

**CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Tra i sottoscritti:

impredito-  
re, che interviene al presente atto, non in proprio, ma nella sua qualità di Ammi-  
nistratore Unico per conto ed in rappresentanza della società

i.v.

autorizzato alla firma, giusti poteri a lui conferiti dallo statuto sociale;  
di seguito identificata come parte Locatrice;

domici-  
liata per la carica ove appresso, la quale interviene al presente atto, non in pro-  
prio, ma nella sua qualità di Amministratore Unico per con ed in rappresentan-  
za della società

Registrato a Padova 1 il 11/04/2017 al n° 516 Serie 1T Euro 200,00
---

i.v.

autorizzata alla firma, giusti poteri a lei conferiti dallo statuto sociale;  
di seguito identificata come parte Conduttrice;  
con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge e che rimarrà  
depositata tra gli atti del notaio autenticante,

premessò

- che la parte locatrice è piena ed esclusiva proprietaria delle unità immobiliari  
facenti parte del compendio immobiliare sito in Conselve (PD) in parte in Piazz-  
zetta Maestri del Lavoro d'Italia ed in parte in via Terrassa nn. 25 - 27 il tutto  
così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Conselve:

Autorimessa Catasto Foglio 10 particella 742 sub 8;  
 Autorimessa Catasto Foglio 10 particella 742 sub 9;  
 Autorimessa Catasto Foglio 10 particella 742 sub 10;  
 Autorimessa Catasto Foglio 10 particella 742 sub 12;  
 Autorimessa Catasto Foglio 10 particella 742 sub 13;  
 Autorimessa Catasto Foglio 10 particella 742 sub 17;  
 Autorimessa Catasto Foglio 10 particella 742 sub 22;  
 Autorimessa Catasto Foglio 10 particella 742 sub 23;  
 Autorimessa Catasto Foglio 10 particella 742 sub 27;  
 Autorimessa Catasto Foglio 10 particella 742 sub 31;  
 Posto auto Catasto Foglio 10 particella 840 sub 1;  
 Posto auto Catasto Foglio 10 particella 840 sub 5;  
 Posto auto Catasto Foglio 10 particella 840 sub 6;  
 Posto auto Catasto Foglio 10 particella 840 sub 7;  
 Posto auto Catasto Foglio 10 particella 840 sub 8;  
 Posto auto Catasto Foglio 10 particella 840 sub 9;  
 Posto auto Catasto Foglio 10 particella 840 sub 10;  
 Posto auto Catasto Foglio 10 particella 840 sub 11;  
 Posto auto Catasto Foglio 10 particella 840 sub 12;  
 Posto auto Catasto Foglio 10 particella 840 sub 13;  
 Posto auto Catasto Foglio 10 particella 840 sub 14;  
 Posto auto Catasto Foglio 10 particella 842 sub 3;  
 Posto auto Catasto Foglio 10 particella 842 sub 4;  
 Autorimessa Catasto Foglio 10 particella 918 sub 10;

Autorimessa Catasto Foglio 10 particella 918 sub 14;  
 Autorimessa Catasto Foglio 10 particella 918 sub 16;  
 Autorimessa Catasto Foglio 10 particella 918 sub 17;  
 Autorimessa Catasto Foglio 10 particella 918 sub 20;  
 Autorimessa Catasto Foglio 10 particella 918 sub 21;  
 Appartamento Catasto Foglio 10 particella 918 sub 30;  
 Appartamento Catasto Foglio 10 particella 918 sub 33;  
 Appartamento Catasto Foglio 10 particella 918 sub 35;  
 Appartamento Catasto Foglio 10 particella 918 sub 37;  
 Appartamento Catasto Foglio 10 particella 918 sub 38;  
 Appartamento Catasto Foglio 10 particella 918 sub 40;  
 Negozio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 4;  
 Negozio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 5;  
 Negozio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 7;  
 Negozio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 8;  
 Negozio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 9;  
 Ufficio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 19;  
 Ufficio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 25;  
 Ufficio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 27;  
 Ufficio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 28;  
 Ufficio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 29;  
 Ufficio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 31;  
 Ufficio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 32;  
 Negozio Catasto Foglio 10 particella 742 sub 54;  
 Appartamento Catasto Foglio 10 particella 918 sub 41-11;  
 Negozio Catasto Foglio 10 particella 918 sub 26;  
 Negozio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 6;  
 Negozio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 11;  
 Negozio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 12;  
 Ufficio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 22;  
 Ufficio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 23;  
 Ufficio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 21;  
 Ufficio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 30;  
 Ufficio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 35;

tutto ciò premesso

e ritenuto quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti dichiarano e convengono quanto segue:

### 1) OGGETTO

E' oggetto della presente locazione il seguente compendio immobiliare sito a Conselve parte in Piazzetta Maestri del Lavoro d'Italia e parte in via Terrassa, confinante nel complesso con: mappali 839, 721, 841, 741, 825, 739, 834, e 573 del Catasto Terreni, salvo se altri.

Dette unità immobiliari sono censite al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Conselve** foglio 10 mappali:

**742 sub 8** via Terrassa piano S1 cat. C/6 cl. 3 mq 33 Superficie Catastale Totale mq 36 R.C.E. 69,88

**742 sub 9** via Terrassa piano S1 cat. C/6 cl. 3 mq 56 Superficie Catastale Totale mq 62 R.C.E. 118,58

**742 sub 10** via Terrassa piano S1 cat. C/6 cl. 3 mq 33 Superficie Catastale Totale mq 35 R.C.E. 69,88

- 742 sub 12** via Terrassa piano S1 cat. C/6 cl. 3 mq 30 Superficie Catastale Totale mq 33 R.C.E. 63,52
- 742 sub 13** via Terrassa piano S1 cat. C/6 cl. 3 mq 36 Superficie Catastale Totale mq 40 R.C.E. 76,23
- 742 sub 17** via Terrassa piano S1 cat. C/6 cl. 3 mq 34 Superficie Catastale Totale mq 36 R.C.E. 71,99
- 742 sub 22** via Terrassa piano S1 cat. C/6 cl. 3 mq 14 Superficie Catastale Totale mq 16 R.C.E. 29,64
- 742 sub 23** via Terrassa piano S1 cat. C/6 cl. 3 mq 14 Superficie Catastale Totale mq 15 R.C.E. 29,64
- 742 sub 27** via Terrassa piano S1 cat. C/6 cl. 3 mq 17 Superficie Catastale Totale mq 18 R.C.E. 36,00
- 742 sub 31** via Terrassa piano S1 cat. C/6 cl. 3 mq 16 Superficie Catastale Totale mq 18 R.C.E. 33,88
- 742 sub 54** via Terrassa piano T cat. C/1 cl. 7 mq 53 Superficie Catastale Totale mq 55 R.C.E. 1.040,14
- 840 sub 1** via Terrassa piano T cat. C/6 cl. 1 mq 12 Superficie Catastale Totale mq 13 R.C.E. 18,59
- 840 sub 5** via Terrassa piano T cat. C/6 cl. 1 mq 12 Superficie Catastale Totale mq 13 R.C.E. 18,59
- 840 sub 6** via Terrassa piano T cat. C/6 cl. 1 mq 12 Superficie Catastale Totale mq 13 R.C.E. 18,59
- 840 sub 7** via Terrassa piano T cat. C/6 cl. 1 mq 12 Superficie Catastale Totale mq 13 R.C.E. 18,59
- 840 sub 8** via Terrassa piano T cat. C/6 cl. 1 mq 12 Superficie Catastale Totale mq 13 R.C.E. 18,59
- 840 sub 9** via Terrassa piano T cat. C/6 cl. 1 mq 12 Superficie Catastale Totale mq 13 R.C.E. 18,59
- 840 sub 10** via Terrassa piano T cat. C/6 cl. 1 mq 12 Superficie Catastale Totale mq 13 R.C.E. 18,59
- 840 sub 11** via Terrassa piano T cat. C/6 cl. 1 mq 12 Superficie Catastale Totale mq 13 R.C.E. 18,59
- 840 sub 12** via Terrassa piano T cat. C/6 cl. 1 mq 12 Superficie Catastale Totale mq 13 R.C.E. 18,59
- 840 sub 13** via Terrassa piano T cat. C/6 cl. 1 mq 12 Superficie Catastale Totale mq 13 R.C.E. 18,59
- 840 sub 14** via Terrassa piano T cat. C/6 cl. 1 mq 12 Superficie Catastale Totale mq 13 R.C.E. 18,59
- 842 sub 3** via Terrassa piano T cat. C/6 cl. 1 mq 12 Superficie Catastale Totale mq 13 R.C.E. 18,59
- 842 sub 4** via Terrassa piano T cat. C/6 cl. 1 mq 12 Superficie Catastale Totale mq 13 R.C.E. 18,59
- 918 sub 10** via Terrassa n. CM piano S1 cat. C/6 cl. 2 mq 16 Superficie Catastale Totale mq 18 R.C.E. 28,92
- 918 sub 11** via Terrassa n. CM piano S1 cat. C/6 cl. 2 mq 16 Superficie Catastale Totale mq 18 R.C.E. 28,92
- 918 sub 14** via Terrassa n. CM piano S1 cat. C/6 cl. 2 mq 20 Superficie Catastale Totale mq 23 R.C.E. 36,15
- 918 sub 16** via Terrassa n. CM piano S1 cat. C/6 cl. 2 mq 52 Superficie Catastale Totale mq 51 R.C.E. 94,00

- 918 sub 17** via Terrassa n. CM piano S1 cat. C/6 cl. 2 mq 29 Superficie Catastale Totale mq 34 R.C.E. 52,42
- 918 sub 20** via Terrassa n. CM piano S1 cat. C/6 cl. 2 mq 52 Superficie Catastale Totale mq 51 R.C.E. 94,00
- 918 sub 21** via Terrassa n. CM piano S1 cat. C/6 cl. 2 mq 38 Superficie Catastale Totale mq 44 R.C.E. 68,69
- 918 sub 26** via Terrassa n. CM piano T cat. C/1 cl. 8 mq 35 Superficie Catastale Totale mq 40 R.C.E. 800,77
- 918 sub 30** via Terrassa SNC piano 1 cat. A/2 cl. 2 vani 3 Superficie Catastale Totale mq 59 Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq 57 R.C.E. 286,63
- 918 sub 33** via Terrassa SNC piano 1 cat. A/2 cl. 2 vani 3 Superficie Catastale Totale mq 61 Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq 57 R.C.E. 286,63
- 918 sub 35** via Terrassa SNC piano 2-3 scala 1 cat. A/2 cl. 2 vani 6,5 Superficie Catastale Totale mq 108 Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq 104 R.C.E. 621,04
- 918 sub 37** via Terrassa SNC piano 2-3 scala 1 cat. A/2 cl. 2 vani 6 Superficie Catastale Totale mq 114 Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq 111 R.C.E. 573,27
- 918 sub 38** via Terrassa SNC piano 2-3 scala 1 cat. A/2 cl. 2 vani 6 Superficie Catastale Totale mq 117 Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq 114 R.C.E. 573,27
- 918 sub 40** via Terrassa SNC piano 2-3 scala 1 cat. A/2 cl. 2 vani 6 Superficie Catastale Totale mq 118 Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq 115 R.C.E. 573,27
- 918 sub 41** via Terrassa SNC piano 2-3 scala 1 cat. A/2 cl. 2 vani 6,5 Superficie Catastale Totale mq 108 Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq 104 R.C.E. 621,04
- 740 sub 4** Quartiere della Fornace SNC piano T cat. C/1 cl. 8 mq 39 Superficie Catastale Totale mq 46 R.C.E. 892,28
- 740 sub 5** Quartiere della Fornace SNC piano T cat. C/1 cl. 8 mq 39 Superficie Catastale Totale mq 48 R.C.E. 892,28
- 740 sub 6** Quartiere della Fornace SNC piano T cat. C/1 cl. 8 mq 38 Superficie Catastale Totale mq 48 R.C.E. 869,40
- 740 sub 7** Quartiere della Fornace SNC piano T cat. C/1 cl. 8 mq 39 Superficie Catastale Totale mq 48 R.C.E. 892,28
- 740 sub 8** Quartiere della Fornace SNC piano T cat. C/1 cl. 8 mq 39 Superficie Catastale Totale mq 48 R.C.E. 892,28
- 740 sub 9** Quartiere della Fornace SNC piano T cat. C/1 cl. 8 mq 39 Superficie Catastale Totale mq 46 R.C.E. 892,28
- 740 sub 11** Quartiere della Fornace SNC piano T cat. C/1 cl. 7 mq 70 Superficie Catastale Totale mq 78 R.C.E. 1.373,78
- 740 sub 12** Quartiere della Fornace SNC piano T cat. C/1 cl. 7 mq 70 Superficie Catastale Totale mq 78 R.C.E. 1.373,78
- 740 sub 19** Quartiere della Fornace SNC piano 1 cat. A/10 cl. 1 vani 3 Superficie Catastale Totale mq 63 R.C.E. 759,19
- 740 sub 21** Quartiere della Fornace SNC piano 1 cat. A/10 cl. 1 vani 3 Superficie Catastale Totale mq 63 R.C.E. 759,19
- 740 sub 22** Quartiere della Fornace SNC piano 1 cat. A/10 cl. 1 vani 3 Super-

ficie Catastale Totale mq 62 R.C.E. 759,19

**740 sub 23** Quartiere della Fornace SNC piano 1 cat. A/10 cl. 1 vani 3 Superficie Catastale Totale mq 70 R.C.E. 759,19

**740 sub 25** Quartiere della Fornace SNC piano 1 cat. A/10 cl. 1 vani 4 Superficie Catastale Totale mq 73 R.C.E. 1.012,26

**740 sub 27** Quartiere della Fornace SNC piano 2 in corso di costruzione

**740 sub 28** Quartiere della Fornace SNC piano 2 in corso di costruzione

**740 sub 29** Quartiere della Fornace SNC piano 2 in corso di costruzione

**740 sub 30** Piazzetta Maestri del Lavoro d'Italia n. 13 piano T-2 cat. A/10 cl. 1 vani 2,5 Superficie Catastale Totale mq 54 R.C.E. 632,66

**740 sub 31** Quartiere della Fornace SNC piano 2 in corso di costruzione

**740 sub 32** Quartiere della Fornace SNC piano 2 in corso di costruzione

**740 sub 35** Quartiere della Fornace SNC piano 1 cat. A/10 cl. 1 vani 23 Superficie Catastale Totale mq 332 R.C.E. 5.820,47.

Sono comprese tutte le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

La parte conduttrice prende atto che su alcune delle unità predette grava il pignoramento trascritto a Padova in data 14.10.2016 ai nn. 35102/22692

## 2) STATO E CONDIZIONI D'USO

Il compendio immobiliare viene consegnato in ottimo stato locativo, con tutti gli impianti luce-acqua-riscaldamento funzionanti, serramenti, infissi e basculanti in ottimo stato ed idoneo all'attività che vi sarà svolta; si precisa che le unità immobiliari identificate dai subalterni:

- Autorimessa Catasto Foglio 10 particella 742 sub 8;
- Autorimessa Catasto Foglio 10 particella 742 sub 9;
- Autorimessa Catasto Foglio 10 particella 742 sub 10;
- Autorimessa Catasto Foglio 10 particella 742 sub 12;
- Autorimessa Catasto Foglio 10 particella 742 sub 13;
- Autorimessa Catasto Foglio 10 particella 742 sub 17;
- Autorimessa Catasto Foglio 10 particella 742 sub 22;
- Autorimessa Catasto Foglio 10 particella 742 sub 23;
- Posto auto Catasto Foglio 10 particella 840 sub 1;
- Posto auto Catasto Foglio 10 particella 840 sub 5;
- Posto auto Catasto Foglio 10 particella 840 sub 6;
- Posto auto Catasto Foglio 10 particella 840 sub 7;
- Posto auto Catasto Foglio 10 particella 840 sub 8;
- Posto auto Catasto Foglio 10 particella 840 sub 9;
- Posto auto Catasto Foglio 10 particella 840 sub 10;
- Posto auto Catasto Foglio 10 particella 840 sub 11;
- Posto auto Catasto Foglio 10 particella 840 sub 12;
- Posto auto Catasto Foglio 10 particella 840 sub 13;
- Posto auto Catasto Foglio 10 particella 840 sub 14;
- Posto auto Catasto Foglio 10 particella 842 sub 3;
- Posto auto Catasto Foglio 10 particella 842 sub 4;
- Autorimessa Catasto Foglio 10 particella 918 sub 10;
- Autorimessa Catasto Foglio 10 particella 918 sub 14;
- Autorimessa Catasto Foglio 10 particella 918 sub 16;
- Autorimessa Catasto Foglio 10 particella 918 sub 17;
- Autorimessa Catasto Foglio 10 particella 918 sub 20;
- Autorimessa Catasto Foglio 10 particella 918 sub 21;

Appartamento Catasto Foglio 10 particella 918 sub 30;  
Appartamento Catasto Foglio 10 particella 918 sub 33;  
Appartamento Catasto Foglio 10 particella 918 sub 35;  
Appartamento Catasto Foglio 10 particella 918 sub 37;  
Appartamento Catasto Foglio 10 particella 918 sub 38;  
Appartamento Catasto Foglio 10 particella 918 sub 40;  
Negozio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 4;  
Negozio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 5;  
Negozio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 7;  
Negozio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 8;  
Negozio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 9;  
Ufficio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 12;  
Ufficio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 19;  
Ufficio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 25;  
Ufficio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 27;  
Ufficio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 28;  
Ufficio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 29;  
Ufficio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 31;  
Ufficio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 32;

non hanno ancora ottenuto il certificato di agibilità in quanto i lavori di finitura non sono ancora stati ultimati, lavori tutti che la Società si impegna e si obbliga ad ultimare a propria cura e spese entro e non oltre il 31 maggio 2017, così come si obbliga a completare le pratiche urbanistiche per il conseguente rilascio del certificato di agibilità per i subalterni sopra precisati.

Saranno ad esclusivo carico della parte Condottrice tutte le riparazioni di ordinaria manutenzione che si rendessero necessarie ai locali ed agli impianti, escluse quelle cagionate da forza maggiore o da altro fatto straordinario, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, luce e sanitari, riscaldamento, alle strutture ed alle serrande, alle vetrine, ai cardini ed agli infissi, alle piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. L'uso degli impianti di acqua, luce, forza motrice e riscaldamento resta a carico e pericolo della parte Condottrice, senza alcuna responsabilità per la parte Locatrice. In ogni caso la parte Locatrice potrà surrogarsi, per le suddette riparazioni, alla parte Condottrice inadempiente ed a spese della stessa. Per l'installazione di insegne, iscrizioni ed altro sulle pareti esterne è necessario il preventivo assenso della parte Locatrice e l'autorizzazione del Condominio e delle competenti Autorità amministrative.

### 3) DURATA

La locazione viene convenuta per la durata di 15 (quindici) anni con decorrenza dal giorno 1 giugno 2017 al 31 maggio 2032; essa potrà rinnovarsi con le stesse modalità e nei limiti stabiliti dalla legislazione vigente, a meno che una delle parti non comunichi all'altra il diniego al rinnovo, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, consegnata all'ufficio postale almeno dodici mesi prima della scadenza suddetta a norma dell'art. 28 della legge 392/78. Rimane inteso che il diniego di rinnovazione da parte della parte Locatrice potrà avvenire solamente nei casi contemplati dall'art. 29 della Legge 392/78. La parte Condottrice potrà disdettare alla parte Locatrice il presente contratto in qualunque momento col semplice preavviso di almeno ventiquattro mesi dalla data di rilascio dei locali affittati da darsi a mezzo di lettera raccomandata R.R. al domicilio sopra indicato. In caso di mancata riconsegna del compendio immobiliare locato, trascorsi due mesi dalla scadenza contrattuale la parte Condottrice

dovrà corrispondere alla parte Locatrice a titolo di penale, oltre al canone aggiornato ai sensi dell'art. 5 del presente contratto, una somma pari ad un altro canone mensile aggiornato.

#### 4) SUBLOCAZIONE

Il Conduttore non potrà dare in comodato, in tutto o in parte, le unità immobiliari, pena la risoluzione di diritto del contratto (clausola risolutiva espressa), mentre potrà liberamente concedere in sublocazione le unità immobiliari a suo insindacabile giudizio.

#### 5) CANONE

Il canone complessivo di locazione viene convenuto nella misura dell'60% del canone reale di locazione che \_\_\_\_\_ percepirà da ogni singolo conduttore con un importo minimo annuale complessivo per tutto il compendio immobiliare quantificato in euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) più I.V.A. ove dovuta, che la \_\_\_\_\_ dovrà corrispondere indipendentemente dalla effettiva sublocazione del compendio immobiliare o meno.

I pagamenti a titolo di canone, di spese accessorie e generali non potranno essere ritardati per alcun motivo o pretesa dalla parte Conduttrice, che dovrà eventualmente far valere separatamente i propri diritti.

#### 6) SPESE A CARICO DEL CONDUTTORE

Sono a carico esclusivo della parte Conduttrice tutte le spese ordinarie per la conduzione del compendio immobiliare, quali: tassa comunale asporto rifiuti, passo carraio, spurgo delle fogne e pozzi neri, contributo per la manutenzione delle fognature, acqua, luce e gas. Parte Conduttrice è inoltre tenuta al pagamento della quota di sua competenza delle spese condominiali; tale pagamento verrà effettuato con la corresponsione di rate di acconto, con le modalità stabilite dall'amministratore di condominio, salvo eventuali conguagli alla fine di ogni esercizio in relazione ai consuntivi di spesa.

#### 7) DANNI

La parte Conduttrice si impegna ad avvisare la parte Locatrice, entro ventiquattrore, del verificarsi di guasti o danni al compendio immobiliare ed agli impianti, anche se provocati da terzi. La parte Locatrice resta espressamente esonerata da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare al compendio immobiliare ed agli impianti da fatti dolosi o colposi provocati da dipendenti della parte Conduttrice o da terzi. E' vietato introdurre nei locali affittati sostanze infiammabili, armi, munizioni e cose pericolose o nocive alla salute.

#### 8) OBBLIGHI E DIVIETI PER IL CONDUTTORE

Il presente contratto di locazione verrà risolto di diritto, ai sensi dell'art. 1456 C.C. qualora la parte Conduttrice si renda inadempiente anche ad una sola delle seguenti clausole contrattuali, al cui esatto adempimento è stata espressamente subordinata la conclusione del presente contratto:

a) puntuale pagamento del canone locatizio. La parte Conduttrice non potrà ritardare, sospendere o frazionare per alcuna ragione il pagamento delle somme pattuite con il presente contratto. Il solo fatto del mancato, ritardato od incompleto pagamento di due rate consecutive del canone di locazione, alle scadenze stabilite, costituisce la parte Conduttrice in mora, indipendentemente da qualsiasi causa volontaria od inconsapevole con conseguente risoluzione del contratto – ai sensi e per gli effetti contemplati dall'art. 1456 del c.c. – a danno e spese della parte Conduttrice e comporta il pagamento delle pigioni scadute e non pagate, nonché di un'indennità di mora dell'8% annuo sugli importi dovuti.

ti, oltre agli interessi legali. In espressa deroga all'art. 1460 del c.c. il pagamento del canone e degli oneri accessori non potrà essere ritardato o sospeso in virtù di pretese ed eccezioni salvo, comunque, il diritto della stessa di far valere le proprie ragioni nelle sedi competenti.

b) divieto di effettuare modifiche al compendio immobiliare ed agli impianti o lavori di qualsiasi genere senza permesso scritto della parte Locatrice. In ogni caso le eventuali migliorie o addizioni (fisse o infisse) eseguite dalla parte Condottrice, anche se espressamente consentite, potranno restare alla fine della locazione a favore della parte Locatrice senza alcun diritto per la parte Condottrice di pretendere indennizzi o compensi di sorta.

Nel caso in cui fossero apportate modifiche di qualsiasi natura o specie senza il detto permesso, la parte Locatrice avrà il diritto di chiedere il ripristino a spese della parte Condottrice ed il risarcimento di tutti i danni, e ferma la risoluzione del contratto;

c) divieto di ingombrare anche temporaneamente l'accesso e gli altri luoghi comuni del fabbricato e di provocare rumori, odori o quant'altro in misura superiore alla normale tollerabilità;

d) divieto di tenere nel compendio immobiliare locato e nei locali comuni materiali esplosivi, infiammabili o comunque pericolosi, armi di qualunque tipo o animali di qualunque specie e qualsiasi altra cosa che possa recare danno o molestia ai vicini del compendio immobiliare locato;

e) obbligo di consentire alla parte Locatrice o persona da questa delegata, di visitare i locali negli orari di apertura per constatare lo stato di conservazione e d'uso, previa telefonata da effettuarsi almeno un giorno prima;

f) obbligo di permettere la visita al compendio immobiliare ad aspiranti acquirenti, accompagnati da persona delegata dalla parte Locatrice almeno per un giorno alla settimana da concordare e solo alla presenza della parte Condottrice. Resta espressamente pattuito che qualora la visita venisse negata e/o ostacolata, ferma la risoluzione del contratto, la parte Condottrice sarà tenuta a rifondere alla parte Locatrice tutti i danni subiti e subendi dalla stessa;

g) in caso di necessità per guasti agli impianti o per modifiche degli stessi o per restauri al compendio immobiliare, la parte Condottrice è obbligata a consentire alla parte Locatrice di operare all'interno dell'unità locata a mezzo di imprese, in condizioni opportune per i lavori anche se la parte Locatrice si impegna ad eseguirli con il minimo disagio per la parte Condottrice; obbligo inoltre di consentire alla parte Locatrice di eseguire riparazioni, anche se non abbiano carattere di urgenza, senza corrispondere alcun compenso alla parte Condottrice;

h) Obbligo ad osservare il regolamento interno di condominio.

#### **9) RESPONSABILITA'**

La parte Condottrice è direttamente responsabile verso la parte Locatrice ed i terzi dei danni causati per sua colpa, dei suoi dipendenti o di terzi da versamento d'acqua, etc. e da ogni altro abuso alla cosa locata.

#### **10) MODIFICHE E VARIANTI**

Le modifiche e varianti alle clausole del presente contratto dovranno sempre risultare da atto scritto; il silenzio o l'acquiescenza della parte Locatrice, in caso di eventuali deroghe da parte della parte Condottrice alle clausole sopra precisate, avranno valore esclusivamente di tolleranza, privi di effetti per la parte Condottrice.

#### **11) PENALE**

In caso di mancato rilascio del bene locato alle scadenze di legge, la Condottri-



ce si obbliga a corrispondere al Locatore una somma pari al canone di locazione aggiornato, a titolo di penale, mensile, oltre al canone di locazione.

## 12) PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 1477 c.c. e dell'art. 6 comma 1bis del D.Lgs 19.8.2005 n. 192, come integrato e modificato dal D.Lgs 311/2006, dal D.l. 112/2008 convertito con L. 6 agosto 2008 n. 133 e dalla Legge n. 147/2013 e successive modificazioni, la parte locataria dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica degli edifici. In particolare la parte locatrice dichiara e garantisce che:

- \* l'unità immobiliare mappale 918 sub 26 è dotata dell'attestato di prestazione energetica codice identificativo 35834/2017 valido fino al 8.4.2027 chiave 8195c7b580 rilasciato in data 8.4.2017 dal Perito Industriale
- \* l'unità immobiliare mappale 918 sub 41 è dotata dell'attestato di prestazione energetica codice identificativo 35962/2017 valido fino al 10.4.2027 chiave 081ec755e1 rilasciato in data 10.4.2017 dal Perito Industriale
- \* l'unità immobiliare mappale 742 sub 54 è dotata dell'attestato di prestazione energetica codice identificativo 35830/2017 valido fino al 8.4.2027 chiave 7946e0104b rilasciato in data 8.4.2017 dal Perito Industriale
- \* l'unità immobiliare mappale 740 sub 23 è dotata dell'attestato di prestazione energetica codice identificativo 36053/2017 valido fino al 10.4.2027 chiave b653239ba6 rilasciato in data 10.4.2017 dal Perito Industriale
- \* l'unità immobiliare mappale 740 sub 22 è dotata dell'attestato di prestazione energetica codice identificativo 36039/2017 valido fino al 10.4.2027 chiave c65663b3a1 rilasciato in data 10.4.2017 dal Perito Industriale
- \* l'unità immobiliare mappale 740 sub 30 è dotata dell'attestato di prestazione energetica codice identificativo 35989/2017 valido fino al 10.4.2027 chiave ab4b6c9c16 rilasciato in data 10.4.2017 dal Perito Industriale
- \* l'unità immobiliare mappale 740 sub 35 è dotata dell'attestato di prestazione energetica codice identificativo 36134/2017 valido fino al 10.4.2027 chiave c988b0638a rilasciato in data 10.4.2017 dal Perito Industriale
- \* l'unità immobiliare mappale 740 sub 21 è dotata dell'attestato di prestazione energetica codice identificativo 36025/2017 valido fino al 10.4.2027 chiave 99a0e784f1 rilasciato in data 10.4.2017 dal Perito Industriale
- \* l'unità immobiliare mappale 740 sub 12 è dotata dell'attestato di prestazione energetica codice identificativo 35978/2017 valido fino al 10.4.2027 chiave 68c3d166f6 rilasciato in data 10.4.2017 dal Perito Industriale
- \* l'unità immobiliare mappale 740 sub 11 è dotata dell'attestato di prestazione energetica codice identificativo 35972/2017 valido fino al 10.4.2027 chiave d71039bef7 rilasciato in data 10.4.2017 dal Perito Industriale
- \* l'unità immobiliare mappale 740 sub 6 è dotata dell'attestato di prestazione energetica codice identificativo 35968/2017 valido fino al 10.4.2027 chiave 6b06c9e8c2 rilasciato in data 10.4.2017 dal Perito Industriale

Attestati che contestualmente la parte locataria dichiara di consegnare alla parte conduttrice che li riceve e che si allegano in un unico plico al presente atto sotto la lettera "A".

La parte conduttrice precisa che le seguenti unità immobiliari sono prive dell'attestato di prestazione energetica e precisamente:

- Appartamento Catasto Foglio 10 particella 918 sub 30;
- Appartamento Catasto Foglio 10 particella 918 sub 33;
- Appartamento Catasto Foglio 10 particella 918 sub 35;

Appartamento Catasto Foglio 10 particella 918 sub 37;  
 Appartamento Catasto Foglio 10 particella 918 sub 38;  
 Appartamento Catasto Foglio 10 particella 918 sub 40;  
 Negozio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 4;  
 Negozio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 5;  
 Negozio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 7;  
 Negozio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 8;  
 Negozio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 9;  
 Ufficio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 19;  
 Ufficio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 25;  
 Ufficio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 27;  
 Ufficio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 28;  
 Ufficio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 29;  
 Ufficio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 31;  
 Ufficio Catasto Foglio 10 particella 740 sub 32;

che verrà consegnato alla parte conduttrice a seguito del rilascio del certificato di agibilità di cui al precedente punto 2).

Si precisa infine che le unità mappali:

742 sub 8, 742 sub 9, 742 sub 10, 742 sub 12, 742 sub 13, 742 sub 17, 742 sub 22, 742 sub 23, 742 sub 27, 742 sub 31, 840 sub 1, 840 sub 5, 840 sub 6, 840 sub 7, 840 sub 8, 840 sub 9, 840 sub 10, 840 sub 11, 840 sub 12, 840 sub 13, 840 sub 14, 842 sub 3, 842 sub 4, 918 sub 10, 918 sub 11, 918 sub 14, 918 sub 16, 918 sub 17, 918 sub 20, 918 sub 21, non sono dotate di attestati di prestazione energetica in quanto trattasi di posti auto/autorimesse.

### 13) DOMICILIO

La parte Conduttrice elegge domicilio nel compendio locatole.

### 14) LE SPESE

Le spese notarili, di registrazione e trascrizione del presente contratto sono a carico per metà alle parti contraenti, mentre l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze sono a carico della parte Conduttrice.

### 15) CONTROVERSIE

Sarà competente il Tribunale di Padova. Le parti potranno, prima di adire il Magistrato, ricercare la composizione bonaria di eventuali controversie.

### 16) OPZIONE PER L'IMPONIBILITA' IVA

La parte Locatrice intende optare per l'assoggettamento ad IVA del canone pattuito ove dovuta, come previsto dall'art. 10, n. 8, D.P.R. n. 633/1972, così come modificato dal D.L. n. 223/2006, convertito dalla Legge n. 248/2006.

### 17) PRIVACY

I componenti, dato atto di aver ricevuto l'informativa ai sensi del Codice in materia di protezione dei dati personali, approvato con D.Lgs 30.6.2003 n. 196, prestano il proprio consenso al trattamento dei dati personali e alla loro conservazione per dare esecuzione al presente atto e per adempiere ai doveri di legge.

### 18) APPROVAZIONE ESPRESSA CLAUSOLE

#### AI SENSI DEGLI ART. 1341 e 1342 C.C.

A norma degli artt. 1341 e 1342 C.C. la parte Conduttrice dichiara e sottoscrive di avere preso conoscenza e di approvare ed accettare tutte le clausole contenute nel presente contratto.

Firmato

**AUTENTICA DI FIRME**

Io sottoscritto dottor \_\_\_\_\_, con studio \_\_\_\_\_ scritto nel ruolo del Distretto Notarile di Padova, dichiaro e certifico che i signori:

\_\_\_\_\_, imprenditore, che interviene al presente atto, non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore Unico per conto ed in rappresentanza della società

\_\_\_\_\_, giusti poteri a lui conferiti dallo statuto sociale;

\_\_\_\_\_, imprenditore, domiciliata per la carica ove appresso, la quale interviene al presente atto, non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore Unico per conto ed in rappresentanza della società

\_\_\_\_\_, autorizzata alla firma, giusti poteri a lei conferiti dallo statuto sociale;

della cui identità personale io Notaio sono certo, senza l'assistenza dei testimoni, hanno firmato in mia presenza e vista la scrittura che precede a margine dei fogli che la compongono e l'allegato, di cui ho omesso la lettura per espressa dispensa delle parti e attesto inoltre che i comparenti ai sensi degli artt. 3 e 76 DPR 445/2000, da me preventivamente ammoniti sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, hanno reso alla mia presenza la dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui sopra.

La sottoscrizione avviene alle ore 11.30 (undici e trenta).

in Padova, via Trieste n. 32 oggi undici aprile duemiladiciassette (11/04/2017).

Firmato:

NOTAIO (L.S.)

