

## CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE STRUMENTALE

TRA

Il Comune di Fabrica di Roma, con sede in via Cencelli n. 20 - Fabrica di Roma (VT), codice fiscale 0222350563, rappresentato dal Responsabile del Settore I, giusto Decreto Sindacale n. 3 del 24 marzo 2020, nella persona di Giovagnoli Marco, nato a Magliano Sabina (Ri), il 03/08/1986, residente in Fabrica di Roma, Via Velka n. 2, in qualità di Responsabile del Settore I, di seguito denominato **"locatore"**

E

La società "FARMAFABRICA S.R.L." con sede in FABRICA DI ROMA (VT), via Porta Vecchia n.19, codice fiscale 01988630560, rappresentata da BIGIOTTI FRANCESCO, nato a Viterbo, il 23/11/1962, residente in Bagnoregio, piazza Trento e Trieste n. 10, in qualità di LEGALERAPPRESENTANTE, di seguito denominata **"conduttore"**

### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

#### Art. 1

##### Immobile Locato

Il locatore, concede in locazione al conduttore:

- immobile di sua proprietà sito in FABRICA DI ROMA (VT), via Ligabue, destinazione comunale di mq 50,00 utili in corso di accatastamento al F. 12 – Part. 1103, da adibirsi ad uso esclusivamente commerciale.

#### Art. 2

##### Stato dell'immobile alla consegna

Il fabbricato locato viene consegnato alla Società "FARMAFABRICA S.R.L." nello stato in cui si trova, noto e gradito al conduttore.

Le eventuali migliorie o modifiche devono essere espressamente approvate dal locatore, salvo i casi d'urgenza.

Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria all'immobile locato, compresi gli impianti esistenti, senza preventivo consenso scritto del locatore.

Tutto quanto il conduttore faccia, con o senza preventivo consenso scritto del Locatore, rimarrà, comunque, a beneficio di quest'ultimo, senza alcun rimborso, a meno che il Locatore stesso non preferisca la restituzione dei locali nel pristino stato, in danno ed a spese del conduttore.

### **Art. 3**

#### **Durata**

La locazione è convenuta in anni 6 (sei), decorrenti dal ~~13/10~~ 2021 e scadenti il ~~13/10~~ 2027, e sarà rinnovata di 6 anni in 6 anni, salvo disdetta che ciascuna delle parti potrà esercitare a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, da inviare all'altra parte con preavviso di 6 (sei) mesi prima della scadenza.

È concessa la facoltà al conduttore di recedere dal presente contratto in qualsiasi momento ai sensi dell'art.27 L. 392/78, con preavviso di sei mesi da inviarsi a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Durante il periodo di preavviso ed anche a prescindere dall'eventuale rilascio dell'immobile locato, il Conduttore sarà tenuto all'integrale pagamento del canone e degli oneri accessori.

### **Art. 4**

#### **Canone di locazione**

Il canone annuo viene pattuito nella misura di euro 3.600,00 (euro tremilaseicento/00) e dovrà essere corrisposto in dodici rate mensili anticipate di euro 300,00 (euro trecento/00) entro il giorno 15 (quindici) di ogni mese a mezzo bonifico sul c/c bancario n. IT59C0306973030100000046004.

Trascorsi inutilmente 2 (due) mesi dalla data stabilita per il versamento, senza che esso sia stato effettuato, il Locatore avrà la facoltà di chiedere la risoluzione anticipata per colpa del Conduttore e l'immediato rilascio dell'unità immobiliare ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ.

Il canone rimarrà quello sopra menzionato invariato per i primi 3 anni di locazione: a partire dal quarto anno verrà aggiornato annualmente sulla base delle variazioni ISTAT in misura non superiore al 75% della variazione dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatisi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

Il conduttore non potrà per alcun motivo ritardare o sospendere il pagamento del canone e degli oneri accessori e non potrà far valere alcuna eccezione o azione nei confronti del Locatore se non dopo il pagamento delle rate scadute.

### **Art. 5**

#### **Attività**

Il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per lo svolgimento dell'attività di "farmacia", come previsto nelle tabelle merceologiche. Tale attività comporterà contatti diretti con il pubblico.

Salvo quanto disposto dall'art. 36 della Legge n. 392/1978, è fatto espresso divieto al Conduttore di dare una qualsiasi diversa destinazione, anche parziale, all'immobile locato.

È altresì espressamente vietata qualsiasi variazione, anche parziale, delle modalità di svolgimento dell'attività contrattualmente prevista.

La violazione dei detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

## **Art. 6**

### **Oneri a carico delle parti**

Le spese di manutenzione straordinaria dell'immobile locato e dei suoi impianti nonché le spese per ogni altra opera diretta alla conservazione dell'immobile locato, saranno sostenute dal Locatore con il conseguente obbligo per il conduttore di corrispondere, ad integrazione del canone, un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato dal Locatore, con decorrenza dal pagamento, effettuato dal Locatore, di ogni singola rata.

Le spese di manutenzione ordinaria dell'immobile locato sono a carico del Conduttore, così come gli oneri accessori.

Il Conduttore è tenuto a riconsegnare l'immobile allo scadere del presente contratto e/o in caso di cessata locazione, nel medesimo stato in cui lo stesso si trovava all'inizio della locazione, salvo il normale deperimento derivante dall'uso.

Il Conduttore dovrà consentire, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata da parte del Locatore, dell'amministratore dello stabile o di loro incaricati.

## **Art. 7**

### **Divieto di sublocazione**

La locazione è ad uso esclusivo della società conduttrice. Alla stessa è fatto divieto di sublocare o cedere tutti o in parte dei locali e di mutare la destinazione commerciale degli stessi.

La violazione del divieto di sublocazione comporterà la risoluzione a richiesta del Locatore.

## **Art. 8**

### **Registrazione del contratto**

La registrazione avverrà a cura del locatore che ne informerà il conduttore. Le spese di redazione, bollatura e registrazione del presente contratto, nonché per le conseguenti ricevute, saranno sostenute in parti uguali dal locatore e dal conduttore.

**Art. 9**

**Modifiche al presente contratto**

Il presente contratto, che viene sottoscritto in duplice originale, non può essere modificato senon a mezzo di atto scritto; nello stesso modo devono essere approvate le eventuali modifiche.

**Art. 10**

**Disposizioni di legge**

Per quanto non disciplinato nel presente contratto valgono le disposizioni di cui alla legge n. 392 del 27 luglio 1978 e successive modificazioni e/o integrazioni, nonché le disposizioni del Codice civile.

Letto, approvato e sottoscritto

Fabrica di Roma, 18/10/2021

Il Locatore \_\_\_\_\_

Il Conduttore \_\_\_\_\_