

**ACCORDO TRA IL COMUNE DI ZONE E LA PROFESSIONISTA GIACOMINA ALMICI PER IL PAGAMENTO DELL'INDENNITÀ
PER LA PERDITA DELL'AVVIAMENTO COMMERCIALE EX ART. 34 L.392/1978**

L'anno _____, addì _____, del mese di _____, in Zone, presso la casa Municipale,

TRA

Il Comune di Zone, (C.F. 80015590179), con sede in Zone via Monte Guglielmo nr. 42, (di seguito denominato "Locatore"), qui rappresentato dal Segretario Comunale nonché Responsabile dell'Area Amministrativa Finanziaria, Dott.ssa Sonia Bortolotti (C.F. _____), nominata con decreto sindacale n. 4 del 24.04.2025,

E

La professionista sig.ra Giacomina Almici, nata a _____, residente in _____, titolare dello Studio Elaborazione Dati Contabili (Consulente fiscale e contabile Legge nr. 4/2013) – Assicurazioni con sede in Zone (BS), Via Capriolo nr. 9 (P.IVA 02955700980 e C.F. _____), (di seguito denominata "Conduttore")

(di seguito congiuntamente definite "le Parti")

PREMESSO CHE

- a) in data 11.02.2008, il Locatore e il Conduttore hanno stipulato un contratto di locazione ad uso commerciale, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia in data 18.02.2008 al n. 1202, avente ad oggetto l'unità immobiliare sita in Zone (BS), Via Capriolo nr. 9, identificata catastalmente al Foglio 3, mapp. 128, Sub. 4, (di seguito "l'Immobile");
- b) la durata del suddetto contratto è stata pattuita in anni sei, con decorrenza dal 01.02.2008 e scadenza il 31.01.2014, e si è rinnovato per ulteriori 2 sessenni, con ultima scadenza il 31.01.2026;
- c) con lettera di disdetta del contratto di locazione inviata dal Locatore al Conduttore in data 18.07.2025, il Locatore ha comunicato la propria volontà di non rinnovare il contratto alla scadenza del 31.01.2026;
- d) il Conduttore ha accettato la disdetta da parte del Locatore e con lettera del 16.09.2025 ha comunicato la propria disponibilità a rilasciare l'immobile entro il 31.01.2026, richiedendo il pagamento dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale ex art. 34 L. 392/1978;
- e) le Parti intendono regolare ogni reciproca pretesa relativa al rapporto di locazione ed il riconoscimento al Conduttore dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale ex art. 34 L. 392/1978;
- f) con determinazione n. 186 del 03.11.2025 è stato approvato il presente schema di accordo per il pagamento dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale ex art. 34 L. 392/1978;

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente accordo, le Parti, per attuare quanto previsto dalla citata determinazione;

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1- Oggetto

1.1 Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente accordo.

1.2 Il Conduttore accetta espressamente la disdetta intervenuta da parte del Locatore ed i conseguenti effetti, ed è concorde nel far cessare il rapporto di locazione a tutti gli effetti di legge, alla data 31.01.2026, rilasciando entro la medesima data l'Immobile.

Art. 2- Riconsegna dell'Immobile

2.1 Il Conduttore si obbliga a riconsegnare l'Immobile al Locatore entro e non oltre la data del 31.01.2026, libero e sgombrato da persone e cose di sua proprietà, nello stato di fatto in cui si trova, salvo il normale deperimento d'uso.

2.2 La riconsegna avverrà previa redazione di un apposito "Verbale di Riconsegna Immobile", sottoscritto da entrambe le Parti, nel quale si darà atto dello stato dei luoghi e dell'avvenuta consegna delle chiavi.

Art. 3- Indennità per la perdita dell'avviamento

3.1 Il Locatore riconosce e si obbliga a corrispondere al Conduttore, ai sensi dell'art. 34, comma 1, Legge n. 392/1978, l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale.

3.2 Tale indennità è concordemente quantificata in euro 1.500,00 (euro millecinquecento/00), pari a 18 (diciotto) mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

3.3 Resta inteso che, qualora l'Immobile venisse adibito, entro un anno dalla cessazione del contratto di locazione di cui alle premesse, all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dal Conduttore, il Conduttore avrà diritto all'ulteriore indennità pari all'importo di cui al precedente articolo 3.2, ai sensi dell'art. 34, comma 2, Legge n. 392/1978.

Art. 4- Modalità di pagamento

4.1 L'importo di cui all'art. 3.2 sarà corrisposto dal Locatore al Conduttore contestualmente alla sottoscrizione del Verbale di Riconsegna di cui all'art. 2.2 e all'effettiva restituzione dell'Immobile, mediante bonifico bancario alle seguenti coordinate bancarie _____ intestate a Giacomina Almici Agenzia, Banca Popolare di Sondrio, filiale di Sale Marasino, con causale "Indennità per la perdita dell'avviamento – contratto di locazione del 11.02.2008".

4.2 Il Conduttore, con la ricezione di tale somma, rilascerà ampia e liberatoria quietanza.

4.3 Entrambe le Parti riconoscono che, ai sensi dell'art. 34, comma 3, Legge n. 392/1978, l'avvenuto pagamento dell'indennità costituisce condizione per l'esecuzione del rilascio dell'Immobile.

Art. 5- Rinuncia ad ogni ulteriore pretesa

5.1 Il Locatore ed il Conduttore, con la sottoscrizione del presente accordo e a saldo e stralcio di ogni pretesa, dichiarano espressamente, ai sensi degli artt. 1965 e 1970 c.c., di rinunciare in via definitiva e irrevocabile ad ogni e qualsiasi diritto, azione, pretesa, ragione o eccezione, presente e futura, derivante o comunque connessa al contratto di locazione, alla sua esecuzione, alla sua cessazione e alle sue conseguenze e rinuncia ad ogni azione giudiziaria o stragiudiziaria in relazione ai fatti e al rapporto dedotti in premessa.

5.2 Con il pagamento dell'importo di cui all'art. 3, il Conduttore dichiara di non avere null'altro a pretendere dal Locatore per qualsiasi titolo o causa, fatto salvo il diritto all'ulteriore indennità di cui al precedente art. 3.3.

Art. 6- Spese

6.1 Le eventuali spese (ad es. imposta di registro) relative alla cessazione del rapporto di locazione nonché in relazione al presente atto di transazione saranno integralmente a carico del Locatore.

6.2 Le parti pattuiscono che la presente scrittura privata sia registrata solo in caso d'uso e che i relativi costi siano a carico della parte che richieda la registrazione.

Art. 7- Legge applicabile e Foro competente

7.1 Il presente accordo è regolato dalla legge italiana. Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in merito all'interpretazione, validità o esecuzione del presente accordo, sarà competente in via esclusiva il Foro di Brescia.

Art. 8 – Dichiarazione

8.1 Le parti riconoscono e danno atto che il presente atto è stato oggetto di complessiva negoziazione tra le stesse e che, pertanto, non si rende necessaria la doppia sottoscrizione clausole ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c.

8.2 Il presente atto, composto di numero due pagine, viene redatto in duplice originale, ognuno dei quali rimane a ciascuna parte.

Letto, approvato e sottoscritto.

Zone, _____

Locatore

Per il Comune di Zone

Conduttore

La professionista