

20 GIU. 1996



CONTRATTO DI LOCAZIONE

locali siti al piano terra del fabbricato ex Villa Allegri nel Comune di Trevenzuolo.
Cantiere n. 466/1.

Con la presente scrittura privata, da valere in ogni modo di ragione e di legge, fra l'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Verona rappresentato dal Direttore Generale Dott. Luciano Castellani ed il Commissario straordinario Dott.ssa Carletti Renata, che interviene in nome e per conto del Comune di Trevenzuolo, si conviene e si stipula quanto segue:

- 1) l'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale in ottemperanza all'impostazione redatta nel progetto di ristrutturazione del complesso edilizio, ex Villa Allegri, concede in locazione al Comune di Trevenzuolo, che accetta, le due unità censite al N.C.E.U. del Comune di Trevenzuolo Fog. 8, M.N. 714, Sub 16 e Sub 17, site al piano terra di detto fabbricato e così composte:
Sub 16 = locale ambulatorio, sala d'attesa e servizio per complessivi mq. 29,78;
Sub 17 = biblioteca costituita da n. 3 stanze più servizio e altre due stanze per gli anziani per totali mq. 121,08.

- ART. n. 1)

Il presente contratto avrà durata di anni 6 con decorrenza dal 01.06.1996 e scadenza il 31.05.2002 e si intende tacitamente rinnovato per altri 6 anni salvo disdetta che potrà essere data da una delle due parti contraenti con preavviso di sei mesi, con lettera raccomandata.

- ART. n. 2)

Il prezzo della locazione è stabilito in annue lire 4.525.800.- (diconsi lire: quattromilionicinquecentoventicinquemilaottocento) da pagarsi in rate mensili anticipate di lire 377.150.- (lire trecentosettantasettemilacentocinquanta) secondo le modalità stabilite dal locatore.

Canone determinato in L. 2.500.- al mq. ricavate dal canone oggettivo per unità di abitazione insistenti in tale Comune per gli alloggi di e.r.p. regolati dalla L.R. 20.03.90 n. 19.

Il canone comprende le spese per le imposte e le tasse: sono escluse le spese per la manutenzione ordinaria, le spese di amministrazione, l'illuminazione dei vani scala e delle parti comuni di pertinenza, il consumo dell'acqua, del riscaldamento, le spese per lo sgombero degli scarichi, lo svuoto e pulizia delle fognature e le relative imposte fognarie, lo sgombero delle immondizie e della neve nonché qualunque altra spesa che riguardi la prestazione di un servizio.

I predetti rimborsi, fatta eccezione per il consumo dell'acqua, per lo sgombero delle immondizie e della neve (per i quali si seguiranno gli usi locali) saranno ripartiti in base alle quote millesimali; per l'impianto di riscaldamento in consumo sarà

765

ripartito in base agli indici dei misuratori di calore di pertinenza di ciascuna utenza.

Per nessuna ragione il locatario, potrà sospendere o ritardare il pagamento del prezzo della locazione e della quota per prestazione di eventuali servizi e rimborso spese.

- ART. n. 3)

Il locatario prende atto altresì che qualora esso si renda moroso nel pagamento di una o più mensilità di affitto, le mensilità arretrate dovranno essere corrisposte maggiorate degli interessi legali. Salvo più gravi sanzioni nel caso di morosità continuativa o recidiva.

- ART. n. 4)

I locali sono dati in locazione e dovranno essere destinati ad ambulatorio medico, biblioteca e centro anziani, secondo le modalità concordate in fase di progettazione.

Il locatario non potrà variarne la destinazione nè totalmente, nè parzialmente.

- ART. n. 5)

E' rigorosamente vietato cedere a qualunque titolo il contratto di locazione o sublocare anche in parte i locali affittati con o senza mobilia a titolo oneroso o gratuito.

- ART. n. 6)

I locali vengono consegnati al locatario in perfetto stato di manutenzione, rifiniti in ogni loro parte a regola d'arte, come risulta dalla nota di consegna che è stata sottoscritta dal conduttore in segno di accettazione.

Il locatario dichiara di aver visitato detti locali e di averli trovati in perfetto stato ed adatti all'uso convenuto, di prenderne la consegna ad ogni effetto di legge, con il ritiro delle chiavi e si obbliga a riconsegnarli nelle stesse condizioni, alla cessazione del rapporto locativo.

- ART. n. 7)

Il locatario deve usare dell'alloggio locato con la diligenza del buon padre di famiglia e non può servirsene per uso diverso da quello convenuto.

- ART. n. 8)

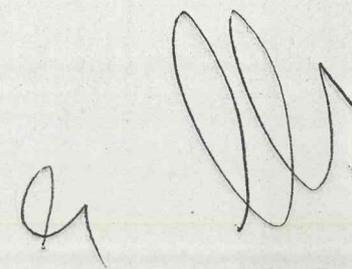
E' vietato tenere, sia al chiuso che all'aperto, nelle zone di pertinenza del fabbricato, animali di qualsiasi specie.

- ART. n. 9)

Il locatario non può apportare miglioramenti o addizioni alla casa locata ed ai suoi impianti, senza il consenso scritto dal locatore. Per gli uni e gli altri egli non avrà diritto ad una indennità nonostante il consenso del locatore, il quale avrà diritto a ritenerli gratuitamente al termine della locazione qualora non preferisca la restituzione in pristino a spese del locatario.

Il valore dei miglioramenti e delle adduzioni non potrà mai compensare i deterioramenti, anche se questi si siano verificati senza colpa del locatario.

Sono a carico del locatario:



- le riparazioni di tutti i danni, guasti e deterioramenti causati per cattivo uso e per negligenza;
- i lavori di straordinaria manutenzione sulla base di appositi consuntivi;
- la pulitura delle canne fumarie;
- lo sgombero degli scarichi, per la parte in uso esclusivo;
- le riparazioni, all'interno dei locali, degli impianti del gas, dell'energia elettrica, di riscaldamento, igienico-sanitario e dell'acqua potabile anche per guasti prodotti dal gelo;
- le riparazioni e sostituzioni; nei singoli locali, degli infissi, nonché di serrature, maniglie, chiavistelli e cremonese;
- le ripassature nei singoli locali dei pavimenti, con sigillature e sostituzioni isolate di piastrelle o listelli rotti;
- la sostituzione dei vetri rotti, anche a causa di intemperie, nonché la quota parte di spesa per la sostituzione di vetri rotti nei luoghi comuni a tutti gli inquilini (ingresso, porticato, ecc.).

- ART. n. 10)

Occorrendo al locatore di far fabbricare o di fare effettuare riparazioni o migliorie, tanto nei locali affittati quanto all'interno immobile, il locatario non potrà impedirlo o ritardarlo, nè pretendere compenso alcuno o elevare pretesa qualsiasi.

Ove in assenza del locatario, si rendano necessarie riparazioni che non possono essere in alcun modo differite, senza compromettere la sicurezza dell'immobile o l'incolumità dei terzi, il locatore è autorizzato a far aprire i locali affittati ed a provvedere alle opere necessarie, il cui onere sarà sostenuto dal locatario qualora le opere siano comprese fra quelle poste a suo carico, a norma del presente contratto.

- ART. n. 11)

L'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Verona resta espressamente esonerata da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero provenire alle persone o allo stabile, da fatti, omissioni, o colpe di altri inquilini e di terzi in genere. Il locatario risponde di tutti i deterioramenti e danni prodotti, per colpa sua o dei suoi dipendenti, sia alle due unità immobiliari, sia allo stabile ed alle sue pertinenze.

- ART. n. 12)

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutti i singoli obblighi dipendenti da questo contratto, il locatario ha depositato la somma di L. 754.300.- (diconsi lire settecentocinquantaquattromilatrecento) come da ~~polizza~~ mandato n. 337 in data...^{11/06/1996}... quale deposito cauzionale, che rimarrà infruttifero e gli sarà restituito solo al termine della locazione (senza che mai possa, comunque e frattanto, imputarvi nessuna rata di pigione) unicamente se e come l'Ente locatore non abbia invece giustificato motivo di trattenerselo a termini di legge. Tale deposito cauzionale andrà poi perduto (e sarà quindi fatto proprio dall'Ente locatore) nella ipotesi che il conduttore chiedesse ed

otteresse di far cessare il contratto stesso senza il preavviso previsto dall'articolo n. 1.

- ART. n. 13)

Il locatario deve usare la più scrupolosa cura nella conservazione non solo dei suoi locali ma anche delle parti di uso comune. Non potrà tenere depositi di materiale infiammabili in quantità superiore a quelle occorrenti per gli usi medici.

Dovrà inoltre evitare di collocare vasi e cassette da fiori non convenientemente assicurati sui davanzali e dovrà curare in ogni modo la chiusura del portone esterno.

Il locatario stesso dovrà comunque avere cura di usare quelle precauzioni e quegli accorgimenti atti a garantire la cordiale convivenza e la tranquillità reciproca.

Il locatario dovrà osservare i regolamenti municipali riguardanti la pulizia e l'igiene e le ordinanze emanate in proposito dalle competenti autorità.

- ART. n. 14)

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto, sicchè, per patto espresso, la violazione di una soltanto delle dette condizioni, dà diritto al locatore di chiedere l'immediata risoluzione del contratto.

- ART. n. 15)

Qualunque modifica al presente contratto non può avere effetti, se non risulti consensuale ed approvata dalle parti per atto scritto. L'Azienda potrà tuttavia nel corso della locazione emanare disposizioni regolamentari integrative che il locatario s'impegna fin d'ora di osservare.

- ART. n. 16)

Tutte le spese inerenti al presente contratto e sue rinnovazioni e conseguenti, nonchè quelle di quietanza, sono a carico del locatario nella misura stabilita dalle disposizioni di Legge.

- ART. n. 17)

A tutti gli effetti del presente atto le parti convengono espressamente che il Foro competente sarà quello di Verona e per la notifica degli atti le parti convengono quanto al locatario che essa sia compiuta presso la Sede Municipale, e per l'Azienda, presso la propria sede in Verona, Piazza Pozza n. 1/C.

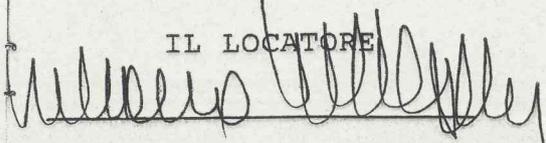
- ART. n. 18)

Sono a carico del locatario le imposte che gravano sui canoni di affitto nella misura stabilita dalle disposizioni di legge in materia.

- ART. n. 19)

Per quanto non previsto nel presente contratto si fa espresso richiamo alle disposizioni di legge in materia di locazione.

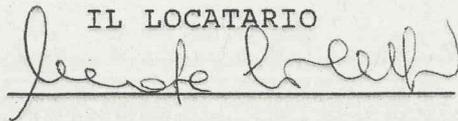
IL LOCATORE



05 GIU. 1996



IL LOCATARIO



B.g.
Reg. 150.000
Trs.
Cat.
T. S. 10.000
INVIM

Registrato a Verona il 20/6/1936
al N. 10655 Atti privati serie 3^a
Esatto lire 160.000
Centosessantamila

IL CASSIERE REGGENTE
(L. P.)

IL DIRETTORE REGGENTE
(Ligori)

