

## **CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE STRUMENTALE**

### **TRA**

Il **COMUNE di PARONA** (cod. fisc. 83001230180) con sede in Parona, Piazza Signorelli n. 1, nella persona del Segretario Comunale, Dott. Visco Maurizio Gianlucio, nato a Marzano Appio (CE), il giorno 25 agosto 1956, C.F. VSCMZG56M25E998X espressamente autorizzato alla presente stipula ai sensi delle vigenti norme di legge, di regolamento e statutarie, di seguito denominato "locatore"

### **E**

il Sig. **BRAKUS VLADIMIR**, nato a Gajdobra (Jugoslavia) il giorno 27 maggio 1962, residente a Faggeto Lario (CO), Via del Silvestro n. 2, C.F. BRKVDM62E27Z118T, di seguito denominato "conduttore"

Tra le parti

### **SI CONVIENE E SI STIPULA**

Il presente contratto di locazione:

**Art. 1** - Il locatore concede in locazione ad uso non abitativo al conduttore la seguente unità immobiliare sita nel Comune di Parona, Piazza Nuova n. 16.

**Art. 2** - Il bene immobile è costituito da n. 2 LOCALI + SERVIZI IGIENICI, al piano terreno, sito nel Comune di Parona, Piazza Nuova numero civico 16, di metri quadrati 41,15, riportato in catasto alla partita n. 2094, foglio n. 5 sub 10, categoria A/10.

**Art. 3** - Il locale sarà adibito ad uso di attività AMBULATORIO MEDICO, la cui destinazione non può essere modificata.

**Art. 4** - Il contratto di locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 04.01.2016 e termine il 03.01.2022.

**Art. 5** - Il canone annuale di locazione viene fissato in € 4.800,00.= oltre I.V.A. 22%, da pagarsi in due rate semestrali, entro il 30 giugno ed entro il 31 dicembre di ogni anno solare, soggetto ad aggiornamento ISTAT annuale;

**Art. 6** - Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone alla scadenza pattuita e non potrà fare valere alcuna eccezione o azione se non dopo il pagamento della rata scaduta.

**Art. 7** - Il conduttore è tenuto ad astenersi dall'apportare qualsiasi miglioramento o modifica senza l'autorizzazione scritta del locatore.

**Art. 8** - Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi abita o di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario.

Sono a carico del conduttore gli oneri accessori: spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura di acqua e di energia elettrica, del telefono, del riscaldamento e condizionamento d'aria, allo spurgo di pozzi neri e latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni.

Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore con diritto di recupero sul canone d'affitto.

**Art. 9** - Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

**Art. 10** - Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

**Art. 11** - L'inadempienza da parte del conduttore di qualunque dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso-jure, la risoluzione di esso con risarcimento dei danni.

**Art. 12** - Le parti danno atto che la certificazione energetica dei locali, ai sensi del D.Lgs. n. 28/2011, così come prevista dalla delib. G.R. Lombardia n. 8/8745 del 22.12.2008, è stata consegnata in copia conforme all'originale secondo le norme di legge vigenti, da parte del locatore al conduttore, il quale dichiara di avere ricevuto le informazioni e la relativa documentazione, comprensiva dell'attestato, relativa alla suddetta attestazione della prestazione energetica degli edifici (articolo 6, D.Lgs 19.08.2005 n. 192).

**Art. 13** - Il conduttore dichiara di essere soggetto passivo IVA e svolge attività che conferisce il diritto alla detrazione dell'IVA in misura non superiore del 25%.

**Art. 14** - Sono a carico del conduttore le spese relative al costo di riscaldamento, fornitura acqua, gas ed energia elettrica.

Le imposte di registro e le altre spese relative al presente contratto fanno carico alle parti nella misura prevista dalle vigenti leggi.

**Art. 15** - Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

**Art. 16** - Le spese di registrazione della presente scrittura sono a carico del locatore e conduttore in parti uguali.

**Art. 17** - Per quanto non previsto si rinvia al codice civile e alla legislazione speciale.

Letto, approvato e sottoscritto

IL LOCATORE

.....

IL CONDUTTORE

.....