

Contratto di locazione ad uso non abitativo

(ai sensi dell'art. 27 e seguenti della l. 392/1978)

Con la presente scrittura privata da valersi ad ogni effetto di legge tra:

- il COMUNE DI CONCORDIA SAGITTARIA", con sede in Concordia Sagittaria (VE), Via Roma n. 55, codice fiscale e partita IVA: 00576720270, nel proseguimento dell'atto denominata "Locatore" – rappresentato da dott. Giacomo ANESE, nato a Portogruaro (VE) il 18 gennaio 1971, domiciliato ai fini del presente atto presso l'Ente che rappresenta, autorizzato a sottoscrivere il presente contratto, in nome e per conto dell'Ente Pubblico, giusto il decreto sindacale di nomina prot n. 15855 del 13 giugno 2005,
- la Società "FARMACIA CONCORDIA S.R.L.", con sede in Concordia Sagittaria (VE), in Piazzale Matteotti, 15, capitale sociale € 10.000,00 P.I. e C.F. 03709660272, iscritta nel Registro delle Imprese di Venezia, iscritta alla CCIAA di Venezia al n. REA 331700 (di seguito denominata «Conduttrice»), in persona del suo Amministratore unico nonché legale rappresentante pro tempore dott. ssa Adele ZUPPICHIN, nata a San Michele al Tagliamento (VE) il 6 gennaio 1962, residente a Portogruaro (VE), Via Villastorta n. 2/12, Codice Fiscale ZPP DLA 62A46 I040V munito degli occorrenti poteri in forza di legge e di statuto;

premesse

- che il Locatore ha la proprietà di un immobile destinato ad uso commerciale sito in Comune di Concordia Sagittaria alla in Piazzale Matteotti n. 15, meglio di seguito descritto;
- che detta unità immobiliare appartiene al patrimonio del Comune nella categoria "Immobili patrimoniali disponibili";
- che il Locatore intende locare tale immobile alla Condittrice, che intende riceverlo in locazione, ai patti e condizioni sotto esposte;

tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1

Il Locatore concede in locazione alla Condittrice, che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Comune di Concordia Sagittaria, Piazzale Matteotti n. 15, al piano terra, censita al foglio n. 7, mappale 173 sub A, categoria C71, classe 4, R.C. euro 1.825,68.

La locazione viene stipulata per l'esclusivo svolgimento della seguente attività: esercizio commerciale abituale e professionale di attività di farmacia.

Qualsiasi mutamento di destinazione dell'unità immobiliare è vietato, ai sensi dell'art. 80 della legge 27 luglio 1978 n. 392, e comporta la risoluzione di diritto del presente contratto: a tal fine il Locatore potrà dichiarare di avvalersi della presente clausola, ai sensi dell'art. 1456 c.c., entro trenta giorni dal momento in cui ha avuto conoscenza del suddetto mutamento di destinazione.

Articolo 2

Il presente contratto di locazione è stipulato per la durata di anni sei (6), dal 01/01/2007 al 01/01/2013 e si intenderà tacitamente rinnovato per un egual periodo ed alle condizioni qui pattuite salvo che il Locatore non comunichi alla Condittrice disdetta del contratto ai sensi dell'art. 28, 1° comma della legge 27 luglio 1978, n. 392, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei (6) mesi prima della scadenza.

Alla prima scadenza contrattuale il Locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione esclusivamente per i motivi di cui all'art. 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392 e con le modalità ed i termini ivi previsti.

Articolo 3

La Condittrice, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone comunicazione a mezzo lettera raccomandata al Locatore con preavviso di 6 mesi.

In tale ipotesi, la Condittrice sarà comunque tenuta a corrispondere il canone dovuto per l'intero periodo di preavviso.

Articolo 4

Per la successione nel contratto si applica l'art. 37 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 5

La Condittrice potrà, solo con il consenso scritto del Locatore, concedere in comodato — in tutto od in parte — l'immobile, cedere ad altri il presente contratto.

L'inadempimento della presente clausola da parte della Condittrice consente al Locatore di avvalersi della risoluzione del contratto, valendo la presente come clausola risolutiva espressa ai sensi degli articoli 1456 ss. c.c.

La Condittrice potrà sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione, anche senza il consenso del Locatore, purché venga insieme ceduta o affittata la farmacia, dandone comunicazione al Locatore con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, e trasmettendole — unitamente a detta comunicazione — una copia del contratto di cessione o di affitto di azienda. Il Locatore potrà opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione.

Nel caso di cessione del contratto di locazione, il Locatore, se non ha liberato la Condittrice cedente, potrà agire contro la medesima se il cessionario non adempia le obbligazioni assunte.

Nei casi suindicati, l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale spetterà a chi risulta Conduttore al momento della cessazione effettiva dell'azienda.

Articolo 6

Il canone annuo di locazione — avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile, anche sopra descritte e ben note, la sua ubicazione e gli impianti in esso presenti — è convenuto in euro 12.000,00 da pagarsi in n. 12 rate eguali anticipate di € 1.000,00 ciascuna, scadenti il giorno 10 di ogni mese.

Il pagamento dovrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario.

Il canone sarà aggiornato ogni anno, su richiesta del Locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati: l'importo base sul quale operare tale aggiornamento sarà costituito, ogni anno, dall'ultimo canone annuale precedentemente aggiornato.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto, anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della Conduttrice, qualunque ne sia il titolo.

Il mancato pagamento del canone, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori di cui *infra*, quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità di canone, costituisce motivo di risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della l. 27 luglio 1978 n. 392.

Il mancato puntuale pagamento sia del canone che degli oneri accessori costituirà immediatamente in mora la Conduttrice al fine del decorso degli interessi di legge.

Articolo 7

Sono interamente a carico della Conduttrice le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Sono, altresì a carico della Conduttrice tutte le altre spese, ivi compresi i premi di assicurazione dello stabile, le spese di riparazione dell'impianto di riscaldamento e di condizionamento e le spese di revisione delle attrezzature antincendio.

Articolo 8

La Conduttrice dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al Locatore, ove abbia motivata ragione.

Articolo 9

La Conduttrice, come sopra rappresentata, dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatale e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e — così — di riceverla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi custode della medesima.

La Conduttrice è responsabile sia verso il Locatore sia verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti e, in particolare, per incendio, spandimento di acqua, fughe di gas. A tal fine la Conduttrice si obbliga ad assicurare l'immobile contro i rischi di incendio, scoppio ed allagamenti con polizza da sottoscrivere con primaria compagnia di assicurazione.

La Conduttrice si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. In caso di ritardata consegna dell'unità immobiliare a fine locazione e fino all'effettivo rilascio, sarà dovuta dalla Conduttrice un'indennità di occupazione relativa alla detta unità pari al canone di locazione nonché gli oneri accessori, mentre il risarcimento di eventuali maggiori danni rimane disciplinato dall'art. 1591 c.c.

Articolo 10

In deroga all'art. 1576 c.c., tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie di qualunque natura sono a carico della Conduttrice che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del Locatore di sostituirsi alla Conduttrice in caso di inadempienza di quest'ultima, con diritto del Locatore all'integrale rimborso delle spese sostenute entro venti giorni dalla richiesta.

Il Locatore potrà effettuare riparazioni, anche non urgenti, all'interno dell'immobile locato, senza corrispondere alcuna indennità alla Conduttrice, anche se la durata delle riparazioni sia superiore a venti giorni, con ciò derogandosi per volontà delle parti alla disposizione di cui all'art. 1584 c.c.

Articolo 11

La Conduttrice non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza del Locatore, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente la Conduttrice sin da ora. In caso contrario, la Conduttrice — a semplice richiesta del Locatore anche nel corso della locazione — ha l'obbligo della rimessione in pristino, a proprie spese.

Articolo 12

La Conduttrice esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivare da fatto dei dipendenti del Locatore medesimo, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 13

In caso di cessazione del rapporto di locazione che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso della Condottrice o ad una procedura concorsuale, la Condottrice avrà diritto ad un'indennità per la perdita dell'avviamento pari a diciotto mensilità dell'ultimo canone corrisposto, secondo le disposizioni di cui all'art. 34 della legge 392/1978. Detta indennità dovrà essere corrisposta alla Condottrice anteriormente al rilascio dell'immobile.

La Condottrice ha diritto di ritenzione dell'immobile locato fino al pagamento della indennità di cui sopra.

Articolo 14

Nel caso in cui il Locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, alla Condottrice spetta il diritto di prelazione da esercitarsi con le modalità previste dagli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 15

Nel caso in cui il Locatore intendesse vendere l'immobile locato la Condottrice dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi.

Articolo 16

La Condottrice ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto rinnovato ai sensi dell'art. 28 della legge 27 luglio 1978, n. 392, da esercitarsi secondo quanto previsto dall'art. 40 della medesima legge.

Articolo 17

A tutti gli effetti del presente contratto, ivi inclusa la eventuale notifica di atti esecutivi, la Condottrice elegge domicilio nei locali ad essa locati e, ove essa più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Articolo 18

Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

Articolo 19

Il Locatore e la Condottrice si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs. n. 196 del 30 giugno 2003).

Articolo 20

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, della legge 27 luglio 1978 n. 392 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Articolo 21

Le spese di registrazione del presente contratto e delle eventuali sue rinnovazioni sono a carico della parte Condottrice.

Letto, approvato e sottoscritto a Concordia Sagittaria, 29/12/2006