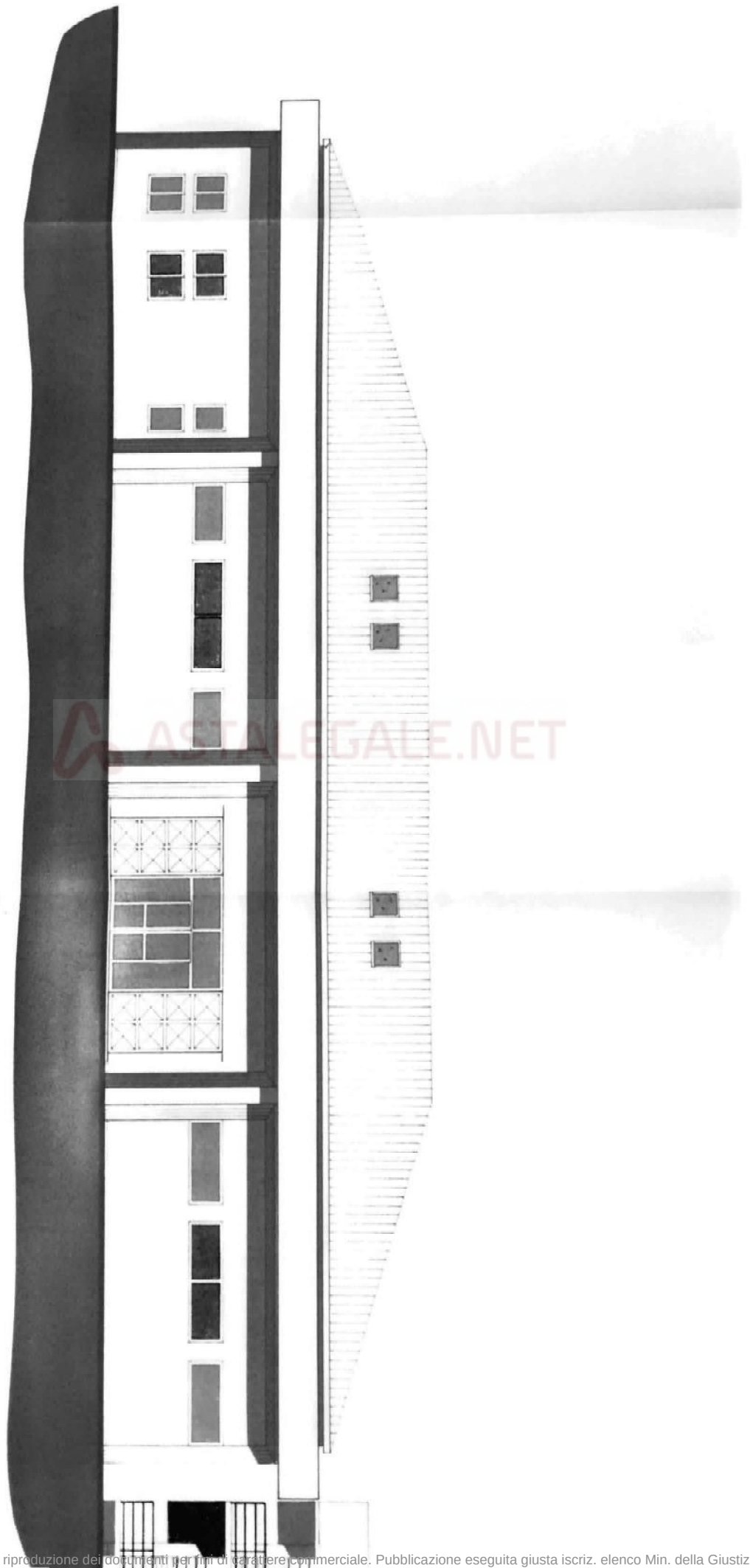
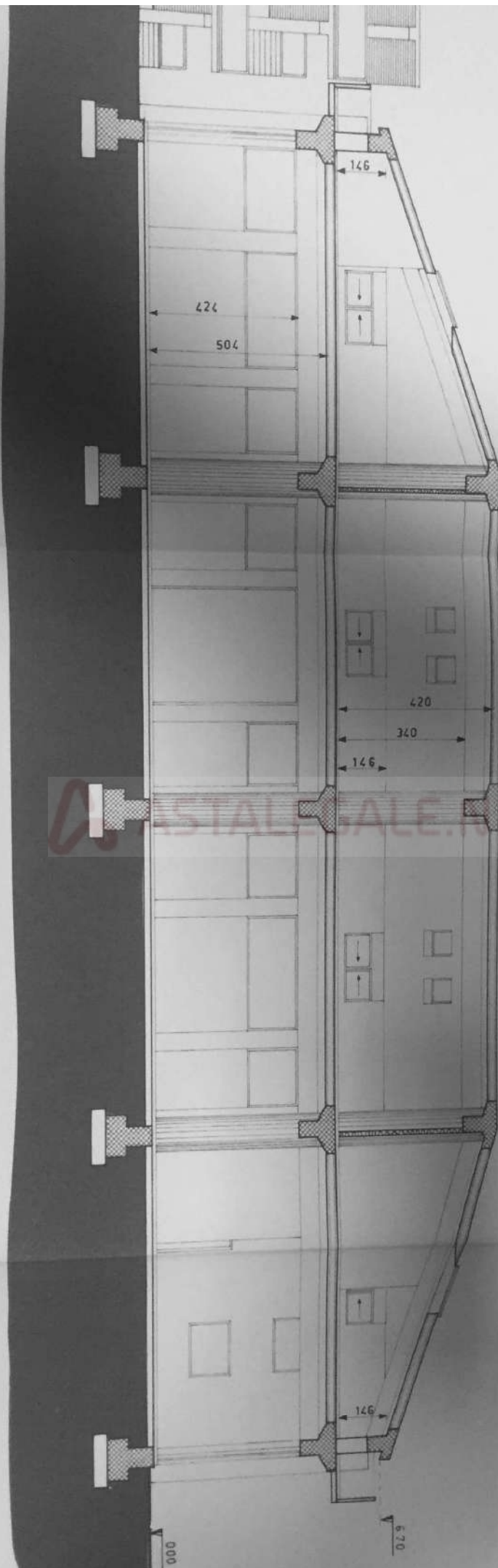
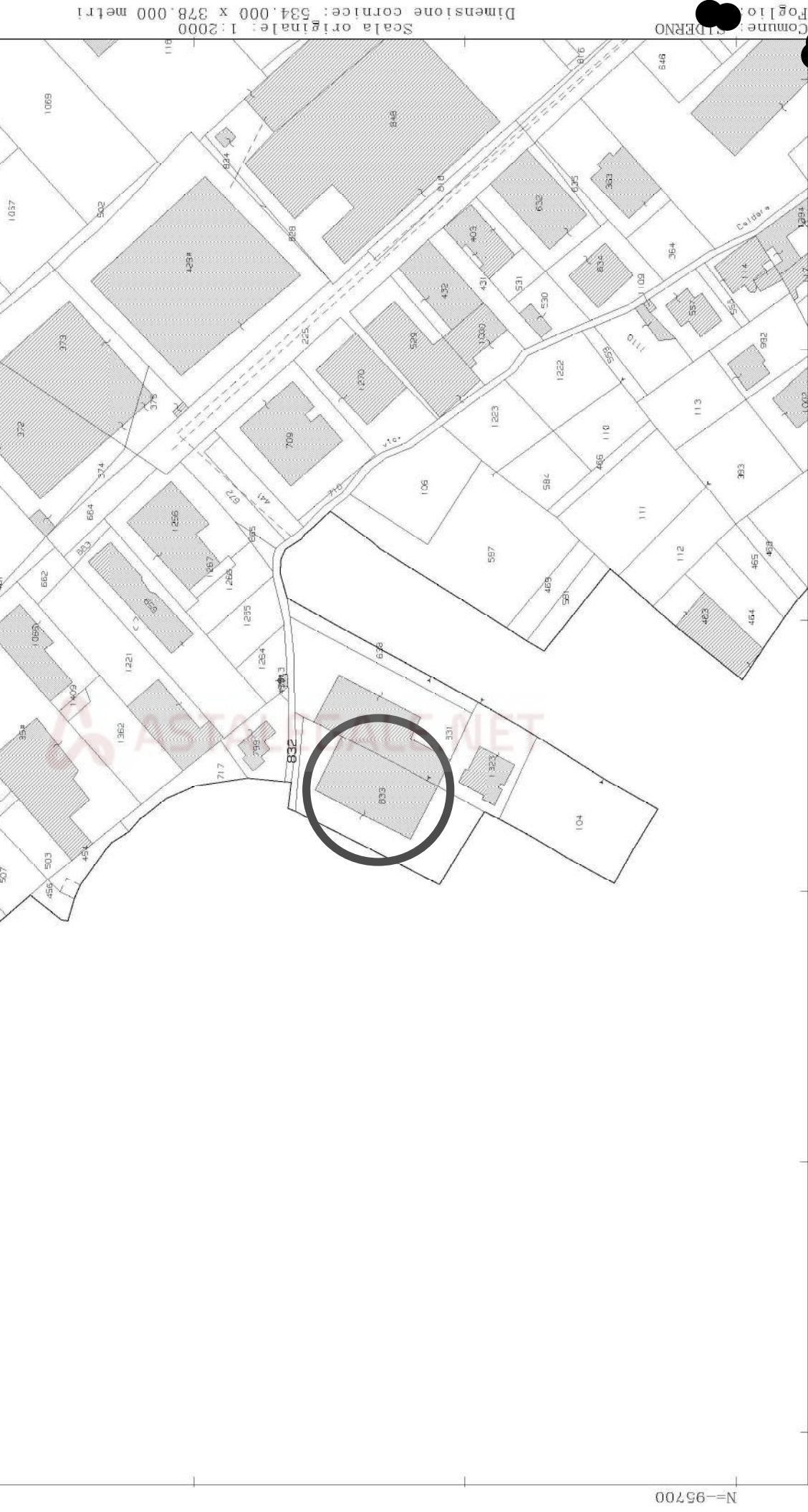


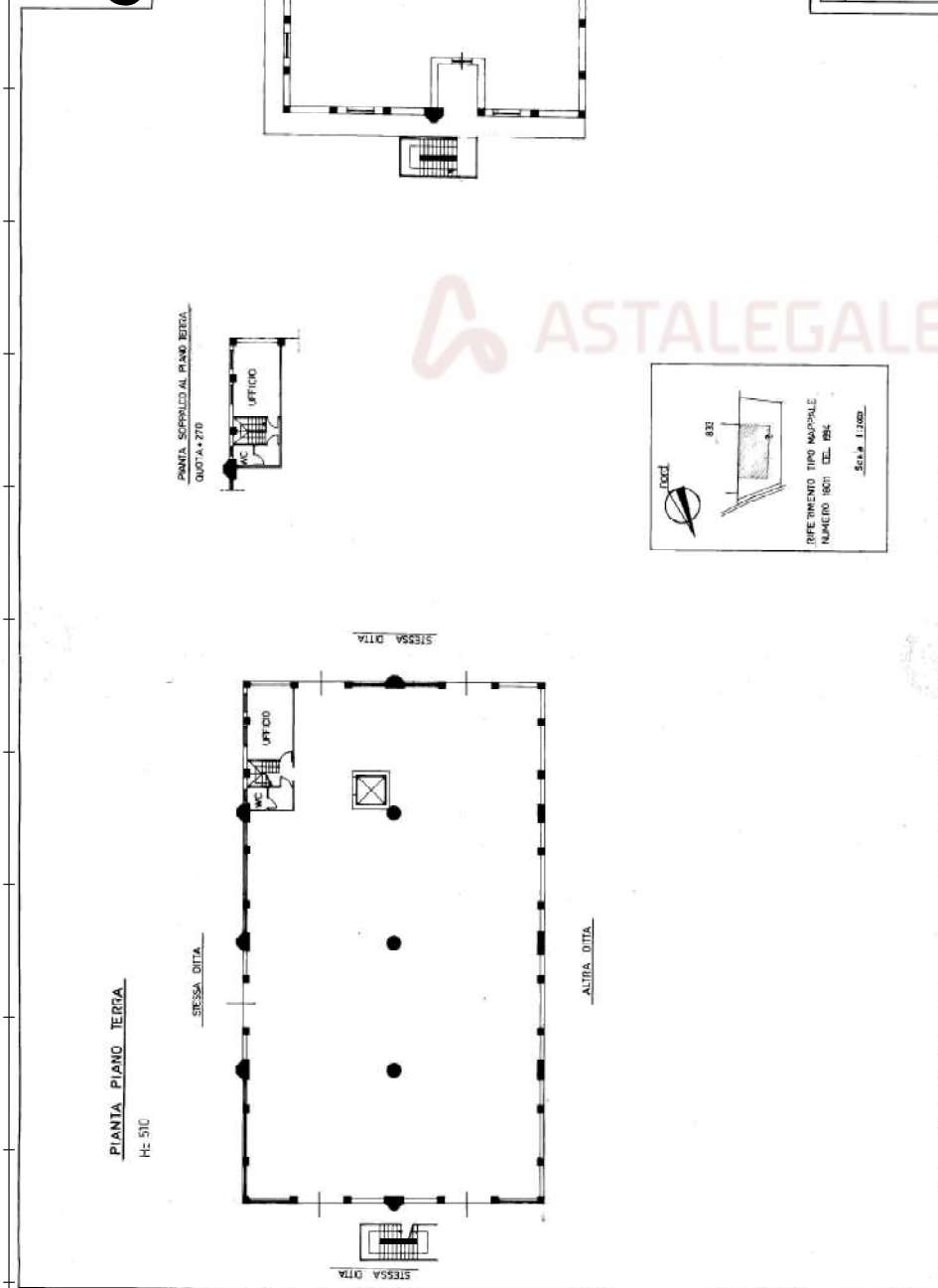
PROSPETTO LONGITUDINALE



SEZIONE LONGITUDINALE A-A







COMUNE DI SIDERNO

Provincia di REGGIO CALABRIA

Pratica N. [REDACTED]



CONCESSIONE DI COSTRUZIONE

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 04.5.1992 al n. 6894 di prot. dal Sig. [REDACTED] a Siderno rispettivamente [REDACTED] e [REDACTED]

(1) Comproprietari

C.F.: [REDACTED]

intesa ad ottenere l'autorizzazione ad eseguire i seguenti lavori (2):

Costruzione di un fabbricato ad un piano f.t. più copertura a tetto per deposito di attività commerciale, da erigersi in località Pantanizzi.

Visto il parere dell'ufficiale sanitario sul progetto, espresso in data =====;

Visto il parere della Commissione Comunale Edilizia, espresso nella seduta del [REDACTED], verbale n. [REDACTED];

Visto il T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, e successive modificazioni;

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, e la legge 6 agosto 1967, n. 765;

Visti i regolamenti comunali vigenti sull'edilizia, l'igiene e la polizia municipale nonché il vigente Piano Regolatore Generale;

Viste le leggi 28 gennaio 1977, n.10 e la legge 28 febbraio 1985, n. 47 ed ogni altra disposizione nazionale e regionale vigente in materia di edilizia e urbanistica

CONCEDE

la chiesta concessione per la esecuzione dei lavori sopradescritti, ai sensi dell'art. 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, sotto l'osservanza delle seguenti condizioni e prescrizioni:

(1) Indicare se proprietario o legale rappresentante di Società Cooperativa od altro.

(2) Descrizione dei lavori, via o c/da, destinazione d'uso.



- il termine di inizio dei lavori è [REDACTED]

- il termine di ultimazione dei lavori è [REDACTED]

2/2

DETERMINA

ai sensi degli artt. 3, 5 e 6 della legge n.10/77 il contributo per:

- ONERI DI URBANIZZAZIONE TOTAL [REDACTED]

versati a saldo sul c/c 13296892 -ricevuta postale n. 144 del
10.8.1993

- COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE f. [REDACTED], è stato
garantito a questo Comune con la polizza Fidejussio-
ria n° [REDACTED] del [REDACTED]
Rateizzazione (vedi nota [REDACTED])

1^ Rata di Lire 4.484.625 scade il 27.8.1994

2^ " " " 4.484.625 " " 27.8.1995

3^ " " " 4.484.625 " " 27.8.1996

=====

NORME E CONDIZIONI GENERALI

1) La concessione di costruzione è rilasciata facendo salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi nonché i poteri attribuiti dalla legge ad altri Organi o Enti in ordine alla esecuzione dei lavori autorizzati.

2) I lavori dovranno essere eseguiti in conformità del progetto approvato ed a perfetta regola d'arte in modo che la costruzione corrisponda alla esigenza del decoro edilizio e dell'uso cui è destinata, sia per quanto riguarda i materiali impiegati per le finiture e le tinteggiature. Campioni di queste ultime dovranno essere sottoposte all'approvazione dell'ufficio tecnico comunale.

3) Prima di iniziare i lavori il titolare della concessione dovrà:

a) chiedere al Comune gli allineamenti di ciglio e le quote altimetriche, da rilevarsi in apposito verbale;

b) erigere le necessarie staccionate, ponti di servizio e quant'altro necessario, chiedendo al Comune la necessaria autorizzazione qualora vi sia occupazione di suolo pubblico, al fine di assicurare la pubblica incolumità, ogni pericolo di danno a persone e a cose;

c) ove sia necessario manomettere suolo pubblico o strutture ivi esistenti, chiedere la relativa autorizzazione agli enti di competenza;

d) Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso

AVVERTENZE

I lavori debbono essere eseguiti in conformità al progetto approvato e delle prescrizioni contenute nella presente concessione.

Ogni variante che si intende apportare al progetto, anche in corso d'opera, dovrà essere autorizzata con le stesse modalità richieste per il rilascio della concessione.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data della notifica della presente concessione.

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione concernente la parte non ultimata.

La presente concessione ha validità per un anno dalla data di notifica del rilascio. Scaduto tale termine senza che i lavori siano stati iniziati, il concessionario, qualora intendesse eseguire i lavori, dovrà presentare istanza per ottenere una nuova concessione.

Prima di porre in uso la costruzione, dovrà essere richiesta la prescritta licenza di abitabilità o agibilità al Sindaco, che la rilascerà previo accertamento che tutte le condizioni e prescrizioni siano state osservate.

Il titolare della concessione edilizia, il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice, sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme generali di legge e regolamenti, nonché delle modalità e condizioni fissate dalla presente concessione.

- Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

- Il Direttore dei lavori è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.

- Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Concessionario - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estremi della presente concessione - destinazione d'uso e unità immobiliare consentite - Estremi Nulla Osta Genio Civile.

Dalla Residenza Municipale li

IL SINDACO

IL MESSO COMUNALE

RELAZIONE DI NOTIFICA

Dichiaro io sottoscritto Messo Comunale di avere oggi sedici
del mese di Settembre dell'anno millenovecento novanta tre

notificato la presente concessione edilizia al Signor Comm. Antonio
Francesco e Vincenzo nati il 16.9.24, 20.1.25 e 10.11.27
a Siderno
consegnandone l'originale a mani di Comm. Antonio

Il Messo Comunale

Pubblicata all'Albo comunale il
e per 15 gg. consecutivi.

Addì 04 OTT. 1993

Il Segretario Comunale

COMUNE DI SIDERNO

Provincia di REGGIO CALABRIA

Pratica N. [REDACTED]

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO

Vista la domanda presentata in data [REDACTED] di
prot. dal Sig. [REDACTED]

nato il [REDACTED]

a SIDERNO

residente a [REDACTED]

(1) Socio e legale rappresentante della [REDACTED]

intesa ad ottenere l'autorizzazione ad eseguire i seguenti lavori (2):

Variatione della sagoma con incremento dell'altezza
in gronda; modifica della destinazione d'uso, da de-
posito ad attività commerciale, del fabbricato ad un
piano f.t. più copertura a tetto, sito in località
Pantanizzi, assentito con concessione edilizia n:

[REDACTED] del [REDACTED]

Visto il parere dell'ufficiale sanitario sul progetto, espresso in
data [REDACTED];

Visto il parere della Commissione Comunale Edilizia, espresso nella se-
duta del [REDACTED], verbale n. [REDACTED];

Visto il T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27 luglio 1924, n. 1265,
e successive modificazioni;

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifi-
cazioni, e la legge 6 agosto 1967, n. 765;

Visti i regolamenti comunali vigenti sull'edilizia, l'igiene e la polizia
municipale nonché il vigente Piano Regolatore Generale;

Viste la legge 28 gennaio 1977, n.10, la legge 28 febbraio 1985, n. 47, la
legge 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modificazioni ed integrazioni,
nonché ogni altra disposizione nazionale e regionale vigente in materia di
edilizia e urbanistica;

(1) Indicare se proprietario o legale rappresentante di Società Cooperativa od altro.

(2) Descrizione dei lavori, via o c/da, destinazione d'uso.

DIRETTORE DI SIDERNO
[REDACTED]

CONCEDE

al Sig. [REDACTED]

nato il [REDACTED]

a **SIDERNO**

residente a [REDACTED]

(1) **SOCIO E LEGALE** [REDACTED]
[REDACTED]

la richiesta concessione per la esecuzione dei lavori sopradescritti, ai sensi dell'art. 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, sotto l'osservanza delle seguenti condizioni e prescrizioni:

- il termine di inizio dei lavori è **23.5.1997** ;
- il termine di ultimazione dei lavori è **23.5.1999**

DETERMINA

ai sensi degli artt. 3, 5 e 6 della legge n.10/77 il contributo per:

- **ONERI DI URBANIZZAZIONE TOTALE £. 1.281.075**

versati a saldo sul c/c 13296892 ricevuta postale n. [REDACTED] del
15.5.1996

- **COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE £. 1.610.050, versate**
sul c.c.p. n. 13296892, ric. n. 81 del 15.5.1996.

NORME E CONDIZIONI GENERALI

1) La concessione di costruzione è rilasciata facendo salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi nonché i poteri attribuiti dalla legge ad altri Organi o Enti in ordine alla esecuzione dei lavori autorizzati.

2) I lavori dovranno essere eseguiti in conformità del progetto approvato ed a perfetta regola d'arte in modo che la costruzione corrisponda alla esigenza del decoro edilizio e dell'uso cui è destinata, sia per quanto riguarda i materiali impiegati per le finiture e le tinteggiature. Campioni di queste ultime dovranno essere sottoposte all'approvazione dell'ufficio tecnico comunale.

3) Prima di iniziare i lavori il titolare della concessione dovrà:

da rilevarsi in apposito verbale;

b) erigere le necessarie staccionate, ponti di servizio e quant'altro necessario, chiedendo al Comune la necessaria autorizzazione qualora vi sia occupazione di suolo pubblico, al fine di assicurare la pubblica incolumità, ogni pericolo di danno a persone e a cose;

c) ove sia necessario manomettere suolo pubblico o strutture ivi esistenti, chiedere la relativa autorizzazione agli enti di competenza;

d) Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici. Gli assiti od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese al tramonto del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;

e) chiedere al Comune l'allacciamento degli scarichi fognanti alla fognatura stradale comunale;

f) denunciare al Genio Civile competente le opere in conglomerato o cemento armato o precompresso od in strutture metalliche previste dal progetto approvato, ai sensi dell'art. 4 della legge 5-11-1971, n. 1086;

g) comunicare per iscritto al Comune la data di inizio dei lavori, il nome del direttore dei lavori e l'impresa costruttrice;

4) lo scarico delle acque luride nella fognatura comunale dovrà essere assicurato mediante adeguata fossa biologica da sottoporre a collaudo dell'Ufficiale sanitario.

5) prima della posa in opera del solaio di copertura dello scantinato dovrà essere chiesto il sopralluogo di controllo da parte del Comune. Analogo sopralluogo dovrà essere chiesto all'atto della copertura del fabbricato.

6) Dovranno essere inoltre osservate le seguenti

ANNOTAZIONI

Area per le annotazioni con linee guida orizzontali.

AVVERTENZE

I lavori debbono essere eseguiti in conformità al progetto approvato e delle prescrizioni contenute nella presente concessione.

Ogni variante che si intende apportare al progetto, anche in corso d'opera, dovrà essere autorizzata con le stesse modalità richieste per il rilascio della concessione.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data della notifica della presente concessione.

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione concernente la parte non ultimata.

La presente concessione ha validità per un anno dalla data di notifica del rilascio. Scaduto tale termine senza che i lavori siano stati iniziati, il concessionario, qualora intendesse eseguire i lavori, dovrà presentare istanza per ottenere una nuova concessione.

Prima di porre in uso la costruzione, dovrà essere richiesta la prescritta licenza di abitabilità o agibilità al Sindaco, che la rilascerà previo accertamento che tutte le condizioni e prescrizioni siano state osservate.

Il titolare della concessione edilizia, il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice, sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme generali di legge e regolamenti, nonché delle modalità e condizioni fissate dalla presente concessione.

- Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

- Deve essere comunicato l'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 2 comma 8 della legge regionale n. 17/94.

- Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Concessionario - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estremi della presente concessione - destinazione d'uso e unità immobiliare consentite - Estremi dell'attestazione di deposito progetto ai sensi dell'art. 2 comma 5 legge regionale 17/94.

Dalla Residenza Municipale li 23.5.1996

DIS. [redacted]

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO

ARCH. [redacted]

RELAZIONE DI NOTIFICA

Dichiaro io sottoscritto messo comunale di avere oggi 25 del mese di giugno dell'anno millenovecentonove notificato la presente concessione edilizia al Signor [redacted]

consegnandone l'originale a mani dello stesso

Il Messo Comunale

Pubblicata all'Albo comunale il [redacted] e per 15 gg. consecutivi.

Il Sindaco Comunale

PRASSI STUDIO ASSOCIATO DI INGEGNERIA

Ingg

Vi

Cod

DITTA

PROGETTO

DI VARIANTE DI UN FABBRICATO IN C.A. DA
DESTINARSI AD ATTIVITA' COMMERCIALE
(VARIANTE A C.E. N. 3491 DEL 30.08.1993)

ASTALEGALE.NET

ELABORATO

1

RELAZIONE TECNICA

COMUNE DI SIDERNO

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

Visti :

Il presente progetto è stato esaminato dalla C. E. C.
nella seduta del _____ con
PARERE FAVOREVOLE ALL'APPROVAZIONE.

IL SEGRETARIO

IL PRESIDENTE



NOTE :

PROGETTO

Ingg

DITTA

COMUNE DI S I D E R N O
Provincia di Reggio Calabria

PROGETTO DI VARIANTE DI UN FABBRICATO IN C.A. DA DESTINARSI AD
ATTIVITA' COMMERCIALE ([REDACTED])

DITTA [REDACTED]

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

1.0 - PREMESSA

ASTALEGALE.NET

Il progetto originario, di cui si propone la variante, è stato regolarmente assentito con rilascio di concessione edilizia, da parte del Sindaco di Siderno, [REDACTED] in data [REDACTED]

Attualmente i lavori risultano in corso di costruzione e, attraverso il progetto di variante, si intende proporre una modifica della destinazione d'uso dell'immobile, l'inserimento di un impianto di elevazione del tipo idraulico e una lieve variazione della sagoma con leggero incremento dell'altezza in gronda del fabbricato.

Naturalmente la nuova concessione edilizia sarà rilasciata alla nuova ditta proprietaria richiamata in epigrafe, la quale possiede titolo, avendo acquisito con formale atto pubblico il suolo di sedime.

1.1 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO.

In particolare, per effetto di un nuovo programma commerciale, la ditta proprietaria intende mutare la destinazione del fabbricato, da deposito di prodotti alimentari a vera e propria attività commerciale per la vendita all'ingrosso di generi alimentari.

L'impianto di elevazione, del tipo idraulico, munito di idoneo locale macchina attiguo, svolge la funzione di collegamento funzionale verticale fra piano terra e piano sottotetto.

Il vano ascensore è previsto mediante setti di c.a. dello spessore di cm 30, ai quali viene affidata una rilevante funzione statica.

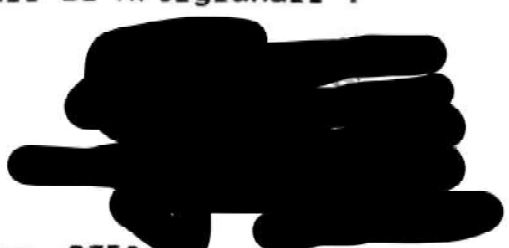
L'innalzamento dell'altezza in gronda, peraltro giustificata dalla disponibilità di suolo, serve ad incrementare l'ampiezza della superficie utile al piano sottotetto.

Per quanto attiene la descrizione del tipo di struttura portante e delle opere di finitura ed impiantistiche, si rinvia alla relazione tecnica allegata al progetto originario.

1.2 - INQUADRAMENTO URBANISTICO

Con riferimento al Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Siderno, il lotto su cui è previsto l'intervento di progetto ricade in Zona D "Insediamenti Industriali ed Artigianali".

Verifica degli standard



-Superficie complessiva lotto	mq	2350
-Superficie coperta di progetto	mq	871,93 < 40% Sup. lotto
-Altezza fabbricato	m	6,70 < m 7.50
-Volume di progetto variato	mc	5841,91 < del volume ammesso.

CONTRATTO DI LOCAZIONE D'IMMOBILE DESTINATO AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, da valere tra le parti ad ogni effetto di legge, redatta in quadruplica copia

da una parte:

[redacted] con sede in Siderno alla via Bifera s.n.c., iscritta al registro delle imprese di Reggio Calabria al numero [redacted] al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Reggio Calabria al numero [redacted] rappresentata dal signor Comisso Francesco, nato a Siderno il 20 gennaio 1966 ed ivi residente alla Via Degli Orti, in qualità di Rappresentante legale della s.a.s., di seguito nominata **LOCATRICE**

e dall'altra parte:

[redacted] al registro delle imprese di Roma [redacted] 05 ed al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Roma al numero RM [redacted], qui rappresentata dal signor Comisso Pietro, nato a Cinquefrondi il 07 febbraio 1994, in qualità di Amministratore unico e rappresentante legale della s.r.l. e domiciliato presso la sede della Società stessa, di seguito nominata, **CONDUTTRICE**;

PREMESSO

- che la **locatrice** è proprietaria dell'immobile sito in Siderno, ubicato in Via Bifera, riportato in catasto al foglio [redacted] particella [redacted], composto da piano terra e piano primo, della superficie complessiva di mq. 1400,00 circa, di cui, mq 800 adibito ad attività commerciale e mq 600 adibito a deposito;

- che la **conduttrice** è interessata ad assumere in locazione l'immobile sopra descritto al fine di esercitarvi la propria attività di commercio all'ingrosso di prodotti alimentari, a tal fine, ha stipulato contratto di affitto di ramo di azienda e preliminare di vendita di azienda con la [redacted] giusta atto stipulato dal Notaio [redacted] data 23 giugno 2014, rep. n. [redacted] registrato a Locri il 24 giugno 2014 n. [redacted] serie IT;

- che, anche ai sensi dell'art. 1578 c.c., la **locatrice** dichiara che l'immobile oggetto di quest'atto al momento della consegna è in regola con tutte le norme edilizie ed urbanistiche vigenti, con tutti i requisiti tecnici e strutturali anche per l'immediato ottenimento delle autorizzazioni sanitarie, immediatamente utilizzabile per l'attività tipica, su descritta, della **conduttrice**;

CONVENGONO

ART.1 Assunzione delle premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto a valere anche quale patto.

ART.2 Oggetto e assunzione di garanzia da parte della locatrice

La **locatrice**, con la sottoscrizione del presente contratto, concede in locazione commerciale, per gli usi descritti in premessa, alla **conduttrice**, che a tale titolo accetta, l'immobile sito in Siderno, ubicato in Via Bifera, riportato in catasto al foglio [redacted] particella [redacted], composto da piano terra e piano primo, della superficie complessiva di mq. 1400,00 circa, di cui, mq 800 adibito ad attività

[redacted]

commerciale e mq 600 adibito a deposito, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto la parte locatrice, consegna i locali in oggetto alla Società conduttrice, garantisce che il predetto immobile è in regola con tutte le norme urbanistiche vigenti e che per lo stesso sussistono anche tutte le condizioni prescritte dalla legge ai fini della agibilità, occupabilità, abitabilità ed allaccio alla fogna, impegnandosi a mallevare la parte conduttrice da qualsivoglia pregiudizio possa derivare (anche in relazione all'attività commerciale da quest'ultima svolta) da qualsiasi genere di irregolarità urbanistica o amministrativa riguardante i locali in oggetto e le sue pertinenze. Ad ogni modo la revoca di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla agibilità e alla destinazione d'uso contrattualmente pattuita tra le parti per l'immobile de quo comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto ex art. 1456 c.c. mediante invio da parte del conduttore d'apposita comunicazione con ricevuta A/R al domicilio della locatrice;

ART.3 Durata

La locazione avrà la durata di anni sei con inizio dalla consegna del locale prevista il 23 giugno 2014 fino al 22 giugno 2020. La conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dall'odierno contratto purché con preavviso di almeno sei mesi. Alla scadenza naturale il contratto si intenderà rinnovato se la conduttrice non darà disdetta con preavviso di sei mesi tramite lettera raccomandata;

ART.4 Canone di locazione

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 42.000,00 (quarantaduemila/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00) ciascuna/mese di uguale importo presso il domicilio della locatrice entro i primi cinque giorni di ogni mese;

ART.5 Aggiornamento ISTAT

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati intervenute nell'anno precedente, su richiesta scritta della locatrice;

ART.6 Termini di pagamento

La conduttrice non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento dei canoni scaduti; il mancato pagamento di due canoni mensili costituirà motivo di risoluzione ex art. 1456 c.c.;

ART.7 Destinazione dei locali

La conduttrice s'impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti nelle premesse se non dietro esplicito consenso scritto della locatrice. Ai fini di quanto previsto dalla L. n. 392/78, la parte conduttrice dichiara che l'immobile verrà utilizzato per l'attività di commercio all'ingrosso di prodotti alimentari. Il mutamento di destinazione senza consenso è considerato di comune accordo grave inadempimento contrattuale con conseguente risoluzione automatica di diritto del contratto;

ART.8 Sub-locazione

E' espressamente consentita la cessione del contratto unitamente all'azienda, nonché la sub-locazione o affitto di azienda e/o di ramo, gestione di ramo, installazione di attività di commercio alimentare e non, purché ciò avvenga nel rispetto di quanto previsto nel presente contratto e purché ciò non comporti alcun onere aggiuntivo a carico della locatrice;

ART.9 Recesso della conduttrice e clausola risolutiva espressa

Ai fini di quanto previsto dall'articolo 27, comma 8° della legge 392/ 1978, si dichiara che specifico motivo di recesso per giusta causa del conduttore, potrà essere la revoca per qualunque motivo di una delle autorizzazioni amministrative sopra indicate nonché di quelle inerenti la sua specifica attività imprenditoriale (nessuna esclusa quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le autorizzazioni amministrative per l'esercizio dell'attività), o mancato godimento o impossibilità di fruizione normale di utenze richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività su descritte da esercitarsi da parte del conduttore che potrà comunque avvalersi di detta facoltà per sopravvenuta insufficienza dei locali per espansione dell'attività, il diniego di concessione o di rinnovo da parte della P. A. della licenza d'esercizio nonché di tutte quelle autorizzazioni amministrative necessarie alla specifica attività della conduttrice, sempre che non dipendano da fatto colposo o doloso della stessa;

ART.10 Conformità dei locali

Con salvezza di quanto prescritto dall'art. 2 del presente contratto in materia di licenze ed autorizzazioni amministrative, la conduttrice dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di certificazione energetica emesso in data 11 aprile 2013 dal geom. Emilio Macrì, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile locato e che l'immobile è adatto all'uso convenuto. La parte locatrice acconsente a che la conduttrice possa eseguire, a propria cura e spese, tutte quelle opere edilizie e non, necessarie al conseguimento dei propri scopi, previa comunicazione sui lavori da eseguire e comunque sempre che siano eseguiti nel rispetto delle Leggi e delle norme vigenti e senza alcuna responsabilità da parte della locatrice sia di ordine civilistico che penale. Tali lavori, opere, comprese le modifiche ai locali, nonché agli impianti tutti, dovranno essere realizzati a cura, spese e rischio di parte conduttrice. In caso di diniego della proprietà di autorizzazione alla esecuzione nei dieci giorni della comunicazione, le opere verranno asportate alla cessazione del rapporto con riduzioni in ripristino alla riconsegna. Il tutto a cura e spese della conduttrice. I miglioramenti e le addizioni autorizzati, resteranno gratuitamente acquisiti a favore della locatrice al termine del rapporto. La locatrice garantisce espressamente che la proprietà sottoscriverà le domande e/o progettazioni che dovessero richiedere il suo benestare con effetti anche della P. A. immediatamente e comunque non oltre quindici giorni dalla sottoposizione della domanda e/o progettazione, alla stessa. E' espressamente consentito al conduttore di apporre insegne esterne, cartelli ed altro purché in regola con le autorizzazioni ed obblighi di Legge;

ART.11 Riparazioni

Tutte le riparazioni di cui all'articolo 1609 del cc e le riparazioni di piccola manutenzione previste dall'articolo 1576, sono a carico della conduttrice così come ogni altra spesa di ordinaria gestione inerente agli impianti, ai servizi, le spese condominiali e comunque acqua e fognie; la locatrice potrà sostituirsi alla conduttrice qualora questa non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo / onere dovrà esserle rimborsato entro trenta giorni dall'eventuale riparazione.

ART.12 Deposito cauzionale

Nessuna somma viene versata a titolo di deposito cauzionale.

ART.13 Autorizzazione all'accesso

La conduttrice si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire alla locatrice, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività della conduttrice.

ART.14 Esonero di responsabilità

La locatrice è esonerata da responsabilità in caso di interruzione degli impianti relativi ai servizi attualmente installati o da installare e da eventuali danni causati a terzi per l'esercizio dell'attività svolta in detti locali ove non dipendente da fatto omissivo o commissivo della locatrice stessa.

ART.15 Dichiarazione della conduttrice

La conduttrice all'atto della consegna verrà costituita custode dell'immobile e dichiarerà di avere attentamente visitato i locali, di averli trovati in buono stato di manutenzione e adatti all'uso convenuto, ovvero verbalizzando eventuali difetti preesistenti, obbligandosi a restituire l'immobile e gli impianti al termine della locazione nello stesso stato salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Ai fini e per gli effetti di quanto previsto dall'articolo 2051 e 2053 cc le parti sono e rimarranno responsabili per fatti od omissioni o commissioni secondo dipendenza degli stessi da comportamento a ciascuno riferibile in via esclusiva.

ART.16 Spese

Sono a carico della conduttrice, nella misura del cinquanta per cento, l'imposta di bollo, la spesa di registrazione del presente contratto e degli eventuali rinnovi. Dette spese potranno essere recuperate dalla conduttrice a detrazione dal primo canone successivo alla spesa stessa.

ART.17 Registrazione

Il presente contratto sarà registrato a cura della conduttrice e con recupero del cinquanta per cento dell'onere da controparte detraendo la competenza dal primo canone di locazione successivo alla registrazione.

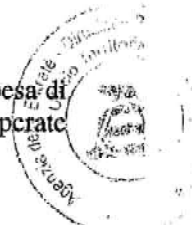
ART.18 Efficacia - forma delle modifica - atti di mera tolleranza

Le clausole cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti e determinanti del loro consenso all'atto. Modifiche al presente atto potranno essere adottate ed essere efficaci ed operanti solo se adottate in forma scritta, pena la convenzionale inefficacia o nullità. Ogni eventuale mancata contestazione di comportamenti contrari alle previsioni del presente contratto costituirà semplice atto di tolleranza e non potrà mai eccepirsi dalle parti desuetudine, caducazione, inefficacia o invalidità di sorta.

ART.19 Elezione di domicilio

Le parti eleggono rispettivamente domicilio:

[Redacted signature area]



[REDACTED]

a) La locatrice pres

b) La conduttrice

[REDACTED] via Maremmana

ART.20 Comunicazioni

Le parti provvederanno a comunicare reciprocamente l'una all'altra ogni modifica del proprio domicilio (rispetto a quello sopra indicato) o di ogni dato rilevante ai fini del presente contratto.

ART.21 Foro competente

Per le eventuali controversie che dovessero insorgere relativamente al contratto e/o sua esecuzione, sarà competente in via esclusiva il foro di Locri ex articolo 447 bis cpc.

Siderno 23 giugno 2014

La locatrice

La conduttrice

