

**OGGETTO: CONTRATTO LOCAZIONE DI VANO PIANO TERRA DELL'EX PALAZZO COMUNALE SITO IN VIA D'ACAJA AD USO FARMACIA AL FARMACISTA DOTT.....**

L'anno 2018 addì..... del mese di ....., viene stipulata questa scrittura privata autenticata a valere a tutti gli effetti di legge quale pubblico atto

TRA

- ....., domiciliato presso la Residenza Municipale, il quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di responsabile del servizio patrimonio e quindi in nome, per conto ed esclusivo interesse del Comune di Osasio (C.F.....);

E

- il Dott. ...., nato a ..... il ....., residente in ....., via..... n....., il quale dichiara di intervenire al presente atto in nome e per conto proprio (C.F. ...., P.I. ....).

Di comune accordo le parti, che sanno leggere e scrivere, rinunciano all'assistenza dei testimoni.

Premesso che:

-con Deliberazione n.....del....., esecutiva, la giunta comunale disponeva per la cessione in locazione per anni 6, rinnovabile per un ugual periodo ai sensi di legge, il vano posto al piano terra dell'ex palazzo comunale sito in via d'Acaja, foglio n. 6 mappale n. 109 ((come analiticamente descritto e individuati nella planimetria allegata), da destinare a farmacia privata, dietro versamento di un canone annuo di € 3.360,00 – 280,00 € mensil-;

tra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

**ART. 1 - PREMESSA**

La cennata premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

**ART. 2 – OGGETTO DEL CONTRATTO**

Il Comune di Osasio, come sopra costituitosi, cede in locazione al dott. ...., come sopra costituitosi, il vano posto nell'ex palazzo comunale, più precisamente indicato nella planimetria allegata al presente atto alla voce "A", da destinare a farmacia privata.

Il conduttore non potrà sublocare a terzi i locali locati, né cedere il presente contratto senza il consenso scritto del Comune proprietario.

**ART. 3 – DURATA DEL CONTRATTO**

La durata del contratto è fissata in anni sei decorrenti dal.....

Il presente contratto potrà essere rinnovato per un ugual periodo, ai sensi dell'art 28 della L. n. 392/1978.

Alla prima scadenza il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego del rinnovo, soltanto per i motivi di cui all'art 29 della L. n. 392/1978, con le modalità ed i termini ivi previsti.

Il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, dandone preavviso al locatore mediante lettera raccomandata a.r., o PEC, da inviare almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione ai sensi dell'art 27 della L. n. 392/1978 con esclusione di qualsiasi risarcimento danni a qualunque titolo.

#### ART.4 – CANONE DI LOCAZIONE

Il canone annuo di locazione, viene pattuito in euro 3.360,00 (tremilatrecento sessanta/00), da pagarsi in rate trimestrali anticipate di euro 840,00 (ottocento quaranta/00) sul c/c ..... n. ....- Servizio di Tesoreria Comune di Osasio.

Il conduttore si impegna a versare detti canoni entro e non oltre i primi dieci giorni di ogni trimestre, decorso tale termine il Comune si riserva di agire in tutela dei propri diritti.

Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dal conduttore sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata, o via PEC, a cura del locatore.

#### ART.5 – DESTINAZIONE DEI LOCALI OGGETTO DEL CONTRATTO

Sottoscrivendo il presente contratto la conduttrice si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del locatore. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

#### ART. 6 – RIPARAZIONI ED INTERVENTI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE

E' onere del conduttore provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. Il conduttore si impegna ad assumersi le relative spese economiche.

Tutte le utenze (gas, energia elettrica, telefonia, acqua), le spese per la voltura delle medesime e le spese per le pulizie dei locali concessi in locazione sono a carico del conduttore mentre le spese relative alla manutenzione straordinaria sono a carico del locatore.

#### ART. 7 - CONDOMINIO

Il conduttore e tenuto:

- a) ad osservare, e a far osservare ai propri dipendenti, collaboratori, fornitori, clienti, il regolamento del condominio;
- b) a pagare, secondo la ripartizione che ne farà il condominio, le spese condominiali relative all'Immobile e le spese per la manutenzione e le riparazioni ordinarie delle parti comuni. Tali spese condominiali verranno pagate unitamente agli Oneri Accessori. A tal proposito, il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare od omettere il pagamento delle spese condominiali (o degli Oneri Accessori) per inesattezze nella ripartizione delle stesse o per qualsiasi altra contestazione relativa al condominio, dovendo il Conduttore far valere ogni sua pretesa in un separato giudizio.

#### ART.8 – DIVIETO DI MIGLIORIE E ADDIZIONI SENZA CONSENSO DEL LOCATORE

Il conduttore si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso e a mezzo lettera raccomandata, o via PEC. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta lettera raccomandata, o via PEC, in risposta alla parte conduttrice entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta.

#### ART. 9 – RECESSO DEL CONDUTTORE E CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Il conduttore ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 legge 392/1978, debba essere esplicitamente addotta dal conduttore

(ad esempio per motivi imprenditoriali). Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento.

#### ART.10–DEPOSITOCAUZIONALE

All'atto di sottoscrizione del presente contratto il conduttore si impegna a versare la somma di euro 840,00 (ottocento quaranta/00), pari al canone dovuto per un trimestre, a titolo di deposito cauzionale. Tale somma sarà restituita al conduttore all'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

#### ART. 11 – ESONERO RESPONSABILITA' E DIRITTO ACCESSO AI LOCALI

Il conduttore dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente contratto il conduttore esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito.

Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire agli incaricati comunali l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività del conduttore.

#### ART.12 – SPESE DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%.

#### ART. 13 – MODIFICHE ALLE CLAUSOLE CONTRATTUALI

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

#### ART. 14 - ELEZIONI DI DOMICILIO PER COMUNICAZIONI

Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

– il locatore, in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ;

– il conduttore presso la sua sede legale sita in Via \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.

#### ART. 15 – FORO COMPETENTE

Ai sensi dell'articolo 447bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di TORINO.

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 3) Durata del contratto; 4) Canone di locazione; 6) Riparazioni ed interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; 7) Condominio, 10) Deposito cauzionale; 11) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali; 12) Spese di registrazione del contratto; 13) Modifiche alle clausole contrattuali; 15) Foro competente.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data \_\_\_\_\_

Il locatore

Il conduttore

AUTENTICA

