

COMUNE DI SAVIORE DELL'ADAMELLO

Provincia di Brescia

Repubblica Italiana

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE

AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

Repertorio n. /2025

L'anno duemilaventicinque addì del mese di in Savioire dell'Adamello nella
residenza comunale.

Con la presente scrittura privata tra i sottoscritti signori:

a), nata a (...) il, che dichiara di intervenire in
questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Savioire
dell'Adamello, codice fiscale 00951760172 e partita IVA 00590990982, che rappresenta
nella sua qualità di Responsabile del Servizio Tecnico, agente in attuazione del decreto
sindacale di nomina n° 1 del 09/01/2025 prot. 0000078/2025 di seguito nel presente
atto denominato semplicemente "Locatore";

b), nato a (...) il, residente a (...)
in Via, n., c.f., in possesso dei requisiti morali e
professionali necessari a svolgere attività di farmacista, di seguito nel presente atto
denominato semplicemente "Conduttore".

Premesso che:

- con nota P.G. nr. 583 del 04/02/2025 il dr. Laffranchi Andrea ha manifestato
l'impossibilità di proseguire la propria attività di farmacia presso i locali in cui è
ubicato in quanto gli stessi non risultano più idonei all'esercizio della professione
secondo le prescrizioni di legge rilevate dalla locale Azienda Tutela della Salute;
- l'attività di una farmacia ha una rilevanza sociale ed assistenziale pregevole ai fini del
perseguimento del pubblico interesse alla tutela della salute;

concessione dei locali da adibire al servizio di farmacia;

tutto ciò premesso, tra le parti come sopra rappresentate,

si conviene e si stipula quanto segue

- 1) Il locatore, concede in locazione ad uso diverso dall'abitazione al conduttore, che accetta per sé, i locali adibiti a somministrazione di prodotti farmaceutici e servizi alla persona in tal senso, in Saviole dell'Adamello, frazione di Valle, in Via Trento n. 80, così come in premessa descritti, da adibirsi ad esclusivo uso commerciale, pena la risoluzione del contratto;
- 2) Il conduttore si impegna a realizzare a sue spese gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanante dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione;
- 3) La durata della locazione è di anni sei con decorrenza dal e con scadenza al
- 4) È fatto divieto alla parte conduttrice di sublocare in tutto o in parte la cosa locata, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1143 C.C. fatto salvo quanto previsto dall'articolo 36 della citata Legge nr. 392/78.
- 5) È consentito al conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso alla parte locatrice, mediante PEC o lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione;
- 6) Ai sensi dell'art. 28 della legge n.392/78, è consentita la rinnovazione tacita per uguale periodo se nessuna delle parti comunica all'altra, con PEC o lettera raccomandata almeno dodici mesi prima della scadenza, che non intende rinnovarlo.

	7) Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 1.800,00 oltre all'IVA, ovvero in Euro 150,00 (centocinquanta/00) mensili oltre all'IVA, da pagarsi: 50% entro il 15 giugno ed il 50% entro il 15 dicembre di ogni anno, per il primo periodo 01/06/2025 – 31/12/2025, la rata dovrà essere versata entro il 30 settembre 2025 – a seguire entro il 15 dicembre la rata anticipata del 1° semestre 2026, presso la tesoreria comunale.	
	8) Decorsi venti giorni da detta scadenza, il mancato pagamento del canone costituisce motivo di risoluzione del contratto a norma dell'art. 1455 c.c.	
	9) Il canone, con decorrenza 01/06/2026, è aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, a norma dell'art. 24 L. n. 392/1978.	
	10) In caso di recesso anticipato del conduttore non si farà luogo ad alcun rimborso di spesa, né al conduttore, né all'eventuale subentrante nel contratto.	
	11) Il conduttore non può cambiare la destinazione dell'immobile e non può effettuare alcuna modificazione ai locali se non dietro autorizzazione scritta del locatore, fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice.	
	12) La parte conduttrice dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso;	

	13) Alla scadenza del contratto i locali dovranno essere lasciati liberi e le migliorie ed	
	addizioni apportate all'immobile resteranno a vantaggio della proprietà senza nulla	
	pretendere da parte del conduttore.	
	14) Le spese per oneri accessori ai sensi dell'articolo 9 della legge n.392/78 e ogni altro	
	onere inerente l'immobile locato sono a carico del conduttore (tassa rifiuti, fornitura	
	dell'acqua, dell'energia elettrica con monitoraggio con contatore/misuratore	
	dedicato POD, del riscaldamento gestione diretta PDR, spurgo delle fosse	
	biologiche e delle latrine, la fornitura di altri servizi comuni).	
	15) È onere del conduttore provvedere alla sottoscrizione di polizza civile verso terzi	
	per danni derivanti dalla gestione con un massimale unico minimo non inferiore ad	
	Euro 1.000.000,00, polizza incendio a garanzia del rischio locativo derivante dalla	
	gestione su un valore minimo di Euro 350.000,00 per l'immobile;	
	16) Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui	
	agli articoli 1576 e 1609 c.c. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti	
	di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini ed agli infissi, alla	
	superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, ai pavimenti e rivestimenti.	
	17) Il conduttore è custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a	
	sua colpa, negligenza o abuso, si impegna a non destinare i locali ad uso contrario	
	all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, pena la risoluzione	
	anticipata del contratto senza risarcimenti per il recupero delle spese degli anni	
	mancanti.	
	18) Il conduttore versa al locatore la somma di Euro 450,00	
	(quattrocentocinquanta/00) pari a tre mensilità a titolo di deposito cauzionale,	
	somma che verrà rimborsata alla scadenza del presente contratto previo verifica	
	dello stato dei locali.	

