



Consorzio 6 Toscana Sud

Viale Ximenes n. 3 – 58100 Grosseto - tel. 0564.22189
bonifica@pec.cb6toscanasud.it - www.cb6toscanasud.it
Codice Fiscale 01547070530

DIRETTORE GENERALE

Decreto N. 290 – Data Adozione 03/08/2016

Atto Pubblicato su Banca Dati escluso/i allegato/i

OGGETTO: Decreto a contrarre - Approvazione schema di contratto di affitto sede di Siena.

Numero proposta: -

DECRETO DEL DIRETTORE GENERALE N. 290 DEL 03 AGOSTO 2016

L'anno duemilasedici il giorno tre (3) del mese di agosto alle ore 10.00 presso la sede del Consorzio in Grosseto, viale Ximenes n. 3

IL DIRETTORE GENERALE

- Vista la Legge Regionale n. 79 del 27/12/2012 aggiornato al 02/03/2016 ed in particolare l'Art. 21 che affida la struttura operativa e tecnico amministrativa dell'Ente al Direttore Generale, con il compito di organizzarla e controllarla;
- Visto il Decreto del Presidente n. 223 del 22/02/2015 con il quale è stato assunto l'Arch. Fabio Zappalorti con la qualifica di Direttore Generale del Consorzio 6 Toscana Sud a far data dal 01/02/2015;
- Visto il vigente Statuto Consortile approvato con delibera n. 6 dell'Assemblea consortile, seduta n. 2 del 29/04/2015 (pubblicato sul B.U.R.T parte seconda n. 20 del 20/05/2015 Supplemento n. 78) ed in particolare l'art. 38 comma 1 che affida al Direttore Generale la struttura operativa e tecnico amministrativa definita dal Piano di Organizzazione Variabile e l'art. 38 comma 3 lettera o) che individua tra le funzioni del Direttore Generale quella di individuare i responsabili unici del procedimento e i responsabili dei vari procedimenti tecnico/amministrativi ai sensi della L. 241/1990;
- Visto il D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 “ Nuovo codice degli appalti art. 216 “disposizioni transitorie e coordinamento”;
- Visto il D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 art. 15 commi 5 e 6 per le parti ancora in vigore;
- Vista la L.R. 13 luglio 2007, n. 38 “Norme in materia di contratti pubblici e relative disposizioni sulla sicurezza e regolarità del lavoro” e successive modifiche ed integrazioni;
- Vista la L. 241/1990 “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”;
- Visto il Piano di Organizzazione Variabile (POV) del Consorzio 6 Toscana Sud approvato con deliberazione dell'Assemblea n. 13 nella seduta n. 3 del 24/09/2015 che individua l'articolazione della struttura operativa e tecnico amministrativa del Consorzio;
- Visto il Decreto del Presidente n.22 del 05/05/2016 con il quale dava mandato al Dirigente Responsabile del Servizio Dott. Carlo Cagnani di procedere alla individuazione dei locali idonei e a tutti quegli atti necessari che precedono la stipula del contratto di locazione;
- Considerato la proposta di locazione per unità immobiliare della società IMP.R.I.S SPA per una unità immobiliare sita in Siena, Via Leonida Cialfi n. 23 int. 15 di superficie utile lorda 229,56 ns. prot. 2462 del 28.04.2016;
- Considerato la Determina del Direttore Area Amministrativa n.127 del 05/05/2016 di accettazione della locazione di un immobile sito in Siena, Via Leonida Cialfi n. 23 int. 15 di superficie utile lorda 229 da adibire a sede distaccata Comune di Siena e di impegno della spesa per il canone relativo all'anno 2016 nel Bilancio di Previsione 2016 gestione residui nel Titolo 1 categoria 5 capitolo 54 articolo 4 Impegno di spesa n. 1811.1;
- Preso atto della Delibera n.2 nella seduta n.1 del 08/06/2016 variazioni al bilancio di previsione;
- Considerato il precedente impegno di spesa n.1811.1 nel Bilancio di Previsione 2016 gestione residui nel Titolo 1 categoria 5 capitolo 54 articolo 4;

- Visto il Codice di Comportamento, approvato con Decreto del Presidente 29.1.2016 n.2 e pubblicato nella Sezione Amministrazione Trasparente del sito Internet del Consorzio, al quale la suddetta Ditta dovrà conformarsi dichiarando nel contempo l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.14, comma 3., lettera f) del medesimo Codice;
- Visto il Piano di Triennale di Prevenzione della Corruzione 2016-2018, approvato con Decreto del Presidente 29.1.2016 n.1 e pubblicato nella Sezione Amministrazione Trasparente del sito Internet del Consorzio, ai sensi del quale il sottoscritto, in qualità di R.U.P. e di sottoscrittore del contratto, ha dichiarato relativamente al presente procedimento, ai sensi degli artt.46 e 47 del D.P.R. n.445/2000, sia l'assenza di conflitto di interessi, come previsto dalle misure n.44, n.61 e n. 62, che l'assenza di cause di incompatibilità, come previsto dalla misura n.63 del medesimo Piano;
- Considerato lo schema di contratto di affitto;
- Viste le disposizioni di cui al D.lgs. 50/2016 s.m.i., del D.P.R. 207/2010 per le parti ancora in vigore e del D.lgs 81/2008 s.m.i.;

DECRETA

- di approvare lo schema di contratto di affitto allegato al presente atto come parte integrante e sostanziale e di procedere successivamente alla stipula del contratto di affitto definitivo;
- di diminuire l'impegno di spesa n. 1811.1 per € 10.800,00;
- di dare atto che spesa per il canone relativo all'anno 2016 per un importo di € 9.000,00 trova copertura finanziaria nel Bilancio di Previsione 2016 nel Titolo 1 categoria 1 capitolo 31 articolo 1 "Affitto locali sede di Siena" Impegno di spesa n. IS.2016.01354;
- di autorizzare ad apportare modifiche non sostanziali al contratto di affitto successivamente al presente atto;
- di considerare le premesse e le motivazioni in esse contenute parte integrante e sostanziale del presente decreto.

IL DIRETTORE GENERALE

(Arch. Fabio Zappalorti)

Parere di Regolarità Contabile

Il sottoscritto Dott. Carlo Cagnani in qualità di Direttore dell'Area Amministrativa esprime sulla presente Determina il parere, in ordine alla sola Regolarità Contabile: **FAVOREVOLE**

Firmato Dott. Carlo Cagnani

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Direttore dell'Area Amministrativa certifica che il presente Decreto viene affissa all'Albo pretorio del Consorzio a partire dal 08.08.2016, ai fini di pubblicità e conoscenza.

Il Direttore Area Amministrativa

Firmato Dott. Carlo Cagnani

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

(1) Con la presente scrittura privata, redatta in triplice originale, da valere ad ogni effetto di legge fra:

La Società

IMP.RI.S. S.P.A. in persona del suo legale rappresentante pro tempore, sig. TESTI GIORGIO con sede in SIENA (SI) - VIA LEONIDA CIALFI 25 C.F/P.IVA n. 00773380522 iscritta al Reg. delle Imprese presso CCIAA di Siena al n. 00773380522

in seguito denominato/a/i "locatore" (ovvero "parte locatrice")

e

L'ente

CONSORZIO 6 TOSCANA SUD in persona del Direttore Generale, sig. FABIO ZAPPALORTI con sede in GROSSETO - VIALE XIMENES 3 Codice Fiscale n. 01547070530

in seguito denominato/a/i "conduttore" (ovvero "parte conduttrice")

si conviene quanto segue

La Società IMP.RI.S. S.P.A.

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al Consorzio 6 Toscana Sud

che accetta, il seguente:

(2) Oggetto della locazione

Immobile sito in SIENA (SI) in Via Leonida Cialfi 23, int. 15 della superficie di circa metri quadrati 229,00.

L'unità immobiliare di cui risulta essere individuata nel catasto urbano del comune sopra indicato, con estremi catastali identificati da: foglio 85, particella 124, subalterno 164 (già 146), categoria A/10, Rcl 4.661,02

il tutto meglio rappresentato con contorno rosso, nella planimetria allegata formante parte integrante della presente scrittura.

Il Locatore garantisce che sull'Immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.

(3) Destinazione dell'immobile

La parte conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della locazione per la propria attività di Consorzio di Bonifica.

I locali sono adibiti a UFFICI. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice. La parte conduttrice dichiara che l'unità immobiliare non verrà utilizzata per lo svolgimento di attività commerciali che comportano contatti diretti con il pubblico.

La parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, né cedere il contratto, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36, L. 392/1978 e l'autorizzazione specifica e scritta del locatore. E' altresì vietato il mutamento della destinazione d'uso. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

(4) Durata della locazione

La locazione ha la durata di anni 6 (sei), con inizio dal 03/08/2016 e scadenza al 02/08/2022 e si intenderà tacitamente rinnovata di altri 6 (sei) anni alle condizioni e nei modi di cui agli articoli 27/28/29 della Legge 392/78. Il locatore, alla prima scadenza, può esercitare la facoltà di disdetta, negando la rinnovazione del contratto, nei casi tassativamente previsti dall'art. 29, Legge n. 392/78; in caso di mancata disdetta inviata dalla parte locatrice da comunicarsi, a mezzo di lettera raccomandata A.R. e/o P.E.C., almeno dodici mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo e così di seguito. Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente alla parte locatrice, o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto, nello stesso stato in cui questi si trovano al momento della presa in consegna da parte del locatore medesimo. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice, oltre a quanto previsto successivamente, dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto applicato in misura proporzionale al periodo di occupazione in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera pari a due volte il canone di locazione corrente alla fine del contratto rapportato al periodo di occupazione, a titolo di penale parziale, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

(5) Recesso

Le parti stabiliscono che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal presente contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata o Posta Elettronica Certificata, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. In ogni caso il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno 6 (sei) mesi da comunicarsi con mediante lettera raccomandata o Posta Elettronica Certificata.

(6) Determinazione del canone di locazione

Il corrispettivo della locazione è stabilito in complessivi € 17.700,00 (diciassettemilasettecento/00) annui oltre i.v.a di legge pagabili in rate semestrali anticipate di € 8.850,00 (ottomilaottocentocinquanta/00) oltre i.v.a. entro il giorno 5, di ciascun semestre con bonifico bancario sul conto corrente dedicato indicato dalla locatrice al momento della sottoscrizione del presente contratto. La Locatrice, per assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'articolo 3 della legge n. 136 del 13.08.2010 e s.m.i., utilizzerà un conto corrente bancario dedicato.

A tal fine la locatrice si impegna a comunicare al Consorzio un'unica domiciliazione di pagamento, da qualificarsi espressamente come tale nella comunicazione che verrà allegata al presente Contratto e le relative coordinate bancarie necessarie per effettuare il pagamento (IBAN).

Ogni eventuale variazione dei dati indicati dovrà essere comunicata al Consorzio, almeno trenta giorni prima della scadenza della rata del canone, tramite Posta Elettronica Certificata o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, con l'indicazione dei soggetti abilitati a movimentare il nuovo conto corrente dedicato. Fino al momento in cui tale comunicazione non sarà pervenuta al Consorzio, i pagamenti da quest'ultima effettuati avranno pieno effetto liberatorio.

Il canone così corrisposto sarà automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in relazione all'intervenuta variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati (Indice FOI) intervenuta a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione. La misura dell'aggiornamento sarà pari al 75,00 % della variazione dell'indice citato. Successivamente, il canone sarà aggiornato annualmente, in relazione alla variazione Istat intervenuta nell'anno precedente, sempre in misura pari al 75,00 % della variazione stessa. La parti convengono che qualunque modifica legislativa, relativa alla determinazione dell'ammontare del canone, nonché all'aggiornamento dello stesso, intervenuta nel corso d'esecuzione del presente contratto, modificherà nel senso indicato dalla legge il contenuto del presente contratto, senza che alcuna delle parti debba espletare alcuna formalità, ad eccezione di quelle espressamente richieste dalla legge stessa; in caso di tali modifiche verrà applicata, comunque, quella più favorevole alla parte locatrice. Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas, corrente industriale, nonché tutte le spese condominiali ordinarie; quest'ultime dovranno essere pagate direttamente dalla parte conduttrice all'amministrazione del condominio che è abilitata a rilasciare le relative quietanze. In ogni caso tutte le somme che la parte locatrice avesse ad anticipare per conto della parte conduttrice per quanto innanzi detto, dovranno essergli da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il 5° giorno dal ricevimento della relativa richiesta. Sulle somme non corrisposte decorreranno interessi moratori la misura del cui tasso è concordemente determinato in misura pari al tasso ufficiale di sconto della Banca centrale europea, maggiorato di 3 punti e, comunque, sempre e non oltre il tasso di soglia (tasso di usura) fissato dalla legge. L'inadempimento della parte conduttrice darà diritto alla parte locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456, c.c. per fatto e colpa del conduttore ed in danno della parte locatrice, con le conseguenze in seguito descritte per il caso di risoluzione del contratto per fatto e/o colpa del conduttore.

(7) Morosità

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni. Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempimento grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

(8) Deposito cauzionale

La parte conduttrice costituisce un deposito cauzionale pari a n. 0 (zero) mensilità del canone sopra indicato per il complessivo importo di zero_00 che vengono versate contestualmente alla firma del presente atto che ne costituisce quietanza; la somma suddetta non sarà fruttifera di interessi. Il deposito cauzionale non potrà mai essere, in nessun caso, imputato in conto pagamento del canone e potrà essere restituito solo al termine del rapporto e dopo l'avvenuta regolare riconsegna dell'immobile e previa verifica delle condizioni in cui lo stesso sarà lasciato, essendo versato a garanzia del buono stato e della buona manutenzione del bene locato.

(9) Stato dell'immobile

La parte conduttrice dichiara di aver esaminato l'immobile oggetto della locazione e che la cosa locatagli si trova in buono stato locativo, adatta all'uso convenuto. Inoltre dichiara che i medesimi beni sono esenti da vizi che possono pregiudicare la salute di coloro che svolgono l'attività nei locali. La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale. La immissione nel possesso dell'immobile avverrà in data odierna con la consegna delle chiavi.

(10) Migliorie ed addizioni

Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa comunicazione alla parte locatrice e relativo consenso da parte della stessa, potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata, salvo sempre per il locatore il diritto di pretendere dal conduttore il ripristino dei locali nello stato in cui questi li ha ricevuti. Sono inoltre interamente a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che emanante norme dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

(11) Manutenzioni e riparazioni

La parte conduttrice si obbliga ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura - e comunque espressamente la stessa dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria degli impianti di acqua, gas, luce, sanitari, infissi e relativi cardini, serrature e relative chiavi, superficie dei muri, dei soffitti, dei rivestimenti, delle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Sono altresì a carico della parte conduttrice le spese relative all'allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze. La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata.

Tutte le attività di manutenzione straordinaria (art.1621 c.c.) 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.

Sono altresì a carico del Locatore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'Immobile sia gravato in ragione della sua destinazione.

(12) Impianti, mobili e arredi in dotazione dell'immobile

Il conduttore prende in consegna gli impianti, e si impegna a mantenerli in buono stato manutentivo, ad utilizzarli ed eventualmente adeguarli secondo la normativa vigente o futura, esonerando espressamente il locatore da ogni responsabilità al riguardo. All'atto della firma del presente contratto, il locatore consegna al conduttore, che con la firma del presente atto ne rilascia ricevuta, copia della documentazione sulla sicurezza degli impianti e quella della certificazione in materia di risparmio energetico in relazione alla quale il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni dovute. La certificazione APE è stata depositata in comune il 03/08/2016.

(13) Concessioni e licenze amministrative

Il locatore garantisce che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche.

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.

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. 46/90 e 10/91 e al D.lgs. 626/94 e s.m.i.

Il locatore è esonerato in ogni caso da ogni responsabilità nel caso di diniego o revoca delle concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dall'immobile locato ed anche per il mancato uso contrattuale.

(14) Successione nel contratto e diritto di prelazione

Per quanto concerne la successione nel contratto, le parti espressamente richiamano l'applicazione dell'art. 37, L. 392/1978. La parte conduttrice ha diritto di prelazione in caso di alienazione o di nuova locazione a terzi dell'immobile locato, applicandosi nella fattispecie gli artt. 38 e 40, L. 392/1978.

(15) Doveri di custodia e visite

La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dichiara di essere a conoscenza del regolamento condominiale dello stabile ove ubicato l'immobile oggetto della locazione impegnandosi a rispettare ed assolvere le prescrizioni dello stesso. La parte locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far ispezionare l'immobile affittato per accertarne lo stato ed il buon uso. Successivamente alla disdetta e in caso di messa in vendita o di successiva locazione dell'immobile, la parte conduttrice si impegna ed obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta a settimana in orario da stabilire, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

(16) Esonero da responsabilità

La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di dipendenti della conduttrice stessa o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta o dolo della parte locatrice. Il locatore è esonerato inoltre da ogni responsabilità in caso di interruzioni dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

(17) Regolamento di condominio - Obbligazioni varie della conduttrice

La parte conduttrice si obbliga ad osservare e far osservare dai propri dipendenti e familiari collaboratori e ospiti dell'immobile il Regolamento di Condominio dichiarando espressamente di averle conosciute e ricevute in data odierna dal locatore. La parte conduttrice si obbliga altresì ad osservare e far osservare dai propri dipendenti e familiari collaboratori e ospiti dell'immobile le delibere dell'assemblea dei condomini, le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile usando reciproco rispetto e tolleranza, mantenendo la più assoluta nettezza, non solo nei locali affittati, ma anche all'esterno, in tutte le parti di uso comune.

(18) Spese di registrazione del contratto - Assoggettamento ad Iva del canone

Le spese relative alla presente scrittura, quelle delle quietanze, e quelle di registrazione e successive innovazioni sono a carico delle parti in egual misura. Il Locatore si assume l'obbligo di registrare il contratto e di versare l'imposta di registro. In caso di risoluzione del contratto, la parte che recede o disdice si assume l'onere di versare l'imposta di registro conseguente allo scioglimento.

La parte locatrice dichiara che al presente contratto si applica l'imposta sul valore aggiunto per espressa opzione da parte del locatore medesimo.

(19) Elezione di domicilio e foro competente

Per tutti gli effetti del contratto la parte conduttrice elegge domicilio nei locali affittati ancorché non più ritenuti e la parte locatrice presso il proprio indirizzo di residenza/sede. Foro competente, per qualunque contestazione relativa al presente contratto, sarà quello del Comune in cui è ubicato l'immobile.

(20) Fallimento e spese giudiziali

Nel caso di fallimento del conduttore che esercita l'attività nei locali dell'immobile locato, il contratto si intende ipso iure automaticamente risolto e quindi il locale deve essere immediatamente riconsegnato. Le spese giudiziali e stragiudiziali comprensive anche degli onorari di avvocato e procuratore dell'eventuale sfratto per morosità saranno interamente a carico della parte conduttrice.

(21) Modifiche contrattuali

Qualunque modifica al presente contratto potrà avere luogo e potrà essere provata solo mediante atto scritto.

(22) Assicurazione

La parte conduttrice si obbliga ad assicurare a proprie spese l'immobile contro i rischi di scoppio, incendio, furti, responsabilità civile e danni in genere a terzi ed ai locali, fornendone ogni anno la prova mediante esibizione della relativa quietanza.

(23) Inadempimento

Il mancato rispetto di una sola delle clausole del presente contratto, nonché il mancato pagamento, per qualsiasi causa, del canone, decorsi venti giorni dalle scadenze previste ovvero il mancato pagamento degli oneri accessori di cui al

successivo paragrafo, quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità, dal canone, costituiscono motivo di risoluzione del presente contratto, salva, per la morosità, la previsione dell'art. 55, L. 392/1978 che le parti espressamente intendono applicare alla fattispecie.

(24) Oneri accessori

Le parti concordano di applicare l'art. 9 della Legge 392/78 oltre alle ordinarie disposizioni di legge in materia di condominio.

(25) Norme di Rinvio

In materia di indennità di avviamento commerciale le parti richiamano espressamente le disposizioni vigenti alla data di stipula e quelle che saranno emanate nel corso del rapporto. Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, si applicano le norme del Codice civile e della L. 392/1978, le altre norme vigenti alla data di stipula nonché gli usi e le consuetudini locali.

(26) Imputazione nei pagamenti

Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali ed, infine ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

Redatto, confermato e sottoscritto in SIENA il 03/08/2016

La parte locatrice _____

La parte conduttrice _____

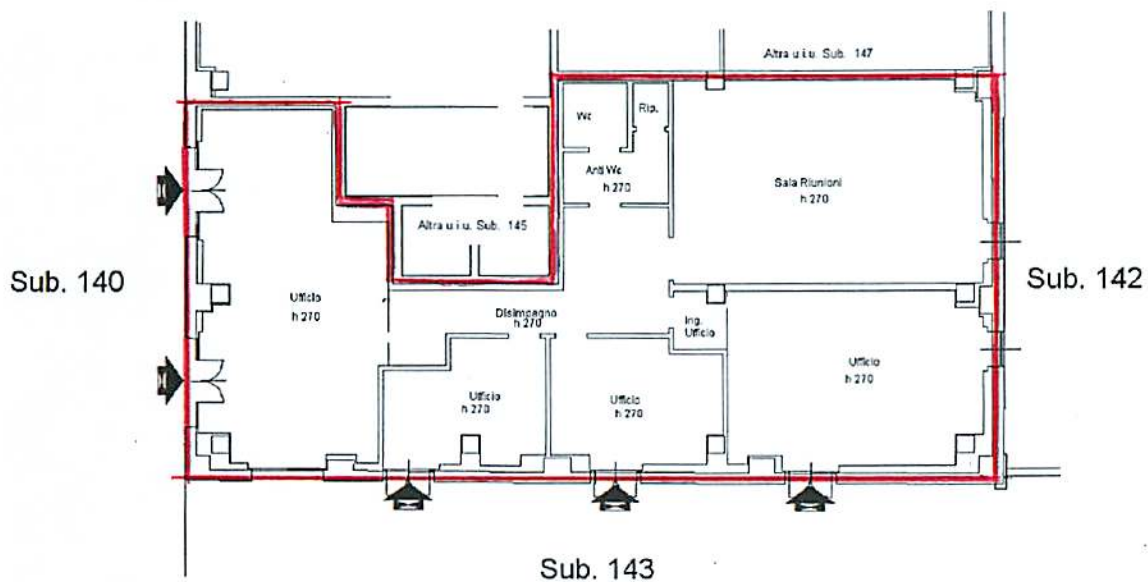
(27) Approvazione specifica

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, delle seguenti clausole del presente contratto, che approvano espressamente e specificatamente:

• 02 Oggetto della locazione• 03 Destinazione dell'immobile• 04 Durata della locazione• 05 Recesso • 06 Determinazione del canone di locazione• 07 Morosità• 08 Deposito cauzionale• 09 Stato dell'immobile• 10 Migliorie ed addizioni• 11 Manutenzioni e riparazioni• 12 Impianti, mobili e arredi in dotazione dell'immobile• 13 Concessioni e licenze amministrative• 14 Successione nel contratto e diritto di prelazione• 15 Dovere di custodia e visite• 16 Esonero da responsabilità• 17 Regolamento di condominio-Obbligazioni varie della conduttrice• 18 Spese di registrazione del contratto - Assoggettamento ad Iva del canone• 19 Elezione di domicilio e foro competente• 20 Fallimento e spese giudiziali• 21 Modifiche contrattuali• 22 Assicurazione• 23 Inadempimento• 24 Oneri accessori• 25 Norme di Rinvio• 26 Imputazione nei pagamenti

La parte locatrice _____

La parte conduttrice _____



PIANTA PIANO TERRA

