

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER IMMOBILI AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

- Il signor Alessandro Pera, nato a Livorno il 30/07/1950, c.f.: PRELSN50L30E625Q, in qualità di amministratore unico e legale rappresentante pro tempore della società IMMOBILIARE GENERALE INDUSTRIALE S.R.L. (in forma abbreviata IGI S.R.L.), con sede legale in Livorno via Francesco Pera n. 53, codice fiscale: 00809070485, partita iva: 01282570496 - indicato in appresso come **“locatore”** e
- il signor Chun Chen, nato nella Repubblica Popolare Cinese il 19/11/1992, c.f.: CHNCHN92S19Z210X, in qualità di amministratore unico e legale rappresentante pro tempore della società FUSION srl, con sede legale in via Filzi 1, codice fiscale e partita iva 02077100499 - indicato in appresso come **“conduttore”**, convengono e stipulano quanto segue:

Art.1 – CONSENSO ED OGGETTO :

La società IGI S.R.L., in persona del legale rappresentante pro tempore, concede in locazione ad uso diverso dall'abitativo alla società FUSION srl, che in persona del proprio legale rappresentante pro tempore accetta, l'unità immobiliare sita in Livorno, Via Filzi n. 1, composta da due vani contigui di circa 200mq ciascuno e di un cortile adiacente di circa 800mq (vedi planimetria allegata), distinta al C. F. del Comune di Livorno nel seguente modo: foglio 7, particella 176, subalterni: 614, cat. C/1, classe 3, consistenza mq. 200, superficie catastale mq. 209, RC € 2.189,78; e 615, cat. C/1, classe 3, consistenza mq. 246, superficie catastale mq. 244, RC € 2.693,43.

Art. 2 – DURATA DEL CONTRATTO :

Il contratto di locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01/08/2025 sino a tutto il 31/07/2031 e si intenderà tacitamente rinnovato per un ulteriore periodo di pari durata qualora non venga data disdetta, da comunicarsi alla controparte mediante raccomandata a.r., almeno sei mesi prima della scadenza prevista, secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

Fatto salvo il disposto dell'art. 27, ultimo comma, Legge 392/78, le parti concordano che il conduttore potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento, mediante raccomandata a.r. da inviarsi al locatore con un preavviso di almeno sei mesi.

Art. 3 – LAVORI DI ADATTAMENTO DELL'IMMOBILE:

Il Conduttore si impegna a eseguire a proprie spese lavori strutturali necessari per ammodernare l'immobile e adattarlo alle caratteristiche di un ristorante di cucina giapponese. I lavori saranno interamente a carico del Conduttore.

Il Locatore, per agevolare l'avviamento dell'attività commerciale del Conduttore, che si impegna ad impiegare considerevoli risorse nell'inizializzare questo progetto, stabilisce un canone di locazione ridotto per otto anni, come specificato nel seguente articolo. In nessun caso il Conduttore potrà rivalersi sul Locatore se le spese effettive di adattamento dei locali superassero le sue stime, per qualsiasi motivo. La tabella dei pagamenti del canone, indicata nell'articolo seguente, dovrà comunque essere rispettata.

L'edificio viene consegnato al Conduttore nello stato attuale e quest'ultimo dichiara di essere consapevole dello stato dell'immobile nella sua interezza. Qualora nel corso del riadattamento emergessero oneri maggiori del previsto, anche a causa di una sottostima dello stato iniziale dell'edificio, tali oneri saranno interamente a carico del Conduttore, che si assume il rischio totale del rifacimento.

I lavori di ristrutturazione dovranno essere eseguiti a norma di legge e in conformità con i regolamenti urbanistici vigenti nella città di Livorno. In particolare, il Conduttore si impegna a non eseguire interventi che pregiudichino la stabilità dell'immobile. Inoltre, l'onere della sicurezza sarà a carico del Conduttore, il quale sarà responsabile di implementare e osservare le norme di sicurezza vigenti per le persone fisiche impiegate al lavoro di restauro.

Il conduttore si impegna a implementare procedure antincendio e antiallagamento durante l'esecuzione dei lavori di restauro e successivamente a lavori completati. Tali procedure dovranno essere dimostrate al locatore all'avvio dei lavori. In particolare, il conduttore è a conoscenza che gli edifici in locazione facevano parte di una vecchia Filanda e pertanto

ospitano nel sottosuolo delle cisterne che adoperavano le falde acquifere sotterranee per l'approvvigionamento dell'acqua utilizzata nella lavorazione industriale dei tessuti. L'acqua delle falde acquifere invade anche attualmente le cisterne e deve essere governata con un sistema di pompe idrauliche ridondante.

Il conduttore ha la facoltà di utilizzare l'acqua raccolta a suo piacimento, ad esempio per il giardino; tuttavia, l'acqua delle falde acquifere non potrà essere distribuita per la consumazione ai clienti del ristorante senza la verifica e l'autorizzazione dell'ente pubblico preposto alla sicurezza alimentare.

Il conduttore, a seguito della visita dell'immobile e delle indagini, anche amministrative e degli accertamenti espletati dichiara di conoscere lo stato dell'immobile e che questo è adatto all'uso contrattuale previsto.

Il conduttore si impegna a completare i sopra citati lavori entro mesi 24 (ventiquattro) dalla stipula del presente contratto.

Il Conduttore consegnerà a fine lavori al Locatore una relazione scritta sui lavori compiuti nell'edificio locato.

Il Locatore ha facoltà di accedere all'immobile in qualunque momento previo preavviso scritto di almeno 48 ore per verificare lo stato dei lavori e il rispetto delle normative vigenti. Tutti i lavori, opere, migliorie, accessioni e aggiunte eseguiti durante la locazione andranno a beneficio del locatore senza che il conduttore possa accampare alcun genere di pretese o diritti.

Le parti riconoscono che la concessione di un canone ridotto (nella misura indicata al successivo art. 4) nei primi anni del contratto non costituisce corrispettivo per i lavori di ristrutturazione eseguiti dal Conduttore, né forma alcuna di remunerazione in favore del Locatore.

Le opere di ristrutturazione concordate con il presente contratto sono finalizzate esclusivamente all'adattamento dell'immobile alle esigenze operative specifiche del Conduttore, e non generano un significativo incremento del valore locativo o patrimoniale del bene nel mercato immobiliare ordinario.

Il Locatore non avrebbe eseguito tali interventi in assenza del presente contratto. Tali lavori, quindi, non costituiscono corrispettivo o compenso per la locazione.

Il canone agevolato è giustificato dalla volontà del Locatore di facilitare l'avviamento dell'attività commerciale del Conduttore, e diminuire il suo rischio d'impresa, tenuto conto:

- (i) dell'inattività pregressa dell'immobile;
- (ii) dell'impossibilità economica del Locatore di effettuare autonomamente interventi di adeguamento;
- (iii) dell'interesse a lungo termine a valorizzare l'immobile mediante l'insediamento di un'attività stabile.
- (iv) L'interesse e la necessità della FUSION di ottenere un canone calmierato per ammortizzare l'avviamento.
- (v) Il tempo stimato dalla FUSION per portare l'attività a pieno regime.

Le opere effettuate restano di proprietà del Locatore, ma sono realizzate per esclusivo interesse funzionale del Conduttore, e non costituirebbero interventi di interesse del Locatore in assenza del presente accordo.

Il Conduttore dichiara che i lavori saranno effettuati per esclusivo interesse della propria attività commerciale, e che non ha alcuna pretesa di rimborso, compensazione o indennizzo da parte del Locatore, né oggi né in futuro.

Art. 4 – CANONE DI LOCAZIONE ED AGGIORNAMENTO

Il canone di locazione viene determinato in € 72.000,00 (settantaduemila virgola zero zero) annui, che il conduttore si obbliga a versare in 12 rate mensili anticipate uguali di € 6.000,00 (seimila virgola zero zero) ciascuna entro il giorno cinque di ogni mese, sul conto corrente intestato alla IGI S.R.L., presso la Banca Monte Paschi di Siena filiale di Livorno Agenzia 8 utilizzando il seguente codice IBAN: IT97Q0103013905000000533621. Il locatore si riserva il diritto di cambiare il conto bancario utilizzato per il versamento, informando il conduttore con almeno un mese di anticipo.

Le parti, tuttavia, per tutte le motivazioni illustrate al precedente articolo 3, convengono che il suddetto importo del canone annuo venga raggiunto a decorrere dal 01.08.2033, e che quindi per gli anni precedenti venga ridotto nel seguente modo:

- dal 01.08.2025 al 31.07.2026 non verrà richiesto alcun canone di locazione;
- dal 01.08.2026 al 31.07.2027 il canone verrà ridotto ad € 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero) annui, che il conduttore si obbliga a versare in 12 rate mensili anticipate uguali di € 1.000,00 (mille virgola zero zero) ciascuna, entro il giorno cinque di ogni mese, sul predetto conto corrente;
- dal 01.08.2027 al 31.07.2033 (e quindi per 6 anni) il canone verrà ridotto ad € 24.000,00 (ventiquattromila virgola zero zero) annui, che il conduttore si obbliga a versare in 12 rate mensili anticipate uguali di € 2.000,00 (duemila virgola zero zero) ciascuna, entro il giorno cinque di ogni mese, sul predetto conto corrente;

A decorrere dal 01 Agosto 2033, il canone mensile annuo sarà quello sopra indicato di € 72.000,00, da corrispondere in 12 rate mensili anticipate di € 6.000,00 ciascuna, entro il giorno cinque di ogni mese.

Il canone di locazione sarà soggetto a revisione annuale, a partire dal terzo anno di locazione, automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore, in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nel mese precedente alla decorrenza del contratto.

Il canone come sopra pattuito sarà dovuto automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese o eccezioni del conduttore di qualunque specie e natura. In particolare, il mancato completamento o il ritardo dei lavori di restauro rispetto ai tempi previsti non costituirà motivo per un ritardo dei pagamenti come indicati sopra.

Unica prova del pagamento sarà costituita dalla ricevuta o dalla registrazione bancaria dell'avvenuto bonifico al conte specificato.

Il mancato puntuale pagamento in tutto o in parte e per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, costituisce il conduttore in mora, con la seguente risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento ex. art. 1455 c.c. a danno e spese del conduttore stesso. Il conduttore sarà comunque tenuto, in ogni caso, al pagamento dell'interesse di mora sulle somme non corrisposte nella misura del 1% mensile.

In deroga all'art. 1193 c.c., il locatore avrà la facoltà di attribuire qualsiasi pagamento ai debiti più antichi, indipendentemente dalle eventuali diverse indicazioni del conduttore stesso.

Art. 5 - CONDOMINIO

A partire dal 01.01.2026, il centro commerciale istituirà un regolamento di condominio, che disciplinerà, tra l'altro:

l'uso delle parti comuni: la gestione dei rifiuti; la sicurezza; il rumore; l'uso dei parcheggi; la gestione degli accessi; la decorazione e manutenzione; la ripartizione delle spese; le norme per la tutela del decoro.

Il Conduttore si impegna, a partire dal 01.01.2026, a partecipare ai costi del condominio conformemente alle modalità stabilite dal regolamento condominiale. Il mancato pagamento degli oneri accessori costituisce grave inadempimento del conduttore e da luogo, pertanto, alla risoluzione di diritto del contratto.

Art. 6 – DIVIETI ED OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Il conduttore si impegna, altresì, a:

- provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria dell'immobile durante il periodo di locazione;
- utilizzare l'immobile con diligenza, esclusivamente per l'uso concordato.
- non apportare modifiche strutturali senza il consenso scritto del locatore.
- rispettare tutte le normative vigenti in materia di sicurezza e igiene.

Il conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti ai danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata. E delle apparecchiature ivi esistenti.

Nei casi previsti dagli art. 1583 e 1584 il conduttore non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento di danni o spese qualora, per riparazioni necessarie, anche se differibili, modifiche o miglioramenti all'intero immobile o a parte di esso, dovesse risultare limitato

l'uso e il godimento della cosa locata, fermo restando il suo diritto ad ottenere, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto ove l'esecuzione delle riparazioni renda inutilizzabile l'immobile locato.

Il conduttore è costituito custode dell'unità immobiliare locata ed esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di altri inquilini o di dipendenti del locatore o di terzi in genere, nonché per danni che venissero provocati da scassi, rotture o manomissioni per tentato o consumato furto. Il locatore è esonerato da ogni responsabilità per danni derivanti da eventuale sospensione dei servizi.

Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa e/o negligenza dovuti a danno o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

È fatto divieto al conduttore, senza il preventivo consenso scritto del locatore, di installare opere e manufatti di qualsiasi natura, salvo che questi siano prescritti da norme imperative e/o che siano oggetto di norme emanate dagli Enti locali e/o sanitari, nonché di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia o disturbo agli altri abitanti dello stabile ed a terzi.

I locali oggetto del presente contratto si concedono per il solo uso di salone di ristorante di cucina fusion Occidentale ed Orientale. È espressamente vietata qualsiasi variazione, anche parziale, di destinazione dell'attività contrattualmente prevista. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento del conduttore. Qualsiasi eventuale deroga a tale divieto dovrà risultare da atto scritto concordato tra le parti.

Ai fini di quanto previsto dagli art. 34, 35, 37 e seguenti della Legge n. 392/78, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comportano contatti diretti con il pubblico.

Il conduttore, senza il preventivo consenso scritto del locatore, non potrà: sublocare, dare in comodato l'unità immobiliare (neppure in parte), cedere, anche solo parzialmente, il contratto di locazione o conferire a terzi la gestione dell'attività; modificare la destinazione dell'uso dei locali, apportare modifiche, innovazioni e trasformazioni agli stessi, nonché agli impianti tutti. L'inosservanza di questa disposizione comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

Qualsiasi cambio nell'assetto societario/statutario della FUSION s.r.l. dovrà essere comunicato al locatore.

Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati, nonché gli impianti e le attrezzature posti a servizio degli stessi, e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività. In caso di richiesta da parte del conduttore di interventi strutturali e di interventi incrementativi legati all'attività esercitata nei locali in oggetto e/o in seguito a disposizioni di leggi presenti e future regolanti e concernenti tale attività, tali opere saranno eseguite dal conduttore stesso a propria esclusiva cura e spesa e comunque sempre dopo aver ottenuto l'autorizzazione delle competenti autorità.

Saranno, inoltre, a cura e spese del conduttore le varie autorizzazioni ed i permessi necessari per l'attività stessa. Qualsiasi altro intervento di manutenzione straordinaria è comunque subordinato al preventivo consenso del locatore.

Il conduttore assume la responsabilità nei confronti del locatore e dei terzi per tutti i lavori e gli interventi dallo stesso conduttore effettuati relativamente ai locali affittati, nonché agli impianti ed alle attrezzature posti a servizio degli stessi, obbligandosi a porli in essere a regola d'arte e nel rispetto delle normative vigenti.

Al termine della locazione l'immobile sarà riconsegnato nello stato di fine lavori di restauro, salvo deterioramento da normale uso. Tale stato sarà documentato dal locatore prima dell'inizio della attività di ristorazione da parte del conduttore. Il locatore si riserva il diritto di destinare l'immobile ad attività diverse dalla ristorazione, secondo le necessità. Il conduttore dichiara di essere a conoscenza del fatto che l'immobile, nel periodo precedente alla locazione in corso, non era adibito ad uso di abitazione.

Art. 7 – ONERI ACCESSORI E MODALITA' DI PAGAMENTO

Sono interamente a carico del conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione e le relative spese, ed in particolare quelle relative: alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento, del condizionamento dell'aria; allo spurgo dei pozzi neri e dei servizi igienici, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, nonché a tutti gli altri servizi comuni. Il conduttore si fa altresì carico della tassa per la raccolta dei rifiuti.

Art. 8 – MANUTENZIONE

Qualora nei locali concessi in locazione esista o venga installato dal conduttore l'impianto autonomo di riscaldamento e/o climatizzazione oppure altri impianti individuali (elettrodomestici, scaldabagni, ecc.), il conduttore prende atto che l'uso degli impianti in parola è a suo totale carico. Il conduttore dichiara, altresì, di assumersi tutti gli oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria degli stessi, esonerando il locatore da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che potessero derivare a persone o a cose in dipendenza della cattiva conduzione, mancata o insufficiente manutenzione, da colpi di fiamma, da mancanza di alimentazione idrica o elettrica.

Art. 9 – ACCESSO ALL'UNITÀ IMMOBILIARE LOCATA

Il conduttore si impegna a consentire la visita dell'unità immobiliare richiesta per motivate esigenze.

In ogni caso dovrà essere consentito l'accesso nell'unità immobiliare locata alle imprese incaricate di eseguire interventi di qualsiasi natura che interessino l'unità stessa o altre parti del fabbricato, previo avviso anche telefonico dall'Ente o del locatore di almeno 48 ore, tranne in casi di comprovata urgenza (allagamenti, danni, ecc.).

ART. 10 – RECESSO PER DINIEGO DELLE AUTORIZZAZIONI

Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, comma 8, legge 392/78, si dichiara che motivo di recesso, in qualsiasi momento e con preavviso di almeno sei mesi che il conduttore dovrà dare al locatore a mezzo raccomandata, potrà essere il diniego e/o la revoca delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento della sua attività come sopra indicata, con esonero del locatore da ogni e qualsiasi responsabilità, anche risarcitoria, sebbene tale diniego sia dipendente dalla cosa locata.

Art. 11 – SPESE

Le spese di bollo per il presente contratto, delle relative quietanze e le spese di incasso, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, anche per gli anni successivi al primo, ed il conduttore dovrà corrispondere la quota di sua spettanza pari al 50%.

Art. 12 – ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria per qualsiasi controversia dipendente o comunque collegata alla locazione, anche se successiva ad essa, il conduttore elegge domicilio nell'unità immobiliare a lui locata.

Art. 13 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Le parti espressamente riconoscono e convengono che le pattuizioni relative a:

- Divieto, di cui al precedente art. 5, di: sublocare, dare in comodato l'unità immobiliare (neppure in parte), cedere, anche solo parzialmente, il contratto di locazione o conferire a terzi la gestione dell'attività; modificare la destinazione dell'uso dei locali, apportare modifiche, innovazioni e trasformazioni agli stessi, nonché agli impianti tutti senza il preventivo consenso scritto del locatore;
 - Mancato inizio dei lavori entro 360 giorni dalla consegna dell'immobile;
 - Mancato completamento dei lavori entro mesi 24 dalla stipula di questo contratto;
 - Mancata dimostrazione dell'adozione delle misure di sicurezza;
 - Violazioni gravi delle norme urbanistiche, edilizie o ambientali;
 - Mancato puntuale pagamento del canone locatizio, secondo quanto previsto dall'art. 4;
- hanno carattere essenziale, sicché la loro violazione da parte del conduttore determinerà la risoluzione di diritto del contratto stesso, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, oltre al risarcimento del danno.

Art. 14 – PROVA SCRITTA E RINVIO

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo né può essere provata se non mediante atto scritto firmato da entrambe le parti.

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti fanno rinvio alle disposizioni del codice civile, alle norme vigenti ed agli usi locali.

Livorno, lì

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

Il conduttore, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, i seguenti articoli: 2 (Durata del contratto), 3 (Lavori di adattamento dell'immobile), 4 (Canone di locazione ed aggiornamento), 5 (Condominio), 6 (Divieti ed obblighi del conduttore), 7 (Oneri accessori e modalità di pagamento), 8 (Manutenzione), 12 (Elezione di domicilio), 13 (Clausola risolutiva espressa).

IL CONDUTTORE