

Rep. n. 195/2017

Prot. 2632



CONTRATTO DI LOCAZIONE PER IMMOBILE ADIBITO

AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE

L'anno duemiladiciassette, addì tre del mese di aprile

03/04/2017

Nella sede del Comune di Fara Vicentino

tra

1 - MASETTO Arch. Stefano, nato a Schio (VI) il 02 giugno 1969, domiciliato per la carica in Fara Vicentino, Piazza Arnaldi n. 1, il quale interviene al presente atto in nome e per conto del Comune di Fara Vicentino, che rappresenta nella sua qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, legittimato ai sensi del Testo Unico 267/2000 e come da Decreto del Sindaco n. 10 del 27/12/2016, C.F. 93004390246, locatore;

2 - il sig. MICHELON Paolo, nato a Sandrigo (VI) il 23 settembre 1974 cod. fisc. MCH PLA 74P23 H829I, residente a Fara Vicentino (VI) in via Dante Alighieri, 18, conduttore, il quale intende adibire l'immobile ad attività professionale di studio tecnico;

si conviene e stipula quanto segue:

il Comune di Fara Vicentino, giusta delibera di Giunta Comunale n. 41 del 28/02/2017, concede in locazione al sig. MICHELON Paolo che accetta, l'immobile sito in Fara Vicentino, Via Perlina n. 72, così descritto come catastalmente individuato al N.C.E.U. Foglio 14 Mapp. n. 565 sub 3 per mq. 48, il tutto come indicato nella planimetria allegata, composto da n. 2 (due) locali a destinazione ufficio e n. 1 (uno) servizio, alle seguenti condizioni:

1) DESTINAZIONE: i locali oggetto del presente contratto saranno destinati esclusivamente ad uso uffici e un servizio.



2) DURATA: la durata della locazione viene stabilita in anni 6 (sei) a decorrere dal 03.04.2017 e comunque fino al 29.03.2023.

In mancanza di disdetta da comunicarsi nei modi e termini di cui all'art. 28 della Legge 27.7.78 n. 392, la locazione si intenderà rinnovata per un uguale periodo di tempo. Tuttavia il locatore (in considerazione dell'entità degli oneri economici che il conduttore dovrà sostenere per adeguare l'unità immobiliare alla propria attività, rinuncia ad esercitare, al termine del primo seiennio, la facoltà di disdetta prevista dall'art. 28 della L. 392/78.

Al conduttore è espressamente consentito di recedere dal contratto in qualsiasi momento, per qualsiasi motivo e a suo insindacabile giudizio, a mezzo raccomandata, con preavviso di un anno, ai sensi dell'art. 27 della L. 392/1978; il recesso dal contratto comunque non potrà avvenire prima che siano trascorsi almeno due anni dall'inizio della locazione.

3) CANONE: il canone annuale viene convenuto e accettato in euro 1.800,00.= (milleottocentoeuro/00) pagabile al domicilio del locatore anticipatamente in due rate semestrali di € 900,00 (novecento/00) entro il 03/04 ed entro il 03/10 di ogni anno.

Le parti convengono inoltre che dall'inizio del secondo anno della locazione e così per ogni anno successivo, il canone sia aggiornato in relazione alla variazione dell'indice ISTAT verificatasi nell'anno precedente nella misura del 75%, come previsto dall'art. 32 della legge 392/78 e successive modificazioni. La variazione in aumento opererà automaticamente senza necessità di specifica richiesta o messa in mora.

4) INADEMPIMENTI: il mancato o ritardato pagamento, anche parziale del canone, rispetto al termine sopra indicato, produrrà la risoluzione di



diritto del contratto medesimo, costituendo la presente clausola risolutiva espressa in favore del locatore. In ogni caso, il ritardato pagamento del canone comporterà per il conduttore l'obbligo di corrispondere sulle somme dovute l'interesse legale in ragione d'anno. Ogni azione, eccezione e pretesa, anche giudiziale, potrà essere fatta valere dal conduttore solo dopo aver eseguito il versamento delle rate di canone scadute.

5) MANUTENZIONE: resterà a carico del conduttore ogni opera di ordinaria manutenzione, mentre le opere di straordinaria manutenzione saranno a carico del locatore come previsto per legge eccetto le spese relative alle migliorie effettuate dal locatore sull'immobile avendo comunque ottenuto il preventivo consenso scritto del locatore. L'immobile viene concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il conduttore è espressamente autorizzato ad eseguire tutti quei lavori (interni ed esterni) che ritenesse necessari od opportuni per la migliore sistemazione e adattamento dei locali e delle parti esterne interessate alla locazione, come pure di applicare sulle facciate esterne, semprechè vi sia il nullaosta delle competenti Autorità, nonché nel parcheggio e/o nelle strade adiacenti, tabelle, insegne, cartelli e quant'altro riterrà del caso, con obbligo di ripristinare alla fine della locazione, se richiesta, la situazione originaria.

A locazione ultimata, il conduttore potrà asportare quanto risulti di sua pertinenza, anche se infisso nel muro, salvo l'obbligo di riparare i muri, gli intonaci e i serramenti che per il fatto dell'asporto venissero deteriorati. Il locatore non avrà alcun obbligo di corrispondere somme relative a lavori di miglioria. I lavori di adattamento dell'immobile locato saranno a totale carico del conduttore.

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]



6) RISERVA DEL COMUNE: il Comune si riserva di poter intervenire per effettuare lavori relativi a modifiche circa il marciapiede esterno al fabbricato secondo le proprie necessità. La locazione riguarda comunque esclusivamente l'edificio da destinarsi ad ufficio senza alcun posto auto riservato ad esso.

7) ONERI E ACCESSORI: restano interamente a carico del conduttore tutte le spese relative alla fornitura di energia elettrica, acqua, gas, telefono, allacciamento fognature, trasmissione dati, ecc. per le quali esso provvederà a stipulare autonomi contratti con gli Enti eroganti, come pure la spesa del riscaldamento.

8) CESSIONE DEL CONTRATTO: é vietata la cessione del contratto di locazione, nonché la sublocazione sia totale che parziale, anche se gratuita dell'immobile, salvo quanto previsto dall'art. 36 della legge n. 392/78.

9) GARANZIE: il locatore garantisce che gli ambienti locati e quindi l'immobile sono conformi alle norme di legge.

Il conduttore si impegna ad assicurare a proprie spese l'immobile locato, gli impianti ed accessori contro i rischi più correnti (incendio, scoppio, fulmine, fenomeni elettrici e danni causati da terzi derivanti da cause imputabili al medesimo).

10) VARIE: il conduttore è sin da ora espressamente autorizzato a:

- a) rimuovere, anche sostituendoli, gli attuali impianti termici, elettrici, telefonici, idrotermosanitari, del gas ed altri eventuali esistenti, con spese a proprio carico: a tal proposito potrà installarne di nuovi ritenuti più idonei e confacenti al proprio uso, con possibilità anche di portarli all'esterno dell'immobile, senza ulteriore autorizzazione;





- b) rimuovere e sostituire tutte le finestre, vetrate, inferriate, porte interne ed esterne e quant'altro riterrà opportuno, ivi compreso l'eventuale abbattimento di soglie, muretti, parapetti, muri interni, divisori, ecc. esistenti, con spese a proprio carico;
- c) poter installare sul tetto del fabbricato una antenna parabolica per la ricezione di dati;
- d) poter installare il gruppo di refrigerazione nell'area esterna al fabbricato.

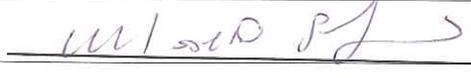
11) TINTEGGIATURA: a conclusione del presente contratto il conduttore è tenuto alla tinteggiatura dei locali.

12) DEPOSITO CAUZIONALE: Il conduttore versa al locatore a titolo di deposito cauzionale la somma di Euro 450,00 pari a tre mensilità da versare presso la Tesoreria del Comune di Fara Vicentino, quale cauzione a garanzia dell'esatto adempimento di ogni obbligo derivante dal presente atto e a garanzia della stipula contrattuale valgono in materia le norme pertinenti e stabilite dal c.c.

13) IMPOSTE E TASSE: tutte le spese, oneri e adempimenti (comprese imposte e tasse) relativi al presente atto, alla registrazione del contratto e ai rinnovi annuali saranno ripartite in parti uguali tra le parti.

Fara Vicentino, li 03 aprile 2017

IL COMUNE DI FARA VICENTINO (locatore)



LA DITTA (conduttore)

