

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO RESIDENZIALE

Stato :

Premesso che il [redacted] ha
ricevuto dal proprietario Procura a vendere e locare
l'immobile di destinazione residenziale in Via Euganea
Tre Ponti in Teolo (Pd) al n° 91/B.

che il CONDUTTORE ha chiesto al LOCATORE di concedergli in
locazione il fabbricato in questione,-----

che il LOCATORE concede in locazione al CONDUTTORE il
fabbricato richiesto alle condizioni che seguono:

PREMESSO CIO', CON LA PRESENTE SCRITTURA PRIVATA SI CONVIENE
E SI STIPULA QUANTO SEGUE :-----

Art.1 Le premesse fanno parte integrante ed essenziale del
presente contratto,-----

Art.2 - IMMOBILE -Il LOCATORE si impegna a concedere in
locazione al CONDUTTORE, che accetta, il locale allo stato di
fatto,-----

Art.3 - VERBALE DI CONSEGNA -Il locale in questione, munito
di idoneo certificato di agibilità, è stato collaudato dagli
organismi preposti e viene trasferito nello stato di fatto e
diritto nel quale si trova.-----



Art. 4 - SERVIZI - Per quanto attiene i servizi vari (immondizie, acqua, gas riscaldamento, spese amministratore, telefono ecc.), la CONDUTTRICE provvederà a proprie spese ai consumi.-----

Art. 5 - MANUTENZIONI - La manutenzione ordinaria, è a carico della promittente CONDUTTRICE, mentre si considerano a carico della promittente LOCATRICE le spese di straordinaria manutenzione.-----

Art. 6 - ASSICURAZIONE - La CONDUTTRICE si obbliga a stipulare con primaria compagnia di assicurazione copertura avverso i rischi di incendi, scoppi, danneggiamenti e simili esibendo copia della relativa polizza a richiesta della LOCATRICE. Resta convenuto tra le parti che nessuna responsabilità sarà a carico della LOCATRICE in ordine alla conservazione ed alla custodia della merce di proprietà della CONDUTTRICE ivi immessa, con particolare riguardo ad eventuali incendi o furti.-----

Art. 7 - CANONE - Il canone di locazione viene convenuto in annue EURO. 3.000,00 ANNUI (EURO TREMILA/00).-----

250E/m²/a

Art. 8 - ISTAT - Fermo restando quanto stabilito al successivo art. 9, a partire dal giorno 01.01.2016 e per le successive annualità, subirà un aggiornamento annuale in conformità a quanto stabilito in materia dall'art. 32 legge 392 del 1978 così come modificata dalla legge n° 178 del 1985 e nella misura del 75% dell'indice ISTAT applicabile, fatta salva l'applicazione di eventuali nuove normative. Gli aggiornamenti successivi saranno calcolati sull'ultimo canone pagato. Ciascuna delle annualità sopra dette sarà composta di

dodici rate mensili anticipate, (prima rata 01/01/2015) a
mani della LOCATRICE e/o con le modalità che questa
comunicherà alla CONDUTTRICE.-----

Art. 9 - DURATA - Le parti convengono che la durata della
presente locazione avrà inizio a decorrere dal 01/01/2015 e
avrà una durata di anni 4 (quattro) con opzione di ulteriori
anni quattro.-----

Art. 10 - CLAUSOLA SOSPENSIVA - Tutte le pattuizioni e le
disposizioni della presente promessa di stipula del presente
contratto di locazione sono da considerarsi essenziali e
pertanto la violazione di anche una sola di esse produrrà
"ipso jure" la risoluzione del presente contratto per tutto o
per colpa della CONDUTTRICE con il conseguente obbligo al
risarcimento dei danni.-----

Art. 11 - DEPOSITO CAUZIONALE - Alla consegna del locale, che
avverrà il 01.01.2015 il locator consegnerà apposita
fideiussione bancaria, data da primario istituto di credito
italiano (per la somma di €. 1.000/00) pari ad un terzo del
canone annuale convenuto al suesposto art. 8 a titolo di
deposito cauzionale a garanzia dell'esatto adempimento da
parte della CONDUTTRICE di tutte le obbligazioni contenute
nel presente contratto. Tale deposito sarà adeguato anno per
anno in base a quanto stabilito dal precedente art. 8.-----

ART. 12 - SPESE - Tutte le spese di registrazione del
presente atto e delle successive eventuali proroghe, sia in
via preventiva che di conguaglio, sono a carico delle parti
in ragione del 50%. La CONDUTTRICE si farà espressamente

carico delle registrazioni del presente atto e delle successive; la LOCATRICE rimborserà alla CONDUTTRICE quanto di sua spettanza nei termini previsti dal comma precedente.

Art.13 - GARANZIE - La LOCATRICE dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche e sanitarie avendo ottenuto il certificato di agibilità.-----

Art.14 - SUBAFFITTO - E' consentito alla PARTE CONDUTTRICE di sublocare parzialmente o totalmente l'immobile, o cedere ad altri il presente contratto con il consenso della LOCATRICE.-----

ART.15 - DIVIETI E LIMITAZIONI - E' fatto divieto alla CONDUTTRICE, senza il preventivo consenso scritto della LOCATRICE, fare eseguire mutamenti, innovazioni, migliorie, addizioni o sostituzioni, nei locali e negli impianti in essi esistenti, che non consentano in ogni momento il ripristino dei locali nello stato attuale; eventuali migliorie e/o innovazioni fatte anche senza il consenso scritto della LOCATRICE, rimarranno comunque acquisite alla stessa alla fine della locazione senza che la CONDUTTRICE abbia nulla a pretendere quale indennizzo a qualsiasi altro titolo.-----

Art.16 - CONTROVERSIE - Ogni controversia che dovesse insorgere in applicazione delle disposizioni contenute nel presente atto sarà risolta da un collegio arbitrale composto da tre membri nominati uno ciascuno dalle parti in causa ed il terzo che funge da presidente del collegio arbitrale, dagli arbitri in precedenza nominati. Qualora una delle parti non provveda a nominare il proprio arbitro, tale designazione sarà di competenza del presidente del Tribunale di Padova e

assistenza della parte più diligente. Qualora gli arbitri
nominati o designati non raggiungano l'accordo per la nomina
del presidente del collegio, questo sarà di competenza del
presidente del tribunale di Padova.

Il collegio arbitrale giudica ex-bono et aequo,
irritualmente, a maggioranza con dispensa dell'obbligo del
deposito del lodo arbitrale.

Art. 17 - NORME - Per quanto non esplicitamente previsto nel
presente atto, e purchè non in contrasto con esso, trovano
applicazione le norme del C.C. e delle leggi speciali in
materia di locazione.

Letto, confermato e sottoscritto in Teolo (Pd) il
29/012/2014

LA LOCATRICE

LA CONDUTTRICE



122/37

670

Cesare Basso Pizzini