

COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO
Provincia di Treviso
REPUBBLICA ITALIANA

* * * * *

Rep. 2613

Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale

L'anno 2020 il giorno 14 luglio 2020, alle ore 12:00, nella residenza municipale sita in Via S. Andrea con la presente scrittura privata, redatta in quadruplica copia e per ogni effetto di legge, le parti contraenti, di seguito identificate, stipulano il seguente contratto di locazione ad uso commerciale.

Il dott. Massimo Zorzetto, nato a Camposampiero (PD) il 12.02.1967, in virtù dell'incarico di Responsabile del Patrimonio, il quale interviene nel presente contratto in nome e per conto del Comune di Crocetta del Montello, C.F. 00449960269, giusto decreto sindacale n. 5 in data 06.03.2020, che di seguito viene definito **locatore**

e

la sig.ra Esterina Tonello, nata il 22/12/1964 a Crocetta del Montello e residente a Pederobba (TV) in via Feltrina n. 5, iscritta al registro delle imprese di Treviso - Belluno al numero TNLSRN64T62C670J ed al R.E.A. della C.C.I.A.A. di Treviso - Belluno al numero TV- 226571, P. IVA 03176350266, che di seguito viene definita **conduttrice**;

premesse che:

- il locatore è proprietario dell'unità immobiliare sita al primo piano lato est dell'edificio denominato " Lodovico Boschieri" a Crocetta del Montello, in Via S. Andrea n. 10/2 della superficie complessiva di mq 86,01, composta da quattro vani, due bagni e un locale di disimpegno a cui va aggiunto il vano scale e identificata al foglio catastale 4 mappale 149 sub 7 e sub 14;

la conduttrice intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile per lo svolgimento esclusivo dell'attività professionale di estetista;

- il locatore attesta che l'immobile rispetta i requisiti edilizi ed urbanistici per l' idoneità all'uso pattuito di cui all'articolo 1578 codice civile;

le parti convengono quanto segue:

1) Premessa

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto.

2) Oggetto del contratto

Il locatore cede in locazione alla conduttrice che accetta la proposta, l'immobile di sua proprietà per la finalità di utilizzo commerciale indicata in premessa, sito a Crocetta del Montello in Via S. Andrea n. 10/2 della superficie di circa mq.86,01 come da planimetria allegata;

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il locatore consegna le chiavi dei locali in oggetto alla conduttrice.

3) Durata del contratto

Il contratto avrà durata di sei anni con decorrenza dalla stipulazione del presente contratto rinnovabili per altri 6 anni, salvo diniego da parte dell'amministrazione per l'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle finalità istituzionali, da comunicare 12 mesi prima della scadenza, a mezzo lettera raccomandata, ai sensi degli artt. 28 e 29 della legge 392/1978.

4) Canone di locazione

Il canone di locazione è stabilito in Euro 370,00 al mese (trecentosettanta//00) per i primi due anni da pagarsi con cadenza semestrale e in Euro 450 al mese (quattrocentocinquanta/00) con decorrenza dall'inizio del terzo anno di locazione. Non è prevista l'applicazione dell'indice di adeguamento ISTAT.

Per il periodo relativo al rinnovo del contratto il canone di locazione dovrà essere aggiornato ogni due anni applicando l'indice ISTAT.

La conduttrice si impegna a versare il canone attraverso il servizio di Tesoreria comunale presso la Banca Intesa Sanpaolo, sede a Padova filiale a Cornuda in via Zanini 2, IBAN: IT82 W030 6912 1171 0000 0046 104 intestato a Tesoreria Comune di Crocetta del Montello entro e non oltre i primi dieci giorni di ogni semestre. Decorso tale periodo il locatore si riserva di agire a tutela dei propri diritti.

6) Destinazione dei locali oggetto del contratto e clausola risolutiva espressa.

La locazione è ad uso esclusivo per lo svolgimento dell'attività di estetista. E' vietato al conduttore di mutare tale uso, di sublocare o cedere tutti o parte dei locali a terzi.

Le parti convengono che la violazione di detta clausola comporterà la risoluzione del presente contratto a semplice richiesta del locatore.

7) Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione

E' onere della conduttrice provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria manutenzione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. La conduttrice si impegna ad assumersi le relative spese.

Sono a carico della conduttrice, inoltre, eventuali opere ritenute necessarie per lo svolgimento della propria attività e a tal fine si intendono assentite le opere di montaggio wc, lavandini e modifiche dello scarico necessarie a ottenere il nulla osta dell'AULSS.

8) Stato dell'immobile e divieto di migliorie e addizioni.

La conduttrice dichiara che l'immobile con tutti i suoi componenti è in perfetto stato di manutenzione e agibilità, adatto al proprio uso fatti salvi gli interventi previsti dall'articolo 7, comma 2, e si obbliga a servirsene osservando la diligenza del buon padre di famiglia e a restituirlo nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, salvo il deterioramento risultante dall'uso.

La conduttrice si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato.

9) Recesso del conduttore.

La conduttrice ha facoltà di recesso purchè ne dia avviso con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 legge 392/1978, debba essere esplicitamente addotta dalla conduttrice (ad esempio per motivi imprenditoriali). Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento.

10) Deposito cauzionale

E' richiesto il versamento di deposito cauzionale pari a due mensilità del canone.

11) Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali

La conduttrice dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente contratto la conduttrice esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito derivante dal suo uso.

La conduttrice si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al locatore 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.

12) Spese concernenti la stipulazione del contratto

Le spese relative alla stipulazione del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione) sono a carico del conduttore.

L'imposta di bollo è assolta con le modalità telematiche, ai sensi del D.M. 22 febbraio 2007, mediante Modello Unico Informativo (M.U.I.), per l'importo di € 45,00.

13) Comportamenti contrari alle clausole contrattuali

L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte non saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare le clausole contrattuali del presente contratto.

14) Elezione di domicilio per comunicazioni

Le parti eleggono domicilio rispettivamente:

il locatore, in Via S. Andrea n. 1 ;

la conduttrice presso la sua sede legale sita in Via S. Andrea n. 10/2 .

15) Foro competente

In caso di controversia sorta tra le parti ai sensi dell'art. 447 bis c. p. c. è competente a conoscere la causa il Tribunale di Treviso.

Ai sensi dell' articolo 1341 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 3) Durata del contratto; 6) Clausola risolutiva espressa 11) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali .

Il presente contratto, che consta di due (2) pagine e fin qui della terza, è letto, approvato e sottoscritto con firme digitali, ai sensi di legge.

Crocetta del Montello, 14.07.2020

Per il Comune di Crocetta del Montello (locatore): dott. Massimo Zorzetto

signora Esterina Tonello (conduttrice)