

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

tra

- ◆ **GEO Gestioni Immobiliari Srl**, in persona del legale rappresentante *pro tempore* **Avvocato ELENA CAVIGLIA**, con sede legale in **Albenga (SV)**, in **Viale Martiri della Libertà 55**, numero di iscrizione al Registro delle Imprese e Codice Fiscale n. **01522190097**, partita I.V.A. **01522190097**, capitale sociale versato € **52.510.000,00**, (il "Locatore"),

e

- ◆ **Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale della Liguria**, con sede in **Genova – via Fiume 2**, Codice Fiscale e Partita I.V.A. n. 06363391001, in persona del Responsabile dell'Ufficio Risorse Materiali *pro tempore*, **MARCO SERPICO nato a Genova il 4/11/1958, elettivamente domiciliato per la carica in Genova – via Fiume 2, presso la Direzione Regionale della Liguria (il "Conduttore")**;

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 – Oggetto

1. Il Locatore, avendo stipulato un contratto di locazione finanziaria con la società **FORTIS LEASE SPA** e disponendo del materiale godimento, concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile sito in **Genova – Via Antica Fiumara 6** come di seguito individuato ed evidenziato nelle allegate planimetrie, controfirmate dalle Parti (d'ora in poi più brevemente l'"**Immobile**"), iscritto al Catasto Fabbricati Foglio 45 mappale 769 sub 222 (parte) di superficie lorda mq. 2.090 [di cui mq. 1.782 destinata ad uffici e mq. 308 destinati ad altri usi (archivi e rimessaggio autoveicoli)]. Nel contratto sono inclusi n. 5 posti auto coperti al piano S1 identificati al NCEU al Foglio 45, Mappale 769, Subalterno 153, 154, 168, 169, 170 – individuati dai numeri 27 – 28 – 42 – 43 e 44 - e n. 15 posti auto scoperti al piano 1 identificati al NCEU al Foglio 45, mappale 769 subalterno 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219 e 220 – individuati dai numeri 80 – 81 – 82 – 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 e 94, pertinenziali all'immobile.
2. Il Locatore garantisce che sull'Immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.

Articolo 2 – Destinazione

1. L'Immobile sarà destinato esclusivamente ad uso ufficio. Il Conduttore dichiara che gli uffici nei quali sarà prestata la propria attività avranno contatti diretti con il pubblico esclusivamente per l'assolvimento dei propri compiti istituzionali. Pertanto il Conduttore riconosce e dichiara che alla cessazione del



rapporto di locazione non sarà dovuta dal Locatore alcuna indennità di perdita dell'avviamento (art. 34 L.392/1978).

Il Conduttore dichiara di ben conoscere l'ottimo stato di manutenzione dell'Immobile in quanto già oggetto di precedente locazione.

2. 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.
3. Il Locatore garantisce che l'Immobile ed i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge ed in particolare alle Leggi n. 37/08 e al D.Lgs. 81/08.

Articolo 3 – Durata

1. La durata della locazione dell'Immobile è di anni 6 (sei) con inizio dal **1 luglio 2010**. E' escluso in ogni caso il rinnovo tacito del contratto alla scadenza. Resta salva per le parti la possibilità di rinegoziare - espressamente - il rinnovo del contratto.
2. Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti. Il Conduttore è comunque esentato dalla remissione in pristino dei locali.
3. Per ogni caso di ritardato rilascio il Conduttore sarà tenuto a pagare al Locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato in misura proporzionale al periodo di occupazione, da pagarsi con periodicità trimestrale fino alla riconsegna dell'Immobile, aggiornato annualmente – su richiesta del Locatore – nella misura pari al 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Articolo 4 – Cessione del Contratto e Sublocazione

Il Conduttore è autorizzato a cedere il presente Contratto e a sublocare l'Immobile, anche in parte, nel rispetto della durata contrattuale e previa comunicazione scritta al Locatore, ad altri Enti o Uffici della Pubblica Amministrazione o a soggetti esercenti attività accessorie alla propria.

Articolo 5 – Recesso

1. Trascorsi sei mesi dall'1/7/2010, il Conduttore avrà facoltà di recedere in ogni tempo dal Contratto, dandone comunicazione al Locatore mediante lettera raccomandata A.R. con un preavviso di almeno sei mesi.



2. Tale facoltà potrà essere esercitata anche in relazione a singole porzioni dell'Immobile e comporterà una riduzione proporzionale dell'importo del canone locativo di cui al successivo articolo 6.

Articolo 6 – Canone – Domiciliazione bancaria e Fatturazione

1. Il canone globale annuo di locazione viene fissato in Euro 315.109,00 (trecentoquindicimilacentonove/00), oltre I.V.A. Su richiesta del Locatore, il canone potrà essere annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai. In questo caso l'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta al Conduttore da inoltrarsi tassativamente tramite raccomandata.
2. Il canone sarà corrisposto in n. 4 rate trimestrali posticipate di pari importo con scadenza il 30 settembre, il 31 dicembre, il 31 marzo ed il 30 giugno di ciascun anno solare.
3. I canoni saranno pagati a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Locatore al momento della sottoscrizione del presente contratto o trasmesso anche successivamente ed in ogni caso almeno 60 giorni prima della scadenza del pagamento. A tal fine il Locatore si impegna a comunicare un'unica domiciliazione di pagamento, da qualificarsi espressamente come tale nella comunicazione, e le relative coordinate bancarie necessarie per effettuare il pagamento (IBAN).
4. Ogni eventuale variazione dei dati sopraindicati dovrà essere comunicata all'Agenzia nei termini sopra specificati e mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, indirizzata presso il domicilio eletto ai sensi del successivo art. 15. Fino al momento in cui tale comunicazione non sarà pervenuta all'Agenzia, i pagamenti da questa effettuati avranno pieno effetto liberatorio. La comunicazione dovrà contenere a pena di invalidità la espressa revoca della precedente domiciliazione di pagamento.
5. Qualora il Locatore sia tenuto ad emettere fattura, il canone è liquidato dall'Agenzia previa presentazione di fatture trimestrali intestate e spedite a: Agenzia delle Entrate – **Direzione Regionale della Liguria, Via Fiume 2** – codice fiscale e partita IVA 06363391001. Il pagamento delle fatture avverrà entro 15 (quindici) giorni, decorrenti dalla data di ricezione delle fatture.

Articolo 7 - Cessione del credito – Mandato all'incasso

1. a) Il Locatore garantisce che non perverranno al Conduttore comunicazioni, sue o di terzi, relative a cessioni dei crediti derivanti dal presente Contratto, fintanto che i crediti non siano divenuti certi e liquidi e quindi non prima dell'emissione della fattura.



ole

- b) La comunicazione di cessione deve pervenire al Conduttore almeno 60 giorni prima della scadenza del pagamento e indicare espressamente le coordinate bancarie necessarie per effettuare il pagamento.
- c) Il Locatore si impegna a individuare un unico cessionario in relazione all'intero fatturato trimestrale emesso nei confronti del Conduttore. Saranno ammesse soltanto cessioni di credito relative al singolo trimestre.
2. a) Il Locatore si impegna a conferire esclusivamente mandati all'incasso "irrevocabili".
Eventuali mandati "revocabili" all'incasso conferiti dal Locatore a terzi non avranno alcun effetto nei confronti del Conduttore che sarà tenuto ad effettuare il pagamento direttamente al Locatore. Tuttavia il pagamento effettuato nei confronti del mandatario avrà effetto liberatorio del Conduttore.
- b) Il Locatore si impegna altresì a non conferire mandati all'incasso, ancorché "irrevocabili", relativi a crediti – derivanti dal presente Contratto – che non siano ancora certi e liquidi.
- c) Il Locatore potrà conferire, in relazione al fatturato trimestrale emesso nei confronti del Conduttore, un unico mandato da qualificarsi espressamente – nella comunicazione al Conduttore – quale mandato "irrevocabile".
- d) Successive revoche non accompagnate da esplicito consenso del mandatario non produrranno effetti nei confronti del Conduttore che effettuerà il pagamento a favore del primo mandatario, salva la facoltà del Conduttore di sospendere il pagamento ai sensi di quanto previsto al successivo paragrafo 7.3.
- e) La comunicazione di conferimento di mandato "irrevocabile" all'incasso deve, in ogni caso, pervenire al Conduttore almeno 60 giorni prima della scadenza del pagamento e indicare espressamente il codice IBAN sul quale deve essere effettuato il pagamento.
3. a) In tutti i casi in cui – in conseguenza del succedersi di comunicazioni relative al soggetto cui deve, ovvero non deve, essere effettuato il pagamento delle fatture emesse dal Locatore nei confronti del Conduttore, nonché di pignoramenti e sequestri del credito – il Conduttore ritenga, a suo insindacabile giudizio, che sussista incertezza sul soggetto legittimato a ricevere il pagamento è facoltà del Conduttore stesso sospendere il pagamento senza che decorrano interessi di sorta e senza onere alcuno fino a quando l'Autorità Giudiziaria, adita dai soggetti interessati, abbia statuito in merito.
- b) Il Locatore si impegna in ogni caso a tenere indenne il Conduttore da qualsiasi pretesa di terzi conseguente alla sospensione o al mancato pagamento a loro favore.



Articolo 8 – Oneri Accessori

1. Il Conduttore provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'Immobile, quali energia elettrica, acqua potabile, gas, ecc., in conformità alle proprie specifiche esigenze.
2. Il Conduttore si obbliga a pagare le spese per i servizi comuni facenti carico all'Immobile, limitatamente agli oneri accessori di cui all'art. 9 L. 392/1978.
3. Il Locatore delega il Conduttore ad intervenire in sua vece alle assemblee del condominio di cui è parte l'Immobile, per discutere e deliberare in merito ai soli servizi facenti carico al Conduttore stesso.

Articolo 9 – Modifiche, Miglioramenti, Addizioni, Insegne

1. a) Al Conduttore è concessa la facoltà di eseguire a cura e spese proprie eventuali lavori di sistemazione dell'Immobile finalizzate ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche, nonché di eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi (quali, a titolo esemplificativo, inferriate, reti, parasassi, sistemi di allarme).
b) Resta peraltro inteso che il Conduttore dovrà sottoporre all'approvazione preventiva del Locatore il progetto relativo ai lavori indicati nel precedente paragrafo suscettibili di alterare in misura significativa la configurazione funzionale dell'Immobile.
c) Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate ed approvate in accordo a quanto disposto al precedente punto b), resteranno acquisite dal Locatore senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuni, ma anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino dell'Immobile nello *status quo ante* ai sensi di quanto previsto al precedente articolo 3.2.
2. Il Locatore consente che il Conduttore, nel rispetto delle norme di legge, applichi all'esterno dell'Immobile insegne (anche pubblicitarie), cartelli o altri segnali inerenti la propria attività.
3. Il Locatore autorizza fin d'ora il Conduttore a presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori sopra menzionati.

Articolo 10 – Manutenzione

1. Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del Conduttore. In allegato sub [A] sono riportate le definizioni di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.



Handwritten signature

Handwritten signature

2. Tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'Immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'Immobile all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del Locatore.
3. Sono altresì a carico del Locatore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'Immobile sia gravato in ragione della sua destinazione.

Articolo 11 – Assicurazione

1. Il Conduttore si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione una polizza per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e al Locatore, comunque riconducibili al Conduttore, per l'esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico del Conduttore, per danni da inquinamento, per le cose in consegna e custodia, per l'utilizzo delle strutture presenti negli edifici.
2. Il Locatore si impegna a mantenere sull'Immobile la polizza "All Risks" già in essere per l'intera durata del Contratto.

Articolo 12 – Stato dell'Immobile

Il Conduttore si obbliga a mantenere, a propria cura e spese, i locali forniti di tutti i necessari impianti e mezzi mobili di spegnimento, dei percorsi di esodo e di ogni altro impianto e dispositivo di sicurezza in perfetta efficienza e pronti all'uso.

Articolo 13 – Elezione di domicilio

Per tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in:

la locatrice Albenga (SV) – Via Martiri della Libertà 55

la conduttrice Genova – Via Fiume 2

Articolo 15 – Controversie

Ogni controversia inerente la validità, interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Genova.



dey

Articolo 16 – Registrazione

Il presente Contratto è soggetto ad imposta di registro nei termini di legge. Ogni onere contrattuale e fiscale derivante dal presente contratto è posto a carico della parte locatrice.

Savona, 5 agosto 2010.

Il Locatore
GEO GESTIONI IMMOBILIARI SRL
Viale Martiri della Libertà, 56
17031 ALBENGA (SV)
P.IVA 01522190097



Il Conduttore
Il Capo Ufficio
Risorse Materiali
(Marco Serpico)

Ai sensi dell'art. 1341 cod. civ. il Locatore approva specificamente per iscritto i seguenti articoli: 2; 3; 4; 5; 6; 7; 9; 10.4; 13; 14; 16; 17.

Il Locatore

GEO GESTIONI IMMOBILIARI SRL
Viale Martiri della Libertà, 56
17031 ALBENGA (SV)
P.IVA 01522190097