

Codice A1824A

D.D. 5 novembre 2024, n. 2305

Esito procedura comparativa di selezione per individuazione del contraente per affidamento in locazione ad uso diverso dall'abitativo dell'immobile di proprietà regionale sito in Roure, località Selleries, denominata "Albergo Rifugio Selleries"- Legge regionale 1/2015. Regolamento regionale 7/2015/R, articolo 2, comma 1. D.G.R. n. 8078/2024/XI del 15 gennaio 2024. Approvazione schema di contratto di locazione.



ATTO DD 2305/A1824A/2024

DEL 05/11/2024

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

A1800A - OPERE PUBBLICHE, DIFESA DEL SUOLO, PROTEZIONE CIVILE, TRASPORTI E LOGISTICA

A1824A - Lavori in amministrazione diretta di sistemazione idraulico-forestale, di tutela del territorio e vivaistica forestale

OGGETTO: Esito procedura comparativa di selezione per individuazione del contraente per affidamento in locazione ad uso diverso dall'abitativo dell'immobile di proprietà regionale sito in Roure, località Selleries, denominata "Albergo Rifugio Selleries"- Legge regionale 1/2015. Regolamento regionale 7/2015/R, articolo 2, comma 1. D.G.R. n. 8078/2024/XI del 15 gennaio 2024. Approvazione schema di contratto di locazione.

Premesso che:

- con la determinazione n. 3190/A1824A del 21 dicembre 2023 la Regione ha prorogato l'attribuzione in locazione dell'immobile di proprietà regionale sito in Roure, località Selleries, denominata "Albergo Rifugio Selleries", all'attuale conduttore della struttura, nelle more della conclusione della procedura ad evidenza pubblica finalizzata all'individuazione del soggetto a cui affidarla;
- con D.G.R. 7-8078/2024/XI del 15 gennaio 2024 la Giunta regionale ha deliberato di :
 - autorizzare, ai sensi dell'articolo 2, comma 1 del regolamento regionale 7/2015/R ed in conformità al Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni immobili della Regione Piemonte, come da ultimo modificato con D.G.R. n. 29-4714 del 25 febbraio 2022, la locazione dell'immobile di proprietà regionale sito in Roure, località Selleries, denominata "Albergo Rifugio Selleries", ad uso diverso da quello abitativo, ai sensi dell'articolo 27, comma 2, legge 392/1978, con destinazione dei locali all'esercizio di attività alberghiera, con contratto di durata minima di nove anni;
 - demandare alla Direzione Opere pubbliche, Difesa del Suolo, Protezione civile, Trasporti e Logistica, Settore "Lavori in amministrazione diretta di sistemazione idraulico forestale, di tutela del territorio e vivaistica forestale", in quanto struttura affidataria della gestione del bene, ed alla Direzione regionale della Giunta, Settore "Contratti, polizia locale e sicurezza integrata", di

provvedere, nell'ambito delle rispettive competenze, allo svolgimento delle attività e all'adozione degli atti e dei provvedimenti necessari per l'attuazione della presente deliberazione, tenuto conto che il canone che sarà posto a base d'asta venga stimato dagli Uffici tecnici della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio, a canone di mercato, in simmetria con i valori di locazione medi;

- nella medesima deliberazione della Giunta regionale è stata rilevata la necessità di svolgere una procedura comparativa di scelta del contraente secondo le regole di evidenza pubblica;

- con la determinazione n. 1209/A1824A del 5 giugno 2024 è stata data attuazione alla D.G.R. 7-8078/2024/XI del 15 gennaio 2024 e pertanto è stato approvato il bando - unitamente all'inventario dei beni mobili presenti e al modulo per presentare l'offerta - per la procedura comparativa ad evidenza pubblica per l'individuazione del contraente nel contratto di locazione della struttura denominata " RIFUGIO SELLERIES", località Sellaries, sito in Roure – Torino, contenente l'obbligo di mantenere aperta la struttura tutto l'anno o comunque con una chiusura per un massimo di 30 gg all'anno (*ex art. 2 del bando*);

- si è provveduto alla pubblicazione del bando in data 6 giugno 2024 sul sito di Regione Piemonte, nella sezione "avvisi pubblici per beni regionali"- <https://bandi.regione.piemonte.it/avvisi-beni-regionali> - avviando così la procedura comparativa con scadenza in data 30 giugno 2024.

- in data 9 luglio l'ufficio di valutazione delle offerte (composto dal Dirigente del Settore 1824A - Franco Brignolo – e da due funzionari del medesimo settore, Paolo Anselmo e Greta Maria Sinatra) procedeva all'apertura dell'unica offerta presentata, verificava la sussistenza degli elementi richiesti dall'art.9 del bando e dichiarava la stessa idonea e congrua, ai sensi dell'art. 2 bis del Regolamento n.7 del 23 novembre 2015 "*Disposizioni attuative degli articoli 4 e 5 della legge regionale 27 gennaio 2015 n.1, relativi all'affidamento in concessione, in locazione o in uso gratuito dei beni immobili demaniali e patrimoniali regionali*".

- Di tali operazioni veniva redatto il verbale di aggiudicazione con il quale l'ufficio di valutazione ha dichiarato che l'offerta presentata dal signor Manavella Massimo - contenente l'offerta economica di importo pari a 33.100,00 euro, il documento di identità e del codice fiscale della persona fisica, la visura camerale dell'impresa individuale denominata "Manavella Massimo", con partita iva 03101390049, con sede in Ostana, via capoluogo villa 18/5, cap 12030 - fosse da considerarsi idonea e congrua.

Ritenuto, di conseguenza, di individuare il sig. Manavella Massimo come contraente del contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo – il cui schermo è allegato alla presente determinazione - che verrà stipulato entro il 10 novembre 2024, con decorrenza 11 novembre 2024.

Attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi della D.G.R. n. 1-8111 del 25/01/2024;

dato atto che la presente determinazione non comporta oneri a carico del Bilancio regionale;

tutto ciò premesso e considerato;

IL DIRIGENTE

Richiamati i seguenti riferimenti normativi:

- articoli 4 e 17 del d.lgs. n. 165/2001 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" e s.m.i;

- l'articolo 2 comma 1 del Regolamento regionale 7/2015;
- legge regionale n. 8/1984 "Norme concernenti l'amministrazione dei beni e l'attività contrattuale della Regione";

determina

- di individuare il sig. Manavella Massimo con partita iva 03101390049, con sede in Ostana, via capoluogo villa 18/5, cap 12030 come contraente del contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo che verrà stipulato entro il 10 novembre 2024, con decorrenza 11 novembre 2024, con canone di locazione annuale pari a 33.100,00 euro come indicato nell'offerta presentata;

- di approvare lo schema di contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo di durata novennale, rinnovabile una sola volta - il cui schema è contenuto nell'allegato A della presente determinazione che ne costituisce parte integrante e sostanziale;

- di dare atto che la presente determinazione non comporta oneri a carico del Bilancio regionale.

Il presente provvedimento è soggetto alla trasparenza ai sensi dell'art. 30 del D.lgs. 33/2013 (Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni).

La presente determinazione sarà pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 61 dello Statuto e dell'art. 5 della legge regionale 12 ottobre 2010, n. 22.

Avverso il presente atto è possibile ricorrere al T.A.R. entro sessanta giorni dalla piena conoscenza dell'atto e/o dalla pubblicazione sul B.U.R.

IL DIRIGENTE (A1824A - Lavori in amministrazione diretta di sistemazione idraulico-forestale, di tutela del territorio e vivaistica forestale)

Firmato digitalmente da Franco Brignolo

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire ¹, archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. Allegato_A_-_Bozza_contratto_di_locazione_Selleries.pdf

Allegato



¹ L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento



Direzione Opere Pubbliche, Difesa del suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica
Settore Lavori in amministrazione diretta di sistemazione idraulico-forestale, di tutela del territorio e vivaistica forestale
Pec: lavoriforestalivivai@cert.regione.piemonte.it

CONTRATTO DI LOCAZIONE ad uso diverso dall'abitativo

Premesso che:

- con la determinazione n. 3190/A1824A del 21 dicembre 2023 è stata prorogata l'attribuzione in locazione dell'immobile di proprietà regionale sito in Roure, località Selleries, denominata "Albergo Rifugio Selleries", all'attuale conduttore della struttura, nelle more della conclusione della procedura ad evidenza pubblica finalizzata all'individuazione del soggetto a cui affidarla;
- con D.G.R. 7-8078/2024/XI del 15 gennaio 2024 la Giunta regionale ha deliberato di demandare alla Direzione Opere pubbliche, Difesa del Suolo, Protezione civile, Trasporti e Logistica, Settore "Lavori in amministrazione diretta di sistemazione idraulico forestale, di tutela del territorio e vivaistica forestale", in quanto struttura affidataria della gestione del bene lo svolgimento della procedura comparativa ad evidenza pubblica per l'individuazione del contraente del contratto di locazione;
- con la determinazione n. 209/A1824A del 5 giugno 2024 è stata data attuazione alla d.g.r. sopra indicata ed è stato approvato il bando, che è stato pubblicato il 5/6/24 ed il cui termine per partecipare è scaduto il 30/6/2024;
- la procedura si è pertanto conclusa ed è stata aggiudicata, come da verbale del 9 luglio 2024, al signor Massimo Manavella - nato a Bagnolo Piemonte (CN), il 19/4/1965, residente in Ostana, via località capoluogo villa 18/5, C.F. MNV MSM 65 D19 A571 Q - all'importo di euro 33.100,00 euro di canone annuale che pertanto è da considerarsi contraente del presente contratto.

Quanto sopra premesso con la presente scrittura privata tra le parti:

la **REGIONE PIEMONTE** - Direzione Opere pubbliche, Difesa del suolo, Protezione civile, Trasporti e Logistica – Settore "Lavori in amministrazione diretta di sistemazione idraulico forestale, di tutela del territorio e vivaistica forestale" (cod. fisc. 80087670016), con sede in Torino, Piazza Piemonte n. 1, in persona del Dirigente Ing. Franco Brignolo, proprietaria dell'immobile denominato Albergo-Rifugio "Selleries"

- di seguito indicato come locatore-

e

il Sig. **Manavella Massimo**, nato a Bagnolo Piemonte (CN), il 19/4/1965, residente in Ostana, via località capoluogo villa 18/5, C.F. MNV MSM 65 D19 A571 Q , quale titolare dell'impresa

individuale Manavella Massimo, con sede in Ostana, via località Capoluogo Villa 18/5, Cap 12030 in Partita IVA 03101390049

- di seguito indicato come conduttore -

convengono quanto segue:

1. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL CONTRATTO

Il locatore concede in locazione al conduttore che a tale titolo accetta l'immobile sito in Roure denominato "Rifugio Sellaries" che è costituito da un locale bar – ristorazione, albergo e altri locali annessi, compreso un piazzale antistante con diritto di passaggio.

Il predetto compendio immobiliare è composto da due corpi contigui complessivamente suddivisi nei seguenti locali:

- cantine per oltre 60 mq e locale di manutenzione (locale generatore di 9,36 mq) e vano scale, al piano interrato;

- sala da pranzo di circa 130 mq, locale cucina di 20 mq, due locali dispensa per 34,45 mq e due servizi igienici, vano scala e ascensore al piano terreno;

- sette camere con lavabo, oltre due vani per complessivi per 31,35 mq, oltre a 5 servizi igienici, due locali ripostiglio, vano scala e ascensore al piano primo;

- sette camere con lavabo, oltre due vani per complessivi per 31,35 mq, oltre a 5 servizi igienici, due locali ripostiglio, vano scala e ascensore al piano secondo.

Complessivamente la struttura è dotata di 40 posti letto (ad uso rifugio) e da una sala da pranzo che può contenere 85-110 posti a sedere.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roure al Foglio 2, particella 39 sub. 4, cat. D/2, rendita catastale euro 7.572,00. Sono altresì compresi ed oggetto del presente contratto di locazione i terreni adibiti a pascolo censiti al catasto del Comune di Roure al Foglio 2, particelle 24,25,41,42,45,47,49,51,52,58 e terreni incolti con particella 54 e 57;

Il locatore proprietario della suddetta unità immobiliare, al momento della stipula del presente contratto, dichiara la conformità dell'immobile alle norme edilizie ed urbanistiche.

Con riguardo alla conformità degli impianti dichiara di essere in possesso della certificazione elettrica rilasciata in data 26/06/2007, non risultano intervenute modifiche.

Il locatore, con riguardo alla Certificazione Energetica, consegna al conduttore attestazione APE rilasciata il 10/08/2024, con codice identificativo: 2024 113187 0048, numero di protocollo: 00141408/2024

2 .DURATA DELLA LOCAZIONE – DISDETTA E RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO – PERIODO DI APERTURA MINIMO

La locazione ha la durata di anni 9 anni con decorrenza dal 11 Novembre 2024 e termine al 10 Novembre 2033. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di ulteriori 9 anni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 6 mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR o PEC.

Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 Legge 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata AR, almeno 18 mesi prima della scadenza.

E' comunque fatta salva la possibilità per il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, di recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata o pec.

In tal caso, resta l'obbligo di corrispondere il canone dovuto per l'intero periodo di preavviso.

Come previsto all'art. 2 del bando di gara rubricato "Finalità della locazione" considerata l'importanza della struttura in termini di presidio attivo in area di montagna punto di riferimento per turisti e locali, il conduttore si impegna a mantenere aperto il rifugio tutto l'anno, con una chiusura per un massimo di 30 gg annui. Tale condizione, poiché è volta a garantire il soddisfacimento dell'interesse pubblico sotteso alla gestione di tale struttura, è da considerarsi quale clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art.1456 c.c. del presente contratto, il cui mancato rispetto ne determina la risoluzione, ove il locatore decida di avvalersene a fronte dell'inadempimento del conduttore.

Le eventuali chiusure obbligatorie determinate da eventi non riconducibili alla volontà del conduttore (causa di forza maggiore) non concorrono nel computo dei 30 gg di chiusura annui, indicati al comma precedente.

In tal caso, il conduttore ha l'obbligo di comunicare – non appena ne ha conoscenza – al locatore la causa e il periodo di chiusura, allegando altresì il provvedimento o comunque la documentazione ad attestazione della stessa. La comunicazione deve avvenire tramite l'inoltro all'indirizzo pec del settore: lavoriforestalivivai@cert.regione.piemonte.it. In caso di mancata comunicazione, non sarà possibile usufruire del meccanismo di riduzione del canone previsto dall'art.3 comma 5.

3. CANONE DI LOCAZIONE

L'importo del canone annuo è di € 33.100,00 (in lettere trentatremilacentoeuro,00) da pagarsi in un'unica rata da versarsi entro il mese di settembre di ogni anno con versamento sul conto corrente intestato a Regione Piemonte, identificato dal seguente codice iban:

IT91S0200801033000040777516, intestato a Tesoreria Regione Piemonte – Unicredit Banca Via XX Settembre, 31 - 10122 Torino

Il canone di locazione verrà aggiornato annualmente a decorrere dal 01.01.2026 ed è determinato in misura corrispondente al 75 per cento della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatesi nell'anno precedente. E' cura dell'Amministrazione Regionale comunicare al conduttore l'ammontare esatto dell'importo di cui sopra.

Il ritardo di oltre un mese nel pagamento del canone di locazione annuale, dà diritto al locatore di chiedere la risoluzione del presente contratto.

In considerazione della natura del bene e della sua particolare collocazione geografica – accessibile tramite un'unica strada e posta ad oltre 2000 metri di altitudine circa - si prevede un meccanismo di riduzione del canone di locazione, nel caso in cui la struttura debba subire una chiusura obbligata ai sensi dell'art. 2 quinto comma (per causa non imputabile al conduttore) per un periodo di almeno 15 gg ininterrotti.

In tal caso, si procederà a decurtare il canone annuale proporzionalmente al numero dei giorni di chiusura (decurtazione = canone annuo/365 x giorni di chiusura).

In ogni caso, la decurtazione non può superare la metà del canone annuale.

4. ONERI ACCESSORI

Saranno ad esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse, nonché gli oneri dello smaltimento rifiuti.

Sono altresì a carico del conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare locata, il premio per l'assicurazione dell'immobile, quelle di riscaldamento e

condizionamento e ogni altra connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi di pertinenza.

5. DIVIETO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE

I locali si concedono esclusivamente per l'attività di rifugio.

È fatto espresso divieto al conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta del locatore.

Il locatore garantisce l'idoneità all'uso per l'attività di rifugio che è già stata riconosciuta dal conduttore al momento della presentazione dell'offerta,

Non è garantita l'idoneità all'uso per attività diversa da quella sopra indicata, le spese per rendere il locale idoneo sono a carico del conduttore.

Le spese per gli adempimenti amministrativi necessari per poter legittimamente svolgere nei locali l'attività di rifugio sono a carico del conduttore.

In ipotesi di vendita o nuova locazione, parte conduttrice ha diritto di prelazione in ossequio alle norme previste dal Regolamento regionale n. 7/2015.

6. DICHIARAZIONE DI STATO DELL'IMMOBILE E RICONSEGNA DEI LOCALI

Il conduttore dichiara che i locali e il mobilio presente (come da inventario allegato sub.A) oggetto del presente contratto, sono già stati visti e ritenuti in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto, fatto salvo quanto eventualmente riportato nell'articolo precedente.

Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

Ogni danno accertato comporta per il conduttore l'obbligo del risarcimento.

La consegna o il rilascio dell'immobile devono risultare da apposito verbale sottoscritto dalle parti.

7. MANUTENZIONE, DIVIETO DI INNOVAZIONI ED EVENTUALE ACQUISIZIONE DELLE MIGLIORIE ALLA PROPRIETÀ

Sono a carico del conduttore la custodia del bene secondo la diligenza del buon padre di famiglia, le spese della manutenzione ordinaria dell'immobile, le spese di funzionamento e di gestione ed ogni imposta e tassa inerenti l'attività esercitata.

Sono a carico del conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione relative agli impianti esistenti i quali sono:

- acquedotto che attinge da sorgente cui sono collegate due vasche di accumulo;
- di centrale idroelettrica in grado di produrre energia fino ad un massimo di 30 KW;
- di centrale termica alimentata a gas gpl (bombolone da 5 mila litri che interviene a supporto di quella prodotta dalla centralina elettrica);
- dei reflui (rimozione e smaltimento solidi delle tre fosse imhoff – una a servizio della cucina, una per le acque nere e l'altra funge da filtro - da compiersi almeno due volte l'anno);
- di aspirazione fumi di cappa impianto cucina (pulizia, lubrificazione);
- di riscaldamento elettrico con scambiatore
- di ascensore
- elettrico
- idraulico di distribuzione dell'acqua potabile e di scarico, a tal fine è presene un serbatoio di tremila litri;
- impianto parafulmini (gabbie di Faraday)

Restano a carico del locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione.

Quando necessitano riparazioni che non sono a carico del conduttore, quest'ultimo è tenuto a darne tempestiva comunicazione alla Regione Piemonte, affinché vi provveda.

Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta. Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. I miglioramenti e le addizioni non asportabili, eventualmente autorizzati, saranno gratuitamente acquisiti dal locatore, senza che il conduttore possa pretendere alcun corrispettivo e/o indennità. Il conduttore ha diritto di rimuovere gli impianti dallo stesso installati con il consenso del locatore, qualora gli stessi siano asportabili e/rimovibili senza provocare danno all'immobile

In caso di opere o lavori resi necessari da imposizioni normative sopravvenute inerenti l'attività di cui all'art. 5, il locatore non potrà negarne l'esecuzione, senza giustificato motivo.

8. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI SUBLOCAZIONE ANCHE PARZIALE

È fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, fatti salvi i casi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 36 Legge 392/7812.

9. ESONERO DI RESPONSABILITÀ DEL LOCATORE

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di terzi.

Il locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Il conduttore è tenuto a produrre – entro 30 gg dalla stipula del contratto - alla struttura regionale competente idonea polizza assicurativa con primaria compagnia assicuratrice con effetto dalla sottoscrizione del presente.

Tale copertura assicurativa deve garantire la copertura del c.d. “rischio locativo”, nonché per la responsabilità civile verso i terzi derivanti dall'attività svolta, ivi compresi quelli cagionati dai propri prestatori di lavoro con massimali minimi di € 5.000.000 per sinistro / anno.

Il fabbricato dovrà essere assicurato per l'importo pari ad € 2.032.00,00.

10. DILIGENZA DEL CONDUTTORE E ISPEZIONE DEI LOCALI

Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia.

Il locatore, tramite funzionari incaricati di Regione Piemonte, previo preavviso, potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta.

11. RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE

Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore.

Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a vicini o confinanti.

12. DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore, a titolo di deposito cauzionale, rilascia a favore del locatore, contestualmente alla sottoscrizione del presente

contratto, idonea fideiussione bancaria o assicurativa espressamente prevista “a prima richiesta” per un importo di € 3.310,00 euro (in lettere tremilatrecentodieci,00).

La validità della fideiussione dovrà essere garantita per tutta la durata contrattuale e comunque per trenta giorni successivi alla scadenza contrattuale. Entro tale data le parti verificheranno lo stato dei locali e l’osservanza delle obbligazioni contrattuali.

13. RISOLUZIONE ESPRESSA

Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 3 (puntuale pagamento del canone), 5 (divieto del cambio di destinazione), 7 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 8 (divieto di cessione e sublocazione) e 9 che prevede l’obbligo di stipula di polizza assicurativa, comporterà la risoluzione.

14. IMPOSTA DI BOLLO E DI REGISTRO

E’ a carico del conduttore l’imposta di bollo per il presente contratto, nonché l’imposta di bollo per le ricevute di pagamento (quietanze), se dovuta.

L’imposta di registro è a carico del locatore e del conduttore in parti uguali. Per gli anni successivi, il locatore provvederà al pagamento dell’imposta di registro richiedendo il 50% dell’imposta pagata al conduttore, il quale si impegna ad effettuare il rimborso entro 30 giorni dalla richiesta.

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia.

Torino,

Il Locatore (ing. Franco Brignolo)

Il Conduttore (Massimo Manavella)

Ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 c.c le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare espressamente la n. 5 (divieto di cambio di destinazione), la n. 7 (manutenzione, divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà) la n. 8 (divieto di cessione del contratto e di sublocazione anche parziale), la n. 9 (esonero di responsabilità del locatore) la n. 11 (responsabilità del conduttore), la n. 12 (deposito cauzionale) e la n. 13 (risoluzione espressa).

Il Locatore (ing. Franco Brignolo)

Il Conduttore (Massimo Manavella)
