

CONTRATTO LOCAZIONE COMMERCIALE LOCALI FARMACIA DI FUNO

Registro n.3

L'anno duemilaquindici, il giorno 1 (uno) del mese di ottobre in Argelato e nella Residenza Comunale, tra le parti:

- a) La D.ssa Sara Solimena nata a Nocera Inferiore (Sa) il 12/11/1975, nella qualità di Responsabile pro-tempore del Settore Gestione Risorse Finanziarie, rappresentante del Comune di Argelato, ed a ciò autorizzato ai sensi dell'art.107 del T.U.E.L. n. 267/00, e dell'art. 48 del Regolamento per la Disciplina dei Contratti, domiciliato per la carica presso la sede comunale in Via Argelati n. 4, Codice Fiscale n.00968810374, la quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, in seguito per brevità denominato **"parte locatrice"**
- b) Il Dott. Giuseppe Villone nato a Foggia il 27/02/1972, il quale interviene in questo atto nella sua qualità di Legale Rappresentante della "Farmacia Comunale Funo s.r.l." e residente per la carica a Funo di Argelato Via Galliera n. 226, Codice Fiscale n. 02677641207, in seguito per brevità denominato **"parte conduttrice"**

Di comune accordo le parti sunnominate, che hanno i requisiti di legge,

PREMESSO

- che con deliberazione Consiliare n. 41 del 21 luglio 2006 esecutiva ai sensi di legge, veniva disposta la costituzione di un Società a Responsabilità Limitata denominata " Farmacia Funo SRL " alla quale veniva affidata la gestione del servizio Farmacia Comunale di Funo ubicata presso i locali, di proprietà comunale, posti in Funo, Via Galliera 226 - 40050 Funo - Tel.051/861309 Fax.051/861309 ad uso Farmacia Comunale e l'affidamento della gestione a decorrere dall'1.10.2006;
- che in data 4 agosto 2006 è stata costituita la Società sunnominata con atto Rep n. 77502 del Notaio Giovanni Saporì Lazzari;
- che i locali in cui viene esercitato il servizio pubblico appartengono al regime giuridico del patrimonio indisponibile dell'ente per destinazione;
- che con contratto rep. 2782 del 20/09/2006 i locali in cui viene esercitato il servizio pubblico sono stati concessi in locazione alla parte conduttrice per il periodo dal 01/10/2006 al 30/09/2015;

- che con deliberazione consiliare n. 49 del 30/09/2015 è stato rinnovato l'affidamento della gestione del servizio farmacia alla società Farmacia comunale di Funo s.r.l.

Tutto ciò premesso

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE.

1) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che accetta l'immobile sito in Funo di Argelato , via Galliera n. 226, della superficie di metri quadrati 210, adibiti ad uso commerciale e magazzino. E dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche, avendo ottenuto **concessione di edificazione e agibilità** e che sul medesimo non state effettuate opere in difformità; l'immobile è regolarmente censito in catasto come segue:

Foglio 42 Mapp. 281 sub 15 Cat. C01 mq 180 rendita € 3.885,82 (nato dalla soppressione dei sub 7 e sub 8) - Via Galliera n. 228, 40050 Funo di Argelato –
Proprietario Unico: **Comune di Argelato.**

2) La parte conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della locazione per la attività di farmacia e attività connesse e conseguenti . Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice. La parte conduttrice dichiara che l'unità immobiliare sita al piano terreno verrà utilizzata per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

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 L. 392/78. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

4) La locazione ha la durata di **nove** anni, con inizio dal **1° Ottobre 2015** e termine al **30 settembre 2024**, rinnovabile tacitamente come previsto dall'art. 28 della

legge 392/1978. La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma L. 392/78, con preavviso di mesi sei, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. 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. 15 (quindici) - dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore 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.

5) Il corrispettivo della locazione è stabilito in complessivi **€uro 40.272,00** (Quarantamiladuecentosettantadue/00) annue, da pagarsi in rate mensili anticipate di **€uro 3.356,00** (Tremilatrecentocinquantasei/00) entro il giorno 10 di ciascun mese, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario della parte locatrice intrattenuto presso l'Istituto Tesoriere.

Le parti, in relazione alla descrizione dell'immobile locato, così come descritto all'articolo 1) della presente scrittura, espressamente riconoscono che la valutazione complessiva del corrispettivo pecuniario convenuto è pienamente accettato senza riserve. Il canone così corrisposto sarà automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in relazione alla intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione.

La misura dell'aggiornamento sarà quella massima consentita dalla legge (**100%**). 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, di tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas, corrente industriale, in relazione alle quali la Parte Conduttrice provvederà ad eseguire a sua cura e spese la **volturazione** delle relative utenze, nonché tutte le spese condominiali ordinarie; quest'ultime dovranno essere pagate direttamente dalla parte conduttrice alla Parte Locatrice. In ogni caso tutte le somme che la parte locatrice avesse ad anticipare per conto della parte conduttrice per quanto innanzi detto, dovranno essergli da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il 10° giorno dal ricevimento della relativa richiesta. Sulle somme non corrisposte decorreranno interessi nella misura del tasso legale vigente per tempo.

L'inadempienza della parte conduttrice darà diritto alla parte locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto, colpa ed in danno di lei, con le conseguenze previste al citato art. 15 (quindici).

6) Il pagamento del canone non potrà essere sospeso nè ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

7) Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili 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.

8) La parte conduttrice si obbliga, in deroga agli artt. 1576 e 1609 cod. civ., ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni e manutenzioni ordinarie di qualunque natura, ad eccezione di quelle 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. "Per la ripartizione degli oneri accessori al presente contratto di locazione si fa rinvio alla *Tabella di ripartizione oneri accessori proprietario/conduuttore predisposta dalla Confedilizia e registrata a Roma - Atti privati al n. C 46286 in data 22.11.1994*".

9) La parte conduttrice dichiara che la cosa locatagli trovasi in buono stato locativo, adatta all'uso convenuto. 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.

10) Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa autorizzazione della 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, per qualsiasi causa essa si verifichi, 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.

11) La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata. La parte locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far ispezionare l'immobile affittato per accertarne lo stato ed il buon uso.

12) 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.

13) 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.

14) 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.

15) Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della parte conduttrice, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, questa perderà a titolo di penale parziale pattuita ogni diritto o pretesa che essa potrà avere nei confronti della parte locatrice in forza del presente contratto ovvero in virtù di diverse e successive obbligazioni. Resta, in ogni caso, salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento di tutti maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte conduttrice. Il tasso degli interessi è concordemente determinato nel tasso legale vigente per tempo.

16) Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

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

18) L'imposta di registrazione e imposta di bollo del presente contratto sono a carico della parte conduttrice; l'imposta di bollo è assolta mediante apposizione di n. due contrassegni telematici da euro 16.00, debitamente annullati sulla copia cartacea custodita agli atti dell'ufficio, contraddistinta dai seguenti identificativi: n. 01140179136200 e n. 01140179136198

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

20) Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

21) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello del domicilio della parte locatrice, ovvero, in difetto, quello ove ubicato l'immobile concesso in locazione.

22) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando 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.

23) Ai sensi di quanto disposto dalla legge n° 196/2003 (Privacy) e successive modifiche ed integrazioni, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata circa le

finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa la parte conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Redatto, confermato e sottoscritto in Argelato il 01/10/2015 .

Dott. Sara Solimena

Dott. Giuseppe Villone

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 per i casi di sublocazione e cessione del contratto); 4 (indennità giornaliera da ritardata restituzione); 5 e 7 (clausola aggiornamento di indice più favorevole; clausola 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); 15 (penale ed interessi di mora); 16 (imputazione nei pagamenti); 17 (elezione di domicilio); 21 (foro competente).

Redatto, confermato e sottoscritto in Argelato il 01/10/2015.

Dott. Sara Solimena

Dott. Giuseppe Villone