

Comune di ARTEGNA

Foglio 4

n. 681



MODULARIO  
F. rig. rend. 497



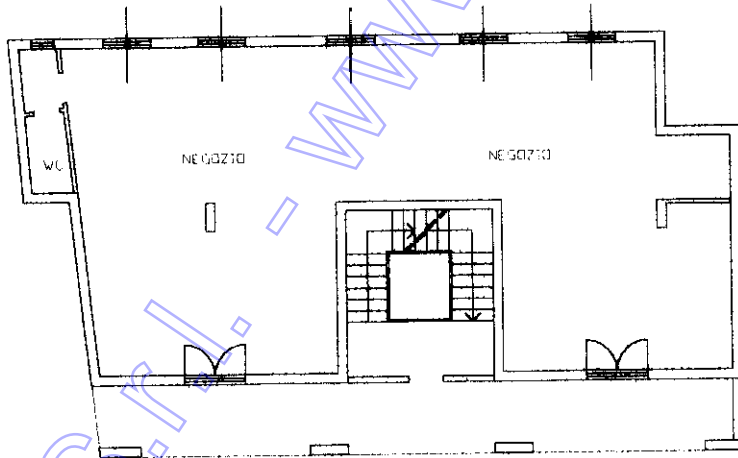
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **ARTEGNA** via **VILLA** civ. ....

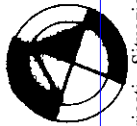
PIANO TERRA

K = 3,05 mt



Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione  
VIA VILLALBA - Piano T  
inm 01  
20/06/2023 - Comune di ARTEGNA(A448) - < Foglio 4 - Particella 681 - Subalerno 13 >

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Compilata dal **Geom. GRAZIANO PITTERI**  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Iscritto all'albo dei Geometri

Data presentazione: 29/11/2000 - Data: 20/06/2023 - n. T307268 - Richiedente: DLMRRT59T30G284S

1940 Udine

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: A4(210x297)

n. **681** sub. **13**

data Firma *[Signature]*

165306  
23 NOV 2023

.....

.....

.....

EI 91/2023

ALLEGATO SUB 005

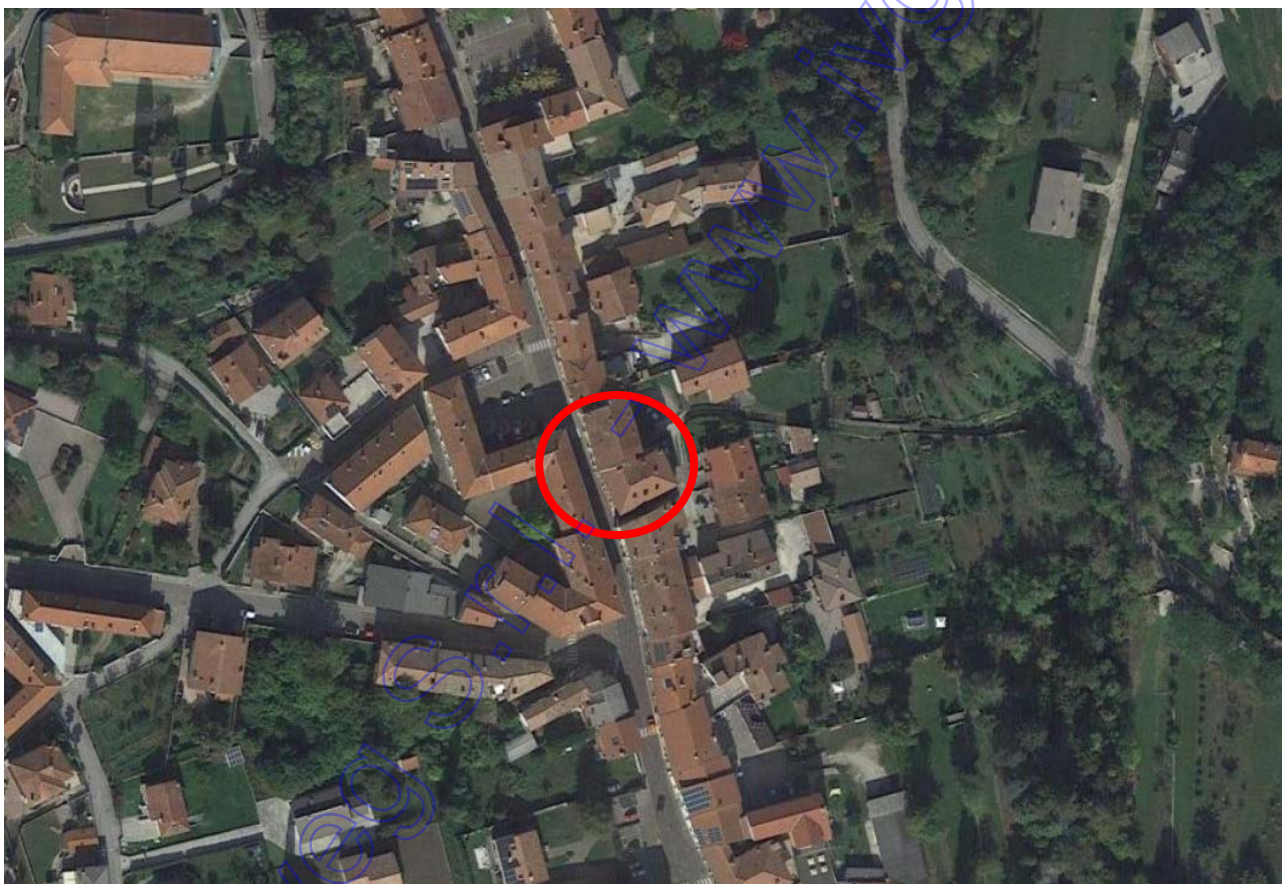
Comune di ARTEGNA

Negoziò in Via Villa 83-87

Immagini e planimetria catastali

Catasto Fabbricati: foglio di mappa n. 4 n. 681 sub 13

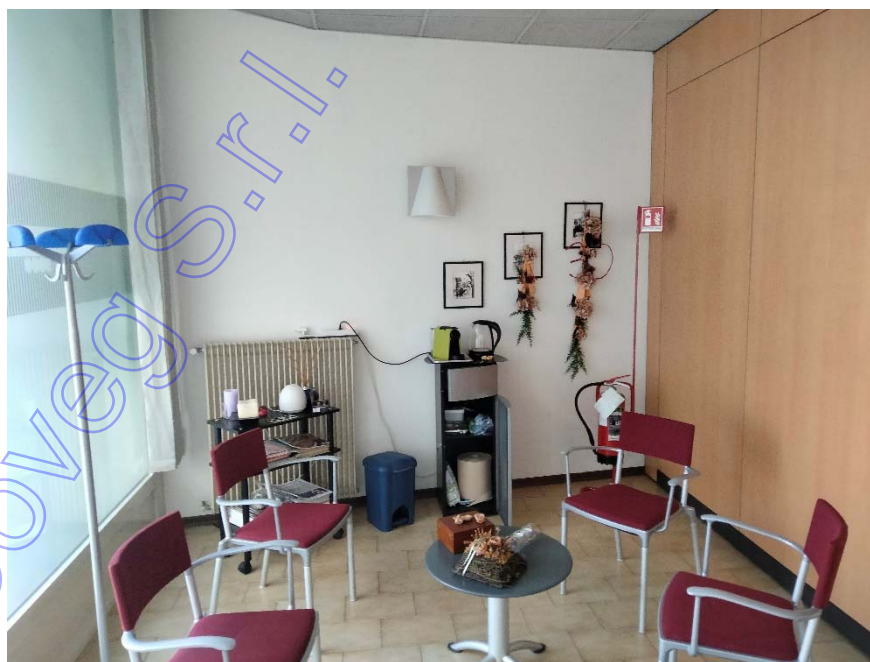
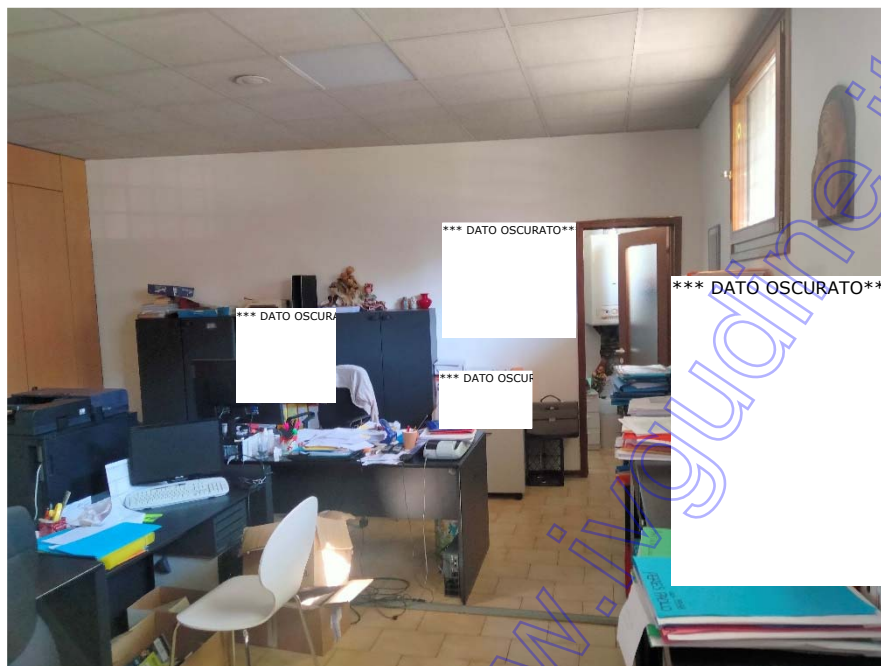
N.B.: le immagini identificano sommariamente il contesto ove ubicato l'immobile.



# ESTERNI



## INTERNI





**Condominio AMBITO 1BIS-Artegn**  
85, Via Villa 33011 Artegna UD CF:91003560306

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Il pagamento deve essere effettuato sul conto corrente condominiale, Martedì e Giovedì pomeriggio chiuso  
Banca: Prima Cassa Credito Cooperativo FVG Agenzia: Artegna Conto IBAN: IT83 M086 3763 6400 0002  
3051 295 (Internazionali codice BIC: CCRTIT2T99A)





**Amministratore Condominiale**  
Palazzo Vidale, Via J. Linussio 11  
33028 Tolmezzo (Udine) Italia  
tel. +39 0433 44992  
facsimile +39 0433 466677

**email** amministratore@zamolo.it  
**pec** germano.zamolo@geopec.it  
**partita iva** 01243040308  
**cod. fisc.** ZML GMN 59S29 L195K  
**codice sdi condomini** A4707H7

Iscritto alla  
Federazione Nazionale  
Amministratori Immobiliari  
Federamministratori  
FNA n° RUD 624

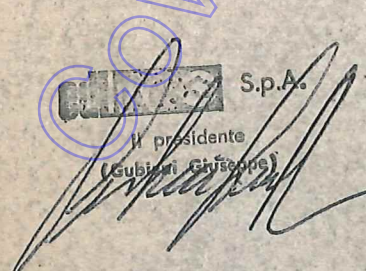
# CENTRO STORICO ARTEGNA

COMUNE ARTEGNA  
01267 -21138  
CAT. 01. FASC.

ambito unitario funzionale  
di ricostruzione l.r.n. 63'77  
area di intervento 6 A 9  
via villa fo.4 mapp. 681

progetto esecutivo  
piano negozio

tav. 1 scala 1:50

  
S.p.A.  
Il presidente  
(Gubini Giuseppe)

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI UDINE  
Dott. Ing. **PAVAN**  
ISCRIZIONE ALBO N. 1074

ARCHITETTO  
**RINO DE MARCO**  
ORDINE ARCHITETTI N. 2  
VIA MERCATOVELENTI, 2



ARCHIT. L. 620

16,27

(13,35)

150

423

NEGOZIO

A

H = 3,33

4,04

25

9,09

p = 30  
a = 16,75

6,56

ART 1

H = 3,33

4,49

2,05

ART 2/6

PORTICO

H = 3,33

16,90 - 25

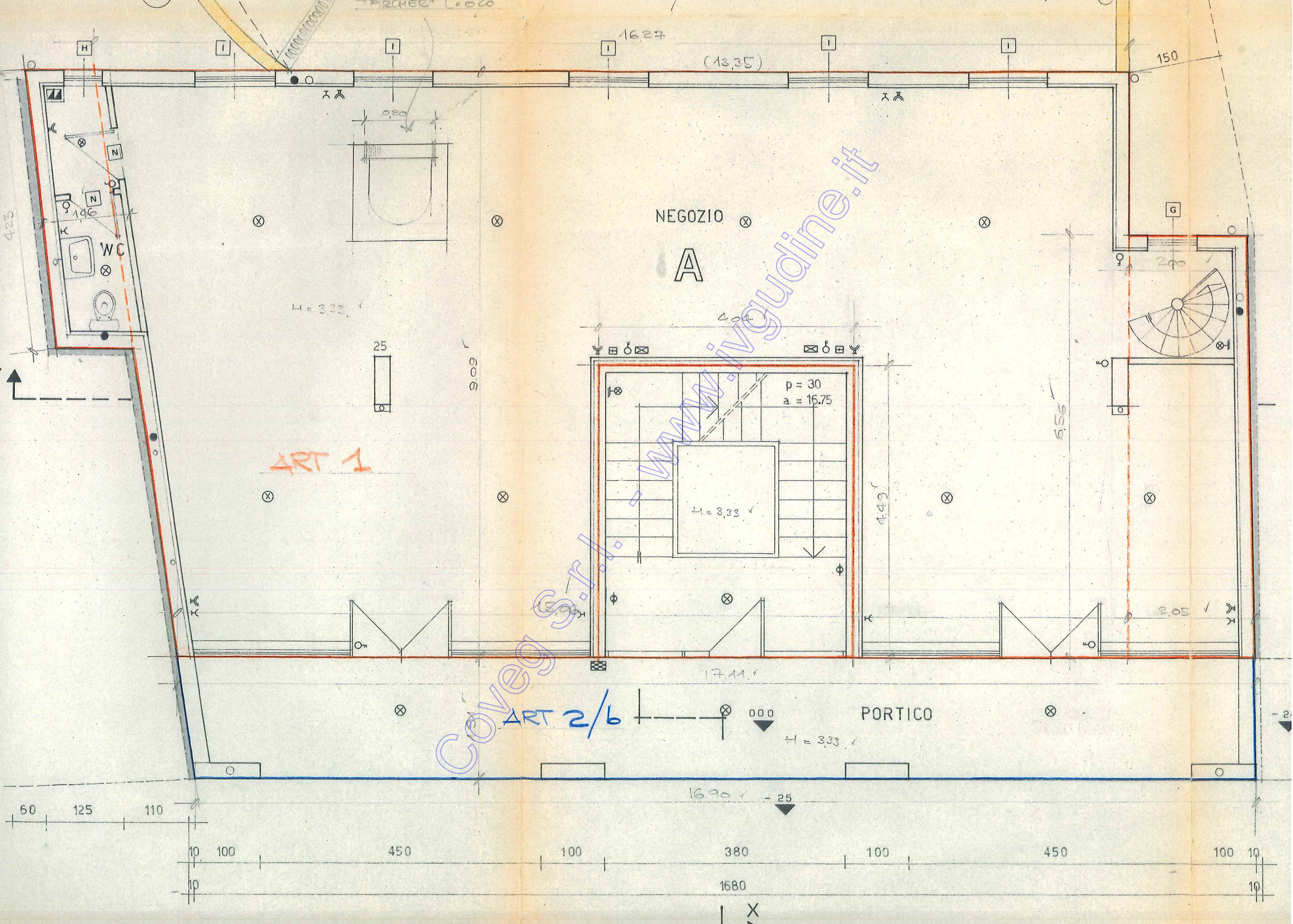
60 125 110

10 100 450 100 380 100 450 100 10

1680

X

www.inguidine.it  
Coveg s.r.l.



# CENTRO STORICO ARTEGNA

COMUNE ARTEGNA  
1267 -21138  
CAT. CL. FASC.

ambito unitario funzionale  
di ricostruzione l.r.n. 63'77  
area di intervento 6 A 9  
via villa fo.4 mapp. 681

progetto esecutivo  
piano negozio

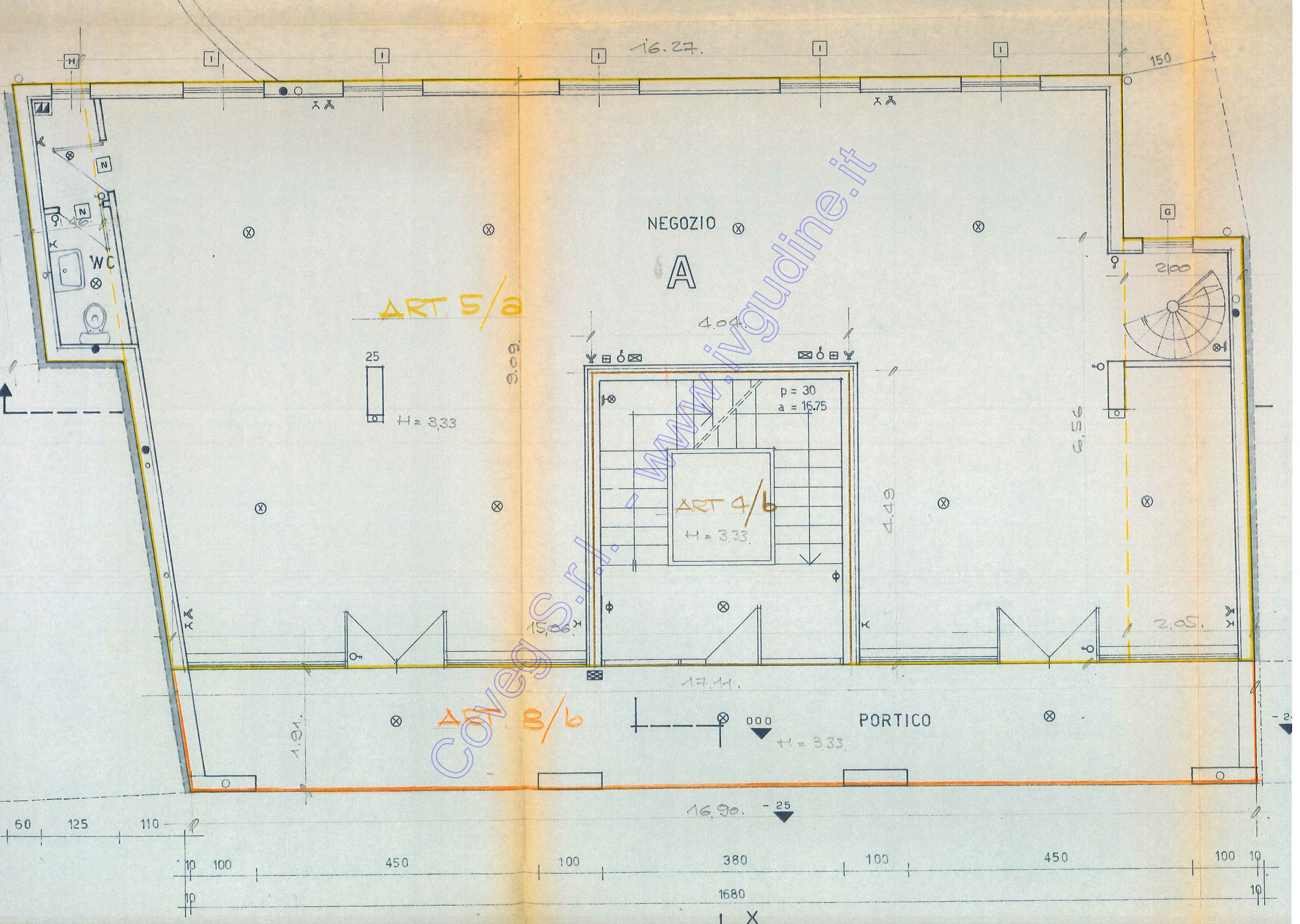
tav. 2 scala 1:50

 S.p.A.  
Il presidente  
(Gubiani Giuseppe)  


ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI UDINE  
Dott. Ing.  PAVAN  
ISCRIZIONE ALBO N. 1074

ARCHITETTO  
RINO DE MARCO  
  
OFFICINA ARQUITETTICA N. 562  
VIA MERCATO VECCHIO, 28 UDINE

16.27.



**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE  
STRUMENTALE (Ai sensi della Legge 27 Luglio  
1978, n. 392).**

ESTREMI DI REGISTRAZIONE: Ufficio DPUD UT GEMONA DEL FRIULI Anno  
2012 Serie 3T Numero 2

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE STRUMENTALE

(Ai sensi della Legge 27 Luglio 1978, n. 392)

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* con sede legale in  
VIA VILLA83 33011 ARTEGNA (UD), legalmente rappresentata da  
\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* nato/a in GEMONA  
DEL FRIULI (UD) \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*  
33013 GEMONA DEL FRIULI (UD), identificato mediante Carta di  
identità \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* da COMUNE DI GEMONA DEL FRIULI in  
data 21/04/2011 di seguito denominato/i locatore/i

CONCEDE IN LOCAZIONE

allo \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* codice fiscale  
\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* residente  
\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* identificato mediante  
Patente di guida N° \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* rilasciata da PREFETTURA UDINE in  
data 12/02/1982 di seguito denominato/i conduttore/i che  
accetta/no per se e per i suoi aventi causa, l'unità immobiliare,  
completa di attrezzature, arredi, mobilio, macchine elettroniche,  
sistemi informatici e ogni altra attrezzatura in esso contenuta,  
sita in VIA VILLA83-87 33011ARTEGNAUD, con superficie di 126 mq,  
con estremi catastali identificati da foglio 4 particella 681  
subalterno 0013, categoria catastale C01 -- Negozi e botteghe,  
classe 5, rendita 1320,99, da adibirsi ad esclusivo uso  
COMMERCIALE . Ogni diversa destinazione è vietata pena la  
risoluzione del contratto. Ai fini dell'indennità prevista  
dall'art. 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392, le parti  
dichiarano che l'attività cui deve essere adibito l'immobile non  
comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei  
consumatori..

LA LOCAZIONE SARA' REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI

1) Durata - La locazione ha durata di anni 6 (sei) con inizio dal  
01/01/2012 e termine al 31/12/2017. Il contratto si intenderà  
tacitamente rinnovato se nessuna delle parte invierà all'altra,  
almeno 6 mesi prima della predetta scadenza, con lettera  
raccomandata, regolare disdetta. La parte locatrice può esercitare  
la facoltà di diniego alla rinnovazione del contratto alla prima  
scadenza soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge  
n. 392/78 e dovrà essere esercitata nelle forme e con le modalità  
di cui a quest'ultima norma. Per la successione nel contratto si  
fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge n.  
392/78.

2) Canone - Il canone annuo di locazione è convenuto in euro 15000,00, che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo Bonifico, IBAN IT76M0200863640000101821234 UNICREDIT SPA ARTEGNA VIA MONTENARS, 2 ARTEGNA (UD) in n° 12 rate eguali anticipate di euro 1.250,00 ciascuna, il giorno 15 di ogni mese. Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio. Il canone così come contrattualmente stabilito sarà annualmente aggiornato, automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta da parte del locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, disponibile sulla Gazzetta Ufficiale.

3) Deposito cauzionale - A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore non versa al locatore il deposito cauzionale. Tale deposito corrisponde a una mensilità. Il deposito sarà restituito al termine della locazione, con preventiva verifica dello stato dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto agli obblighi derivanti dal presente contratto di locazione. In caso di mancata riconsegna di tutti i locali in buono stato locativo, il locatore è autorizzato ad incamerare il deposito cauzionale a titolo di penale per il ritardo. Il conduttore sarà, in questo caso, tenuto al risarcimento dei danni.

4) Oneri accessori - Tutti gli oneri accessori sono interamente a carico della parte conduttrice di cui all'articolo 9 della legge n.392/1978 secondo le relative spese millesimali. Le spese condominiali sono versate all'amministrazione condominiale entro 60 giorni dalla sua richiesta e previa presentazione del bilancio consuntivo.

5) Spese di bollo e di registrazione - Tutte le spese del presente contratto, ivi comprese quelle di registrazione, sono poste a carico dei contraenti in parti uguali.

6) Pagamento, risoluzione e prelazione - Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonchè di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il conduttore ha facoltà di ottenere la risoluzione del contratto previo avviso da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale non viene concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

7) Uso e riparazioni - Il conduttore si obbliga ad usare l'unità immobiliare locata con la diligenza del buon padre di famiglia, senza recare molestia agli altri conduttori o utilizzatori dell'edificio, e ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria. Sono altresì a carico del conduttore gli interventi resi necessari da un uso negligente o cattivo dell'unità immobiliare o dalla mancata manutenzione. Ove il conduttore non provveda a tali interventi, vi può provvedere la parte locatrice, a spese del conduttore medesimo. Qualora l'unità immobiliare abbisogni di riparazioni non a carico del conduttore, quest'ultimo è tenuto a dare immediata comunicazione scritta alla parte locatrice della necessità delle riparazioni stesse. Oltre ai lavori che il conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, sono addebitati al conduttore medesimo o ai conduttori responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni. Il conduttore è tenuto ad osservare, nell'uso dei locali e dei servizi comuni, le prescrizioni di legge o di regolamento emanate dalle competenti autorità, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque sanzione pecuniaria o altra conseguenza derivante dall'inadempimento di tale suo obbligo. Deve altresì osservare le disposizioni contenute nel "Regolamento dello stabile" o nel "Regolamento di condominio" ove esistente, ovvero, in mancanza, nel "Regolamento di condominio" ove esistente, ovvero, in mancanza, nel "Regolamento generale per gli inquilini" registrato per la provincia in cui si trova l'immobile, dichiarando il conduttore di avere avuto piena conoscenza di quello applicabile al presente contratto, posto a sua disposizione dalla parte locatrice, contestualmente alla consegna delle chiavi. La parte locatrice si riserva il diritto di far eseguire, sia all'interno che all'esterno dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto, tutti gli interventi che si rendessero necessari, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 1583 e 1584 del Codice civile.

8) Consegna e custodia - Il conduttore, a seguito della visita dell'immobile e delle indagini, anche amministrative, e degli accertamenti espletati, dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione, compresi gli impianti esistenti ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso. Il conduttore, pertanto dichiara di esonerare il locatore da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni, di licenze amministrative o condominiali, anche se dipendenti dalla cosa locata, fermo restando il suo diritto, in tali ipotesi, allo scioglimento del contratto, senza alcun risarcimento dei danni. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sè o a terzi frequentatori

dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

9) Modifiche e danni - Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria alla cosa locata, compresi gli impianti esistenti, senza previo consenso del locatore. L'esecuzione, da parte del conduttore, di opere per le quali disposizioni, anche future, legislative e regolamentari in materia edilizia prescrivano il rilascio di autorizzazioni, concessioni, licenze e permessi, comporterà la risoluzione di diritto del contratto. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanate dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

10) Modifiche contrattuali - Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

11) Accesso - La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta la settimana.

12) Sublocazione - E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare in tutto od in parte la cosa locata, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C. fatto salvo quanto previsto dall'articolo 36 della citata legge n. 392/78.

13) Foro competente - Per qualunque contestazione al presente contratto, foro competente sarà quello del Comune in cui è ubicato l'immobile, mentre il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato.

14) Autorizzazione comunicazione dati - Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs. 196/2003).

15) Varie - Per quanto non previsto dalla presente scrittura, le parti richiamano le disposizioni della legge 392/78 in quanto applicabili, quelle del codice civile, nonché gli usi locali.

Eventuali modifiche della legge n. 392/78 comporteranno l'adeguamento ad esse di quanto pattuito con il presente contratto.

Letto, approvato e sottoscritto

ARTEGNA, li, 01/01/2012

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2, 3, 8, 9 e 12 del presente contratto.

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

CHIUDI

Coveg S.r.l. - [www.ivguadine.it](http://www.ivguadine.it)