

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Stipulato oggi 16 Novembre 2009, in Borgoricco

TRA:

le Signore:

- a) Mogno Vittoria nata a Borgoricco il 13.04.1940, residente in Borgoricco via Delle Badesse n. 27, Cod Fisc. MGN VTR 40D53 B031Z denominata parte locatrice in qualità di usufruttuaria;
- b) Nalesso Nancy nata a Padova il 27.03.1969 residente a Borgoricco in via Delle Badesse n. 27, cod. Fisc. NLS NCY 69C67 G224D denominata parte locatrice in qualità di nuda proprietaria.

E:

Il Sig. Pieretto Graziano nato a Borgoricco il 22.08.1962 residente in Borgoricco via Ronchi n. 22, in qualità di amministratore delegato della Farmacia Comunale S. Michele con sede in Borgoricco Piazza Giovanni XXIII n. 11, P.I. n. 03776900288 denominato parte conduttrice.

Le parti convengono e stipulano:

Art.01) - OGGETTO DELLA LOCAZIONE:

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che accetta l'immobile sito in S. Michele Delle Badesse Comune di Borgoricco (PD) P.zza Giovanni XXIII, n. 11 di mq. catastali complessivi 128, composto da locale commerciale, ufficio, ripostiglio, bagno, garage, portico e area comune, e riportato al Catasto Urbano di Padova: N.C.E.U. Comune di Borgoricco FG 04 sez. A mappale n. 224 sub. 6, 9 cat. C01, 11 cat. C06 e sub. 14, 16 b.c.n.c parti comuni. L'immobile è disposto al piano terra con affaccio sulla pubblica piazza, verso Nord, e con possibilità di accesso, su cortile privato comune a tutte le unità verso Sud, il tutto come meglio individuato nelle allegate planimetrie con la lettera "A".

Art. 02) - DURATA DELLA LOCAZIONE:

La locazione ha la durata di anni 6+6 ai sensi dell'art. 27 legge 27 luglio 1978, n. 392, a partire dal 01.11.2009 con scadenza al 31.10.2015, rinnovabile per la stessa durata se non interviene disdetta, tramite raccomandata R.R., almeno sei mesi prima della scadenza, nel secondo periodo di sei anni il conduttore per adeguati motivi può dare disdetta in qualsiasi momento sempre con lettera raccomandata almeno sei mesi prima. In caso di mancata disdetta inviata dalla parte locatrice da comunicarsi, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno dodici mesi prima della data della scadenza, la locazione si rinnoverà per uguale periodo, e così successivamente. Al termine della locazione il conduttore si impegnerà a riconsegnare i locali in ordine così come gli sono stati concessi all'inizio della locazione, salvo, le usure naturali dovute per l'utilizzo dei locali.

Art. 03) - IMMISSIONE IN POSSESSO DEL LOCALE:

la immissione nel possesso del citato locale è fatta in 02.11.2009 con la consegna di n. 3 chiavi per l'ingresso principale, n. 5 per l'ingresso secondario e n. 6 per il garage, 1 chiave e un telecomando per l'accesso carraio, e 2 chiavi per l'ingresso pedonale.

Art. 04) - CANONE:

Il corrispettivo di locazione annuo è pattuito in Euro 13.200,00 (tredicimiladuecentoeuro) da pagarsi in rate mensili di Euro 1.100,00 (millecento euro), dal 01.11.2009 entro il giorno dieci di ogni mese, tramite bonifico bancario, sul conto corrente della parte locatrice trattenuto presso la banca Padovana fil. di Borgoricco via Desman; cod. IBAN - IT23E084296239000000AD41055. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese o eccezioni dalla parte conduttrice, il mancato pagamento del corrispettivo alle scadenze mensili, in tutto o in parte, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora, legittimando la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 05) - AGGIORNAMENTO ISTAT:

Il canone dovrà essere aggiornato e senza richiesta scritta annualmente, dal secondo anno di locazione secondo gli indici ISTAT intervenuti all'anno precedente della locazione e pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale.

Art. 06) - USO:

L'immobile si concede in uso esclusivamente commerciale e vani accessori e precisamente per uso Farmacia. La parte conduttrice dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata alla parte locatrice per le ispezioni periodiche di rito.

Art. 07) - DIVIETI:

E' vietata assolutamente la sublocazione dell'immobile e cessione anche parziale del contratto. E' vietato il mutamento di destinazione d'uso, pena la risoluzione del contratto.

Art. 08) - CONCESSIONE DI EDIFICAZIONE E LIC. DI ABITABILITA':

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e autorizzazione di agibilità.

Art. 09) - STATO DELL'IMMOBILE:

Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in ottimo stato di manutenzione e conservazione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

Art. 10) - DIVIETO DI MODIFICHE:

Ogni aggiunta che non possa essere rimossa in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione o trasformazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il consenso scritto del proprietario. Restano comunque a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto alla parte conduttrice, neanche a titolo di rimborso spese.

Art.11) - RIPARAZIONI:

Sono a carico del conduttore tutti gli interventi di piccola manutenzione e quelle di straordinaria manutenzione sono a carico del locatore. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima è tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta alla parte locatrice medesima.

Art. 12) - CAUZIONE:

Il conduttore si impegna a versare al locatore entro giorni cinque, da oggi la somma di Euro 3.300,00 (pari a tre mensilità) a titolo di cauzione, che sarà restituita alla scadenza del contratto e trattenuta in caso di danni all'immobile. Il deposito dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo. A richiesta del locatore la cauzione potrà essere aumentata proporzionalmente al variare del canone di locazione.

Art. 13) - SPESE DI REGISTRAZIONE:

Sono divise a metà fra le parti come per legge, con onere a carico della conduttrice di provvedere alla relativa imposta.

Art. 14) - ONERI E ACCESSORI:

Oltre al canone di affitto sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative al servizio di riscaldamento, la tassa per la rimozione dei rifiuti, quelle elencate dall'art. 9 della legge n. 392/1978 nonché, per patto espresso, il 50% delle quote e spese relative alla manutenzione delle parti comuni: eventuali pulizie, consumi luci esterne ecc. che dovranno essere documentate dal locatore al conduttore.

Art. 15) - INTERRUZIONE SERVIZI:

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

Art. 16) - AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI (ai sensi della Legge 675/96):

La parte conduttrice autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

Art. 17) - TINTEGGIATURE E PICCOLE MANUTENZIONI:

Il conduttore provvede a sue spese alla tinteggiatura delle pareti e manutenzioni periodiche di sua competenza dell'immobile e lascerà l'immobile alla scadenza nello stato in cui trovasi alla data di consegna.

Art. 18) - Per quanto non previsto si rinvia al codice civile e alla legge n. 392 del 27 luglio 1978.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il locatore

Mario Melero

Vittorio De Luca

Il conduttore

[Signature]

Ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 c.c. si approvano espressamente le clausole artt. n.ri 2, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 14 che sono state rilette.

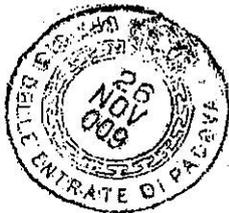
Il locatore

Mario Melero

Vittorio De Luca

Il conduttore

[Signature]



AGENZIA DELLE ENTRATE	
UFFICIO LOCALE di PADOVA 1	
Reg. n°	26 NOV. 2009 S. 3
Reg. n°	15248
e	26772

IL FUNZIONARIO
Angela *[Signature]*

[Signature]

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Padova**

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Borgoricco
Via Desman

civ. 435

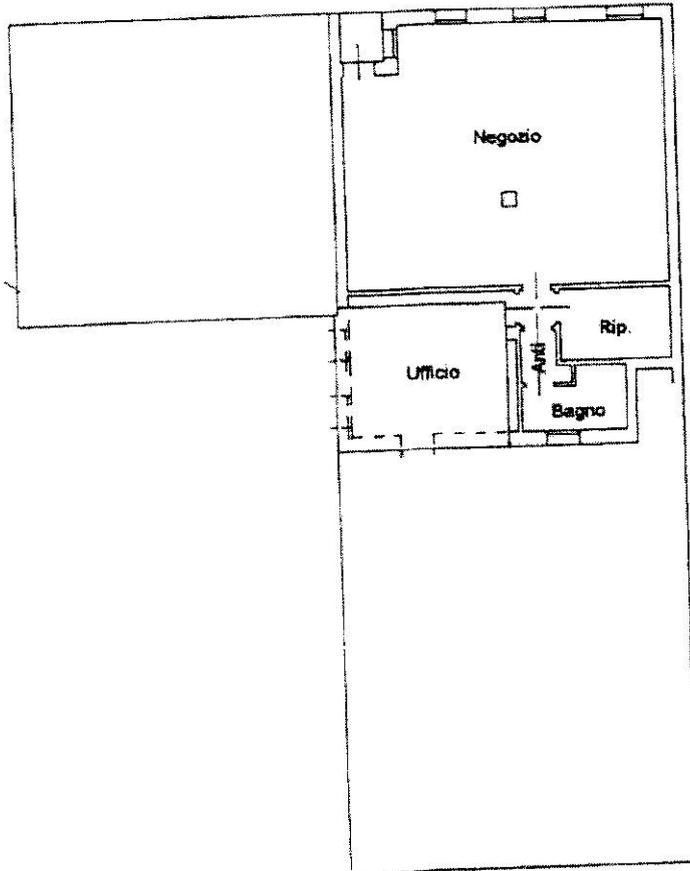
Identificativi Catastali:
Sezione: A
Foglio: 4
Particella: 224
Subalterno: 6

Compilata da:
Agostini Giovanni
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Padova

N. 3136

Scheda n. 1

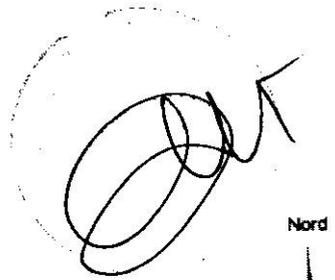
Scala 1:200



*Allegato
Vittorio / c
in file*



Pianta Piano Terra H=3.00



Nord

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Padova**

Dichiarazione protocollo n. _____ del
Planimetria di u.i.u. in Comune di **Borghorice**
Via **Demman**

civ. 435

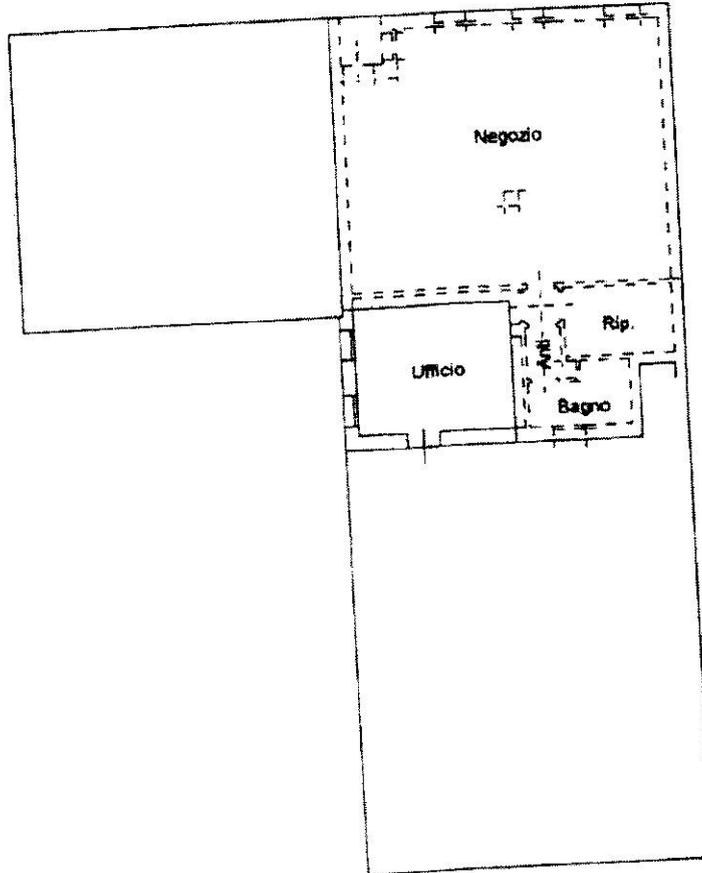
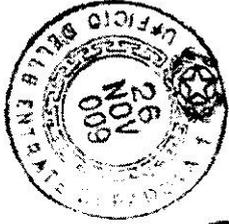
Identificativi Catastali:
Sezione: **A**
Foglio: **4**
Particella: **224**
Subalterno: **9**

Compilata da:
Agostini Giovanni
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. **Padova**

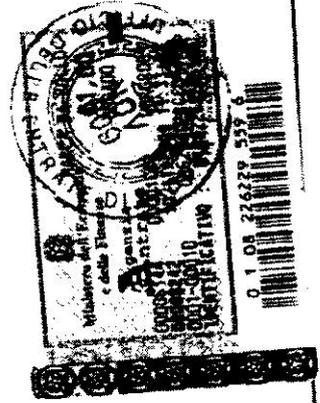
N. 3136

Scheda n. 1

Scala 1:200



*non voler
littera/ a
fidele*



Pianta Piano Terra H=3.00

Nord



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Padova**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di **Borgherico**
Via **Desman**

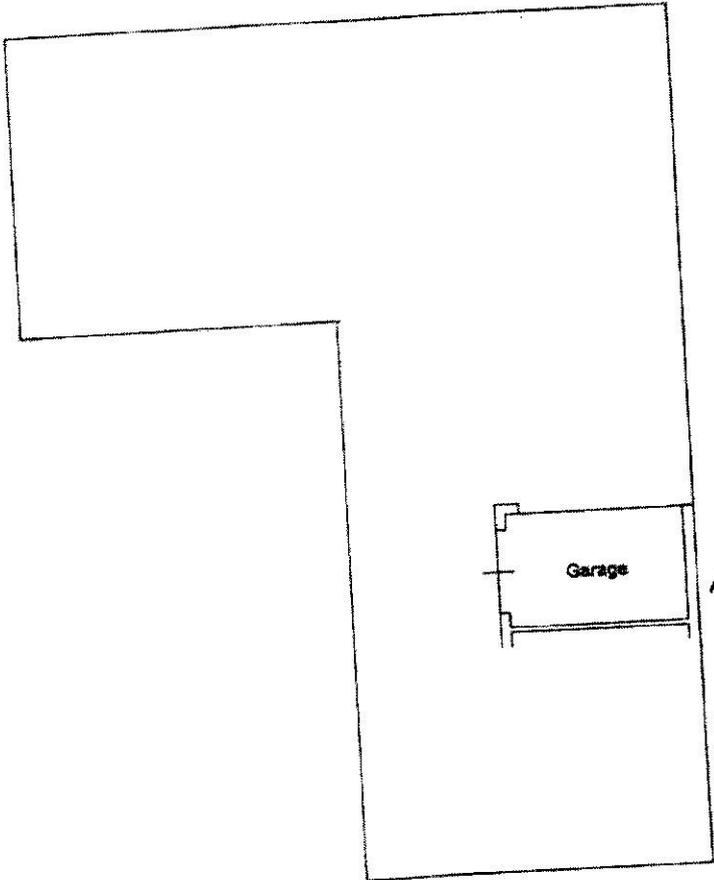
civ. 435

Identificativi Catastali:
Sezione: **A**
Foglio: **4**
Particella: **224**
Subalterno: **11**

Compilata da:
Agostini Giovanni
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. **Padova**

N. 3136

Scheda n. **1** Scala **1:200**



*Momy/Roberto
Giffu/c
M*

Pianta Piano Terra H=2.40

Nord