

Allegato "F"

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 Savio-
re 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
Savio-
re 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 deliberazione della Giunta Comunale n. 20 del 27/03/2025 si è proceduto ad
esprimere indirizzo agli uffici competenti di procedere con gli atti necessari alla
locazione dell'immobile sito in Via Adamello nr. 10 e censito al foglio 20 mappale
109 subalterno _____ da adibirsi a commercio al dettaglio di generi alimentari;

	- il Comune di Savio dell'Adamello è proprietario dell'immobile situato in Via	
	Adamello nr. 10 e censito al foglio 20 mappale 109 subalterno _____, così	
	composto:	
	Locale commerciale da adibire a alla vendita di generi alimentari mq 40,20	
	Servizio igienico ad uso personale di mq 5,20	
	Vani complementari mq 4,57	
	- con determinazione del responsabile del Servizio Tecnico-Manutentivo nr. _____	
	del _____ si è provveduto ad approvare lo schema di contratto per la	
	locazione dei locali da adibire a commercio al dettaglio di generi alimentari;	
	- con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico-Manutentivo nr. _____	
	del _____ è stato approvato il verbale della commissione di gara e la	
	locazione dei locali commerciali di Via Adamello n. 10 è stata affidata al signor	
	_____, nato a _____ (___) il _____, residente a	
	_____ (___) in Via _____, n. ____, c.f. _____;	
	- l'esito della gara è stato pubblicato e notificato agli interessati nelle forme di	
	legge;	
	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 commercio al dettaglio di generi alimentari, in	
	Savio dell'Adamello, in Via Adamello n. 10, 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;	
	2	

	<p>3) La durata della locazione è di anni sei con decorrenza dal _____ e con scadenza al _____.</p>	
	<p>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.</p>	
	<p>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;</p>	
	<p>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.</p>	
	<p>7) Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro _____ oltre all'IVA, ovvero in Euro _____ (_____/____) 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 _____, 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.</p>	
	<p>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.</p>	
	<p>9) Il canone, con decorrenza _____, è aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per</p>	
	<p style="text-align: center;">3</p>	

	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, del riscaldamento, 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;	
	4	

	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 _____,	
	(_____ / __) pari a tre mensilità a titolo di deposito cauzionale,	
	somma che verrà rimborsata alla scadenza del presente contratto previo verifica	
	dello stato dei locali.	
	19) Le spese per la stipula e la registrazione del presente contratto sono a carico del	
	conduttore.	
	20) Le parti prendono atto che, ai sensi della D.G.R. 5018 del 26/06/2007 della	
	Regione Lombardia, l'immobile oggetto del presente atto è in possesso della	
	certificazione energetica codice identificativo n. _____ del	
	_____, valida fino al _____. A migliore illustrazione grafica dell'unità	
	immobiliare urbana locata si allega al presente atto, sotto la lettera "A" sottoscritta	
	dalle parti, planimetria dell'immobile di cui al foglio 20 mappale 109 subalterno	
	_____, fabbricato urbano così come da dichiarazione n. _____ di protocollo,	
	presentata all'Agenzia del Territorio, U.P. di Brescia, il _____. Il	
	locatore dichiara e il conduttore conferma che i dati catastali sopra riportati e la	
	planimetria allegata al presente atto sono conformi allo stato di fatto degli immobili.	
	5	

L'inadempimento ad una sola delle predette clausole darà luogo ipso jure alla risoluzione del contratto.

Per quanto non previsto nel presente contratto si fa rinvio agli articoli 1571 e segg. C.C. ed alla legge n. 392/78.

Il locatore - _____

Il conduttore - _____

La parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, delle clausole del presente contratto, che approvano espressamente e specificamente.

Il locatore - _____

Il conduttore - _____