

N. 29031 di Rep. S.

COMUNE DI VICENZA

CONTRATTO DI LOCAZIONE A USO DIVERSO DELL'ABITAZIONE

In Vicenza, nella Residenza Municipale, addì 30 giugno 2023

TRA

Comune di Vicenza (codice fiscale 00516890241), rappresentato dal signor D'Amato arch. Riccardo, nato a Vicenza il 20 aprile 1966, Direttore del Servizio Patrimonio Abitativi, domiciliato per la carica a Vicenza presso la sede comunale, che agisce in esecuzione della determinazione n. 1597 del 26 giugno 2023 - di seguito anche chiamato locatore

E

Rossi Claudio impresa individuale (Partita IVA 03152730242), con sede a Vicenza in Via G.B. Vico n. 45, rappresentata dal signor Rossi Claudio (codice fiscale RSSCLD70S16H223J) nato a Reggio Emilia (RE) il 16 novembre 1970, residente a Grumolo delle Abbadesse (VI) in Via Boschetta n.23 - di seguito anche chiamato locatario

Si conviene quanto segue

**Articolo 1 – Oggetto del contratto.**

Il Comune di Vicenza concede in locazione al signor Rossi Claudio, che accetta, l'unità immobiliare sita a Vicenza, in Via G.B Vico n. 45, avente la superficie netta di circa mq 30, censita al Catasto Fabbricati al foglio 1 mappale 186 subalterno 12 (esclusa la cantina) e individuata nella planimetria allegata al presente contratto.

**Articolo 2 – Durata della locazione e decorrenza.**

La locazione ha la durata di 6 (sei) anni, decorrenti dal 1° luglio 2023 e termine il 30 giugno 2029.



Alla scadenza del 30 giugno 2029 il contratto di locazione sarà rinnovato per un altro sessennio ai sensi dell'art. 28 della legge 392/78, ossia fino al 30 giugno 2035. Allo scadere del secondo sessennio la locazione cesserà con lo spirare del termine senza che sia necessaria la disdetta del locatore come da articolo 1596 del Codice Civile.

**Articolo 3 – Canone di locazione.**

Il canone annuo di locazione è di € 5.780,00 (cinquemilasettecentottanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di uguale importo.

Il canone annuo di locazione sarà aggiornato annualmente ai sensi dell'art. 32 della legge 392/78. Indice di riferimento sarà quello del mese di aprile.

**Articolo 4 – Destinazione d'uso.**

L'unità immobiliare deve essere adibita all'attività di barbiere e parrucchiere uomo e donna.

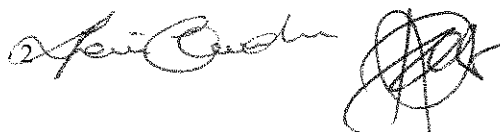
**Articolo 5 – Consegna e stato dell'unità immobiliare.**

L'unità immobiliare è consegnata al locatario, che espressamente l'accetta, nelle condizioni in cui essa si trova.

Il locatario deve effettuare, a propria cura e spese e previa autorizzazione del Comune di Vicenza, eventuali interventi finalizzati a rendere i locali idonei alla destinazione di cui sopra, presentando la documentazione a riguardo necessaria e senza aver diritto a rimborsi o indennizzi al termine della locazione.

**Articolo 6 – Manutenzione dell'unità immobiliare.**

In espressa deroga agli articoli 1576 e 1609 del Codice Civile, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria sono a carico del locatario, come pure gli interventi di manutenzione straordinaria che si rendessero necessari a seguito



del mancato adempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico del locatore.

#### **Articolo 7 – Oneri accessori a carico del locatario.**

Durante la locazione il locatario deve:

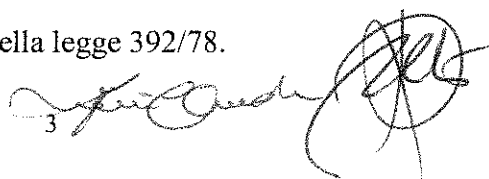
- farsi carico di tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas; i relativi contratti devono essere intestati al locatario;
- farsi carico di eventuali spese condominiali usualmente spettanti ai conduttori di immobili;
- trasmettere copia sottoscritta della polizza R.C., nel caso in cui l'utilizzo dell'unità immobiliare comporti un ipotesi di R.C. verso terzi connessa con l'attività del locatario;
- utilizzare l'unità immobiliare nel rispetto delle normative vigenti dando tempestiva comunicazione al locatore di eventuali disfunzioni;
- richiedere e ottenere a propria cura e spese eventuali licenze, autorizzazioni amministrative e /o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo dell'unità immobiliare e per lo svolgimento della propria attività in essa.

#### **Articolo 8 – Divieti per il locatario.**

Il locatario non può cedere il contratto di locazione, sub locare in tutto o in parte l'unità immobiliare o adibirla in tutto o in parte a un uso diverso rispetto a quello per cui è stata locata.

#### **Articolo 9 – Garanzie.**

Il locatario deve costituire presso la Tesoreria comunale un deposito cauzionale pari a 3/12 del canone di locazione annuo, come da articolo 11 della legge 392/78. Il deposito cauzionale sarà infruttifero in espressa deroga a quanto previsto dall'articolo 11 della legge 392/78.

3 

Il deposito cauzionale può essere sostituito da una fideiussione bancaria o polizza assicurativa di pari importo.

Nell'atto di fideiussione o nella polizza dovrà essere espressamente riportata la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Vicenza; l'obbligo del fideiussore non dovrà avere limiti di tempo e dovrà valere fino a dichiarazione liberatoria del Comune di Vicenza.

**Articolo 10 – Clausola risolutiva espressa.**

Il locatore ha la facoltà di chiedere la risoluzione del contratto di locazione, ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile, nel caso in cui il locatario non corrisponda i canoni di locazione, ovvero destini l'unità immobiliare ad un uso diverso da quello pattuito.

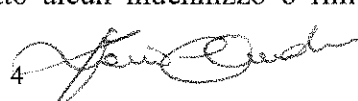
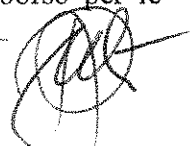
**Articolo 11 – Riconsegna dell'unità immobiliare.**

Alla data di cessazione del contratto, il locatario dovrà riconsegnare al locatore l'unità immobiliare libera da cose di qualsiasi sorta e in perfetto ordine, fatto salvo il normale deperimento per l'uso.

Il locatario non avrà alcun obbligo di ripristinare lo stato di fatto esistente prima dell'inizio del rapporto di locazione, tenuto conto che le eventuali modifiche finalizzate a rendere idonea l'unità immobiliare all'uso convenuto dovranno essere effettuate dal locatario dopo l'autorizzazione del locatore.

Il locatore avrà diritto di valersi sul deposito cauzionale, trattenendo l'importo pari all'ammontare dei danni eventualmente riscontrati nell'unità immobiliare, salvo ogni onere maggiore.

In espressa deroga all'articolo 1592 del Codice Civile, al termine della locazione, il locatario non avrà diritto alcun indennizzo o rimborso per le

4  

migliorie apportate all'unità immobiliare in esecuzione di quanto stabilito con gli articoli 5 e 6 del presente contratto. In espressa deroga all'articolo 1593 del Codice Civile, al termine della locazione, le addizioni apportate in esecuzione di quanto stabilito con ali articoli 5 e 6 del presente atto si intendono acquisite alla proprietà del locatore senza alcun costo.

**Articolo 12 – Recesso del conduttore.**

Ai sensi dell'articolo 27 della legge 392/1978, il locatore riconosce espressamente al locatario la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione, con un preavviso di almeno sei mesi.

**Articolo 13 – Informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 “Regolamento generale sulla protezione dei dati”.**

Con riferimento ai dati personali richiesti e raccolti ai fini della sottoscrizione ed esecuzione del presente contratto, le Parti si danno atto che il relativo trattamento verrà effettuato secondo le disposizioni di cui al Regolamento UE 679/2016 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i, conformemente a quanto contemplato nell'Informativa per il trattamento dei dati personali ex art. 13 del Reg. UE 679/2016, pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Vicenza al link: <https://www.comune.vicenza.it/utilita/privacycontraente.php> che le parti dichiarano di conoscere e accettare.

**Articolo 14 – Attestazione Prestazione Energetica.**

Ai sensi della legge 9/2014 e del D.Lgs. 192/2005, il conduttore dichiara di aver ricevuto al momento della stipula del presente contratto l'attestato di prestazione energetica (APE) avente codice identificativo 66911/2017 valido fino al 6 luglio 2027 e riguardante l'unità immobiliare oggetto del presente contratto .



**Articolo 15 – Spese legali e fiscali inerenti al contratto.**

Le spese di bollo inerenti al presente contratto sono a carico del locatario.

L'imposta per la registrazione del presente contratto presso l'Agenzia delle Entrate è a carico del locatario e del locatore in parti uguali. Il locatario provvederà alla registrazione del contratto di locazione presso l'Agenzia delle Entrate.

**Articolo 16 – Rinvio alle disposizioni legislative.**

Per quanto non regolamentato dal presente contratto, le Parti contraenti fanno espresso rinvio alle norme della legge 392/78 e alle norme del Codice Civile in materia di locazione d'immobili ad uso diverso dell'abitativo. Foro competente per ogni eventuale controversia è quello di Vicenza

Comune di Vicenza – locatore: arch. Riccardo D'amato .....

Signor Rossi Claudio – locatario: signor Claudio Rossi .....

A norma degli art. 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai seguenti articoli, dichiarano di approvarli, rigettata ogni reciproca eccezione:

Articolo 2 – Durata della locazione e decorrenza. Articolo 5 – Consegna e stato dell'unità immobiliare. Articolo 6 – Manutenzione dell'unità immobiliare. Articolo 8 – Divieti per il locatario. Articolo 9 – Garanzie. Articolo 10 – Clausola risolutiva espressa. Articolo 11 - Riconsegna dell'unità immobiliare. Articolo 15 – Spese legali e fiscali inerenti al contratto.

Comune di Vicenza – locatore: arch. Riccardo D'Amato .....

Signor Rossi Claudio – locatario: signor Claudio Rossi .....

