

CONTRATTO PRELIMINARE DI LOCAZIONE IMMOBILE AD USO UFFICIO

TRA

La Porto Immobiliare s.r.l., con sede in Livorno, Piazzale dei Marmi n. 12
scala A int. 3, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Regi-
stro delle Imprese presso la Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno
01680870498, indirizzo pec porto.immobiliare@pec.it, rappresentata ai fini
del presente contratto dal Dott. Lorenzo Riposati quale Amministratore Unico
e legale rappresentante pro-tempore, nato a Livorno il 29.03.1967, C.F.
RPSLNZ67C29E625T, (di seguito anche denominata "promittente Locatrice")

E

La, con sede in, n. ..., Codice Fiscale, Partita
IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di
Commercio, indirizzo pec, rappresentata ai
fini del presente contratto dal,
....., (di seguito denominata anche "promittente Con-
duttrice")

PREMESSO CHE

- La società Porto Immobiliare s.r.l. è proprietaria dei locali posti al
piano primo dell'immobile Terminal Crociere sito in Livorno, Piazzale dei
Marmi, e meglio identificati attualmente al NCEU di Livorno al foglio n. 14
particella 215 :

- subalterno 622 categoria A10 Rendita catastale € 2.611,98;
- subalterno 624 categoria categoria E/1, graffato a particella 240
sub.605 Rendita Catastale € 66.834,00;
- subalterno 626 categoria D/8, Rendita Catastale € 2.978,00;

• porzione del subalterno 627 (bene comune non censibile).

- La società Porto Immobiliare s.r.l. ha pubblicato un avviso di Manifestazione di interesse, nel mese di gennaio 2018, avente ad oggetto la ricerca di un partner privato, interessato alla locazione degli spazi previa loro ristrutturazione ;

- La società ha manifestato il proprio interesse, inviando l'apposita istanza alla Porto Immobiliare s.r.l.;

- La Porto Immobiliare s.r.l., dopo aver ricevuto l'istanza di interesse ha invitato la società ad una procedura negoziata per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione, al fine di rendere l'immobile confacente alla destinazione d'uso ufficio, con successiva locazione dei locali, il tutto secondo la disciplina contenuta nell'art. 180 del D.Lgs. 50/2016;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1 Oggetto

Con il presente contratto la Porto Immobiliare s.r.l. si impegna a concedere, una volta ultimati i lavori di ristrutturazione così come disciplinati dal Contratto di Partenariato Pubblico Privato, in locazione alla i locali, meglio identificati nelle premesse, per adibirli all'uso di ufficio al fine di svolgere attività amministrative direttamente o indirettamente connesse alla gestione di attività collegate al trasporto marittimo.

Art. 2 Destinazione d'uso

La si impegna a eseguire i lavori di ristrutturazione così come previsti dal progetto approvato dalla Porto Immobiliare s.r.l., per rendere i locali adatti al proprio uso e conformi alle normative vigenti.

La assume tutte le responsabilità connesse alla realizzazione degli interventi e si impegna a comunicare prontamente alla Porto Immobiliare s.r.l. la conclusione degli stessi. I locali ristrutturati, che a seguito dei lavori saranno nuovamente accatastati al NCEU di Livorno con la categoria A10, verranno concessi per il solo uso di ufficio con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35 e seguenti della L. 392/1978, la promittente Conduttrice dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comporteranno contatti diretti con il pubblico.

Al termine dei lavori e dopo aver ottenuto l'abitabilità la promittente Locatrice darà alla promittente Conduttrice la disponibilità dell'immobile, giusto verbale che attesterà, tra l'altro, lo stato dello stesso. Con il medesimo verbale la promittente Conduttrice ne assumerà ogni responsabilità ed onere, con l'impegno di utilizzarlo conformemente all'uso cui è stato destinato e, in particolare, per lo svolgimento delle proprie attività, nonché in conformità alle norme applicabili agli immobili con riferimento alla materia igienica, sanitaria, di sicurezza degli immobili, degli impianti, ambientali, antisismica, edilizia ed urbanistica.

Art. 3 Stipula del contratto definitivo e durata

La Porto Immobiliare s.r.l. e la, si impegnano a stipulare il definitivo contratto di locazione per i locali di cui al precedente art. 1), entro 12 mesi dalla data di stipula del presente atto; nello stesso giorno ci sarà l'immissione nel possesso e inizierà a decorrere la locazione. Il contratto di locazione avrà la durata di 12 (dodici) anni e potrà essere rinnovato per lo stesso periodo, se non interviene disdetta, tramite racco

mandata pec almeno 12(dodici) mesi prima della scadenza.

Art. 4 Canone di locazione

Il canone è stabilito, fin da ora, in €/mq 11,50 oltre IVA mensili per i primi 12(dodici) anni, da pagarsi entro il giorno 10(dieci) di ogni mese presso il domicilio della Porto Immobiliare s.r.l..

Essendo le parti addivenute alla stipula del presente contratto in virtù di un contratto di partenariato pubblico privato, disciplinato dall'art. 180 del D.Lgs. 50/2016, il suddetto importo mensile - per la durata contrattuale di dodici anni - sarà ridotto ai sensi dell'art. 3 del contratto di partenariato.

In caso di risoluzione anticipata, la promittente Condittrice rinuncia fin da ora a chiedere, a qualsiasi titolo, la restante parte di investimento non ancora recuperata dallo scomputo del canone mensile di locazione.

Le parti sono concordi nello stabilire che dopo i primi 12 (dodici) anni il canone, sarà stabilito in €/mq 11,50 (undici/50) ed aggiornato ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978 nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT a partire dal secondo anno. Si specifica che, ai sensi dell'art. 35 co. 10 quater della Legge 248/2006, le parti chiedono l'assoggettamento ad IVA.

Art. 5 Spese utenze

La promittente Condittrice provvederà alla stipula dei contratti per la fornitura di energia elettrica, telefono, smaltimento rifiuti e di ogni altro servizio ed alle necessarie disdette al termine della locazione.

Per l'addebito del costo del riscaldamento e del condizionamento è stabilita la cifra forfettaria di € mensili da conguagliare a fine anno.

La promittente Condittrice si impegna a rispettare il Regolamento di Condominio che sarà allegato al contratto definitivo di locazione.

Art. 6 Garanzia fidejussoria

A garanzia degli impegni derivanti dal presente accordo e che saranno trasferiti nel contratto definitivo, la promittente Condittrice presterà cauzione per l'importo complessivo di €, corrispondente a numero 3(tre) mensilità, calcolate in €/mq 11,50 mensili, agli effetti e per l'esatto adempimento delle obbligazioni assunte, tale cauzione verrà costituita con fidejussione bancaria oppure polizza fidejussoria assicurativa.

La fidejussione verrà formulata con formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice Civile e con obbligo espresso di versare l'importo a semplice prima richiesta dalla Porto Immobiliare s.r.l. e senza alcuna riserva. Tale garanzia manterrà la propria efficacia per tutto il periodo di vigenza del contratto di locazione e, in caso di escussione totale o parziale da parte della Porto Immobiliare s.r.l., verrà immediatamente reintegrata dalla fino alla concorrenza dell'importo anzidetto. Lo svincolo della cauzione da parte della Porto Immobiliare s.r.l. avverrà pertanto successivamente alla cessazione degli effetti del contratto di locazione e qualora la validità della fidejussione sia precedente alla scadenza del suddetto termine, la assume l'impegno di rinnovarla per lo stesso importo ed alle stesse condizioni, per il periodo rimanente.

Art. 7 Oneri per la promittente Locatrice

La promittente Locatrice dichiara che, sottinteso il corretto svolgimento dei lavori di ristrutturazione che spettano a, al momento della stipula del contratto definitivo, avrà ottemperato a tutte gli adempimenti

posti a proprio carico relativi all'ottenimento delle relative autorizzazioni e licenze.

Art. 6 Manutenzione ordinaria e straordinaria

Le parti sono concordi nel ritenere che la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile sarà di esclusiva competenza della che rinuncia, fin da ora, a qualsiasi pretesa o rivalsa nei confronti della Porto Immobiliare s.r.l..

Art. 7 Privacy

La promittente Condittrice autorizza la promittente Locatrice a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al presente contratto. (D.Lgs. n. 196/2003).

Art. 8 Spese Contrattuali e registrazione

Il pagamento dell'imposta di registro spetta alla promittente Locatrice ed alla promittente Condittrice in parti eguali. Sono a carico della promittente Condittrice nella misura del 50% l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze. La registrazione del presente contratto verrà effettuata a cura della Locatrice.

Art. 9 Foro Competente

Per ogni controversia dovesse sorgere relativa alla interpretazione, esecuzione, applicazione delle clausole previste da questo contratto è competente esclusivamente il Tribunale del Foro di Livorno.

Letto approvato e sottoscritto ,.....

Porto Immobiliare s.r.l.

Dott. Lorenzo Riposati

L'Amministratore Unico

La parte promittente Condittrice ai sensi dell'art. 1341 del Codice civile

espressamente approva e accetta gli articoli 2 ,4 e 6.

.....

.....

.....

BOLZA