

## CONTRATTO DI LOCAZIONE D'IMMOBILE

ex artt. 27 e ss. L 392/1978

Con la presente scrittura privata, da valere tra le parti ad ogni effetto di legge, redatta in triplice copia

Tra

da una parte:

la Società Farmacia Concordia srl, piazza Matteotti n. 15, C.F. e P.IVA 03709660272, di seguito nominato LOCATORE, d'ora in poi anche la Società,

e dall'altra parte:

il dr. Michele Lipani, nato a Catania il 19.4.1954 e residente in Portogruaro in via Cavour n. 28, C.F. LPNMHL54D19C351J, P.IVA: 01761060274, appresso indicato come CONDUTTORE;

### PREMESSO

a) che la Società ha in gestione l'immobile ( di proprietà Comunale) sito in Concordia Sagittaria, Via Caduti della Patria n. 7, piano terra, della superficie complessiva di mq. 80 circa ed e autorizzata da parte del Comune a sublocare codesto locale per attività mediche .

b) che il dr. Michele Lipani è interessato ad assumere in locazione l'immobile sopra descritto al fine di esercitarvi la propria professione di medico di medicina generale anche in convenzione con l'Aulss 4 "Veneto orientale" per la medicina di base di cui è titolare;

c) che, anche ai sensi dell'art. 1578 c.c., la Società dichiara che l'immobile oggetto di quest'atto al momento della consegna è in regola con tutte le norme edilizie ed urbanistiche vigenti, con tutti i requisiti tecnici e strutturali anche per l'immediato ottenimento delle autorizzazioni sanitarie, immediatamente utilizzabile per l'attività tipica su descritta del conduttore,

### CONVENGONO

1. Ricezione delle premesse: le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto a valere anche quale patto;

2. Oggetto e assunzione di garanzia da parte del locatore: il locatore, con la sottoscrizione del presente contratto, concede in locazione ex artt. 27 e ss. L. 392/1978 per attività di studio medico al conduttore, che a tale titolo accetta, l' immobile sito in Concordia Sagittaria, via Caduti della Patria n. 7, piano terra, della superficie complessiva di mq. 80 circa; contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto la parte locatrice consegna i locali in oggetto al conduttore, garantisce che il predetto immobile è in regola con tutte le norme urbanistiche vigenti e che per lo stesso sussistono anche tutte le condizioni prescritte dalla legge ai fini della agibilità, occupabilità, abitabilità ed allaccio alla fogna, impegnandosi a mallevare la parte conduttrice da qualsivoglia pregiudizio possa derivare (anche in relazione all'attività professionale da quest'ultima svolta) da qualsiasi genere di

1  


irregolarità urbanistica o amministrativa riguardante i locali in oggetto e le sue pertinenze. Ad ogni modo la revoca di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla agibilità e alla destinazione d'uso contrattualmente pattuita tra le parti per l'immobile de quo comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto ex art. 1456 c.c. mediante invio da parte del conduttore d'apposita comunicazione con ricevuta A/R al domicilio del locatore;

3. Durata: la locazione avrà la durata di anni sei con inizio dalla consegna del locale prevista il 29.04.2024 fino al 28.04.2030;

Il conduttore/locatore ha facoltà di recedere anticipatamente dall'odierno contratto purché con preavviso di almeno sei mesi. Alla scadenza naturale il contratto si intenderà rinnovato se il conduttore non darà disdetta con preavviso di sei mesi tramite lettera raccomandata, ovvero se il locatore non eserciterà la facoltà di diniego della rinnovazione per i motivi di cui all'art. 29 L. 392/1978 con le modalità ed i termini ivi previsti;

4. Canone di locazione: il canone annuo di locazione è stabilito in Euro **7.080,00 (Iva esclusa)** da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro **590,00 (Iva esclusa)** ciascuna di uguale importo tramite bonifico bancario sul c/c n. 000015084249 intestato a Farmacia Concordia srl in essere presso la Banca Crédit Agricole Filiale di Concordia Sagittaria; IBAN IT25S0623036070000015084249 entro il giorno cinque di ciascun mese;

5. Termini di pagamento: il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento dei canoni scaduti;

6. Destinazione dei locali: il conduttore s'impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti nelle premesse se non dietro esplicito consenso scritto del locatore. Il mutamento di destinazione senza consenso è considerato di comune accordo grave inadempimento contrattuale con conseguente risoluzione automatica di diritto del contratto;

7. Sub-locazione: E consentita previo autorizzazione del locatore la ulteriore sub-locazione in favore di medici specialisti (es. cardiologo, ortopedico, pediatra, etc.), purché ciò avvenga nel rispetto di quanto previsto nel presente contratto e purché ciò non comporti alcun onere aggiuntivo a carico del locatore e che non siano in contrasto con le norme dell'Aulss che rilascerà l'autorizzazione sanitaria;

8. Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa: Ai fini di quanto previsto dall'articolo 27, comma 8° della legge 392/ 1978, si dichiara che specifico motivo di recesso per giusta causa del conduttore, potrà essere il pensionamento, la revoca per qualunque motivo di una delle autorizzazioni amministrative sopra indicate nonché di quelle inerenti la sua specifica attività svolta, o il mancato godimento o impossibilità di fruizione normale di utenze richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività su descritte da esercitarsi da parte del conduttore che potrà comunque avvalersi di detta facoltà per sopravvenuta insufficienza dei locali per espansione dell'attività, il diniego di concessione o di rinnovo da parte della P. A. della licenza d'esercizio nonché di tutte quelle autorizzazioni amministrative necessarie alla specifica attività del conduttore, sempre che non dipendano da fatto colposo o doloso dello stesso;

2





9. Conformità dei locali: Con salvezza di quanto prescritto dall'art. 2 del presente contratto in materia di licenze ed autorizzazioni amministrative, il conduttore dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto. Lo stesso viene locato arredato, con sala d'attesa, stanza adibita a studio medico, stanza adibita ad uso piccole medicazioni, vaccinazioni etc., stanza adibita a segreteria, spogliatoio, doppi servizi, (incluso per disabili)

10. Riparazioni e oneri accessori: Tutte le riparazioni di cui all'articolo 1609 del cc e le riparazioni di piccola manutenzione previste dall'articolo 1576, sono a carico del conduttore così come ogni altra spesa di ordinaria gestione inerente all'immobile; il locatore potrà sostituirsi al conduttore qualora questa non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo / onere dovrà esserle rimborsato entro trenta giorni dall'eventuale versamento;

11. Deposito cauzionale: il conduttore deposita la somma senza IVA in base a quanto stabilito nell'art. 15 del DPR 633/72 di Euro 590,00 (versati contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto che ne costituisce quietanza) pari a una mensilità di canone come specificato nell'art. 4 e ciò in garanzia dei danni, accantonata come in cauzione. Detta somma sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà essere mai imputata in conto canoni;

12. Autorizzazione all'accesso: Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al locatore, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività del conduttore;

13. Esonero di responsabilità: Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione degli impianti relativi ai servizi attualmente installati o da installare e da eventuali danni rati a terzi per l'esercizio dell'attività svolta in detti locali ove non dipendente da fatto omissivo o commissivo del locatore stesso;

14. Dichiarazione del conduttore: Il conduttore all'atto della consegna verrà costituita custode dell'immobile e dichiarerà di avere attentamente visitato i locali, di averli trovati in buono stato di manutenzione e adatti all'uso convenuto, ovvero verbalizzando eventuali difetti preesistenti, obbligandosi a restituire l'immobile e gli impianti al termine della locazione nello stesso stato salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Ai fini e per gli effetti di quanto previsto dall'articolo 2051 e 2053 cc le parti sono e rimarranno responsabili per fatti od omissioni o commissioni secondo dipendenza degli stessi da comportamento a ciascuno riferibile in via esclusiva. Il conduttore si obbliga ad osservare ed a fare osservare dai propri dipendenti, e/o colleghi e/o pazienti il regolamento interno dello stabile ove l'immobile locato è sito. Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione;

15. Spese: Sono a carico di entrambe le parti nella misura del 50% l'imposta di bollo, la spesa di registrazione del presente contratto e degli eventuali rinnovi;

16. Registrazione: Il presente contratto sarà registrato a cura del locatore;



3

