

Allegato "E" (schema contratto di locazione)

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE COMMERCIALE
DESTINATO ALLA VENDITA DI PRODOTTI FARMACEUTICI**

TRA

- Il Comune di Bernareggio (codice fiscale 87001490157), con sede in Bernareggio, via Sandro Pertini n. 46, rappresentata da (codice fiscale), domiciliato per la carica presso la sede dello stesso Comune, che di seguito sarà anche denominato più semplicemente "Comune" o "Locatore";

E

- in qualità di aggiudicatario/a dell'asta pubblica per la cessione della Farmacia pubblica di Bernareggio qui di seguito denominato anche "Conduttore";
(nel seguito "Le Parti" quando indicate congiuntamente);

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

articolo 1

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in Bernareggio, così come meglio identificato:

- unità immobiliare con destinazione a Farmacia pubblica, Via S. Bartolomeo n. 1, Fg. 29 map. 205 sub. 9;
- unità immobiliare con destinazione box/deposito, Via Lanfranconi n. 4 Fg. 29 map 205 sub. 56.

articolo 2

La parte conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della locazione per la propria attività di vendita di prodotti farmaceutici.

Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice. La parte conduttrice dichiara che l'unità immobiliare verrà utilizzata per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

articolo 3

La parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, nè cedere il contratto, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 legge 392/78. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

articolo 4

La locazione ha la durata di sei anni, con inizio dal_____e termine il_____. La parte conduttrice rinuncia alla facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° e 8° comma L. 392/78, con preavviso di mesi 6 (sei), con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno per tutta la durata del contratto, ovvero sino al_____.

Per tutta la durata della locazione (sei anni), permane l'obbligo di mantenere l'attuale sede della farmacia.

In caso di mancata disdetta inviata dalla parte locatrice da comunicarsi, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno dodici mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo e così di seguito. Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente alla parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice - oltre a quanto previsto nell'art. 16 - dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

articolo 5

Il corrispettivo annuale della locazione è stabilito in complessivi euro **7.000,00 (settemila/00 euro)**, da pagarsi in rate quadrimestrali anticipate a mezzo bonifico bancario sul contocorrente della parte locatrice.

Ai fini della qualificazione del regime IVA da applicare al presente contratto, la parte conduttrice dichiara

Il canone così corrisposto sarà aggiornato in relazione alla intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati intervenuta a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione nella misura del 100% e comunque in misura non superiore a quella massima consentita dalla legge. In ogni caso, laddove, dovesse venire a mutare l'indice di riferimento in relazione ad inderogabili disposizioni legislative, sia nazionali che comunitarie, verrà applicata, comunque, quella più favorevole alla parte locatrice.

Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese le utenze, e tutte le eventuali spese condominiali ordinarie. L'inadempienza della parte conduttrice darà diritto alla parte locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art.1456 c.c. con le conseguenze previste al citato art. 16.

articolo 6

Il deposito cauzionale dovuto dal conduttore è pari a tre mensilità del canone di locazione così come determinato al comma 1 dell'articolo 5 e precisamente in **euro 1.750,00 (millesettecentocinquanta/00 euro)**.

Il deposito che potrà essere costituito mediante libretto al portatore, polizza fideiussoria bancaria o assicurativa o assegno circolare, sarà vincolato, a garanzia degli obblighi contrattuali del conduttore, fino all'avvenuta riconsegna dell'unità immobiliare. A richiesta del locatore la cauzione potrà essere aumentata proporzionalmente al variare del canone di locazione.

articolo 7

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese o eccezioni della parte conduttrice, a qualunque titolo, salvo il successivo e separato diritto all'esercizio delle sue ragioni.

articolo 8

Il mancato pagamento, in tutto o in parte del corrispettivo alle scadenze quadrimestrali pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

articolo 9

La parte conduttrice si obbliga, in deroga agli artt. 1576 e 1609 cod. civ., ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura, nonché tutte le opere di restauro e manutenzione che si rendessero necessarie, ad eccezione di quelle straordinarie o inerenti le parti comuni dell'edificio che faranno capo alla parte locatrice. Sono altresì a carico della parte conduttrice le spese relative all'allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze. La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod.civ. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

articolo 10

La parte conduttrice dichiara di aver esaminato i locali locati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale.

articolo 11

Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa autorizzazione dalla parte locatrice potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

articolo 12

La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dichiara di essere a conoscenza ed accettare il regolamento condominiale dello stabile impegnandosi a rispettare ed assolvere le prescrizioni dello stesso. La parte locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare o far ispezionare l'immobile affittato per accertarne lo stato di manutenzione ed il buon uso.

articolo 13

La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice.

articolo 14

Successivamente alla disdetta o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere la cosa locata, la parte conduttrice dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita dell'immobile locato, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

articolo 15

Nel caso di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto si intenderà *ipso iure* automaticamente risolto. Pertanto - salvo ogni altro diritto - il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.

articolo 16

Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della parte conduttrice, la parte locatrice ha diritto al risarcimento dei danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta della parte conduttrice. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al vigente tasso legale, maggiorato di cinque punti.

articolo 17

A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia collegata alla locazione anche se relativa a tempi e fatti successivi alla cessazione della locazione, ai fini della competenza giudiziaria (compresa la notifica degli atti esecutivi) la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile a lei affittato.

articolo 18

Sono a totale carico del conduttore, successori ed aventi causa, le spese d'imposta, le tasse e tutti quanti gli oneri di stipulazione del presente contratto.

articolo 19

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico e inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

articolo 20

Qualunque modifica al presente contratto potrà essere apportata soltanto mediante atto scritto con il consenso di entrambe le parti.

articolo 21

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello di Monza.

articolo 22

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla L. 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i Regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

articolo 23

La parte conduttrice (ai sensi della Legge n. 196/2003) autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali all'Amministratore dello stabile e/o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso strettamente collegati.

articolo 24

La parte conduttrice, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto: 3 (clausola risolutiva espressa in caso di sublocazione e cessione del contratto); 4 (indennità giornaliera per ritardata restituzione); 5 e 7 (clausola aggiornamento all'indice più favorevole; misura interessi moratori; clausola risolutiva espressa per mancato e ritardato pagamento); 8 (obblighi di riparazione, conservazione e manutenzione); 9, 10 e 12 (obblighi ed esonero da responsabilità della locatrice); 14 (clausola risolutiva espressa in caso di fallimento); 16 (penale e interessi di mora); 17 (elezione di domicilio); 21 (foro competente).

Parte locatrice _____

Parte conduttrice _____