

REP. N. 81

COMUNE DI PRECI

(PROVINCIA DI PERUGIA)

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA'

PRIVATA ADIBITO A FARMACIA COMUNALE

L'anno xxxxxxxxxxxxxxxx, addì xxxxxx del mese di xxxxxxxx, in Preci

(PG), nella Residenza comunale, Piazza Marconi nr. 1;-----

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice copia, da valere ad

ogni effetto di legge-----

TRA

- XXX.XX XXXXXXXX XXXXXXX, nata a XXXX il XX/XX/XXXX, residente

in XXXXX – XXX XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in qualità di

proprietaria dell'immobile sito in via Roma, in Preci Borgo, Fg. 25 Part.

57 Sub. 4 (di seguito indicata come Locatore);-----

- XXX. XXXXXXXX XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, la

quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Responsabile

Area Economico-Finanziaria ed Amministrativa del Comune di Preci,

con sede in Piazza Marconi nr. 1 - CF. 84002730541, domiciliato per la

carica presso la sede di detto Comune, avente facoltà di stipulare

contratti che abbiano ad oggetto materie di competenza del settore, ai

sensi dell'art. 48 dello Statuto del Comune di Preci, approvato con

deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 2004 e dell'art. 107,

comma 3, lett. c) del D.lgs. 267/00 (di seguito indicato come

Conduttore);-----

PREMESSO

- Che a seguito del sisma del 26/09/1997 e successivi che ha reso inagibili i locali adibiti a sede della farmacia comunale, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 346 del 11/09/1997 il Comune di Preci stabiliva di prendere in locazione l'immobile sito in Preci Borgo – Via Roma – Fg. 25 Part. 57 Sub. 4, con destinazione commerciale, di proprietà della Signora Pensieri Ornella;-----

- Che tale immobile è già stato concesso in locazione al Comune di Preci con contratto Rep. n. 1017 del 17/07/2001 al fine di adibirlo a Farmacia Comunale;-----

- Che tale contratto è scaduto e che il locatore intende stipulare un nuovo contratto di locazione a favore del Comune di Preci avente la medesima destinazione d'uso;-----

-

- Che con Delibera di Giunta Comunale n. 117 del 27/11/2018 l'Amministrazione Comunale ha dato atto di indirizzo al fine di provvedere alla stipula di un nuovo contratto di affitto;-----

- Che con Determina Dirigenziale n. 122-512 del 28/11/2018 è stato approvato lo schema contrattuale;-----

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Articolo 1

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.-----

-

Articolo 2

La Sig.ra PENSIERI ORNELLA concede in locazione al Comune di Preci che, come sopra rappresentato accetta, l'unità immobiliare avente destinazione indicata in premessa sita nel Comune di Preci, via Roma, Fg. 25 Part. 57 Sub. 4, rendita catastale € 131,95, costituita da due vani e servizi.-----

Articolo 3

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal giorno 01/12/2018 e termine al 30/11/2024, con possibilità di proroga per ulteriori sei anni alle stesse condizioni qualora non intervenga disdetta da una delle parti, da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata A.R. almeno dodici mesi prima della scadenza e previo atto di Giunta Comunale.-----

-

Il Conduttore, nel caso lo ritenesse di proprio interesse, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata A.R. al Locatore con preavviso di sei mesi rispetto alla data fissata per il rilascio anticipato. In tal caso il locatore non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi altro titolo.-----

-

Articolo 4

Il canone annuo di locazione è fissato in complessivi € 5.248,38 da pagarsi con quattro rate trimestrali al domicilio del locatore.-----

Il canone annuo di locazione come sopra stabilito sarà aggiornato dall'inizio del secondo anno nella misura del 75% della variazione

accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatosi nell'anno precedente e così ogni anno, per tutta la durata del contratto e successivi rinnovi, nella misura massima prevista dall'art. 32 della legge 392/78 come modificato dall'art. 1 comma 9 sexies della legge 118/85, in ogni caso senza necessità di richiesta scritta da parte del locatore, avendovi il conduttore con la sottoscrizione del presente contratto espressamente rinunciato, salvo diverse disposizioni di legge.-----

Articolo 5

Il locatore, all'atto della consegna dell'immobile, dichiara e garantisce che lo stesso è in buone condizioni, esente da vizi, libero da vincoli, pesi ed oneri, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, pignoramenti, sequestri e da qualsiasi altro vincolo, onere e gravame che, ove esistesse, ne potrebbe condizionare la disponibilità, garantendo il conduttore da ogni qualsiasi pretesa di terzi, da molestie di diritto e di fatto, da liti pendenti e minacciate.-----

Il conduttore dichiara di prendere in consegna l'immobile, di ritenerlo adatto alle proprie necessità e di ricevere dal locatore copia del Certificato APE (Attestato Prestazione Energetica) codice: 054043_20181130194740_RMFSVTDWVL, redatto in data 30/11/2018.-----

Articolo 6

La locazione è ad uso esclusivo di commercio al minuto di prodotti farmaceutici; è vietato al conduttore di mutare tale uso, di sublocare o cedere in tutto o in parte i locali, anche gratuitamente, senza permesso

scritto del locatore, pena la risoluzione di diritto del contratto, fatto salvo quanto di seguito indicato.-----

Articolo 7

Le parti convengono che resteranno a carico del conduttore tutte le spese di funzionamento e di ordinaria manutenzione, gestione e riparazione, relative all'immobile.-----

Sono a carico del conduttore inoltre tutte le spese riguardanti energia elettrica, gas, acqua potabile, riscaldamento, telefono e tutte le riparazioni previste dall'art. 1609 del Codice Civile.-----

Il locatore è comunque esonerato da responsabilità per danni che dall'inadempimento dei predetti obblighi derivassero al conduttore o a terzi.-----

Nel caso in cui l'immobile concesso in locazione necessitasse di opere di manutenzione e riparazione di competenza del locatore, il conduttore dovrà darne avviso con lettera raccomandata.-----

Qualora il locatore non provveda nel termine di 15 giorni dal ricevimento della predetta raccomandata, il conduttore avrà la facoltà di sostituirsi e di operare secondo le modalità ritenute più idonee.-----

Le spese documentate sostenute dal conduttore per le predette opere dovranno essere rimborsate dal locatore entro 30 giorni.-----

Articolo 8

Il conduttore è costituito custode dell'immobile locato ed esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo o di terzi in genere, nonché per danni che venissero provocati da scassi, rotture e

manomissioni per tentato o consumato furto.-----

Il locatore è altresì esonerato da ogni responsabilità per danni derivanti da eventuali sospensione dei servizi e per tutti i casi fortuiti ordinari e straordinari, a titolo esemplificativo allagamenti, nubifragi, avarie agli impianti elettrici, ecc....-----

Il conduttore è altresì direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.-----

Articolo 9

Il conduttore non potrà apportare modifiche, miglioramenti, trasformazioni ed addizioni all'immobile, tranne che nei casi in cui vi sia il preventivo consenso scritto del locatore.-----

-

Il conduttore dovrà comunicare al locatore, a mezzo raccomandata A.R., la volontà di avvalersi di tale facoltà, ed il consenso si considererà prestato qualora il locatore non comunichi, a mezzo raccomandata, le proprie osservazioni nel termine di 15 giorni dalla data del ricevimento della comunicazione del conduttore.-----

Il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile locato nello stato medesimo in cui lo ha ricevuto, con obbligo di ripristino, salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.-----

Articolo 10

Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni vigenti del codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, ed alle norme vigenti e

agli usi locali, per quanto applicabili.-----

Articolo 11

Sono a carico in parti uguali del Comune e del proprietario le spese e le tasse di stipulazione e di registrazione del presente contratto, nonchè quelle per eventuali innovazioni di esso.-----

In caso di recesso anticipato da parte del conduttore la comunicazione all'Ufficio delle Entrate e la relativa tassa sono a carico dello stesso.---

Il presente contratto, composto da n. 11 articoli e da 7 pagine, viene letto e sottoscritto dalle parti in segno di accettazione.-----

IL LOCATORE

SIG.RA PENSIERI ORNELLA

IL CONDUTTORE

COMUNE DI PRECI – Responsabile Area Economico-Finanziaria ed Amministrativa – RAG. MARUCCI STEFANIA