo del Conduttore ricomprendono la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti gli impianti, attrezzature e infissi installati negli Immobili nonché di tutte le opere murarie, sia interne che esterne, connesse a tali impianti, attrezzature e infissi.
- 8.3 Le riparazioni e le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del Conduttore sono soggette *mutatis mutandis* alle medesime previsioni stabilite ai paragrafi 7.3 e 7.4.
- 8.4 Nel caso di ritardo e/o di rifiuto del Conduttore di eseguire le riparazioni e le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria poste a suo carico, il Locatore avrà facoltà, con preavviso scritto di 7 giorni, di fare eseguire direttamente dette riparazioni e opere. Le spese eventualmente anticipate dal Locatore dovranno essere rimborsate dal Conduttore entro 7 giorni richiesta del Locatore.

9. OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE

- 9.1. Il Conduttore si impegna a mantenere e rinnovare – nonché a utilizzare e conservare l’Immobile in conformità a – tutte le autorizzazioni, licenze, permessi, certificati e consensi previsti dalle disposizioni di legge e regolamentari in relazione alla destinazione e all’attività prevista all’art. 2.
In particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il Conduttore si impegna a fare in modo che gli Immobili dispongano di, e siano conformi a, tutte le autorizzazioni, licenze, permessi, certificati e consensi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia urbanistica, edilizia, ambientale, di salute e igiene, di sicurezza (anche relativamente ai luoghi di lavoro) e agibilità, di installazione e conformità degli impianti.
Con riferimento a tali materie, il Conduttore si impegna inoltre a rispettare tutte le applicabili disposizioni di legge e regolamentari in relazione agli Immobili.
A tal fine, il Locatore, per quanto di sua competenza, si impegna a prestare la massima collaborazione al Conduttore, senza tuttavia assumere alcun onere economico al riguardo.
- 9.2 Il Conduttore è sin d’ora costituito custode dell’Immobile a ogni fine ed effetto e, in particolare, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 2051 cod. civ. sollevando il Locatore da ogni relativa responsabilità.
- 9.3 In aggiunta a quanto previsto agli articoli 7 e 8 che precedono, restano ad esclusivo carico del Conduttore tutti gli oneri i costi e le spese derivanti e/o relativi e/o comunque connessi all’utilizzo, all’occupazione e alla custodia degli Immobili.

10. CONDOMINIO E SERVIZI COMUNI EROGATI DA WTC GENOA

10.1 Il Conduttore si impegna a rispettare il regolamento del condominio Torre World Trade Center applicabile e ad osservare le deliberazioni delle relative assemblee.

10.2 Il Conduttore si impegna ad aderire all'utilizzo dei servizi comuni forniti dal WTC Genoa a tutti gli utilizzatori del 19° piano di sua proprietà, ivi incluso l'utilizzo e la pulizia dei servizi igienici che il Locatore si impegna a mettere a disposizione del Conduttore anche ai fini dell'attività di somministrazione da svolgere nell'Immobile.

Gli oneri per i servizi comuni forniti a tutti gli utilizzatori del 19° piano così come gli oneri e le spese condominiali saranno ripartiti proporzionalmente in base alle superfici effettivamente occupate da ciascun utilizzatore rispetto al totale.

10.3 In aggiunta al Canone, il Conduttore dovrà pertanto versare a WTC Genova:

- (i) l'importo trimestrale forfettariamente convenuto pari ad euro 200,00 (novanta virgola zero zero) oltre IVA a titolo di corrispettivo per l'utilizzo dei servizi comuni forniti dal WTC Genoa agli utilizzatori del 19° piano;
- (ii) l'importo su base trimestrale pari ad euro 1.650,00 (milleseicentocinquanta virgola zero zero) a titolo di acconto per il rimborso delle spese ed oneri condominiali, salvo conguaglio annuale sulla base del rendiconto condominiale che indicherà separatamente la quota degli oneri e spese condominiali a carico del Conduttore.

Resta inteso che tali somme saranno periodicamente aggiornate dal Conduttore sulla base del criterio di ripartizione proporzionale in base alle superfici del 19° piano di proprietà del WTC Genova effettivamente occupate da ciascun utilizzatore.

11. ASSICURAZIONE

11.1 Il Conduttore, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, provvede a stipulare, con decorrenza dalla data odierna, polizze di assicurazione concluse con primarie compagnie assicurazioni e aventi standard di copertura conformi a quelli normalmente adottati nel settore immobiliare contro i seguenti rischi:

polizza per l'assicurazione civile in relazione all'utilizzo degli Immobili con un massimale complessivo non inferiore ad euro 250.000, restando espressamente inteso che tale polizza dovrà prevedere l'estensione delle c.d. garanzie "Rischio Locazione" e "ricorso vicini e/o terzi".

11.2. Per tutta la durata del presente Contratto, il Conduttore si impegna a mantenere e a rinnovare la polizza assicurativa di cui al precedente paragrafo 11.1, ovvero a sostituirla con altre polizze che dovranno avere i medesimi standard di copertura.

In particolare, il Conduttore si impegna ad eseguire tutti i pagamenti e gli adempimenti ai sensi della polizza assicurativa al fine del mantenimento della relativa copertura, fermo restando che, in caso di inadempimento da parte del Conduttore, il Locatore avrà facoltà di procedere direttamente alla stipulazione di tali polizze assicurative, con spese e oneri a carico del Conduttore.

12. RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

12.1 Al termine della relativa locazione, l'Immobile dovrà essere immediatamente riconsegnato al Locatore in buono stato conservativo, salvo il deterioramento o il consumo risultante dal normale uso conforme alle disposizioni del presente Contratto.

12.2. In caso di mancata e/o ritardata riconsegna degli Immobili, il Locatore potrà richiedere, in aggiunta ai canoni sino all'effettiva restituzione, il pagamento di una penale non riducibile determinata nella percentuale del 4 % (quattro per cento) del Canone applicabile per ogni mese (o frazione di mese) di ritardo negli altri casi di riconsegna degli Immobili.

13. CESSIONE DEL CONTRATTO

13.1. Anche in espressa deroga a quanto disposto dell'articolo 36 della Legge n. 392/1978, il Conduttore non potrà sublocare o concedere in uso, in tutto o in parte, gli Immobili oggetto del presente Contratto né cedere, neppure mediante la cessione e/o l'affitto di azienda, il Contratto senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

14. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In relazione al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e alla L.R. 29 maggio 2007 n. 22 e loro successive modificazioni e integrazioni e al D.lgs. 3 marzo 2011 n. 28, che l'unità immobiliare comprendente l'Immobile è dotata dell'attestato di prestazione energetica Allegato sub "C" rilasciato in data 31/01/2020 da Di Somma Nunzio iscritto nell'Elenco Regionale dei Certificatori al numero 552.

15. GARANZIA PRESTATO DAL CONDUTTORE

15.1 A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni previste nel presente contratto, il Conduttore consegna al Locatore una cauzione dell'importo di euro [•] (euro [•]) pari al 25% del canone annuo e corrispondenti a tre mensilità.

15.2 Tale cauzione è prestata mediante [*nota: da indicare la modalità prescelta*]:

- (a) garanzia bancaria a favore di WTC Genoa, rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, in regola con il disposto della legge 10 giugno 1982 n. 348;
- (b) polizza fideiussoria a favore di WTC Genoa, rilasciata da una delle imprese di assicurazioni autorizzate al ramo cauzioni, ai sensi dell'Allegato D.Lgs. 7 settembre 2005 n. 209, in regola con il disposto della legge 10 giugno 1982 n. 348;
- (b) garanzia rilasciata da un intermediario finanziario iscritto all'elenco speciale di cui all'art. 106 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'apposito albo, conformemente ai requisiti richiesti dall'art. 93 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50.

Le garanzie di cui sopra dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio di preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 c.c. nonché l'espresso riconoscimento di garanzia autonoma con l'obbligo di pagamento entro e non oltre il termine di 15 giorni dalla semplice richiesta scritta di WTC Genoa attestante l'inadempimento di una delle obbligazioni a carico del Conduttore.

Le garanzie di cui di cui alle lettere (b), (c) e (d) devono avere validità di 78 (settantotto) mesi ovvero validità anche inferiori comunque almeno pari a 18 mesi, fermo restando in tal caso l'obbligo a carico del Conduttore di procurare il rinnovo della garanzia prestata entro 2 mesi precedenti alla relativa scadenza, con diritto del Locatore di escussione in caso di mancato tempestivo rinnovo.

16. TRATTAMENTO FISCALE E SPESE

16.1 Le Parti dichiarano che il presente Contratto di Locazione è costituito da immobile a uso strumentale e pertanto è dovuta l'imposta di registro in misura proporzionale dell'1% (uno per cento) ai sensi dell'articolo 5 della Parte I della tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

Il Conduuttore si impegna a richiedere la registrazione del presente Contratto a propria cura e spese entro i termini di legge.

16.2 Tutte le spese derivanti dal presente Contratto sono a carico esclusivo del Conduuttore, ad eccezione delle spese di registrazione che, ai sensi dell'articolo 8 della Legge n. 392/1978 sono a carico del Conduuttore e del Locatore in parti uguali.

16.3 Ai sensi dell'articolo 10, comma 1°, n. 8) del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, il Locatore manifesta ed esercita espressamente l'opzione per l'imposizione dell'IVA sul presente Contratto di Locazione.

A seguito dell'esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA da parte del Locatore qualsiasi ammontare (inclusi costi e spese) pagabile al Locatore ai sensi del presente Contratto si intende al netto dell'IVA o di qualsiasi altra Tassa che potrebbe essere addebitata in relazione a detto importo. Pertanto, il Conduuttore sarà tenuto a pagare al Locatore (in aggiunta a detto importo e contestualmente al relativo pagamento) una somma pari all'importo dell'IVA o di predetta Tassa.