



Comune di Musile di Piave

Provincia di Venezia

COMUNE DI MUSILE DI PIAVE

REP. n. 2219

Il sottoscritto PAVANELLO GIANNINO nato a San Donà di Piave il 18.9.1933 ivi domiciliato in Via Longhena 2, si impegna

a concedere in locazione il capannone ad uso magazzino di proprietà sito in MUSILE DI PIAVE Via Verdi n. 12 censito in catasto al F° 9 mapp.le 153 di mq: 790 circa, secondo quanto approvato con delibera della Giunta Comunale n. 229 del 13.09.1995 e da quanto previsto dallo schema di contratto in essa allegato.

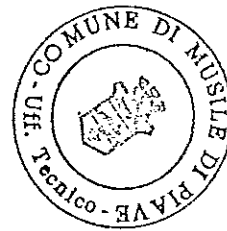
La presente scrittura privata non è soggetta ad registrazione se non in caso d'uso ai sensi dell'art. 26 del DPR 26.4.1986 n. 131.

Musile di Piave, 20.10.95

IL LOCATORE
PAVANELLO GIANNINO

Pavanello Gianni

IL CONDUTTORE: COMUNE DI MUSILE DI PIAVE
Il segretario Comunale
Dott. Aldo Frencipe.



(Locaz)

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO CAPANNONE

(CON PATTI IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 11 SECONDO COMMA L. 359/92.)

1. Con la presente privata scrittura il locatore:

Sig. PAVANELLO GIANNINO

C.F.: FVNGNN33P18H823V

P.I.: 02270460278

nato a SAN DONA' DI PIAVE (Ve) il 18/09/1933 domiciliato a SAN DONA' DI

PIAVE (VE) Via B. LONGHENA n. 2.

concede in locazione: ad uso capannone

al conduttore: Comune di Musile di Piave

sito a Musile di Piave

Via Roma

rappresentato dal sig. Sindaco

Patrizio PAVAN

nato a SAN DONA' DI PIAVE (Ve) il 23/09/1952

C.F.:

l'unità immobiliare:

Capannone a pino terra e primo piano con relativo scoperto, ad uso magazzino;

sito a Musile di Piave (VE) Via Verdi n. 12.; Fg. 9 mapp. le 153 categoria: di Mq.

790 (settecentonovanta).

PATTI E CONDIZIONI

1. Le parti intendono stipulare la presente locazione avvalendosi della facoltà di

concordare, con l'assistenza delle rispettive associazioni di categoria, patti in

deroga alle norme della L. 392/78, ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 11,

secondo comma della L. 359/92.

2. La locazione avrà la durata di anni sei (6) con inizio dal 01.10.95 e terminerà il 30.09.2001.

Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 4 L. 392/1978 con preavviso di almeno 12 mesi.

Il locatore, in ottemperanza al disposto dell'art. 11, secondo comma L. 359/92, rinuncia alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza fatto salvo il caso in cui egli intenda adibire l'immobile ad uno degli usi previsti dall'art. 29 L. 392/78 o effettuare sullo stesso una delle opere indicate all'art. 59 della stessa Legge (anche se trattasi di disciplina transitoria e nel caso specifico approvata da entrambi le parti).

Allo spirare della seconda scadenza contrattuale, il contratto si intende rinnovato di ulteriori 6 anni salvo invio di disdetta da una delle parti almeno 12 mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata, e così successivamente.

Il locatore alla prima scadenza contrattuale adeguerà automaticamente il canone con aumento di lire 500.000 mensili con ciò derogandosi per espressa volontà la legge e la consuetudine locale.

Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità circa l'eventuale inesattezza dei dati anagrafici così come indicato nel presente atto.

3. In deroga agli artt. da 12 e seguenti della L. 392/78, le parti pattuiscono in annue Lire 24.000.000 (ventiquattromilioni), al netto di I.V.A. di legge, da pagarsi in rate mensili, anticipate, entro il "5" di ogni mese, di lire 2.000.000, al netto di i.v.a. (due milioni) ciascuna, sul conto corrente bancario n. 2248/OC intestato al Sig. Giannino PAVANELLO presso la Cassa di Risparmio di Venezia filiale di Musile di Piave.

4. Il canone inizialmente pattuito verrà aggiornato annualmente dall'inizio del

secondo anno di locazione nella misura piu' favorevole al locatore consentita da leggi emittende, attualmente del 75% del valore I.S.T.A.T.

La variazione ISTAT verra' determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello di inizio locazione.

5. L'unita' immobiliare si concede per uso esclusivo di magazzino con divieto di sublocazione anche parziale, di cambio d'uso anche temporaneo, di cessione anche parziale del contratto e di comodare in tutto o in parte la cosa locata e di cedere ad altri il presente contratto anche a titolo gratuito, pena la risoluzione del contratto. L'inadempienza del conduttore alle clausole sopracitate dara' diritto al locatore non solo a chiedere la rescissione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. ma anche di incamerare il deposito cauzionale versato a garanzia del preciso adempimento degli obblighi contrattuali salvo il diritto di rivalsa per maggiori danni. Solo con l'autorizzazione scritta del proprietario il contratto potra' essere ceduto a persone diverse dal conduttore.

Si precisa che il locatore si e' determinato a concludere il presente contratto in quanto il conduttore ha espressamente escluso qualsiasi altra destinazione dell'immobile locato.

6. Il conduttore non potra' per nessun motivo ritardare il pagamento dell'affitto di cui all'Art. 9 L. 392/78 oltre il 5° giorno della scadenza stabilita nell'Art. 3 precedente e non potra' far valere alcuna azione od eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

In deroga all'Art. 5 L. 392/78 le parti pattuiscono che il mancato pagamento, anche parziale, del canone o delle quote per gli oneri accessori entro i termini fissati, cosi' come la sublocazione abusiva, il comodato o il mutamento di destinazione dell'uso dei locali, produrranno di diritto alla risoluzione del

contratto per colpa del conduttore; fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del locatore a norma degli artt. 1456 e 1457 del Codice Civile. Ove la parte locatrice non intendesse avvalersi delle facoltà concessale dal predetto Art. 1457, il ritardo pagamento del canone e delle spese darà diritto alla corresponsione di un interesse moratorio del 10% in ragione di anno.

Il conduttore dovrà onerare le spese di enel, sip, etc, come da fatture inviate dagli enti.

7. Il conduttore dichiara di aver esaminato il Capannone affittato e per adibirlo a proprio uso pone le seguenti condizioni a carico della proprietà che accetta:

• dotare il capannone di n. 6 punti di Forza Motrice (tre interni e tre esterni)

• da concordare con il responsabile operai sig. Cincotto Giorgio, A

ultimazione dei lavori dovrà essere consegnata copia della dichiarazione di conformità ai sensi della legge 46/90 DPR 447/91;

• dotare il capannone di servizi igienici a Piano Terra;

• dotare di impianto autonomo di riscaldamento a metano nel vano (ex laboratorio) adibito ad ufficio ubicato al piano terra;

• adatto al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da vizi e si

obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il

naturale deterioramento d'uso. - L'inquilino non può compiere alcun lavoro,

aggiunte o innovazioni senza il preventivo consenso scritto del locatore fermo

restando che, anche se autorizzato, i lavori e relative pratiche amministrative

per l'autorizzazione verranno eseguiti a spese del conduttore e verranno rimossi,

sempre a sua cura a spese, a fine locazione.

Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali ed ogni

altra innovazione, pur autorizzata, resterà a beneficio della proprietà a titolo gratuito.

8. Restano a carico del conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione ai sensi degli Art. 1576 e 1609 c.c., nonché di straordinaria manutenzione relativa all'unità immobiliare ad esclusione degli impianti sotto "traccia".

Le spese sui servizi comuni, pro-quota, sono a carico del conduttore come previsto dagli Art. 9 e 10 L. 392/78 e ogni altro onere inerente l'unità locata come la tassa per l'asporto dei rifiuti solidi, quella delle acque fognarie ecc. In caso di inadempienza del conduttore vi provvederà il locatore prelevandone la somma dal deposito cauzionale. Le spese di manutenzione straordinaria di rilevante entità o comunque erogate per interventi di carattere straordinario nel contesto della struttura restano a carico del locatore. Le parti convengono che, qualora il locatore esegua sull'immobile locato o nell'edificio di appartenenza importanti opere (anche se non improrogabili) atte a conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, opere di straordinaria manutenzione (come definito negli Art. 31, lett. b. L. 457/78 e 1005 C.C.) e comunque qualsiasi opera onerosa, il canone pattuito venga integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato. L'aumento decorre dalla data di ultimazione delle opere, su richiesta del locatore, e verrà aggiornato contemporaneamente all'aggiornamento del canone di affitto.

Il locatore si obbliga ad operare a sua cura e spese a tutti gli adeguamenti di legge in materia di sicurezza (vedi legge 46/90 e succ. ve) specie per l'impianto elettrico senza rivalsa alcuna verso la proprietà. In ogni caso i successivi adattamenti e adeguamenti non potranno essere intesi come miglioria o

addizione ai sensi degli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile in quanto eseguiti dal conduttore nel proprio esclusivo interesse.

Il conduttore dichiara di assicurare il contenuto per un valore adeguato con R.C. e R.C.T. sollevando il proprietario da tutte le responsabilità dirette ed indirette.

9. Il conduttore si impegna ad avere la massima cura dell'unità immobiliare risarcendo qualsiasi danno che si dovesse verificare, nel corso della locazione, per colpa dello stesso.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per tutti i danni, nessuno escluso, diretti ed indiretti che potessero derivare dall'uso del capannone. Il locatore è esonerato da tutte le responsabilità per danni diretti ed indiretti al contenuto; anche in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà nonché per qualsiasi onere derivante da lavori di manutenzione della struttura.

Il locatore potrà in qualsiasi tempo e sotto qualsiasi forma effettuare riparazioni all'interno ed all'esterno del capannone, anche non urgenti, senza corrispondere alcuna indennità al conduttore anche se la durata della riparazione sia superiore a venti giorni, con ciò derogandosi per volontà delle parti all'art. 1584 del C.C. La parte conduttrice è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della casa locata. Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi dipendenti il regolamento di Polizia Municipale e comunque le regole di buon vicinato. Il conduttore si impegna a non installare antenne esterne radiotelevisive particolari, salvo il consenso scritto del locatore, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso

contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillita' e al decoro. E' fatto divieto all'inquilino di svolgere nell'unita' locata, qualsiasi attivita' professionale, artigianale, commerciale ecc. anche secondaria od accessoria.

Il conduttore si impegna a riconsegnare i locali alla scadenza liberi da persone, animali e cose, puliti in ogni loro parte, esenti da difetti ed in buono stato di manutenzione.

Per ogni giorno di ritardo nel rilascio dell'immobile e' dovuta una penalita' che sarà meglio quantificata avanti l'Autorità Giudiziaria.

10. Al locatore e' data la facolta' di visitare o far visitare i locali affittati, con preavviso di qualche giorno. Sia in caso di messa in vendita dell'immobile che di fine locazione, il conduttore si obbliga a consentire la visita del capannone una volta la settimana in orario da stabilire. Il conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

11. Il deposito cauzionale potra' essere pari a tre mensilita' del canone pattuito; L'eventuale somma a cauzione depositata dal conduttore sara' restituita dopo il termine della locazione dopo 30 giorni dalla regolare riconsegna dei locali una volta rilevata l'inesistenza di danni o di omesse riparazioni a carico del conduttore, dopo l'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto. Il deposito cauzionale non potra' mai essere imputato in conto canoni neppure in prossimita' della scadenza del contratto; lo stesso dovra' essere ricostituito in caso di utilizzo.

A garanzia della esatta osservanza del presente contratto il conduttore costituirà un deposito cauzionale nella misura massima consentita dalla legge mediante polizza fideiussoria. **VERSAMENTO IN CONTANTI**
Il deposito cauzionale sara' restituito dopo la regolare riconsegna dei locali

sempre che il conduttore risulti aver adempiuto alle obbligazioni tutte nascenti dal presente contratto; in caso contrario la cauzione verra' senza alcuna formalita', incamerata in tutta o in parte dal locatore salvo il diritto di quest'ultimo al risarcimento dei maggiori danni;

12. Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta del registro, se di obbligo, nella misura del 50%.

13. In deroga all' Art. 54 L. 392/78 le parti stabiliscono che la decisione di eventuali controversie inerenti all'interpretazione e all'applicazione del presente contratto venga demandata al Collegio Arbitrale nell'ambito e secondo le modalita' di cui alla Camera Arbitrale Immobiliare presso la Camera di Commercio di Venezia;

Per qualsiasi controversia in ordine all'esecuzione del presente contratto viene tra le parti convenuta la Competenza esclusiva del Foro di San Dona' di Piave.

14. L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrra' di diritto la sua risoluzione, salvo al locatore il risarcimento di eventuali danni. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti e verranno integrate da eventuali deroghe o modifiche dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto, si che, per patto espresso, la violazione di una soltanto delle dette clausole da parte dell'inquilino, da' diritto al locatore di avvalersi della risoluzione di diritto della locazione ai sensi dell'art. 1456 c.c. che viene qui espressamente prevista, oltre al risarcimento del danno.

15. Le parti indicano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 11, secondo comma L. 359/92, le seguenti organizzazioni della proprieta' edilizia e dei conduttori, cui

Allegato alla delibera n°.....
del
Il Segretario Comunale Capo

aderiscono:
U.P.P.I. oppure A.P.E.

S.U.N.I.A. oppure

S.I.C.E.T.

In particolare, dichiarano e riconoscono:

- di essere state dettagliatamente informate di tutti i propri diritti e delle conseguenze giuridiche di ogni patto e clausola del contratto;
- di riconoscere, dandosene reciprocamente atto, che il consenso sull'intero contenuto del contratto e' stato da ciascuna parte prestato proprio nel presupposto, e alla essenziale condizione, della derogabilita' dell'anzidetta normativa.

Letto, confermato e sottoscritto.

San Dona' di Piave, li' 01.10.1995

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Accettiamo il contratto e espressamente gli artt. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15.

A norma degli Artt. 1341 e 1342 C.C. le parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, specificatamente quelle contenute negli artt. 2,5,6,8,11,14, dichiarano di espressamente approvarle reietta ogni eccezione ed istanza.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11 L. 359/92 sottoscrivono le organizzazioni Sindacali: