

CONTRATTO LOCAZIONE IMMOBILE COMMERCIALE
TRA

da una parte

"IMMOBILIARE ARIMONDO S.R.L." con sede in San Bartolomeo al Mare (IM), Via Aurelia n. 136, capitale sociale euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Imperia col seguente Codice fiscale e numero d'iscrizione 01593810086, come dichiara il signor Arimondo Roberto, codice fiscale RMN RRT 79B10 D969H, nato a GENOVA il 10/02/1979, in qualità di legale rappresentante della società con Partita IVA 01593810086, - PEC immobiliarearimondo@pec.it - di seguito detta anche parte

Locatrice

e dall'altra parte

Arimondo Srl con sede in San Bartolomeo al Mare (IM), Via Aurelia 136 Partita Iva - Codice Fiscale e numero iscrizione al Registro delle Imprese di Imperia (IM) n°00397200080, PEC arimondo@postecert.it, nella persona del Signor Luciano Arimondo nato a San Bartolomeo al Mare il 10/06/1949, domiciliato ai fini del presente atto presso la sede legale, nella sua qualità di Legale Rappresentante e quindi in valida rappresentanza della società stessa;

di seguito detta anche parte Conduttrice

PREMESSO

1) che la locatrice è unica proprietaria dell'unità immobiliare sita nel Comune di Carcare in Viaidentificata al catasto fabbricati al :

- Foglio;

evidenziato nel prospetto allegato A), con accessorie, pertinenze ed area a parcheggio, il tutto descritto al Catasto Fabbricati come segue:

Comune di foglio

avente destinazione d'uso commerciale per la vendita al dettaglio di

Luciano Arimondo
7.6

prodotti alimentari e non alimentari, con graffata confinante area esterna da adibire a parcheggio pertinenziale al mappale sottoscritta dalle parti, viene allegata al presente contratto perché ne costituisce parte integrante e sostanziale (allegato)

- fogliolocale adibito all'esercizio della somministrazione di alimenti e bevande di mq 53.

2) che la conduttrice è interessata ad assumere in locazione l'unità immobiliare sopra descritta (allegato A) per poterla adibire all'esercizio dell'attività commerciale per la vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non (media struttura di vendita), su una superficie di vendita autorizzata di almeno mq. 1400 circa con annessi i previsti parcheggi pertinenziali per le medie strutture di vendita;

3) che con riferimento al fabbricato con graffata area pertinenziale, e in conformità all'allegata planimetria di progetto sottoscritta dalle parti (allegato A), parte conduttrice si è impegnata a presentare e ha presentato alle competenti autorità istanza per il rilascio di tutte le licenze e autorizzazioni (amministrative, sanitarie, edilizie, urbanistiche, ecc.) necessarie per ristrutturare i locali al fine di potervi svolgere legittimamente attività di vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non, su una superficie autorizzata di almeno mq 1400 circa, oltre area pertinenziale da adibire a parcheggi, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: titolo abilitativo edilizio, nulla osta igienico sanitario, nulla osta VVFF, autorizzazione amministrativa per l'apertura di una media struttura di vendita di alimenti e non;

5) che la conduttrice ha puntualmente adempiuto a tutto quanto previsto dal Comune – Sportello Unico Attività Produttive – per l'autorizzazione ad esercitare;

tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1 - Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

2 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE - La locatrice - per sé e suoi successori e/o aventi causa - concede in locazione alla conduttrice, che a sua volta accetta, l'unità immobiliare di seguito descritta che insiste sull'area sita nel Comune di Carcare (SV) avente consistenza mq. Superficie catastale mq. avente destinazione d'uso commerciale per la vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari, contrassegnata con bordatura in colore rosso nella planimetria che, sottoscritta dalle parti, viene allegata al presente contratto perché ne costituisca parte integrante e sostanziale (allegato).

3 - DESTINAZIONE - L'unità immobiliare e l'area pertinenziale in oggetto è concessa in locazione al conduttore con destinazione d'uso commerciale al dettaglio per la vendita di prodotti alimentari e non.

4 - DECORRENZA E DURATA DELLA LOCAZIONE

Il contratto di locazione inizia oggi XXXXXXXX, data di stipula del presente atto, e scade il XXXXXXXX; esso sarà prorogato automaticamente per ulteriori anni sei, rinunciando fin d'ora irrevocabilmente il Locatore ad esercitare la facoltà di diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza previsto dall'art. 29 legge n. 392/1978.

5 - CANONE ANNUO DI LOCAZIONE E MODALITA' DI PAGAMENTO - RESTITUZIONE CAPARRA CONFIRMATORIA

Il canone base annuo di locazione è pattuito in Euro oltre IVA di legge.

A partire dal [REDACTED], il canone come sopra determinato sarà aggiornato - su richiesta del Locatore - con riferimento alle variazioni verificatesi nell'anno precedente, in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, e così di seguito per ogni annualità, tenendo come indice di riferimento l'ultimo pubblicato dall'Istat nel giorno corrispondente a quello di

Locat

2.6

decorrenza del presente contratto.-

Il pagamento del canone avverrà, a partire dal XXX, con rate trimestrali anticipate da onorare entro il 15 del primo mese di ogni trimestre di riferimento, salvo eventuale rateo per conguaglio iniziale o finale.

Il canone dovrà essere pagato a mezzo Bonifico Bancario, sulle coordinate bancarie che verranno comunicate dal Locatore al Conduttore.

6 - RECESSO

A partire dal 01.01.20.... il Conduttore potrà recedere dal presente contratto di locazione in qualsiasi momento dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno dodici mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

7 – MANUTENZIONE-RIPARAZIONI-MIGLIORIE E MODIFICHE

Le parti concordano che saranno a carico del Conduttore, oltre le riparazioni di ordinaria manutenzione, le spese per le modifiche che la normativa in materia igienico-sanitaria-urbanistica richiederà nel corso della durata del contratto di locazione per la destinazione d'uso commerciale dei locali oggetto del presente contratto.

Anche in deroga agli art. 1592 e 1593 del Cod. Civ., il Conduttore avrà il diritto, alla cessazione del rapporto, di asportare i propri impianti, le attrezzature e gli arredi eseguiti, senza obbligo di rimessa in pristino ovvero di richiedere per questi il pagamento di congruo corrispettivo. A tale effetto il Locatore sin d'ora rilascia tutte le autorizzazioni relative.

Il Locatore, inoltre, autorizza fin d'ora l'esecuzione delle opere murarie e/o di trasformazione interna dell'unità immobiliare eventualmente necessarie nel corso della durata del presente contratto per l'adattamento all'uso previsto, purché nel rispetto della statica dell'edificio e delle normative vigenti già depositate ed in corso di autorizzazione

A tale fine si impegna fin d'ora a prestare la propria collaborazione per l'ottenimento di eventuali autorizzazioni (i cui costi saranno sopportati a carico esclusivo del Conduttore) da richiedere alle Autorità competenti, mentre il Conduttore manleva il Locatore da qualsivoglia responsabilità

conseguente alla esecuzione delle predette opere.

Le innovazioni, modifiche o addizioni di cui sopra verranno realizzate a cura e spese esclusive del Conduttore e resteranno comunque acquisite, al termine della locazione, dal Locatore. Le parti potranno, di comune accordo, definire che le innovazioni, modifiche o addizioni possano essere asportate a fine locazione dal Conduttore, purché non venga prodotto un danno ai locali.

8 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI MODIFICA

Il Conduttore si impegna a realizzare tutte le eventuali opere di cui al precedente articolo 7, nel pieno rispetto delle attuali e future normative e Regolamenti in materia (urbanistica, igiene, sicurezza sul lavoro, ecc.).

9 - SERVIZI DI ACQUA, GAS, ENERGIA ELETTRICA, TELEFONO

Il Conduttore provvederà, a sua cura a spese, a stipulare i contratti per la sola fornitura, da parte delle imprese erogatrici, del servizio di acqua potabile, gas, energia elettrica, telefono, ecc..

10 - INSEGNE PUBBLICITARIE

Il Locatore autorizza sin d'ora il Conduttore, per quanto di sua competenza, ad affiggere in qualunque punto della proprietà locata targhe, insegne, sigle, marchi e scritte pubblicitarie di ogni genere e tipo, anche luminose, sia volanti che stabili, anche in senso perpendicolare ai muri maestri, senza richiedere alcun compenso.

A tale fine si impegna sin d'ora a prestare il proprio incondizionato consenso per le eventuali pratiche con le competenti Autorità, salvo i diritti di terzi e l'autorizzazione del condominio.

11 - DIRITTO DI PRELAZIONE

Nel caso in cui il Locatore intendesse trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, esso dovrà darne comunicazione al Conduttore nei termini e nei modi di cui all'art. 38 della Legge n. 392/78.

In caso di eventuali future modifiche di tale norma in conseguenza delle

14/04/2017

2.6

quali il diritto di cui si tratta non spettasse piu' ex-lege al Conduttore, lo stesso Conduttore continuera' a goderne, per espressa convenzione, con le stesse modalita' attualmente previste.

Inoltre, ove il Locatore alla scadenza del secondo periodo di locazione come dal precedente articolo 4, intenda locare a terzi l'immobile, dovra' comunicare al Conduttore le offerte, mediante raccomandata A.R. entro 30 giorni dal momento in cui tali offerte saranno ricevute dal Locatore. Il Conduttore avra' diritto di prelazione se, nelle forme predette ed entro 60 giorni dalla ricezione della comunicazione di cui sopra, offra condizioni uguali a quelle comunicategli dal Locatore.

12 - ALIENAZIONE

Fermo restando quanto sopra previsto per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione, in caso di alienazione della proprieta' locata, l'acquirente subentrera' nei diritti ed obblighi dell'attuale Locatore.

Il Conduttore continuera' a versare il canone all'attuale Locatore, con effetto pienamente liberatorio, fino a che non gli perverranno diverse istruzioni sottoscritte dal vecchio e dal nuovo proprietario.

In ogni caso, nell'ipotesi di alienazione totale oppure parziale dell'immobile locato, o anche di costituzione sul medesimo o relativamente ad esso di diritti di carattere reale o personale a favore di terzi, il Locatore garantisce il pieno ed integrale rispetto di tutte le pattuizioni contenute nel presente atto ed in particolare di quelle concernenti la durata della locazione, i rinnovi della medesima (artt. 4 e 5) ed il canone da parte del terzo acquirente o cessionario o avente diritto; in ogni caso il Locatore si assume l'obbligo di provvedere affinche', nell'eventuale atto di alienazione o cessione o costituzione di diritti a favore di terzi venga fatto espresso richiamo della presente locazione nelle debite forme, obbligandosi comunque in caso di violazione a tenere il Conduttore manlevato ed indenne da qualsiasi conseguenza pregiudizievole.

13 - SUBLOCAZIONE

Il Conduttore viene fin d'ora autorizzato a sublocare totalmente o parzialmente l'immobile in oggetto a terzi purchè riconducibili al gruppo societario a cui appartiene il Conduttore o a cedere il presente contratto senza necessita' di ulteriori autorizzazioni da parte del Locatore, anche indipendentemente dalla previsione dell'art. 36 della legge 392/78.

14 - ELEZIONE DI DOMICILIO

Le parti ad ogni effetto eleggono domicilio nelle rispettive attuali sedi sociali.

A tali indirizzi dovranno essere inviate comunicazioni, pagamenti, ricevute, ecc., salva la facolta' delle parti di trasferire altrove il proprio domicilio eletto, dandone comunicazione all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

15 - RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ASSICURATIVI

L'onere dei premi per le polizze di assicurazione sara' cosi' ripartito:

- Il Locatore assicurerà l'unita' immobiliare locata contro i danni da incendio e R.C. verso terzi ed il ricorso vicini;*
- Il Conduttore assicurerà i propri impianti, le attrezzature e le merci contro rischi da incendio e R.C. verso terzi ed il rischio locativo.*

16 - MANLEVA

Il Conduttore manleva il Locatore da qualsiasi onere ed azione derivanti dall'uso da parte sua della cosa locata e dalla attivita' ivi da lui esercitata.

17 - ONERI ACCESSORI

Di tutte le spese condominiali, solo quelle relative al consumo di acqua saranno a carico del conduttore.

18 - IMPOSTE E TASSE

Il Locatore dichiara espressamente di voler optare per il regime Iva; il canone di locazione sarà pertanto maggiorato di Iva, come risulterà dalle fatture emesse dal Locatore medesimo.

L'imposta di registro annua e le spese di registrazione del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in egual misura. L'onere di provvedere alla registrazione ed al pagamento dell'imposta di registro

Locatore
L. 6

annua sarà a carico del Conduttore, il quale provvederà successivamente ad inviare al Locatore apposito conteggio contenente il calcolo della quota parte di sua competenza, con possibilità di compensazione per il pagamento di tale quota sul canone successivo.

19 – ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Il conduttore dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio; copia dell'APE viene allegata al presente contratto (allegato C) Il proprietario dichiara che terminati i lavori di ristrutturazione dell'immobile l'attestazione di nuova classe energetica ricadrà nella B e verrà consegnato nuovo attestato.

20 – FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia inerente l'interpretazione e/o l'esecuzione del presente contratto sarà esclusivamente competente il Foro di Imperia.

San Bartolomeo, .././201...

LA LOCATRICE

LA CONDUTTRICE

Le parti dichiarano di aver attentamente riletto e di specificatamente approvare - ex art. 1341 del Cod. Civ. - gli artt. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20.

LA PROMITTENTE

LA PROMISSARIA

ALLEGATI

- allegato A - Piantina locali con area esterna;
- allegato B - Progetto della media struttura e area perinenziale;
- allegato C – Attestazione Prestazione Energetica attuale

Oggetto: preliminare contratto locazione Carcare (Sv)

Con la presente si restituisce copia sottoscritta per accettazione del contratto preliminare di locazione dell'immobile in Carcare in corso di costruzione in qualità di avente titolo, delle aree, di proprietà della Società Immobiliare Arimondo SRL, censite catastalmente al foglio 4 mappali 624 e 627 e in qualità di promittente acquirente dell'area di proprietà della società Innovazione Immobiliare Srl, censita catastalmente al foglio 4 mappali 622 al soggetto attuatore.

Il contratto preliminare ha la durata di anni tre a decorrere dalla sottoscrizione della presente per convertirsi in contratto di locazione come pattuito tra le parti.

Si riportano di seguito le previsioni di progetto con la suddivisione degli ambienti interni:

Superficie lotto: 8.234 mq

Superficie Lorda: 2.210 mq (comprensiva di locali tecnici locati a piano primo)

Superficie Coperta: 2.153,90 mq (comprensiva della pensilina di carico e scarico merci)

Rapporto di copertura: circa 26,15%

LOCALE DI SOMMINISTRAZIONE

Superficie complessiva: circa 56,30 mq

Locale igienico : 3,24 mq;

Antibagno: 3,28 mq;

Zona servizio: 4,57 mq

Zona Somministrazione 44,03 mq

STRUTTURA COMMERCIALE DI MEDIA VENDITA

Superficie complessiva (con esclusione pensilina esterna): circa 1.976 mq

Laboratorio panetteria: 17,10 mq

Lavorazione gastronomia 51,56 mq

Lavorazione pescheria 25,76 mq

Spogliatoio pescheria 10,40 mq

IMMOBILIARE
ARIMONDO srl

Laboratorio macelleria:	34,74 mq
Spogliatoio macelleria	10,40 mq
Magazzino	140,55 mq
Spogliatoio Dipendenti 1:	21,63 mq
Spogliatoio Dipendenti 2:	15,20 mq
Corridoio accesso spogliatoio 1/2:	7,90 mq
Antibagno:	2,52 mq
Locale igienico disabili:	3,24 mq
Locale impianti:	12,15 mq
Ingresso:	157,95 mq
Area di vendita:	1.430 mq
 Pensilina Carico e Scarico:	 36,70 mq
 La superficie di vendita dell'intervento in oggetto	 S: 1.483 mq
di cui media struttura di vendita	S: 1.430mq
locale di somministrazione	S: 53,00mq

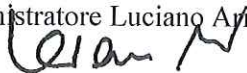
San Bartolomeo al mare, 04.12.2017

L' amministratore
Roberto Arimondo



Per accettazione il soggetto attuatore
Arimondo srl

L' amministratore Luciano Arimondo



IMMOBILIARE ARIMONDO S.r.l.

Via Aurelia, 136 -18016 San Bartolomeo al Mare (IM)

P.I., C.F., N° iscrizione Registro Imprese di Imperia 01593810086

Capitale Sociale interamente versato Euro 100.000

Tel. 0183 400903

Fax 0183 405900

immobiliare.arimondo@pec.it