

SCHEMA CONTRATTO TRA PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO DA ADIBIRE AD UFFICIO

L'anno 2024 il giorno ___ del mese di _____ presso _____, con la presente scrittura privata fatta valere a tutti gli effetti di legge tra:

PER LA PARTE LOCATRICE

Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Messina, con sede legale in Messina, Piazza Felice Cavallotti n. 3, codice fiscale 80003470830 e partita I.V.A. n. 00753600832, in persona del Presidente pro-tempore IVO BLANDINA, nato a Messina il 13/05/1960 (il "Locatore")

e

PER LA PARTE CONDUTTRICE

Consorzio di Bonifica 11 Messina, mandatario senza rappresentanza del Consorzio di Bonifica Sicilia Orientale, con sede in Messina, Viale San Martino, 62 (cod. fisc. e P.IVA: 97046530834), in persona del Commissario Straordinario dott. Giuseppe Spartà, nato a San Piero Patti (ME) il 17/05/1959 e, per esso, giusta delega sub determinazione n. 24 del 29/12/2023, del Vice Direttore Generale *pro tempore* dott. Gaetano Punzi, nato il 04/05/1967 a Regalbuto (EN), cod. fisc.: PNZGTN67E04H221W;

Le parti, come in epigrafe rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE

- a) il Conduttore, per lo svolgimento della propria attività istituzionale sul territorio di competenza, necessita di un immobile da adibire a sede principale;
- b) il Conduttore ha avviato una ricerca di immobili fra gli Enti Pubblici presenti nell'ambito della città di Messina;
- c) all'esito della predetta ricerca il Conduttore ha individuato e selezionato l'immobile libero e disponibile poiché non utilizzato dal Locatore, formalizzando la richiesta con PEC prot. n. 2106 del 23/11/2024;
- d) il Locatore, proprietario dei locali ubicati nella propria sede istituzionale, come sopra identificata, Piazza Cavallotti n. 3, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Messina al Fg. 226, part. 16 sub 1-2, zona censuaria 1, con destinazione urbanistica Categoria B/4 "uffici pubblici" che, in ragione dell'ubicazione, sono idonei allo svolgimento delle attività di cui alla precedente lett. a), manifestando la propria disponibilità a locare l'immobile, ha riscontrato la richiesta avanzata dal Conduttore con PEC prot. n. 9562 del 14/12/2023;
- e) il canone di locazione, ammontante ad € 1.360,00 mensili, è risultato essere in linea con la normativa vigente in materia di contenimento dei costi e della spesa pubblica, nonché con gli attuali valori del mercato immobiliare, sia con riferimento alla zona in cui è ubicato l'immobile di che trattasi, che allo stato in cui trovasi lo stesso ed alla categoria catastale di appartenenza.

Tutto quanto sopra premesso, le parti, come in epigrafe rappresentate, stipulano e convengono quanto segue:

Articolo 1

Valore delle premesse

1.1 Le premesse e gli allegati richiamati nel presente contratto costituiscono parte integrante e sostanziale dello stesso ed assumono valore di patto.

Articolo 2

Oggetto

2.1 Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, porzione dell'immobile, in numero di 9 stanze, sito in Messina, Piazza Felice Cavallotti, n. 3, ubicato al piano secondo del Palazzo Camerale, con accesso autonomo dalla Via Ugo Bassi e, come descritto catastalmente in premessa, lett. d), per una superficie complessiva pari a mq. 261,35, comprese le pertinenze, adibite ad altri usi (spazi di servizio - corridoi, bagni, etc.) come evidenziato in colore violaceo nella planimetria allegata al presente contratto, costituente parte integrante dello stesso.

2.2 Il Locatore garantisce che sull'immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possano limitarne il libero godimento.

Articolo 3

Destinazione d'uso

3.1 I locali vengono concessi in locazione *ad uso ufficio* ed il Conduttore precisa che vi verranno svolte le attività strumentali e/o accessorie alla propria attività istituzionale, indicata in premessa.

3.2 Il Locatore garantisce che:

a. l'immobile è idoneo all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo ed è conforme alla vigente normativa urbanistico-edilizia;

b. sia la costruzione, sia gli impianti generali, sia gli impianti dell'unità immobiliare sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge vigenti al momento della stipulazione del contratto, con particolare riferimento alle Leggi n. 46/1990 e n. 10/1991 ed al D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.

3.3. Il Conduttore dichiara di aver ricevuto, ai sensi dell'articolo 6 comma 3 del D.Lgs. n. 192/2005, le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile.

Copia dell'attestato di prestazione energetica è allegata al presente contratto e ne forma parte integrante e sostanziale.

La copia conforme di tutta la documentazione e le certificazioni in materia di igiene e sicurezza relative all'immobile stesso ed ai suoi impianti, sono allegate al presente contratto.

3.4 Il Conduttore garantisce, assumendo a proprio carico ogni relativa responsabilità, la regolarità normativa degli impianti, delle apparecchiature, dei macchinari e comunque dei beni mobili che saranno installati e/o introdotti dal conduttore medesimo nell'immobile e delle modifiche che saranno comunque eseguite dallo stesso sugli impianti presenti all'interno dell'immobile.

3.5 In ogni caso il Conduttore si impegna ad esercitare all'interno dei locali oggetto di locazione, la propria attività nel pieno rispetto di tutte le norme legislative, amministrative e regolamentari concernenti le diverse attività esercitate nell'immobile.

3.6 In particolare, il Conduttore si impegna a rispettare rigorosamente, sotto tutti gli aspetti sia formali che sostanziali, tutte le leggi, i regolamenti e le norme applicabili, nonché ad adottare tutti i criteri e le procedure normalmente adottati nel settore di attività esercitato nell'immobile, in materia di condizioni ambientali, di igiene e sicurezza del lavoro e di prevenzione incendi. Il Conduttore si impegna, infine, a svolgere la propria attività in conformità con le Regolamentazioni e gli usi Camerali .

3.7 La violazione di una sola delle previsioni di cui al presente articolo determinerà la risoluzione del presente contratto per grave inadempimento del Locatore, fermo restando il diritto del Conduttore di agire per il ristoro del danno subito.

Articolo 4

Durata, rinnovo e recesso del Conduttore

4.1 La durata della locazione è fissata in anni sei (6) a decorrere dalla data del Dalla predetta data il Conduttore sarà immesso nella detenzione dell'immobile.

4.2 Alla scadenza il contratto di locazione si intende rinnovato per ugual periodo e così di seguito, tranne nel caso in cui una delle parti non provveda a dare disdetta, a mezzo PEC, almeno sei (6) mesi prima della naturale scadenza.

4.3 Il Locatore rinuncia fin d'ora, per sé e per i suoi aventi causa, alla facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza contrattuale di cui all'art. 29 della legge n. 392 del 1978.

4.4 Il Conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto purché ne dia avviso con PEC inviata almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione. Nell'ipotesi di esercizio di tale facoltà, null'altro sarà dovuto dal Conduttore se non il canone maturato sino alla data di operatività del recesso oppure fino al materiale rilascio dell'immobile, se successivo.

4.5. Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigeranno un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti. Il Conduttore è, comunque, esentato dalla rimessa in pristino dei locali, come meglio indicato nel successivo articolo 8.3.

Articolo 5

Sublocazione, Comodato e cessione del contratto

5.1 È fatto divieto al Conduttore di sub-locare, in tutto o in parte, l'unità immobiliare locata, ad esclusione del caso in cui la sub-locazione avvenga in favore di società da esso partecipate o controllate o ad esso collegate, nonché ad Enti o Uffici della Pubblica Amministrazione o a soggetti esercenti attività accessorie alla propria.

5.2 Resta inoltre espressamente convenuto fra le Parti che la locazione è e rimarrà unica, senza possibilità di essere scissa per alcun motivo.

5.3 Il Conduttore può cedere il contratto di locazione, purché venga insieme trasferita l'attività, previo consenso del Locatore e a seguito di richiesta da inviare mediante PEC. Il Locatore può opporsi alla cessione per gravi motivi ai sensi dell'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

5.4 Il Locatore accetta fin da ora che il Conduttore si riserva la facoltà di affidare in comodato ai sensi e per gli effetti dell'art. 1803 c.c., in tutto o in parte, l'unità immobiliare locata, in favore di società da esso partecipate o controllate o ad esso collegate, nonché

ad Enti/Amministrazioni Pubbliche o a soggetti esercenti attività accessorie alla propria, previa comunicazione da inviare al Locatore.

5.5. Le Parti espressamente convengono che la violazione, anche parziale, di quanto convenuto con il presente articolo comporterà la risoluzione in pieno diritto del contratto.

Articolo 6

Canone - Fatturazione - Interessi di mora

6.1 Il canone annuo complessivo di locazione è convenuto in € 16.320,00 (Euro sedicimilatrecentoventi/00), da corrispondersi in rate *mensili anticipate* di uguale importo pari ad € 1.360,00 (Euro milletrecentosessanta/00) le cui scadenze sono fissate nel giorno 1 (uno) di ciascun mese, mediante bonifico bancario sul conto corrente comunicato per iscritto dal Locatore sulla prima fattura, da inviarsi presso il domicilio eletto ai sensi del successivo articolo 18, almeno 30 giorni prima della scadenza di ciascun mese.

6.2 Fermo quanto disposto dall'art. 3 del D.L. n.95/2012, conv. in L. n. 135/2012, e successive modifiche e proroghe, su richiesta scritta di una delle Parti il canone potrà essere annualmente aggiornato, in aumento ovvero in diminuzione, nella misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT, calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai. In tal caso, l'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui sarà pervenuta la richiesta.

6.3 Il Locatore si impegna a rendere note al Conduttore, con apposita comunicazione scritta, eventuali variazioni. Fino a quando non sarà pervenuta tale comunicazione, i pagamenti effettuati avranno effetto liberatorio.

6.4 In caso di ritardato pagamento del canone e di ogni altra eventuale somma dovuta dal Conduttore e senza pregiudizio al ricorso di ulteriori rimedi previsti dalla legge o dal contratto, il Locatore avrà diritto agli interessi di mora al tasso stabilito dal Ministero dell'Economia ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. 9 ottobre 2002 n. 231; tasso da intendersi qui convenzionalmente richiamato dalla Parti.

6.5 I canoni di locazione saranno corrisposti secondo le modalità stabilite tra le parti di comune accordo, come specificato al successivo Art. 8.

Articolo 7

Oneri Accessori - Utenze

7.1 Il Conduttore provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'immobile, quali energia elettrica, rete telefonica ed internet, pulizia locali, etc., in conformità alle proprie specifiche esigenze.

7.2 Le parti, di comune accordo, convengono che la fornitura di acqua potabile al Conduttore potrà essere derivata dall'utenza idrica principale dell'edificio alla quale è collegato il Locatore. In tal caso il Conduttore si farà carico di installare apposito contatore all'ingresso della rete idrica di distribuzione dell'acqua nei servizi igienici compresi nella presente locazione e provvederà a versare annualmente il corrispettivo del consumo reale, oltre alla quota fissa fatturata in bolletta ed altri oneri, nella misura della percentuale relativa.

Articolo 8

Modifiche, miglioramenti, addizioni, insegne

8.1 Al Conduttore è concessa la facoltà di eseguire a propria cura e spese, previa comunicazione scritta al Locatore, i lavori necessari di sistemazione dell'immobile,

finalizzati ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche, nonché opere di manutenzione straordinaria, da intendersi l'installazione di impianti per la climatizzazione dei locali e l'adeguamento e/o rifacimento dell'impianto elettrico.

Per i lavori di cui sopra, il Conduttore sottoporrà i relativi progetti/computi metrici/perizie estimative, all'approvazione preventiva del Locatore, il quale potrà negare il proprio consenso solo in presenza di gravi e comprovati motivi.

8.2 Le Parti, di comune accordo, convengono che i costi sostenuti dal Conduttore per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria di cui al precedente comma 8.1, saranno detratti dal canone di locazione a partire dalla prima rata dovuta e fino alla concorrenza della somma totale indicata nel progetto approvato.

8.3 Le Parti, di comune accordo, convengono che alla data di cessazione della locazione, indipendentemente dalle cause della stessa:

- il Locatore potrà ritenere le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, etc., effettuate e comunicate o approvate secondo quanto sopra, senza obbligo di corrispondere rimborsi o indennità;
- il Conduttore è esonerato dall'obbligo della rimessione in pristino dell'immobile.

8.4 Nel caso in cui, per qualsiasi motivo, il rapporto di locazione dovesse cessare anticipatamente il Locatore riconoscerà e corrisponderà al Conduttore la somma residua del costo totale dei lavori di ristrutturazione ed adeguamento dei locali di cui al precedente comma 8.1, non ancora decurtata dai canoni di locazione.

8.5 Qualora fosse il Conduttore a recedere anticipatamente dal presente contratto, il Locatore provvederà al rimborso della somma residua del costo totale dei lavori di ristrutturazione e adeguamento dei locali di cui al precedente comma 8.1, non ancora decurtata con i canoni di locazione, anche mediante una rateizzazione da concordare al momento della cessazione del rapporto che terrà conto delle proprie disponibilità economiche del momento.

8.6 Il Locatore riconosce al Conduttore la facoltà di applicare all'esterno dell'immobile insegne, cartelli o altri segnali inerenti alla propria attività, autorizzando fin d'ora il Conduttore medesimo a presentare, alle competenti autorità, istanze e domande per le autorizzazioni eventualmente necessarie. Il Locatore si impegna in ogni caso a collaborare con il Conduttore nei confronti delle Autorità competenti.

Articolo 9

Manutenzione ordinaria e straordinaria - Adeguamenti

9.1 Tutte le attività di manutenzione ordinaria dell'immobile locato e gli adeguamenti alle normative applicabili all'immobile stesso, necessari per l'utilizzo da parte del Conduttore, nulla escluso od eccettuato, salvo quanto espressamente ricompreso nella manutenzione straordinaria, saranno ad esclusivo carico del Conduttore, che dovrà per tutta la durata del contratto, garantire la perfetta efficienza, il rigoroso rispetto di tutte le disposizioni legislative, amministrative e regolamentari ed il massimo decoro dell'immobile e degli impianti che lo compongono, senza poter pretendere alcun indennizzo a tale titolo.

9.2 Tutti gli interventi di adeguamento a nuove normative dovranno essere preventivamente autorizzati per iscritto dal Locatore che avrà altresì la facoltà di verificare, a sua cura, che gli stessi vengano effettuati a perfetta regola d'arte e comunque nel rispetto dei migliori standard qualitativi. A tal fine il Conduttore consegnerà preventivamente e durante l'esecuzione degli interventi, tutta la documentazione progettuale, tecnica ed amministrativa indispensabile o anche soltanto utile al Locatore per poter compiutamente esercitare la propria facoltà di controllo.

9.3 Senza pregiudizio per altri rimedi che siano previsti dal presente contratto o dalla legge, nel caso in cui il Conduttore ometta di porre in essere atti di manutenzione ordinaria, il Locatore potrà provvedervi direttamente ove questi non siano stati eseguiti nel termine indicato dal Locatore per iscritto al Conduttore, termine che comunque non potrà essere inferiore a 30 (trenta) giorni, salvi i casi di urgenza, nei quali il Locatore potrà intervenire immediatamente. In caso di esecuzione dei predetti interventi, il Locatore avrà diritto ad essere integralmente rimborsato dei costi affrontati.

9.4 In ogni caso, ferma la generalità della disposizione di cui al precedente punto 9.1, il Conduttore potrà comunque in essere gli interventi di manutenzione ordinaria.

9.5 Ove sorga la necessità di eseguire interventi di manutenzione straordinaria di competenza del Locatore durante il periodo di locazione dell'immobile, è onere del Conduttore darne comunicazione scritta al Locatore tempestivamente. Per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria, il Conduttore consentirà l'accesso nell'immobile al Locatore, ai suoi professionisti ed alle imprese incaricate.

9.6 Le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture, necessarie al fine di consentire l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso convenuto tra le parti, sono a carico del Locatore. Pertanto si conviene che i lavori specificati al precedente paragrafo **8.1** e **8.2**, saranno eseguiti con costi anticipati a carico del Conduttore e defalcati dalle rate di canone locatizio.

Articolo 10

Condizione dell'immobile

10.1 Il Conduttore dichiara di avere attentamente esaminato i locali individuati e che, pertanto, vengono accettati nelle attuali condizioni di fatto.

10.2 Per le ragioni esposte nel precedente punto 10.1, il Conduttore dichiara e riconosce di accettare consapevolmente l'alea dell'eventuale inadeguatezza dei locali e pertanto rinuncia in merito ad ogni pretesa per vizi, difetti o incompletezze, assumendo a proprio carico tutti i lavori necessari per l'eliminazione dei predetti vizi, difetti o incompletezze, salvo quanto previsto dall'art. 1579 c.c.

10.3 In caso di vizi o difetti tali da rendere impossibile il godimento dei locali, il presente contratto si intenderà risolto senza che comunque il Conduttore possa avanzare alcuna pretesa nei confronti del Locatore.

10.4 Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato ed espressamente si impegna a curarlo in modo da verificare e/o conservarne costantemente l'efficienza e l'integrità, anche con riferimento agli impianti, a prestare ogni più opportuna diligenza nell'uso dello stesso e nell'evitare guasti e deterioramenti. Il Conduttore si impegna comunque a porre in essere tutti i comportamenti necessari ad evitare emissioni o immissioni moleste nei confronti degli altri affittuari e/o del Locatore e, conseguentemente, a manlevare e tenere indenne il Locatore da ogni eventuale pretesa o lamentela dei terzi a riguardo.

Articolo 11

Obblighi del Locatore

11.1 Il Locatore, con la sottoscrizione del presente contratto, dichiara di avere la piena proprietà e la completa disponibilità dell'unità immobiliare e che la stessa è in regola con le vigenti norme urbanistico-edilizie, sanitarie ed antinfortunistiche. Il Locatore deve

assicurare il pacifico godimento dell'immobile durante la locazione, preservando il Conduttore dalle molestie arrecate da terzi e tali da diminuirne l'uso o il godimento.

11.2 Il Locatore deve eseguire, durante la locazione, le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso convenuto tra le parti.

Articolo 12

Obblighi del Conduttore

12.1 Il Conduttore si impegna a pagare il canone nei termini e con le modalità di cui agli artt. 6 e 8 del presente contratto.

12.2 Il Conduttore si impegna altresì ad utilizzare l'immobile con la cura e la diligenza necessarie a mantenerlo all'uso convenuto, garantendone la funzionalità ed il decoro e provvedendo all'esecuzione delle opere necessarie.

12.3 Al termine della locazione, l'immobile dovrà essere riconsegnato nelle stesse condizioni, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto e salvo quanto previsto dai precedenti articoli 8 e 9.

Gli incaricati delle parti provvederanno a redigere un verbale di riconsegna relativo allo stato dell'immobile.

Articolo 13

Danni - Assicurazione

13.1 Il Conduttore si impegna ad adottare gli accorgimenti necessari ed opportuni per non recare danno all'immobile e a terzi in genere.

13.2 Il Conduttore solleva e tiene indenne il Locatore da ogni responsabilità per gli eventuali danni che a chiunque possano derivare a causa dell'utilizzo dell'immobile e dei macchinari ed impianti eventualmente installati nell'immobile o comunque utilizzati nell'immobile dal Conduttore.

13.3 A tal fine, il Conduttore provvederà a stipulare, a suo carico esclusivo, idonea polizza assicurativa con primaria Compagnia di Assicurazione, di cui fornirà copia al Locatore, per copertura responsabilità civile, danneggiamenti da caso fortuito o fatto di terzi, infortuni con massimale non inferiore ad € 500.000,00 ed incendio, automaticamente incrementabile nel tempo con riferimento al valore del fabbricato e con massimale non inferiore ad € 150.000,00. Il Locatore dovrà essere espressamente indicato quale beneficiario della polizza. Per tutti gli altri rischi, il Locatore dovrà essere considerato in polizza quale assicurato aggiunto senza rivalsa. Il Conduttore provvederà a ciascuna scadenza a fornire al Locatore prova dell'avvenuto pagamento dei premi e del rinnovo della polizza.

Articolo 14

Codice Etico

14.1 Il Locatore dichiara di essere a conoscenza delle disposizioni di cui al D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231 e s.m.i.

14.2 In caso di inosservanza degli obblighi di cui al precedente comma 1, il Conduttore avrà facoltà di dichiarare risolto il presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., fermo restando il risarcimento dei danni.

Articolo 15

Oneri fiscali

15.1 Le spese di bollo per il contratto sono a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna. Il Locatore provvederà alla registrazione del Contratto, dandone notizia al Conduttore ed anticiperà la quota di sua spettanza, pari alla metà.

15.2 Sono interamente a carico del Conduttore le spese di bollo sulle quietanze relative ai canoni di locazione.

Articolo 16

Risoluzione del contratto

16.1 Oltre alle ipotesi previste nel presente atto, il contratto di locazione si risolverà ex art. 1456 c.c. mediante PEC e senza bisogno di messa in mora, nei seguenti casi:

- a) inadempienza accertata alle norme di legge sulla prevenzione degli infortuni, la sicurezza sul lavoro e le assicurazioni obbligatorie delle maestranze;
- b) violazioni definitivamente accertate agli obblighi relativi al pagamento delle imposte, tasse e contributi;
- c) qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese dal Locatore all'atto ed ai fini della sottoscrizione del presente contratto;
- d) inadempimento a taluno degli obblighi gravanti sul Locatore ai sensi della normativa vigente;
- e) modifica dell'attività svolta nell'immobile e indicata nella premessa;
- f) violazione di quanto previsto dall'art. 3.5 del presente contratto;
- g) violazione di quanto previsto dall'art. 5.1. del presente contratto.

Articolo 17

Domicilio eletto e foro competente

17.1 Agli effetti del presente Contratto le Parti convengono di eleggere il proprio domicilio come segue:

- La CCIAA di Messina presso la propria sede legale, in Messina, Piazza Felice Cavallotti n. 3;

- Il CONSORZIO DI BONIFICA 11 di Messina presso la propria sede legale, in Messina, presso l'immobile condotto in locazione.

Resta pertanto inteso che ogni comunicazione relativa al presente Contratto dovrà essere indirizzata ai suddetti domicili o alle rispettive caselle di PEC.

17.2 È fatta salva, in ogni caso, la facoltà per le parti di eleggere altrove il proprio domicilio, dandone comunicazione all'altra parte a mezzo PEC.

17.3 Per ogni controversia derivante dal presente contratto, unico ed esclusivo Foro competente sarà quello di Messina.

Articolo 18

Consenso al trattamento dei dati

18.1 Con la sottoscrizione del presente contratto, le parti confermano il consenso al trattamento, alla comunicazione ed alla diffusione dei propri dati per le finalità di gestione ed esecuzione del presente contratto.

Articolo 19

Cessione dei crediti

19.1 La cessione dei crediti derivanti dal presente contratto dovrà avvenire previa comunicazione da far pervenire al Conduttore almeno 30 giorni prima della scadenza del pagamento, indicando espressamente le coordinate bancarie necessarie per effettuare i pagamenti.

19.2. 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.

19.3. 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 20

Tolleranza

20.1 Qualunque eventuale tolleranza, anche reiterata, di una delle parti ad inadempimenti o ritardati adempimenti dell'altra parte, non potrà in alcun modo essere interpretata come rinuncia ai diritti o tacita abrogazione degli obblighi corrispondenti.

Articolo 21

Disposizioni finali

21.1 Per quanto non diversamente disposto dal presente atto, troveranno applicazione tra le Parti le disposizioni del codice civile.

21.2 Qualsiasi modifica o variazione delle disposizioni di cui al presente contratto, non avrà alcun effetto tra le parti se non effettuata per iscritto con accordo successivo alla data del presente atto.

21.3 Le Parti si danno, infine, reciprocamente atto che ciascuna clausola del presente contratto, nessuna esclusa, è stata oggetto di specifica negoziazione ed approvazione tra le Parti medesime e che, pertanto, non trova applicazione la disciplina di cui agli artt. 1341 e ss. c.c.

Data _____

// Locatore

// Conduttore

Si approvano specificamente le seguenti clausole:

Articolo 3 - Destinazione d'uso;

Articolo 5 - Sublocazione, Comodato e cessione del contratto;

Articolo 6 - Canone - Fatturazione - Interessi di mora;

Articolo 8 - Modifiche, miglioramenti, addizioni, insegne;

Articolo 9 - Manutenzione ordinaria e straordinaria - Adeguamenti;

Articolo 10 - Condizione dell'immobile;

Articolo 13 - Danni - Assicurazione;

Articolo 16 - Risoluzione del contratto.

Data _____

// Locatore

// Conduttore

ALLEGATI AL CONTRATTO DI LOCAZIONE:

1) Planimetrie;