

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata:

- Il COMUNE DI SERLE della Provincia di Brescia con sede in P.zza Boifava, 13  
C.F. 80012350171 – P.IVA 00798640173

in seguito anche indicato come Locatore;

ed il Signor:

- A ----- nato a ----- (Bs) il 00/00/0000 e residente in ----- (Bs)  
Via ..... n.00, C.F. ABCABC00D00B157A – P.IVA 0123456789;

esercente l'attività di Fisioterapista, in seguito anche indicati come Conduttore,

convengono e stipulano quanto segue:

**01)** Il Comune di Serle concede in locazione ai predetti conduttori, l'unità immobiliare ad uso commerciale sita in Serle (Bs) Via Galileo Galilei n. 9, presso il Centro Integrato "Montegnana", iscritta al N.C.E.U. dello stesso Comune, foglio NCT/23, mapp. 64, sub. 93 per una superficie complessiva di mq 144.

**02)** I locali in locazione vengono consegnati privi degli arredi e delle attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività, che dovranno essere acquistati ed installati a cura e spese del locatario e, al termine della locazione, rimarranno di sua proprietà.

**03)** La durata della locazione è stabilita in anni tre, con decorrenza dal 01/11/2021. Essa si intenderà prorogata per ulteriori tre anni qualora non venga data disdetta da una delle parti 6 mesi prima con lettere raccomandata a.r., come di seguito specificato ai punti 16 e 17 del presente contratto.

**04)** L'immobile è concesso in locazione esclusivamente per uso commerciale al fine di consentire ai conduttori l'espletamento dell'attività di "Studio di terapia della riabilitazione, per cui dichiarano di essere in possesso di tutte le autorizzazioni amministrative, nel senso più ampio del termine, necessarie allo svolgimento dell'attività suddetta.

**05)** I locali si concedono per l'uso esclusivo di "Studio di terapia della riabilitazione", con divieto di sublocazione, anche parziale a terzi.

**06)** Il canone annuo di locazione è stabilito nella misura complessiva di Euro XXX (\_\_\_\_\_), che i Conduttori si impegnano solidalmente a pagare in rate semestrali anticipate, ciascuna di Euro XXX (\_\_\_\_\_), da corrisondersi al domicilio del Locatore entro il decimo giorno dell'inizio di ogni semestre. Il locatore dovrà ritenersi soddisfatto al percepimento del canone a prescindere dal soggetto che vi ha provveduto.

**07)** Le parti convengono che il canone sarà aggiornato, a partire dall'inizio del secondo anno, nella misura del 75% della variazione ISTAT, verificatasi nell'anno precedente, riferita al secondo mese antecedente la scadenza del contratto, con effetto dal mese successivo a quello in cui la proprietà ne avrà fatto richiesta.

**08)** I Conduttori dichiarano di aver ispezionato l'immobile e di averlo trovato in buono stato di manutenzione e pulizia, esente da difetti o altri vizi, idoneo all'uso che intendono farne. Si impegnano a restituirlo, al termine della locazione, nelle stesse condizioni odierne, salvo il normale deperimento d'uso.

**09)** Saranno a carico del conduttore tutti gli oneri relativi alla conduzione dell'immobile: utenze, spese condominiali, forniture dei servizi comuni e quant'altro.

**10)** Le piccole riparazioni di cui all'art. 1609, a norma dell'art. 1576, sono a carico del conduttore.

**11)** Le riparazioni e le opere di manutenzione straordinaria come previsto dall' art. 1576 c.c. ed ogni altra riguardante gli impianti tutti, sono a carico del locatore. Il locatore si impegna a provvedere direttamente alle riparazioni segnalate dai conduttori. Qualora in caso di riparazioni urgenti, i conduttori Vi provvedano direttamente, il locatore si impegna a rimborsare le spese sostenute anche mediante compensazione con il canone di locazione.

**12)** I conduttori si obbligano a non apportare alcuna modifica ai locali nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. I miglioramenti e le addizioni eseguiti dagli inquilini, resteranno a favore del locatore al termine della

locazione, il quale si impegna al rimborso delle spese sostenute e documentate, rimborso che potrà avvenire anche mediante compensazione con il corrispettivo pattuito per la locazione, per un importo massimo di € 4.000,00 (Quattromila/00).

**13)** Le opere di manutenzione ordinaria dei beni, oggetto di locazione, sono interamente a carico del locatario, mentre quelle di manutenzione straordinaria restano a carico del Comune, fatta eccezione per gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria migliorativa dei locali. Sono a carico del locatario eventuali modifiche sull'immobile e/o integrazioni degli impianti tecnologici, finalizzati ad un migliore svolgimento dell'attività. In tal caso, il locatario, prima di effettuare tali interventi, dovrà ottenere l'autorizzazione del Comune. Al termine del contratto, i miglioramenti resteranno di proprietà del Comune, senza che il locatario abbia diritto ad alcuna indennità, in deroga alle disposizioni di cui all'art. 1592 C.C. 3 In sede di riconsegna dell'immobile, il locatario dovrà produrre al Comune una dichiarazione sulle eventuali modifiche apportate agli impianti nel periodo di uso e fornire le relative schede degli impianti aggiornate.

**14)** I conduttori esonerano il locatore da ogni responsabilità per qualsiasi danno che potesse provenirgli da fatto di terzi e segnatamente per furti.

**15)** I conduttori hanno diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto, così pure come in caso di vendita.

**16)** Alla prima scadenza del contratto il locatore ha la facoltà di comunicare il diniego della rinnovazione del contratto per uno dei motivi di cui all'art. 3 della legge 9 dicembre 1998 n. 431, che deve essere comunicato a mezzo di lettera raccomandata A.R. con il preavviso di almeno sei mesi. Alla stessa scadenza i conduttori hanno la facoltà di comunicare disdetta con il preavviso di almeno sei mesi a mezzo di lettera raccomandata A.R. senza necessità di comunicare il motivo.

**17)** Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha il diritto di attivare la procedura per il rinnovo o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi

prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui sopra. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni, salvo quanto convenuto all'art. 6 relativamente alla consistenza del canone.

**18)** I conduttori, qualora ricorrano gravi motivi, possono recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi a mezzo raccomandata A.R.

**19)** Tutte le spese del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni, nonché le tasse e soprattasse di bollo e le spese di esazione e quietanza, sono a carico dei conduttori, salvo l'imposta di registro che è a carico in misura uguale di entrambe le parti.

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le Parti rimandano a quanto previsto dal codice civile e dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, per qualsiasi controversia si conviene la competenza del foro di Brescia.

Letto, confermato e sottoscritto.

Serle, li \_\_\_\_\_

**Il Locatore**

P COMUNE DI SERLE

---

**Il Conduttore**

---