

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

Il Sig. -----, nato a -----, domiciliato in -----,
C.F. -----, di seguito denominato locatore,

CONCEDE IN LOCAZIONE

ad APM Azienda Pluriservizi Monterotondo, in persona del Legale Rappresentante pro-tempore, -----, con sede in Piazza R. Baden Powell n. 1, 00015 Monterotondo, Roma, P. IVA 05843451005, di seguito denominata conduttore,

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare di 71 mq circa, posta in Riano (RM), Via dei Costaroni n.63, -estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare Foglio 17, Particella 60, Sub 503-, alle seguenti condizioni:

Art. 1

La locazione avrà durata di anni 6 (sei), con inizio dal 1 marzo 2016 e termine al 28 febbraio 2022. Il contratto si intenderà rinnovato se non interviene disdetta, tramite raccomandata A/R, almeno un anno prima della scadenza se proveniente dal locatore, almeno sei mesi prima se proveniente dal conduttore.

Art. 2

Il canone di locazione è stabilito di comune accordo tra le parti in Euro 16.200,00 (sedicimiladuecento/00) annuali, che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore in n. 12 rate mensili di Euro 1.350,00 (millecentocinquanta/00), a mezzo bonifico bancario, entro il 5 (cinque) di ogni mese. Il conduttore procederà all'aggiornamento del canone a partire dal secondo anno, nella misura pari al 75 per cento della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

Art. 3

Il Conduttore non potrà (adducendo pretese o eccezioni di qualsivoglia genere) ritardare o sospendere il pagamento del canone e delle altre somme dovute anche per oneri accessori. Il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata del canone o di altri oneri, di importo pari ad una mensilità del canone, comunque motivato, costituisce in mora il conduttore.

Art. 4

I locali si concedono per il solo uso di esercizio di farmacia con espresso divieto di sublocazione e/o cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione d'uso.

Art. 5

Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, comma 8 della legge 392/78, si stabilisce che unico motivo di recesso anticipato da parte del conduttore potrà essere il mancato rinnovo di convenzioni e/o autorizzazioni con il Comune di Riano, richieste dalla vigenti leggi ai fini dell'esercizio dell'attività di farmacia.

Art. 6

Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati adatti al proprio uso. Esso è costituito custode dei locali predetti e dovrà riconsegnare gli stessi in condizioni ottimali, salvo il deperimento d'uso; in caso contrario, il conduttore sarà tenuto al risarcimento del danno.

Art. 7

Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica dell'unità immobiliare.

Art. 8

Al conduttore non è concesso eseguire -senza il preventivo consenso scritto del locatore e, quindi, alle condizioni concordate- alcun lavoro di modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, ovvero agli impianti esistenti. Il locatore ha la facoltà di ritenere -senza dover in alcun modo indennizzare

o compensare il conduttore, che espressamente fin d'ora a ciò rinuncia- le eventuali migliorie od addizioni comunque eseguite dal conduttore, anche con la tolleranza del locatore. In caso contrario, ed a semplice richiesta del locatore, il conduttore sarà tenuto anche nel corso del contratto alla rimessione in pristino, a tutte sue cure e spese.

Art. 9

L'esecuzione sull'immobile di opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità (ai sensi dell'art. 23 legge 392/1978) o comunque di lavori, importanti ed improrogabili, necessari per conservare la destinazione dell'immobile o per scongiurare ulteriori danni che ne possano compromettere l'efficienza in relazione all'uso al quale lo stesso è adibito, comporta la possibilità per il locatore di aumentare il canone pattuito in misura pari all'interesse legale sul capitale destinato alle opere ed ai lavori effettuati, deducendo le indennità e i contributi percepiti (anche successivamente) dal locatore per le opere eseguite. Se il locatore richiede l'aumento entro 30 giorni dalla data di ultimazione delle opere, il nuovo importo del canone decorre da quest'ultima data; altrimenti, l'aumento decorre dal primo giorno del mese successivo a quello nel quale il conduttore riceve la richiesta. Il conduttore espressamente rinuncia ad ogni indennizzo per le fattispecie di cui agli artt. 1583-1584 codice civile. Fa carico al locatore, per i lavori dallo stesso eseguiti, ogni responsabilità in ordine all'ottenimento delle richieste autorizzazioni e per eventuali danni a persone o cose.

Art. 10

Sono interamente a carico del conduttore le spese -in quanto esistenti- di cui all'art. 9 legge n. 392/78 nonché le spese tutte inerenti e conseguenti alla sua attività. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire -in sede di consuntivo- entro 2 (due) mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o

l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà un acconto pari alla quota di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente. Sono altresì a carico del conduttore le spese del contratto di assicurazione dell'immobile e degli impianti -specificatamente, contro i rischi di incendio, scoppio ed allagamento.

Art. 11

Il conduttore si obbliga a osservare e far osservare ai suoi dipendenti il regolamento dello stabile e si impegna ad osservarle. Egli non può compiere atti o tenere comportamenti che possano recare molestia o disturbo agli altri abitanti dell'immobile.

Art. 12

Il conduttore deve permettere l'accesso nei locali al locatore, al suo amministratore e alle persone da essi delegate, qualora esistano ragioni motivate.

Art. 13

Qualora il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore dovrà permettere la visita dell'unità stessa una volta alla settimana per almeno due ore, esclusi i giorni festivi.

Art. 14

In caso di vendita, il conduttore ha il diritto di prelazione previsto e disciplinato dall'art. 38 della legge n. 392/1978.

Art. 15

Al conduttore spetta il diritto di prelazione, previsto e disciplinato dall'art. 40 della legge n. 392/1978, in caso di nuova locazione.

Art. 16

Il conduttore rinuncia all'indennità di avviamento di cui all'art. 34 della legge 392/1978 optando per la proroga di diciotto mesi del contratto medesimo.

Art. 17

Le parti si danno reciprocamente atto che la somma di Euro 2.400,00 (duemilaquattrocento/00), già versata a titolo di deposito cauzionale, rimarrà tale. Detto importo non potrà mai essere imputata in conto canoni e sarà restituita (aumentato degli interessi legali) al termine della locazione, sempreché siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte e, alla riconsegna dei locali, i locali si ritrovino nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il deperimento per l'uso normale.

Art. 18

Le spese di bollo per il presente contratto e per le conseguenti ricevute gravano sul conduttore. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del conduttore, con ripartizione della spesa in parti uguali tra conduttore e locatore.

Art. 19

Tutte le clausole di cui al presente contratto sono valide ed efficaci tra le parti che sottoscrivendo questo atto le approvano integralmente.

Art. 20

Il presente contratto non può essere modificato se non a mezzo di atto scritto; nello stesso modo devono essere approvate le eventuali modifiche.

Art. 21

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto valgono le norme di legge in materia nonché gli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto

Riano, li

Il conduttore

Il locatore

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile le parti dichiarano di aver letto e approvato espressamente tutti gli articoli del presente contratto nessuno escluso.

Il conduttore

Il locatore