

L. 11/11/17 0 582

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO

Con la presente scrittura privata tra le parti:

Il signor **VALENTINI ROBERTO** nato a Villafranca di Verona (VR) il 10/08/1945 residente a Sommacampagna (VR) in via Ugo l a Malfa n.19 C.F. VLN RRT 45M10 L949U In seguito denominato per brevità "Parte Locatrice"

### CONCEDE IN LOCAZIONE

Alla I.P.A.B. "**CROCE VERDE VERONA P.A.V.**" P.I. 00618240238 con sede in Verona Via Polveriera Vecchia n.2 rappresentata dal delegato Sig. FABBRI WALTER nato a Verona il 23/05/1937 C.F. FBB WTR 37E23 L781F residente in Verona via Bolzano 2. In seguito denominata per brevità "*Parte Condottrice*".

### Si conviene e stipula quanto segue:

1. La Parte Locatrice concede in locazione alla Parte Condottrice che accetta, le unità immobiliare site nel Comune di Villafranca di Verona (VR), Viale Postumia n.14, costituite da : piano primo di un caseggiato singolo con accesso indipendente e centrale termica al piano terra identificate al N.C.E.U. del comune di Villafranca di Verona al foglio 28 mappale 528 sub 4 cat B/1 cl.2 mc. 1081 con superficie catastale mq. 169 e r.c. € 1284,07; area esterna fronte stabile che è una porzione dell'ente urbano identificato al N.C.T. del medesimo comune al foglio 28 particella 528; porzione di magazzino al piano seminterrato identificate al N.C.E.U. del comune di Villafranca di Verona al foglio 28 mappale 528 sub 2 cat C/2 cl.3 cons. mq. 155 e r.c. € 176,11. Le unità e le porzioni delle stesse sono individuate nelle planimetrie allegate e fanno riferimento alle divisione pattuite tra le parti durante i sopralluoghi.
2. La locazione ha la durata di anni 6 (sei) con inizio il **01/06/2016** e termine il **31/04/2022** e si rinnova tacitamente per altri anni 6 (sei) qualora nessuna delle parti comunichi disdetta all'altra almeno mesi 12 (dodici) prima della scadenza mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. salvo il disposto dell'ultimo comma dell'articolo 28 della Legge 27/07/1978 n° 392.
3. Ai sensi dell'articolo 27 comma 7 della Legge 392/78, viene espressamente convenuta a favore della Parte Condottrice la facoltà di recesso anticipato in qualunque momento dall'inizio del contratto. Il recesso anticipato dovrà



avvenire mediante invio di lettera raccomandata con avviso di ricevimento da consegnarsi all'ufficio postale almeno mesi 6 (sei) prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, il tutto senza alcun onere a carico della Parte Condottrice.

4. Il canone annuo di locazione viene convenuto ed accettato in Euro 9.600,00 (novemilaseicento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 800,00 (ottocento/00) scadenti ognuna il giorno 05 di ogni mese tramite bonifico bancario IBAN IT 53 M 05034 89860 000000050704. Il canone per accordo tra le parti e al fine di agevolare l'ingresso di parte conduttrice verrà corrisposto a partire dal mese di settembre 2016.
5. Le parti convengono espressamente che il canone di locazione sarà aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, relativa al mese precedente di inizio del contratto dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati. L'aggiornamento di cui al detto articolo scatterà automaticamente, cioè senza necessità di richiesta, col solo onere per la parte interessata di comunicarne l'importo all'altra.
6. La locazione è ad uso esclusivo di sede dell'ente Croce Verde per il sub 4 e magazzino per il sub 2; è vietata alla Parte Condottrice la possibilità di mutare tale uso, di sublocare o cedere tutti o parte dei locali, anche gratuitamente, senza permesso scritto della Parte Locatrice. Il silenzio o l'acquiescenza della Parte Locatrice al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o subaffitto, che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore della Parte Condottrice, fatto salvo quanto previsto dall'art. 36 della legge 392/1978.
7. Il mancato pagamento, anche parziale, della pigione entro giorni 20 (venti) dalla scadenza, o delle quote per oneri accessori entro mesi 2 (due) dalla richiesta, come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa della Parte Condottrice, ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 C.C. In ogni caso il ritardo nel pagamento del canone oltre il termine di tolleranza di giorni 20 (venti) dà diritto alla Parte Locatrice di chiedere gli interessi legali per il ritardo.
8. Oltre al canone di locazione sono interamente a carico della Parte Condottrice gli oneri accessori previsti dall'art. 9 della legge 392/1978, dal Codice Civile e dagli usi locali, la pulizia la fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento, nonché tutte le opere di manutenzione ordinaria di qualsiasi specie ed entità. A carico della Parte Locatrice sono le spese di straordinaria manutenzione. I locali vengono consegnati da

tinteggiare per tanto così verranno riconsegnati al termine della locazione. La Parte Conduttrice dichiara di avere visitato le unità concesse in locazione e di averle trovate in buono stato di conservazione e di manutenzione; dichiara, altresì, di prendere in locazione l'immobile così come visto e piaciuto e di essersi recata presso i competenti Uffici Tecnici Comunali al fine di informarsi sia sulla disciplina comunale che statale relativa alla tipologia di utilizzo che intende adottare e di aver ricevuto conferma che l'immobile nello stato de quo sia idoneo all'utilizzo stabilito. La Parte conduttrice si impegna a proprio esclusivo carico, sia in ordine all'ottenimento delle autorizzazioni amministrative eventualmente necessarie sia sostenendo in via esclusiva i costi, ad apportare tutte le eventuali modifiche che si ritenessero necessarie per rendere le unità locate adatte alle proprie esigenze e si impegna a restituirlo alla fine della locazione in buono stato, salvo il naturale deterioramento derivante dall'uso.

9. La Parte conduttrice dichiara di essere stata edotta e di aver compreso come parte dell'immobile locato in precedenza fosse deputato ad attività artigianale con trattamento di rifiuti particolari e come per quanto concerne l'area adibita a giardino i valori di tolleranza dei residui siano adatti ad una destinazione uso compatibile con detti parametri come accertati dalla Provincia di Verona. Pertanto ai fini dell'attività che essa dovrà svolgere dichiara di accettare tali limitazione e di esserne a conoscenza rinunciando a qualsiasi azione di risarcimento del danno nei confronti del locatore ex art. 1578 cc.

10. A tal fine la Parte Conduttrice si obbliga a far uso della cosa locata con la diligenza del buon padre di famiglia, a provvedere alle manutenzioni, così come previsto in contratto, man mano che si renderanno necessarie ed a non apportare modifiche od addizioni senza preventivo consenso scritto della Parte Locatrice. Le eventuali opere che il conduttore riterrà necessarie eseguire all'interno dell'immobile, oltre che essere autorizzate dalla parte locatrice, qualora le leggi lo precisassero, dovranno essere preventivamente autorizzate dalle competenti autorità amministrative e comunque la Parte Conduttrice solleva la Parte Locatrice da ogni responsabilità civile o penale per qualsiasi irregolarità a qualunque titolo essa possa compiere. Non provvedendo la Parte Conduttrice alle manutenzioni succitate potrà ad essa sostituirsi La Parte Locatrice ed il relativo costo dovrà essere rimborsato entro 30 gg. dalla richiesta; in caso contrario esso sarà prelevato dal deposito cauzionale, che dovrà essere immediatamente reintegrato dalla parte conduttrice. Sono a carico della Parte Conduttrice gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria dei fabbricati ed impianti esistenti che vengono consegnati a norma compresa



la caldaia di cui rimane a carico del Conduttore la manutenzione ordinaria e la tenuta del relativo libretto aggiornato.

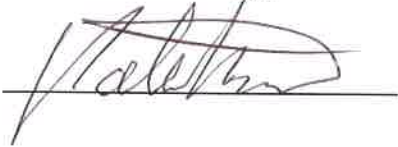
11. Al termine della locazione è data facoltà alla Parte Conduttrice di rimuovere gli eventuali impianti tecnologici da essa realizzati, ad integrazione degli impianti esistenti, necessari all'attività svolta salvo accordi diversi. La Parte Locatrice potrà comunque richiedere il ripristino a regola d'arte dell'immobile per quegli impianti tecnologici, mobili od immobili, che non riterrà opportuno mantenere. In ogni caso rimarranno acquisite alla Parte Locatrice tutte quelle opere murarie, realizzate dalla Parte Conduttrice nel corso della locazione, che al giudizio della Parte Locatrice medesima debbano essere mantenute. In tal caso la Parte Conduttrice rinuncerà a pretendere qualsiasi indennizzo per tali opere.
12. La Parte Locatrice ha diritto di ispezionare o fare ispezionare in qualsiasi momento la cosa locata, dando congruo preavviso.
13. Alla Parte Conduttrice è fatto divieto di svolgere nell'unità immobiliare oggetto del presente contratto attività pericolose o che comunque arrechino disturbo a terzi.
14. Qualora, per le concrete modalità di utilizzazione da parte della Parte Conduttrice dell'unità locata, fossero necessarie specifiche autorizzazioni amministrative, queste dovranno essere richieste a cure e spese della Parte Conduttrice dopo aver ottenuto il benestare della Parte Locatrice, fermi restando in ogni caso gli obblighi derivanti dal presente contratto.
15. La Parte Locatrice è esonerata da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà, nonché per i danni di qualsiasi specie arrecati da eventi naturali o da terzi alla Parte Conduttrice, al suo personale ed ai suoi clienti od alle loro cose esistenti nell'immobile locato. La Parte Conduttrice non potrà quindi richiedere in tali casi indennizzi o risarcimenti di sorta.
16. La Parte Conduttrice è direttamente responsabile verso la Parte Locatrice e verso terzi dei danni causati per colpa sua da spargimento d'acqua, fughe di gas ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.
17. La Parte Conduttrice dichiara di esercitare un'attività che non comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori e si obbliga a mantenere invariato tale tipo di attività durante tutto il corso della locazione. Artt. 34 e 35 Legge 392/1978.
18. A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte col presente contratto la Parte Conduttrice verserà tramite bonifico bancario entro la decorrenza alla Parte Locatrice la somma di € 2400,00 (euro duemilaquattrocento/00), quale deposito cauzionale. La somma a deposito verrà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà mai

essere imputata in conto pigioni. Le chiavi dell'immobile vengono consegnate al conduttore in data odierna, divenendo da tal momento custode dell'immobile e delle cose ivi contenute.

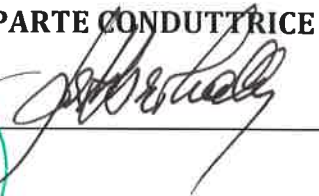
19. Nei 6 mesi che precedono la scadenza del contratto, ovvero in qualunque tempo nel caso di cessione dell'immobile la parte conduttrice dovrà a semplice richiesta della parte locatrice, fissare almeno giorni 2 (due) alla settimana nei quali l'aspirante locatario od acquirente possa visitare i locali.
20. Nessuna azione potrà essere intentata dalla Parte Conduttrice morosa; tale clausola viene ritenuta dalle parti condizione essenziale per la stipula del contratto.
21. La Parte Locatrice dichiara di avere la piena proprietà e disponibilità dell'unità immobiliare in oggetto e che sullo stesso non ci sono delle trascrizioni pregiudizievoli.
22. In data Odierna Parte Locatrice consegna a Parte conduttrice una copia dell' A.P.E. relativo al negozio locato, la quale ne rilascia ricevuta con la firma del presente contratto.
23. La registrazione del contratto avverrà a cura della Parte Locatrice. L'imposta di registro sarà a carico delle parti nella misura del 50%.
24. Il presente contratto non è soggetto ad I.V.A. Legge 154 del 27.04.89.
25. Per quanto non previsto dal presente contratto, si fa riferimento alla legge, nonché agli usi e consuetudini provinciali in materia di locazione.
26. Per ogni e qualsiasi comunicazione e/o notifica relativa al presente contratto fa riferimento l'indirizzo del negozio del presente contratto.

Sommacampagna, lì 01/06/2016

**LA PARTE LOCATRICE**

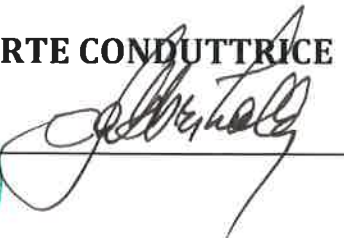


**LA PARTE CONDUTTRICE**



A norma degli artt. 1341 1342 C.C. le parti, di comune accordo, previa lettura di ogni clausola e rilettura dei punti 2- 3-4-6-7-8-9-13-14-18 dichiarano espressamente di approvarle reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

**LA PARTE CONDUTTRICE**



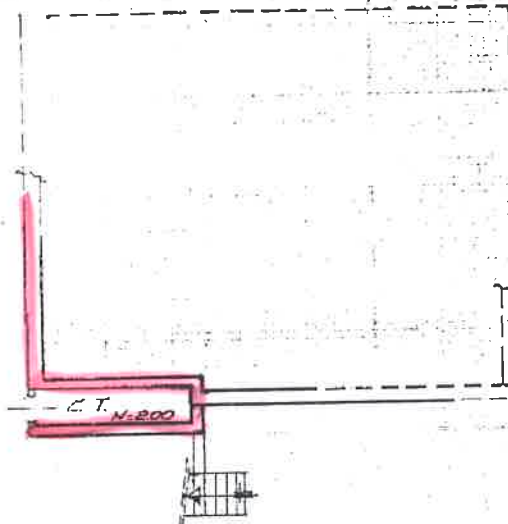
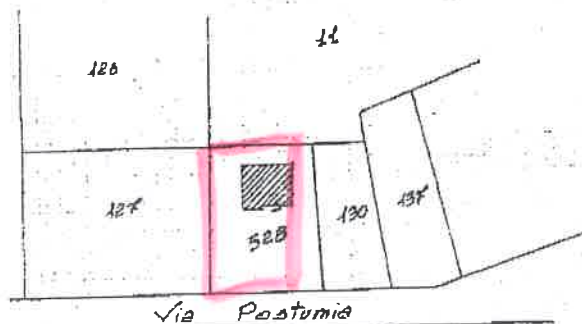
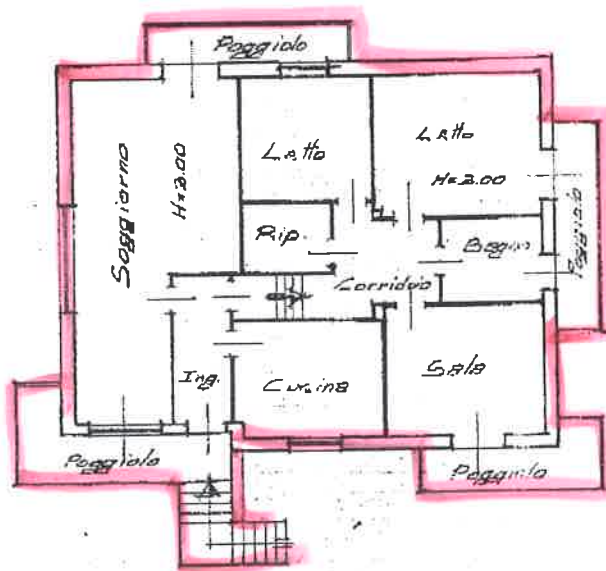
F. no. 107



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE  
350
 Planimetria di u.l.u. in Comune di Villafranca via Postumia civ. 18
Piano TerraPiano Primo

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

 Dichiarazione di N.C. ☒  
 Denuncia di variazione ☐

 Identificativi catastali  
 F. 28  
 n. 528 sub. 1

 Compilata dal Geometra  
 (Titolo, cognome o nome)  
Benedetti Rino

 Iscritto all'albo dei Geometri  
 della provincia di Verona n. 1023  
 data 20-01-93 Firma Benedetti Rino

RISERVATO ALL'UFFICIO



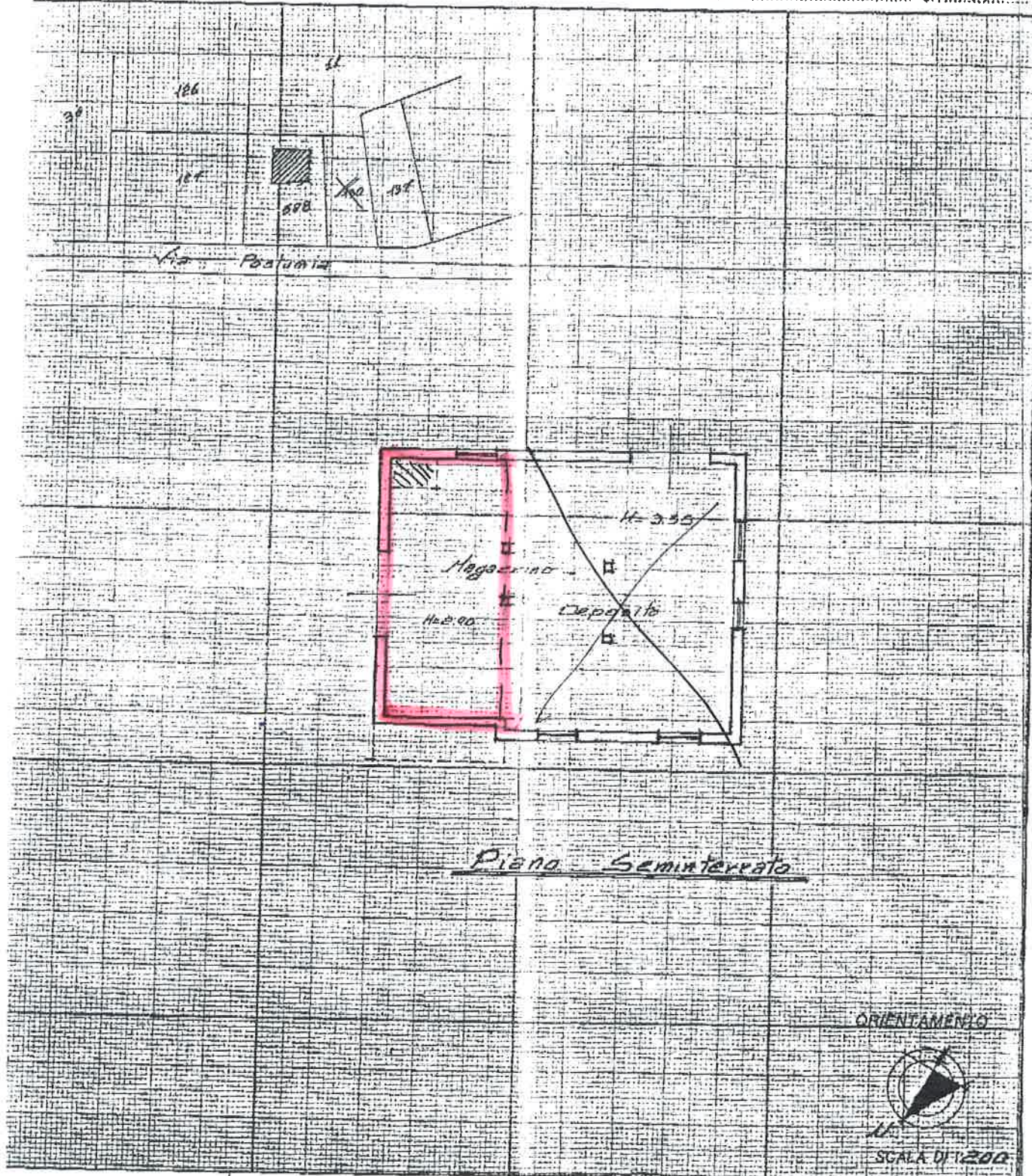
MODULARIO  
F. fig. rand 407

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS TT.EE.

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
385Planimetria di u.i.u. in Comune di Villa Franca via Postumia civ. 17Piano Seminterrato

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒  
Denuncia di variazione ☐Identificativi catastali  
F. 23  
I. 524 sub. 2Compilata dal Geometra  
(Titolo, cognome e nome)Benedetti RinoIscritto all'albo dei Geometridella provincia di Verona n. 1073data 20-01-93 Firma Benedetti Rino

RISERVATO ALL'UFFICIO

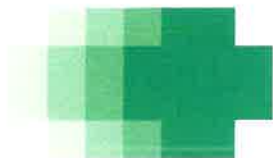


*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Verona lì, 20/05/2016



**CROCE VERDE**  
**PUBBLICA ASSISTENZA VOLONTARIA**

Eretta in Ente Morale con R.D. 21.2.1926  
Sede: Via Polveriera Vecchia, 2 - 37134 VERONA  
Telefono 045 581675 r.a - Fax 045 502304  
E-mail: info@croceverdeverona.org - Partita IVA n. 0061824 023 8

*Il sottoscritto GIANCARLO GIANI, nato a Verona il 03.11.1939, residente nel Comune di Verona in via Prato Santo, 11, in qualità di Legale Rappresentante della Croce Verde di Verona P.A.V. con propria sede in Lungadige Panvinio, 13,*

**DELEGA**

*Il Sig. Walter Fabbri consigliere di amministrazione di codesto ente, a rappresentarlo per la stipula del contratto di locazione della nuova sede di Villafranca, via Postumia 14, a nome e per conto di Croce Verde di Verona P.A.V..*

*Croce Verde Verona P.A.V.*

*Il Presidente*  
*Giancarlo Giani*

