

BOZZA CONTRATTO
PER AFFIDAMENTO DELL'AMMINISTRAZIONE E DELLA GESTIONE
DI BENI IMMOBILI DESTINATI ALLA LOCAZIONE A CANONE CALMIERATO
DI PROPRIETÀ DELLA FONDAZIONE CASSA DI RISPARMIO DI PISTOIA E PESCIA
E DELLA VENERABILE ARCICONFRATERNITA DELLA MISERICORDIA DI PISTOIA

Con il presente contratto redatto in duplice originale oltre all'esemplare per la registrazione, da valersi a tutti gli effetti di legge tra:

- **Fondazione Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia** (seguono dati relativi al soggetto) e **Venerabile Arciconfraternita della Misericordia di Pistoia** (seguono dati relativi), di seguito chiamati "proprietari" o "committenti" oppure, ciascuno di essi, "proprietario" o "committente";

da una parte e

- **XXXXXXX** di seguito chiamato "il Gestore"

dall'altra;

Premesso che

- i proprietari, in conformità alle Leggi vigenti e ai propri Statuti, perseguono scopi di utilità sociale nel rispettivo territorio di riferimento;
- i proprietari, operano entrambi per lo sviluppo del Social Housing e hanno destinato importanti risorse per la costruzione e l'acquisto di appartamenti di civile abitazione facenti parte del complesso immobiliare denominato la "Cittadella della Solidarietà" sito in Pistoia, Via Bonellina n. 1. Detti appartamenti saranno concessi in locazione a canone calmierato a particolari categorie di cittadini meritevoli di ottenere tale beneficio ai sensi della vigente disciplina di legge avendo ricevuto la Misericordia a tale scopo un finanziamento da parte della Regione Toscana;
- all'interno di detto complesso immobiliare, più precisamente, la Fondazione è divenuta proprietaria del maggiore dei tre edifici, composto da 25 alloggi e 4 fondi commerciali; la Misericordia è rimasta titolare dei rimanenti due edifici composti da un totale di 27 alloggi e 3 fondi commerciali;
- è intenzione dei proprietari di avvalersi di soggetti esterni qualificati per lo svolgimento di servizi, di tipo accessorio e strumentale, finalizzati alla gestione ed amministrazione dei fabbricati suddetti, compresi i rapporti con l'inquilinato;
- il Gestore si è proposto quale soggetto avente le necessarie competenze ed esperienze per la prestazione di tali servizi ad un livello di alta qualità e affidabilità, disponendo di un'efficace organizzazione interna e di mezzi adeguati, dichiarando di assumere in proprio ogni rischio conseguente al compimento dei servizi medesimi ed obbligandosi a non cedere o subappaltare il presente contratto per qualunque motivo;
- il Gestore dichiara di conoscere perfettamente lo stato attuale del complesso immobiliare, in ogni sua componente, avendo anche ricevuto la relativa completa documentazione tecnica;
- ciascuno dei proprietari potrà sempre decidere di svolgere direttamente una o più fra le prestazioni che sono poste a carico del gestore in base al presente atto, previa debita comunicazione scritta al gestore e,

per conoscenza, all'altro proprietario. Rimane inteso che i compensi di cui all'art. 13 spetteranno al gestore soltanto per le attività che lo stesso avrà effettivamente svolto;

Tutto ciò premesso, facente parte integrante e sostanziale del presente contratto, le Parti stipulano e convengono quanto qui di seguito riportato.

- art.1 -

OGGETTO DEL CONTRATTO

Con il presente contratto la Fondazione e la Misericordia, in qualità di proprietari degli immobili individuati in premessa, conferiscono al Gestore, che accetta e si obbliga a svolgere a propria cura e spese, con la massima diligenza e professionalità, tutti i servizi in appresso descritti, rispettando esattamente i termini e le condizioni qui riportate. In particolare, i servizi che il Gestore presterà, ai sensi e per gli effetti del presente contratto, sono quelli di:

- 1.1 - assistenza e consulenza alla stipula e gestione dei contratti di locazione, cura dei relativi e conseguenti adempimenti nonché dei rapporti con i locatari;
- 1.2 - amministrazione condominiale e fiscale inerente la costituzione del condominio e la gestione di apposito conto corrente;
- 1.3 - manutenzione del fabbricato in tutte le sue parti e componenti anche accessorie, incluse le aree esterne pertinenziali;
- 1.4 - verifica, controllo e gestione efficienti degli impianti (elettrici, termici, idraulici, di sollevamento, ecc.) comprese le revisioni periodiche previste dalle norme vigenti;
- 1.5 - gestione sociale dell'inquilinato;
- 1.6 - promozione commerciale dei fondi non residenziali.

Le attività obbligatoriamente correlate e comprese nei suddetti servizi sono elencate, in modo indicativo ma non esaustivo, agli articoli seguenti ed in particolare dall'art. 2 all'art. 8.

- art.2 -

PRESA IN CARICO

Con la sottoscrizione del presente atto il Gestore, avendo già disponibilità della documentazione e conoscenza dello stato di fatto e di diritto degli immobili, conferma di poter iniziare dalla data odierna a svolgere tutti i servizi conferiti con il presente contratto. I proprietari si impegnano a rilasciare al Gestore ogni delega e procura necessaria per lo svolgimento dei compiti conferiti. La presa in carico comporta, in primo luogo, per il Gestore:

- 2.1 - la creazione di un archivio informatico e cartaceo della documentazione tecnico-amministrativa e di tutti i contratti attivi e passivi degli immobili e dei relativi impianti, compresi i contratti di locazione immobiliare eventualmente già in essere. L'archivio dovrà essere mantenuto aggiornato per tutta la durata del presente contratto e consegnato ai proprietari alla cessazione del presente rapporto;
- 2.2 - la conservazione di tutta la documentazione tecnica relativa ad eventuali interventi di manutenzione effettuati sugli immobili;

- 2.3 - l'invio alle proprietà di rapporti periodici sugli immobili, così come stabilito nell'allegato al presente contratto;
- 2.4 - la comunicazione ai locatari, con la consegna dell'alloggio in locazione di tutti i dati, codici, numeri telefonici ed indirizzi utili per il corretto avvio dei nuovi rapporti gestionali ed amministrativi.

- art.3 -

ASSISTENZA AI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il Gestore provvederà alla creazione, gestione ed aggiornamento di una banca dati anagrafica dei conduttori delle unità immobiliari, comprendente anche la verifica del possesso e del mantenimento da parte dei conduttori medesimi, dei requisiti di Legge per ottenere l'assegnazione degli alloggi.

Fermo restando che la sottoscrizione dei contratti di locazione compete esclusivamente ai proprietari, il Gestore curerà i rapporti con i conduttori delle unità immobiliari ed in particolare, a mero titolo esemplificativo:

- 3.1 - raccoglierà le loro firme per il rinnovo o la nuova stipula dei contratti di locazione, avendone preventivamente verificato il possesso dei requisiti di Legge, e le trasmetterà tempestivamente alle proprietà per la sottoscrizione definitiva;
- 3.2 - effettuerà la consegna dell'unità immobiliare a seguito della stipula di un nuovo contratto, redigendo un apposito verbale sullo stato di fatto del bene e consegnando al locatario un sintetico manuale di corretto uso e di manutenzione ordinaria dell'immobile locato e delle parti condominiali;
- 3.3 - provvederà alle necessarie comunicazioni alle autorità competenti, nonché alla registrazione del contratto nei termini di Legge curando il versamento, a carico delle proprietà, della relativa imposta ed il recupero, a favore dell'ente medesimo, della quota a carico di parte conduttrice;
- 3.4 - metterà a disposizione dei conduttori canali di agevole comunicazione (numero telefonico, indirizzo e-mail, ecc.) per la pronta segnalazione, di eventuali guasti o problemi, al proprio personale delegato alla gestione delle emergenze e delle manutenzioni;
- 3.5 - verificherà il puntuale pagamento alle proprietà dei canoni di locazione, delle spese accessorie e delle utenze condominiali, inviando report mensili ai proprietari delle unità immobiliari ed evidenziando le situazioni di morosità o di ritardo nei pagamenti. Per quanto riguarda eventuali iniziative legali nei confronti dei conduttori, il gestore si limiterà ad interpellare in merito i proprietari interessati.
- 3.6 - segnalerà tempestivamente ai proprietari il recesso, il mancato mantenimento dei requisiti di Legge, le prossime scadenze contrattuali, ed ogni altro evento che possa incidere sulla modifica delle condizioni locative.

- art.4 -

ASSISTENZA ALLA GESTIONE FISCALE

Il Gestore provvederà a mettere tempestivamente a disposizione dei proprietari tutti i dati ed elementi necessari per il calcolo ed il pagamento delle imposte e tasse, dirette ed indirette, locali e generali, per i rapporti attivi sugli immobili, con riferimento ad uno scadenziario concordato. Inoltre curerà l'aggiornamento catastale delle unità immobiliari.

- art.5 -

AMMINISTRAZIONE

Il Gestore provvederà alla corretta amministrazione del complesso immobiliare, secondo le disposizioni di legge tempo per tempo vigenti, assumendo tutti i compiti e le responsabilità riferibili alla figura dell'amministratore di condominio. In primo luogo il Gestore dovrà predisporre i seguenti documenti:

- 5.1 - le tabelle millesimali di ripartizione degli oneri accessori, in cui specificare anche la ripartizione degli oneri tra proprietà ed inquilino;
- 5.2 - il regolamento delle parti condominiali e/o di uso comune;
- 5.3 - il manuale per il corretto uso e la manutenzione ordinaria delle singole unità immobiliari entro i termini di consegna del primo alloggio;
- 5.4 - il preventivo delle spese annuali con relativa ripartizione tabellare distribuita nel tempo, entro i termini di consegna del primo alloggio.

Entro venti giorni dalla stipula del presente contratto, tali documenti verranno sottoposti ai proprietari che potranno validarli, oppure chiedere modifiche ed integrazioni che dovranno essere rapidamente recepite. In ogni caso essi non saranno operativi fino alla definitiva approvazione dei proprietari.

- art.6 -

GESTIONE TECNICA

Il Gestore provvederà alla manutenzione ordinaria e programmata del fabbricato in tutte le sue parti e componenti anche accessorie, incluse le aree esterne pertinenziali, nonché al controllo ed alla gestione degli impianti (elettrici, termici, idraulici, di sollevamento, ecc.) comprese le revisioni periodiche previste dalle norme vigenti. Per tali adempimenti impiegherà ditte e personale qualificati, selezionati come disposto nel presente contratto. La manutenzione programmata sarà concordemente disciplinata secondo le indicazioni delle ditte realizzatrici ed è finalizzata a garantire l'efficienza energetica e funzionale degli impianti ed a prevenire guasti e situazioni di degrado, che costituiscono gli obiettivi di una corretta gestione tecnica.

Qualora emerga la necessità di eseguire interventi di riparazione, sostituzione o manutenzione straordinaria, esulanti dalla manutenzione ordinaria e programmata, il Gestore dovrà preventivamente:

- 6.1 - verificare se tali interventi ricadono o meno nelle responsabilità del costruttore o installatore che hanno realizzato o modificato l'opera, informandone i proprietari;
- 6.2 - chiedere alla proprietà l'autorizzazione ad effettuare gli interventi, sulla base di preventivi tecnico-economici dettagliati, richiesti alla ditta già incaricata della manutenzione ordinaria e programmata per lo specifico settore e ad almeno altre due ditte, salvo il caso di espresso e formale esonero da parte dei proprietari.

Qualora detti interventi, purché di costo complessivo inferiore ad *euro 1.000,00*, presentino carattere di oggettiva urgenza per il normale funzionamento di componenti essenziali del fabbricato (quali, ad esempio, l'illuminazione notturna delle parti condominiali, o il riscaldamento degli alloggi in periodo invernale), il Gestore provvederà immediatamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione ai proprietari. Nel caso di interventi urgenti che risultino necessari per garantire la sicurezza e l'incolumità

delle persone, non vale il suddetto limite di costo ma gli interventi dovranno comunque essere contenuti nel minimo indispensabile per contenere il rischio emergente.

- art.7 -

ATTIVITÀ DI GESTIONE SOCIALE

Il Gestore garantirà ai residenti una costante assistenza per la soluzione di eventuali problemi nell'uso dell'immobile, per il chiarimento di ogni aspetto relativo ai costi per forniture e servizi condominiali ed inoltre promuoverà iniziative per favorire l'uso condiviso delle parti comuni, per mediare i conflitti nascenti e rafforzare i legami di comunità. Le segnalazioni, le doglianze ed i suggerimenti dei residenti dovranno essere raccolti, registrati e segnalati ai proprietari. Nei rapporti con gli inquilini, dovrà essere sempre dimostrata disponibilità all'ascolto, attenzione ai problemi segnalati e cura delle esigenze manifestate, con uno stile improntato al rispetto reciproco.

- art.8 -

SUPPORTO ALLA PROMOZIONE

Il Gestore curerà la promozione dell'iniziativa, seguendo la graduatoria così come da convenzione per quanto riguarda gli alloggi, favorendo la locazione di tutte le unità immobiliari disponibili e rendendo minimi i tempi di mancata occupazione delle stesse per recesso, sfratto del conduttore o per qualunque altra causa.

Il Gestore curerà altresì la promozione dei fondi commerciali, favorendo la locazione di tutte le unità immobiliari disponibili e rendendo minimi i tempi di mancata occupazione.

In particolare, il Gestore si impegna a:

- 8.1 - pubblicizzare l'iniziativa;
- 8.2 - raccogliere le richieste e selezionare i potenziali locatari dei fondi non abitativi, sulla base delle indicazioni e degli obiettivi che saranno periodicamente indicati dai proprietari;
- 8.3 - segnalare tempestivamente tutte le situazioni che possano indurre disagio locativo o far prevedere la risoluzione contrattuale;
- 8.4 - assistere i locatari sia nella fase di stipula o rinnovo dei contratti, sia nell'attività di trasloco ed accesso nell'alloggio, sia nella fase di rilascio degli immobili;

- art.9 -

ULTERIORI OBBLIGHI DEL GESTORE

Il Gestore si impegna a svolgere senza soluzione di continuità temporale, le attività oggetto del presente contratto, utilizzando la propria struttura operativa ed ogni collaboratore o prestatore d'opera che individuerà liberamente, senza alcun onere aggiuntivo e responsabilità per i proprietari, curando il rispetto dei necessari requisiti di Legge per lo svolgimento delle attività richieste, con particolare riguardo alle norme in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro. Il Gestore dovrà garantire la disponibilità delle seguenti figure professionali che potranno anche essere ricondotte alla stessa persona fornendone i nominativi ai proprietari:

- 9.1 - un responsabile contrattuale, espressamente delegato ai rapporti tra la Parti;

- 9.2 - un responsabile amministrativo;
- 9.3 - un responsabile tecnico;
- 9.4 - un responsabile della gestione sociale e della promozione commerciale.

Il Gestore dovrà riferire tempestivamente ai proprietari ogni informazione avente significativo rilievo sui risultati tecnici ed economici della gestione e dell'amministrazione immobiliare ed inoltre dovrà periodicamente inviare resoconti con la seguente cadenza minima:

- 9.5 - mensilmente (entro il giorno 10 del mese successivo a quello di riferimento) il resoconto economico di ciascun locatario, relativo al pagamento sia del canone di locazione che delle spese condominiali, con relative ricevute;
- 9.6 - trimestralmente (entro il giorno 20 del mese successivo al trimestre di riferimento) una relazione sui risultati conseguiti sia in termini economici (incassi e pagamenti) che nei rapporti con i locatari (richieste di intervento, sinistri, segnalazioni, ecc.) e con i fornitori e manutentori (rapidità ed efficacia degli interventi) evidenziando eventuali problemi e carenze;
- 9.7 - trimestralmente (entro il giorno 20 del mese successivo al trimestre di riferimento) il resoconto economico di tutte le spese sostenute (ordinarie e straordinarie) sia per le unità immobiliari che per le parti comuni dei fabbricati e del complesso immobiliare, con relative fatture o ricevute;
- 9.8 - fornire su richiesta dei proprietari il prospetto dei dati rilevanti ai fini del calcolo di tasse ed imposte applicabili agli immobili;
- 9.9 - annualmente (entro l'ultimo giorno del mese successivo all'anno di riferimento) il riepilogo dettagliato dei canoni (con evidenziati gli incassi effettivi), dei consumi e delle spese (liquidate o da pagare) corredato di un elenco delle attività di manutenzione effettuate durante l'anno con relativi costi;
- 9.10 - annualmente (entro l'ultimo giorno del mese successivo all'anno di riferimento) il bilancio consuntivo dell'amministrazione condominiale, evidenziando e distinguendo i costi facenti carico alla proprietà e quelli a carico di ciascun locatario, con rendiconto dei pagamenti effettuati da ogni soggetto e dei relativi crediti o debiti;
- 9.11 - annualmente (entro l'ultimo giorno del mese successivo all'anno di riferimento) il bilancio preventivo dell'amministrazione condominiale, evidenziando e distinguendo i costi previsti carico alla proprietà e quelli a carico di ciascun locatario, e la rateazione degli anticipi.

- art.10 -

OBBLIGHI DEI PROPRIETARI

Oltre al puntuale pagamento dei corrispettivi contrattuali e delle spese per forniture e manutenzioni ordinarie e straordinarie, eccettuate quelle a carico della parte conduttrice come per legge, i proprietari si impegnano a:

- 10.1 - garantire la disponibilità di un proprio incaricato alle funzioni di collegamento operativo con il Gestore, fermo restando che i responsabili contrattuali sono fin d'ora individuati nel Direttore della Fondazione e nel Segretario della Misericordia;
- 10.2 - trasmettere al Gestore ogni informazione pervenuta ed ogni documento in proprio possesso che a giudizio dell'ente risultino utili allo svolgimento delle attività e dei servizi;

10.3 - provvedere agli adempimenti di propria competenza, necessari ad un'efficiente gestione ed amministrazione degli immobili, come ad esempio: rilascio di deleghe e procure, sottoscrizione degli atti non delegabili, autorizzazione o diniego ad effettuare gli interventi proposti dal Gestore.

- art.11 -

SELEZIONE DEI FORNITORI

Per lo svolgimento delle attività e dei servizi di manutenzione ordinaria e programmata, il Gestore si avvarrà di ditte terze che opereranno sotto il controllo dello stesso Gestore e che saranno selezionate attraverso una procedura informale di gara i cui atti e le cui conclusioni dovranno essere sottoposte ad approvazione delle proprietà come di seguito specificato, fermo restando che la scelta delle ditte compete in via esclusiva ai proprietari.

I proprietari, finché sarà operante la garanzia delle ditte installatrici, si avvarranno per la manutenzione dell'immobile delle medesime ditte, in base agli accordi già presi in precedenza.

In particolare vengono individuati quattro settori di attività o servizio:

- 11.1 - pulizia delle parti condominiali interne ed esterne e manutenzione del verde;
- 11.2 - impiantistica elettrica e assimilabile;
- 11.3 - impiantistica termo-idraulica e meccanica;
- 11.4 - ascensori.

Per ciascun settore il Gestore provvederà, prima della consegna degli alloggi ai conduttori, a redigere un dettagliato capitolato ed un relativo schema di contratto per l'affidamento, redatti con riferimento ai criteri che saranno concordati e formalizzati. Tali documenti verranno sottoposti alle proprietà che potrà validarli, oppure chiedere modifiche ed integrazioni che dovranno essere rapidamente recepite. In ogni caso essi non saranno posti in gara fino alla definitiva approvazione dei proprietari.

La procedura di gara, esperita dal Gestore, dovrà garantire il rispetto del budget massimo di spesa stabilito dai proprietari e la partecipazione di un numero di ditte qualificate non inferiore a tre per ogni singolo settore. Il Gestore presenterà poi una relazione, corredata delle offerte ricevute, proponendo motivatamente l'offerta ritenuta migliore per ciascun settore. Entro quindici giorni dalla consegna della relazione, i proprietari procederanno alla scelta dei fornitori, senza vincolo di attenersi alle proposte del Gestore. Quest'ultimo, preso atto delle determinazioni dei proprietari, provvederà alla redazione dei contratti definitivi che dovranno essere preventivamente sottoscritti dai fornitori scelti e poi dai proprietari.

- art.12 -

ASSICURAZIONI

Il Gestore dovrà garantire, a proprie cure e spese, per mezzo di polizza assicurativa da stipularsi con primaria compagnia di assicurazione, che tutte le attività svolte dallo stesso gestore nell'ambito del presente contratto siano coperte da danni derivanti a persone, manufatti, macchinari e impianti, garantendo la responsabilità civile verso terzi, inclusi i prestatori di lavoro, da fornire entro la prima consegna dell'immobile.

I proprietari garantiranno con polizza assicurativa da stipularsi con primaria compagnia di assicurazione i danni a terzi per incendio, per inquinamento, per malattie o infortuni, per sospensione ed interruzione anche parziale di attività, per qualsiasi altro danno personale o patrimoniale:

- 12.1 - la responsabilità civile della committenza dei lavori, servizi e forniture;
- 12.2 - la responsabilità personale dei prestatori di lavoro e parasubordinati, per danni cagionati nello svolgimento delle proprie mansioni;
- 12.3 - la responsabilità per danni cagionati dai subappaltatori.

- art.13 -

CORRISPETTIVO ECONOMICO

A fronte delle attività e dei servizi svolti dal Gestore nell'ambito del presente contratto, verranno corrisposti dai committenti, ciascuno con riferimento ed esclusivamente alle unità immobiliari, ai rapporti, alla gestione e amministrazione dei beni di sua proprietà e pro-quota sulle parti a comune fra le rispettive porzioni immobiliari, nonché senza alcun vincolo di solidarietà per i committenti medesimi, i seguenti compensi, da intendersi al netto di IVA, che saranno fissi ed invariabili per tutta la durata contrattuale:

- 13.1 - per la redazione delle tabelle millesimali: **€ 4.500,00 una tantum**;
per la redazione del regolamento condominiale **€ 500,00 una tantum**. Tali importi una tantum saranno suddivisi in parti uguali fra i committenti;
- 13.2 - **STARTUP PROPERTY MANAGEMENT** - per la redazione dei contratti di locazione, la firma, la presa in carico e consegna degli alloggi agli inquilini e per la registrazione degli stessi contratti all'agenzia dell'entrate, nonché per la redazione dei contratti di manutenzione **€ 200,00** per ciascun contratto, una tantum;
- 13.3 - **PROPERTY MANAGEMENT** - per l'amministrazione, l'assistenza e consulenza contrattuale e quella fiscale, per l'attività di gestione sociale e per il supporto alla commercializzazione, verrà corrisposto un compenso annuale di **€ 350,00** per ogni unità immobiliare;
- 13.4 - per la rilocalazione dell'unità immobiliare resasi libera sarà oggetto di ridefinizione successivamente;
- 13.5 - Inoltre, per la gestione tecnica del patrimonio immobiliare, verrà corrisposto un compenso annuale di **€ 1,50** per ogni metro quadrato di superficie utile netta ragguagliata (e comunque concordemente determinata in metri quadrati XX di cui metri quadri XY di competenza della venerabile arciconfraternita della Misericordia e xx di) secondo i parametri della Regione Toscana, subordinato all'accettazione da parte delle ditte costruttrici ed installatrici degli impianti di una presa in carico della manutenzione ordinaria gratuita dei beni;

Il Gestore provvederà alla ripartizione dei compensi fra i committenti. L'efficacia della ripartizione sarà subordinata alla relativa approvazione dei committenti.

Tali importi compensano integralmente anche ogni altro onere e costo a carico del Gestore previsti nel presente contratto (creazione e gestione di archivi, report periodici, assicurazione, selezione dei fornitori, ed ogni altra attività) e verranno corrisposti trimestralmente previa emissione di fattura da parte del Gestore, entro la fine del mese successivo al trimestre di riferimento.

- art.14 -

DURATA E RECESSO CONTRATTUALE

Il presente contratto ha la durata di anni 2 (due) con effetto dalla data odierna e non è rinnovabile tacitamente. Decorso il primo anno, ciascuna a committente delle due Parti potrà recedere dando formale preavviso di almeno tre mesi, tramite lettera raccomandata.

Nel periodo intercorrente tra l'avviso ed il recesso, ciascuna delle due Parti è tenuta rispettare il contratto, sia in termini di svolgimento delle attività e dei servizi che in termini di corrispettivi economici e pagamenti. I proprietari potranno in qualunque momento recedere dal presente contratto, con effetto immediato, in caso di grave inadempienza o di reiterata negligenza da parte del Gestore, mediante l'invio di lettera raccomandata riportante la motivazione.

Qualunque sia la causa della cessazione del rapporto, immediatamente dopo questa, il Gestore è obbligato a trasmettere ai proprietari:

- 14.1 - l'archivio informatico e cartaceo della documentazione tecnico-amministrativa e di tutti i contratti attivi e passivi degli immobili e dei relativi impianti, compresi i contratti di locazione immobiliare eventualmente già in essere;
- 14.2 - la documentazione tecnica relativa ad eventuali interventi di manutenzione effettuati sugli immobili;
- 14.3 - i rapporti e resoconti periodici previsti in contratto e riferiti all'ultimo periodo prima della risoluzione contrattuale;
- 14.4 - il bilancio condominiale consuntivo aggiornato fino alla data di cessazione del rapporto, corredato di tutti i documenti originali per il riscontro contabile.

- art.15 -

CONTROVERSIE

Le parti concordano fin d'ora che eventuali controversie, derivanti dall'interpretazione o dall'applicazione del presente contratto, sono di competenza esclusiva del Tribunale di Pistoia.

.....

Luogo e data di sottoscrizione dell'atto