

ACCORDO

AI SENSI DELL'ART. 10 DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

PER LA COMPENSAZIONE DELLE SPESE DEI LAVORI

TRA

Istituzione Veneziana (c.f. 80012150274), con sede in Venezia, Dorsoduro n. 948, in persona del Segretario Direttore, dott. _____, (di seguito anche "locatore")

E

Il sig. _____ (c.f./ _____), residente in _____ (di seguito anche "conduttore")

PREMESSO

- che Istituzione Veneziana ha concesso in locazione al sig. _____, con contratto stipulato il _____ ai sensi dell'art. 2, comma 3, l. 9 dicembre 1998, n. 431, registrato _____, (di seguito anche "contratto di locazione"), l'immobile sito in Venezia, _____;
- che il contratto di locazione, con durata da _____ a _____, e prossima scadenza attualmente prevista per il _____, prevede il versamento di un canone annuale di Euro _____, pari a dodici rate mensili di Euro _____;
- che, ai sensi dell'art. 10 del medesimo contratto di locazione e in aderenza al Bando di assegnazione del bene, le parti erano tenute a concordare lo svolgimento di interventi di manutenzione e miglioria e addizioni da parte del conduttore, con spese anticipate a suo carico e successivamente da compensarsi – previa verifica della realizzazione a regola d'arte degli interventi e della congruità dell'ammontare delle spese – con l'importo dovuto a titolo di canone;
- che, in aderenza a tale previsione, Istituzione Veneziana e il conduttore hanno concordato, con accordo del _____, lo svolgimento da parte di quest'ultimo di lavori di straordinaria manutenzione e miglioria, con riserva di verificarne all'esito la regolare esecuzione e quantificarne l'ammontare da portare a compensazione del canone di locazione dovuto;
- il conduttore ha svolto, in aderenza a tale accordo, gli interventi di manutenzione e miglioria e le addizioni che erano stato previsti, per un importo pari a Euro _____;
- che Istituzione Veneziana ha positivamente valutato i suddetti lavori e la congruità della spesa sostenuta, la quale andrà portata a compensazione del canone di locazione dovuto dal conduttore, nella misura di Euro _____ mensili, per un canone mensile residuo da versarsi pari a Euro _____, corrispondente a un canone annuo residuo di Euro _____, per n. _____ mensilità;

- [eventuale] che, in ragione dell'elevato ammontare delle spese sostenute e della necessità che la compensazione sia diluita in un adeguato periodo temporale, le parti concordano che il contratto, avente prossima scadenza per il _____, sarà automaticamente rinnovato di volta in volta sino alla scadenza del ____, con rinuncia del locatore a esercitare sin da ora ogni relativa disdetta sino a tale data;

**TUTTO CIÒ PREMESSO
SI CONVIENE QUANTO SEGUE**

1. Le premesse sono parte integrante del presente accordo.
2. Istituzione Veneziana, sulla base della documentazione prodotta dal conduttore e all'esito delle verifiche eseguite, riconosce il valore degli interventi di manutenzione e miglioria e delle addizioni svolti dal conduttore a proprie spese, in base all'accordo del _____, per l'importo di Euro _____.
3. Il conduttore riconosce a sua volta che la predetta stima, operata dal locatore, del valore delle manutenzioni e/o miglierie eseguite dal conduttore sull'immobile, è congrua e la accetta espressamente, rinunciando a far valere stime o valutazioni diverse.
4. L'importo di cui alla predetta stima verrà compensato con il canone dovuto nella misura di Euro ____ mensili, con decorrenza dal __ al ____, con la conseguenza che Istituzione Veneziana provvederà a detrarre, dalla mensilità di ____ a quella di _____, dunque per n. ____ di mensilità, l'importo di Euro ... dal canone dovuto dal conduttore.
5. A fronte dei succitati punti 2, 3 e 4, il canone mensile che il conduttore sarà tenuto a corrispondere a Istituzione Veneziana è pari a quello convenuto contrattualmente, al netto del trattenimento di cui al precedente punto 4. Resta ferma la facoltà del locatore di operare l'adeguamento di tale corrispettivo all'ISTAT, ai sensi del contratto di locazione, ove previsto.
6. Con lo scomputo dell'intero valore stimato, così come determinato al punto 4, il conduttore rinuncia ad ogni qualsivoglia pretesa comunque configurabile nei confronti di Istituzione Veneziana, in ordine ai predetti lavori di manutenzione e miglioria e/o addizioni, impegnandosi in ogni caso al momento della restituzione a rilasciare l'immobile così come attualmente si trova e consegnarlo con le suddette miglierie e/o addizioni apportate, salvo il degrado d'uso.
7. In caso di risoluzione anticipata del rapporto locativo per inadempimento e/o recesso o morte del conduttore o comunque di cessazione del contratto, nulla sarà dovuto da Istituzione Veneziana a fronte degli importi non ancora scomputati al conduttore, che conseguentemente si impegna a rinunciare e rinuncia ad ogni pretesa nei confronti di Istituzione Veneziana per tali importi e per gli interventi eseguiti.

[# eventuale] Le parti concordano che il contratto di locazione sarà automaticamente rinnovato alle prossime scadenze sino alla scadenza del _____, rinunciando sin d'ora il locatore all'esercizio della disdetta fino a tale ultima data.

8. Le parti dichiarano di aver contrattato individualmente e specificatamente i singoli articoli della presente convenzione e di averli stesi dopo approfondita discussione.

Venezia, _____

Istituzione Veneziana

Il Conduttore

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. dichiaro di aver letto e di approvare le clausole, anche espressamente trattate, di cui ai punti 6, in tema di rinuncia ad ulteriori pretese in ordine ai lavori eseguiti, e 7, in tema di risoluzione, recesso o cessazione anticipata del rapporto.

Istituzione Veneziana

Il Conduttore
