

**SCHEMA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE COMMERCIALE
DESTINATO ALLA VENDITA DI PRODOTTI FARMACEUTICI**

(Schema di contratto da stipularsi nella forma di atto pubblico amministrativo e pertanto oggetto delle dovute integrazioni)

tra

PATRIMONIO BOVEZZO S.R.L. con unico socio [...]

(di seguito, **Locatrice**),

e

[Dati aggiudicatario]

(di seguito, **Conduttrice**),

(La Locatrice e la Conduttrice verranno, nel prosieguo, indicate cumulativamente anche come **Parti**).

Premesso che

- a. che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 19 luglio 2023 il Comune di Bovezzo ha deliberato l'atto di indirizzo per l'avvio della procedura ad evidenza pubblica di concessione della licenza della farmacia comunale sita in Via Vittorio Veneto 17a;
- b. che con Determinazione a contrarre n. xx del GG/MM/AAAA si è provveduto ad approvare il bando di gara ed i relativi allegati;
- c. che con atto di determinazione n. xx del GG/MM/AAAA del Funzionario Area Finanziaria si è provveduto ad approvare il verbale di gara relativo all'aggiudicazione definitiva della concessione del servizio farmacia per 30 (trenta) anni a favore di [dati aggiudicatario];
- d. in data 27 ottobre 2011 è stato costituito dal Comune di Bovezzo il diritto di superficie a favore della società Patrimonio Bovezzo S.r.l. per la durata di anni 30 (trenta) sull'area identificata al catasto con i seguenti dati: Sezione Urbana NCT, foglio 12 (dodici), particella 385 (treottocinque);
- e. la Locatrice è proprietaria in diritto di superficie dell'immobile sito in Comune di Bovezzo (BS) e precisamente in Via Vittorio Veneto n. 17a identificato e classato al catasto dei fabbricati con i seguenti dati:
 - Sezione Urbana NCT, foglio 12 (dodici), particella 385 (treottocinque), categoria C/1, classe 7, rendita catastale euro 4.055,48;il bene è meglio identificato graficamente nell'estratto di mappa qui allegato quale **Allegato XX**;
- f. che la presente locazione costituisce attuazione alla concessione del servizio per la gestione della Farmacia Comunale, di cui la fruizione dei locali rappresenta diretta necessità per l'espletamento del servizio stesso;
- g. la Conduttrice è interessata a condurre in locazione, e la Locatrice a sua volta è disponibile a concedere in locazione alla Conduttrice, il suddetto Immobile, alle condizioni e ai termini di cui al presente contratto (di seguito, **Contratto**);

tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente Contratto,

**LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO
QUANTO SEGUE**

ARTICOLO 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

1.1. A partire dal **GG/MM/AAAA**, la Locatrice concede in locazione alla Condittrice, che accetta, l'Immobile adibito ad uso farmacia alle condizioni ed ai termini di cui al presente Contratto. Le Parti si danno reciprocamente atto che ai fini del presente Contratto il termine "Immobile" comprende altresì gli impianti e gli altri elementi permanentemente destinati a servizio del medesimo e di proprietà della Locatrice.

1.2. La Condittrice riconosce che la locazione è convenuta a corpo e non a misura e, quindi, rinuncia a formulare eccezioni in merito ad eventuali riduzioni del Canone Annuo (come di seguito definito) in ragione della superficie dell'Immobile, riconoscendo che la stessa non avrà alcuna rilevanza.

ARTICOLO 2 - USO DELL'IMMOBILE

2.1. L'immobile viene concesso in locazione alla Condittrice per essere da quest'ultima destinato esclusivamente allo svolgimento dell'attività di Farmacia Comunale. La Condittrice non potrà mutare - nemmeno parzialmente - tale destinazione d'uso pena la risoluzione del contratto.

2.2. Sarà cura e responsabilità esclusiva della Condittrice ottenere e mantenere in vigore per tutta la vigenza del Contratto, a proprie spese, ogni permesso/autorizzazione/nulla osta/licenza/concessione (cumulativamente, **Autorizzazioni**) necessari per l'esercizio nell'immobile della propria attività. Resta inteso che l'eventuale mancanza di Autorizzazioni non farà venire meno l'obbligo della Condittrice di adempiere alle obbligazioni tutte previste nel presente Contratto, né potrà considerarsi - per qualsivoglia motivo - imputabile alla Locatrice, rinunciando sin d'ora la Condittrice a qualsiasi diritto o azione verso la Locatrice in relazione al mancato o ritardato ottenimento, mantenimento in vigore o rispetto di tali Autorizzazioni.

2.3. La Condittrice si impegna in particolare a:

- (i) rispettare qualsiasi vigente nonché futura normativa applicabile in relazione all'attività condotta presso l'Immobile;
- (ii) adottare ogni misura e precauzione che potrebbe essere richiesta dai regolamenti applicabili e dalle competenti autorità per ragioni di sicurezza sui luoghi di lavoro;
- (iii) adottare ogni misura e precauzione che potrebbe essere richiesta o raccomandata dai regolamenti applicabili e dalle competenti autorità, con riguardo alla gestione e al controllo dei consumi energetici e idrici e della produzione e dello smaltimento dei rifiuti nonché, in generale, alla sostenibilità ambientale.

ARTICOLO 3 – CONSEGNA - DURATA

3.1. Fatte salve ulteriori intese tra le Parti, la Locatrice consegnerà l'Immobile alla Condittrice a partire dal **GG/MM/AAAA** (di seguito, **Data di Consegna**) coincidente data di inizio della Concessione del servizio di gestione della farmacia comunale stipulata tra la Condittrice ed il Comune di Bovezzo. A tale riguardo, la Condittrice dichiara di essere a piena conoscenza dello stato di fatto, di diritto e manutentivo dell'Immobile e di considerarlo pienamente idoneo all'uso indicato all'Articolo 2 che precede, esente da vizi e/o difetti che possano pregiudicarne l'utilizzazione in conformità al presente Contratto e/o che possano influire sulla salute di chi vi svolge l'attività, con rinuncia sin da ora a far valere nei confronti della Locatrice qualsiasi diritto o pretesa afferenti qualsiasi inidoneità dello stesso rispetto all'uso convenuto. La Condittrice si impegna a riconsegnare l'immobile alla scadenza del contratto nel medesimo stato, salvo il normale uso.

3.2. La locazione avrà durata a partire dal **GG/MM/AAAA** (di seguito, **Data di Decorrenza**) al 27/10/2041, ovvero fino alla scadenza del diritto di superficie costituito dal Comune di Bovezzo a favore della società Patrimonio Bovezzo S.r.l.

3.3. Alla scadenza non è previsto il rinnovo del contratto.

3.4. Le Parti convengono che non è in alcun caso consentito a nessuna delle Parti recedere dal Contratto, neppure – con riferimento alla Condittrice – in caso di “gravi motivi” ai sensi dell’articolo 27, ottavo comma, della Legge 392/1978, che deve dunque intendersi espressamente derogato.

3.5. Le parti convengono che con il mutuo consenso di entrambe, e previa delibera di indirizzo del Consiglio comunale di Bovezzo, è possibile risolvere anticipatamente il presente Contratto di locazione a condizione che la sede farmaceutica affidata in Concessione alla Condittrice venga trasferita in altri locali ricompresi all’interno della zona di pertinenza.

ARTICOLO 4 - CANONE ANNUO E ONERI ACCESSORI

4.1. Il canone annuale di locazione, dovuto a partire dalla Data di Decorrenza (di seguito, **Canone Annuo**) è pari ad Euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero), oltre IVA;

4.2. Il Canone Annuo verrà versato dalla Condittrice a partire dalla Data di Decorrenza e per tutta la durata del Contratto, in rate trimestrali anticipate pari a Euro 9.000,00 (novemila virgola zero zero), oltre iva, ciascuna con scadenza entro e non oltre il giorno 10 (dieci) del mese in cui viene emessa la fattura.

I pagamenti saranno eseguiti a mezzo bonifico bancario secondo le coordinate che verranno per tempo comunicate dalla Locatrice.

4.3. Il Canone Annuo sarà assoggettato annualmente, a partire dall’inizio del 2° (secondo) anno di locazione - senza necessità di preventiva richiesta della Locatrice - ad aggiornamento automatico in misura pari al 75% (settantacinquepercento) della variazione, se e in quanto positiva, accertata dall’ISTAT dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell’anno precedente (FOI). In caso di cancellazione ovvero sostituzione dell’indice ISTAT, l’indicizzazione annuale del Canone Annuo sarà effettuata sulla base del nuovo indice che sostituirà l’indice ISTAT, ovvero dall’indice per il tempo esistente più simile all’attuale indice ISTAT.

4.4. Il pagamento del Canone Annuo non potrà essere in alcun caso sospeso e/o ritardato e/o compensato dalla Condittrice anche qualora la Condittrice vanti diritto e/o pretese nei confronti della Locatrice, rimanendo tra le Parti convenuto che la Condittrice potrà far valere tali diritti o pretese attraverso un separato procedimento. Il ritardato pagamento, anche parziale, del Canone Annuo rispetto alle scadenze convenute comporterà l’applicazione di interessi di mora nella misura *pro tempore* fissata dal D.Lgs. n. 231/2002 a decorrere dal giorno in cui il pagamento è dovuto e sino al giorno dell’effettivo pagamento.

4.5. In aggiunta a quanto precede, la Condittrice terrà a proprio carico, per intero, gli oneri accessori, come definiti all’articolo 9 della Legge 392/1978, connessi con l’utilizzo e l’occupazione dell’Immobile e ogni tassa, imposta e/o tariffa dovuta in ragione dell’occupazione dell’Immobile a titolo di locazione (ivi incluse le tasse relative al servizio di smaltimento dei rifiuti solidi urbani, comunque denominate), sostenendo direttamente le relative spese. La Condittrice provvederà inoltre, a proprie cure e spese, (i) all’allacciamento delle attrezzature e degli impianti di qualsiasi

natura necessari per l'esercizio delle proprie attività a proprio nome e/o (ii) alla stipula, a proprio nome, dei contratti per la fornitura delle utenze.

ARTICOLO 5 - GARANZIE

5.1. A garanzia del puntuale pagamento del Canone Annuo, della buona conservazione dell'Immobile e - in generale - dell'esatto adempimento di tutti gli impegni assunti dalla Conduttrice nel presente Contratto, la Conduttrice consegnerà alla Locatrice, contestualmente alla stipula del presente Contratto, la somma di Euro 9.000,00 (novemila virgola zero zero), pari a n. 3 mensilità del Canone Annuo a titolo di deposito cauzionale. (Si potrà prevedere anche Fidejussione bancaria/assicurativa)

5.2. A semplice richiesta della Locatrice, l'importo del deposito cauzionale dovrà - con cadenza annuale - essere aumentato in modo che il suo ammontare sia pari a 3 (tre) mensilità del Canone Annuo a regime pro-tempore dovuto dalla Conduttrice.

5.3. La garanzia come sopra costituita sarà restituita dalla Locatrice alla Conduttrice entro 60 (sessanta) giorni dalla cessazione del Contratto, ma ad avvenuto adempimento di tutte le proprie obbligazioni da parte della Conduttrice e previa verifica dello stato dell'unità immobiliare.

ARTICOLO 6 - STATO DELL'IMMOBILE E CUSTODIA

6.1. La Conduttrice è costituita custode dell'Immobile e si obbliga ad usare e mantenere l'Immobile stesso in ottime condizioni di manutenzione, adempiendo debitamente e puntualmente, tra gli altri, agli obblighi assunti ai sensi del successivo Articolo 7.

6.2. La Conduttrice dà atto e dichiara di aver ricevuto dalla Locatrice le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dell'Immobile, ivi inclusa la relativa attestazione di prestazione energetica qui acclusa quale **Allegato XX**.

ARTICOLO 7 - MANUTENZIONE

7.1. Sono ad integrale ed esclusivo carico della Conduttrice gli oneri ed i costi tutti inerenti (i) la manutenzione, le riparazioni e gli interventi - di qualsivoglia specie - di natura ordinaria inerenti all'Immobile e relativi impianti, pertinenze ed accessori, nonché (ii) gli interventi di adeguamento normativo correlati alla propria attività (tra cui, a titolo esemplificativo, adeguamenti in materia di sicurezza, igiene e prevenzione incendi). Con riferimento alla manutenzione degli impianti, la Conduttrice si impegna a stipulare con ditte specializzate contratti per la manutenzione ordinaria periodica.

7.2. La Conduttrice dovrà ottenere a proprie spese tutti i permessi necessari per realizzare i suddetti lavori di manutenzione e adeguamento normativo e dovrà conformarsi a tutti i regolamenti applicabili e le direttive emanate dalle competenti autorità in relazione a ciò. La Conduttrice dovrà tenere indenne la Locatrice da qualsiasi pregiudizio di qualsiasi natura che possa essere sofferto dalla Locatrice per effetto dell'esecuzione dei suddetti lavori di manutenzione e/o adeguamento normativo. La Conduttrice dovrà consegnare alla Locatrice, tempestivamente e comunque non oltre 30 (trenta) giorni dalla conclusione dei lavori, una copia completa di tutte le pratiche, elaborati grafici e autorizzazioni ottenute.

7.3. Qualora la Conduttrice dovesse omettere di dare esecuzione agli interventi a suo carico o di stipulare i contratti di manutenzione periodica ai sensi dell'Articolo 7.1 che precede e a tale

inadempimento non venisse posto rimedio entro i 15 (quindici) giorni lavorativi successivi alla relativa comunicazione della Locatrice, la medesima Locatrice potrà provvedervi direttamente e - in tale caso - la stessa avrà il diritto di ottenere dalla Conduttrice il rimborso entro 30 (trenta) giorni delle spese e costi sostenuti aumentato degli interessi calcolati al tasso stabilito ai sensi del D.Lgs. 231/2002.

7.4. Fatto salvo quanto previsto agli Articoli 7.1 e 7.2 che precedono, sono ad integrale ed esclusivo carico della Locatrice gli oneri ed i costi tutti inerenti la manutenzione straordinaria dell'Immobile, relativi impianti, pertinenze ed accessori. La Conduttrice dovrà tollerare i relativi lavori, rimanendo inteso che in nessun caso la realizzazione di tali lavori darà diritto alla Conduttrice di richiedere alcuna riduzione del Canone o risoluzione anticipata del presente Contratto o altro indennizzo di sorta.

ARTICOLO 8 - MODIFICHE, ADDIZIONI, MIGLIORIE - RICONSEGNA

8.1. La Conduttrice potrà apportare all'Immobile modifiche, addizioni e migliorie solo previa autorizzazione scritta della Locatrice e - comunque - a condizione che la Conduttrice abbia ottenuto i necessari titoli abilitativi e che tali modifiche/addizioni/migliorie:

- (i) non comportino nocumento alla solidità strutturale degli stessi;
- (ii) siano realizzate in conformità alla normativa (anche regolamentare) *pro-tempore* vigente;
- (iii) non comportino aumenti di volumetria o variazioni della sagoma;
- (iv) non determinino alcun aggravio di oneri fiscali o di altro genere ovvero alcun pregiudizio a carico della Locatrice.

8.2. In caso di violazione da parte della Conduttrice del divieto di apportare addizioni, modifiche, migliorie senza il preventivo consenso scritto della Locatrice, quest'ultima avrà diritto di chiedere e di ottenere immediatamente la rimessione in pristino, a cura e spese della Conduttrice, dell'Immobile, fermo restando il diritto della Locatrice di richiedere il risarcimento dei danni subiti.

8.3. La Conduttrice sosterrà tutti i costi relativi alle predette modifiche/addizioni/migliorie e sarà interamente responsabile nei confronti della Locatrice per ogni conseguenza pregiudizievole e danno causato - direttamente e/o indirettamente - all'Immobile e/o ai relativi impianti e/o a terze parti in qualsivoglia modo derivante dalle predette modifiche/addizioni/migliorie, così come per ogni violazione di legge, inclusa la normativa ambientale.

8.4. Alla cessazione, per qualsivoglia motivo, del presente Contratto:

- (i) la Conduttrice sarà tenuta a riconsegnare l'Immobile in ottime condizioni, salvo il normale deterioramento d'uso, libero da cose sue e persone;
- (ii) per ogni modifica/addizione/miglioria eventualmente apportata all'Immobile ai sensi di cui all'Articolo 8.1 che precede, la Locatrice sarà libera di decidere di trattenere la stessa, nel quale caso la Conduttrice sarà obbligata a lasciarla senza avere diritto di ricevere dalla Locatrice il pagamento di alcuna indennità o altra somma per qualsivoglia titolo.

Con riferimento a quanto precede, le Parti precisano che, anche in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 c.c., nulla competerà alla Conduttrice a titolo di indennità e/o rimborsi neppure nel caso in cui eventuali migliorie e addizioni apportate all'Immobile siano da ritenersi non separabili dall'Immobile stesso, né il valore di dette migliorie e addizioni potrà essere addotto in compensazione di eventuali deterioramenti riscontrati nell'Immobile alla cessazione del presente Contratto.

8.5. In caso di ritardo nella restituzione dell'Immobile, la Condittrice dovrà pagare alla Locatrice un'indennità di occupazione pari al Canone che sarebbe stato pagato dalla Condittrice ai sensi di quanto sopra durante l'intero periodo di occupazione, fermo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

ARTICOLO 9 - ESONERO DI RESPONSABILITÀ

9.1. La Condittrice assume ogni responsabilità per i danni derivanti e/o causati a beni, all'Immobile e/o a soggetti terzi dall'esercizio della propria attività nell'Immobile, impegnandosi sin d'ora a tenere la Locatrice manlevata ed indenne rispetto ad ogni e qualsivoglia pregiudizio che la stessa dovesse - direttamente o indirettamente - subire in conseguenza dell'utilizzazione dell'Immobile da parte della Condittrice.

9.2. La Condittrice esonera la Locatrice da qualsivoglia responsabilità per danni diretti e/o indiretti che dovessero derivare da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile e/o terzi.

9.3. La Condittrice rinuncia sin d'ora a far valere nei confronti della Locatrice ogni diritto o azione per danni, compreso il mancato guadagno, che possano derivare dalle seguenti circostanze, se non imputabili alla Locatrice: (a) guasto e conseguente interruzione di sistemi e servizi; (b) incendio, perdite d'acqua, inquinamento o umidità od ogni altra circostanza che possa danneggiare beni di proprietà della Condittrice o beni installati dalla stessa presso l'Immobile; (c) furto o altri reati commessi all'interno dell'Immobile, in relazione ai quali la Locatrice non assume alcun obbligo di sorveglianza; (d) sospensione, dovuta a cause di forza maggiore, della fornitura di acqua o energia; (e) distruzione completa o parziale dell'Immobile.

ARTICOLO 10 - ACCESSO ALL'IMMOBILE

10.1. La Locatrice e/o qualunque soggetto dalla stessa delegato avrà diritto di accedere all'Immobile previo preavviso di almeno 48 (quarantotto) ore, salvo urgenze.

10.2. La parte Locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare o far ispezionare l'immobile locato per accertarne lo stato di manutenzione ed il buon uso.

10.3. L'ispezione non dovrà in ogni caso comportare interruzione, disturbo o nocumento al regolare espletamento del pubblico servizio farmaceutico e, più in generale, all'attività della farmacia nei confronti del pubblico.

ARTICOLO 11 - ASSICURAZIONI

11.1. La Condittrice si impegna a stipulare con una primaria compagnia assicuratrice ed a mantenere in vigore per tutta la durata del Contratto:

(i) polizza *all risks* relativa all'Immobile per un massimale adeguato contro la perdita o i danni causati da incendi, esplosioni, nubifragi, tempeste (compresi fulmini), alluvioni ed ogni altro evento atmosferico, rotture di condutture, danni causati da impatti e/o atti vandalici, con indicazione della Locatrice quale beneficiaria;

(ii) polizza a copertura dei rischi di responsabilità civile verso terzi che copra i rischi associati alla detenzione dell'Immobile e dell'esercizio dell'attività ivi svolta;

(iii) polizza a copertura dei propri impianti, attrezzature, arredi e merci e delle merci di terzi, contro incendio ed eventi straordinari, esplosione e danni derivanti da spargimenti di acqua.

Dette polizze dovranno prevedere, qualora non sia incompatibile con le norme e gli usi assicurativi, (1) la rinuncia dell'assicuratore alla rivalsa nei confronti della Locatrice e dei suoi assicuratori e (2) l'obbligo dell'assicuratore di comunicare al Locatore le variazioni di rischio e le eventuali sospensioni di garanzia, nonché la cessazione di validità del contratto di assicurazione o il mancato pagamento dei premi da parte del Condatore.

11.2. La Condatrice si impegna, per quanto di propria competenza e per tutta la vigenza del presente Contratto, a mantenere le coperture assicurative di cui all'Articolo 11.1 che precede efficaci ed adeguate quanto all'ammontare degli importi assicurati, nonché a fornire una dichiarazione della assicurazione sulla vigenza delle polizze assicurative in questione e delle relative quietanze e rinnovi ove richieste dalla Locatrice.

11.3. Resta inteso che la Condatrice non potrà rivalersi, neanche per il tramite della propria compagnia assicuratrice, nei confronti della Locatrice.

ARTICOLO 12 - SUBLOCAZIONE E CESSIONE

12.1. È fatto divieto alla Condatrice di concedere - in tutto e/o in parte - l'immobile in sublocazione e/o in uso a terzi - anche come parte di un'azienda e/o di un ramo di azienda, in espressa deroga all'articolo 36 della Legge 392/1978.

12.2. E' fatto divieto alla Condatrice di cedere il presente Contratto - anche come parte di un'azienda e/o di un ramo di azienda, in espressa deroga all'articolo 36 della Legge 392/1978 senza il preventivo consenso scritto della Locatrice.

ARTICOLO 13 - RISOLUZIONE

13.1. Le Parti convengono che la Locatrice avrà diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 c.c. in caso di violazione da parte della Condatrice di una qualsiasi delle seguenti obbligazioni contrattuali:

- Mutamento dell'uso consentito;
- Violazione degli Articoli 4.1 e 4.2 inerenti il pagamento del Canone;
- Realizzazione di modifiche, addizioni e migliorie senza consenso della Locatrice;
- Mancata stipula o mantenimento in vigore delle polizze assicurative;
- Violazione dell'art. 12 inerente la cessione del Contratto e sublocazione dell'Immobile;

13.2. La Locatrice potrà inoltre risolvere di diritto il Contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. qualora si verifichi anche una sola delle seguenti situazioni:

- sopravvenienza a carico della Condatrice di situazioni preclusive alla stipula di contratti con pubbliche amministrazioni;
- fallimento o assoggettamento ad altre procedure concorsuali della Condatrice;
- la risoluzione del contratto di concessione del servizio per la gestione della Farmacia Comunale stipulato tra la Condatrice ed il Comune di Bovezzo.

13.3. La decisione della Locatrice di non avvalersi della clausola risolutiva in una o più occasioni costituirà soltanto manifestazione di mera tolleranza dell'inadempimento contestato, priva di qualsiasi effetto a favore della Condatrice e non impedirà alla Locatrice di avvalersene in altre occasioni.

13.4. È in ogni caso riconosciuto alla Locatrice il diritto al risarcimento del danno subito.

ARTICOLO 14 – AVVIAMENTO

14.1. In tutti i casi di cessazione del presente rapporto di locazione la Condittrice non potrà pretendere nulla dalla Locatrice a titolo di indennità di avviamento commerciale, ai sensi dell'art. 34 della legge 392/78.

14.2. Con la sottoscrizione del presente atto, pertanto, la Condittrice rinuncia espressamente ed irrevocabilmente a richiedere e pretendere la corresponsione dell'indennità di avviamento commerciale, senza alcuna riserva od eccezione.

ARTICOLO 15 - VARIE

15.1. Tutte le spese e gli oneri relativi al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono a totale carico della parte conduttrice.

15.2. La Locatrice dichiara espressamente nel presente atto di voler esercitare l'opzione per l'imposizione IVA. Il presente Contratto, ai sensi dell'articolo 5, primo comma, lettera a-bis), della Tariffa, prima parte, del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 è inoltre soggetto all'imposta di registro proporzionale con un'aliquota dell'1% (uno per cento), da applicare sul Canone di Locazione per ciascun anno di locazione. Al momento della registrazione del presente Contratto - eseguita a cura della Locatrice - sarà assolta la predetta imposta limitatamente al canone relativo alla prima annualità, pari ad Euro 36.000 (trentaseimila virgola zero zero). L'imposta di registro annuale sarà a carico delle Parti in ragione del 50% (cinquanta per cento) ciascuna.

15.3. Tutte le comunicazioni che le Parti dovessero scambiarsi con riferimento al presente Contratto dovranno avere forma scritta ed essere inviate a mezzo PEC e/o lettera raccomandata a/r, anticipate via posta elettronica, presso i domicili che le Parti - ai fini tutti del presente Contratto - eleggono secondo quanto di seguito indicato:

- (i) quanto alla Locatrice: xxxx, PEC xxx,
- (ii) quanto alla Condittrice: xxxx, PEC xxxx.

15.4. Qualsiasi comportamento, anche reiterato, delle Parti non corrispondente alle disposizioni del presente Contratto non pregiudicherà il diritto di ciascuna di esse di pretendere - in qualsiasi momento - l'applicazione delle disposizioni stesse.

15.5. Ogni e qualsiasi modifica e/o deroga a quanto previsto nel presente Contratto dovrà necessariamente risultare - a pena di nullità - da atto scritto debitamente sottoscritto da entrambe le Parti.

15.6. Nel caso in cui qualsiasi clausola del presente Contratto dovesse risultare nulla e/o inefficace, le Parti si dichiarano sin d'ora d'accordo a sostituire la clausola in questione con una pattuizione di reciproca soddisfazione, che sia conforme alle norme con cui la detta clausola dovesse risultare in conflitto, rispettando - però - l'equilibrio delle reciproche obbligazioni risultante dal Contratto.

15.7. Le Parti si danno atto e riconoscono che il presente Contratto viene stipulato ai sensi dell'articolo 79, terzo comma, Legge 392/1978 (introdotto ex art. 18 D.L. 133/2014, convertito con Legge 164/2014) e, conseguentemente, non saranno ad esso applicabili le disposizioni della predetta legge che le Parti convengono espressamente di derogare ed escludere, restando inteso e convenuto tra le Parti che le previsioni e/o clausole del presente Contratto che risultino incompatibili con le disposizioni dalla Legge 392/1978 dovranno intendersi quali previsioni in deroga alla stessa e pattuite ai sensi del predetto comma terzo dell'articolo 79, ancorché non espressamente indicato.

Fermo quanto sopra, le Parti convengono espressamente, come previsto dall'articolo 79, terzo comma, Legge 392/1978, di escludere l'applicazione al presente Contratto delle disposizioni di cui agli articoli 27, 34 e 36 della Legge 392/1978, rinunciando sin d'ora la Conduttrice a tutti i diritti ad essa garantiti da tali disposizioni.

15.8. Vengono allegati al presente Contratto a costituirne parte integrante i seguenti documenti:

- (XX) Estratti di Mappa Immobile;
- (XX) Attestazioni Prestazione Energetica Immobile.

(seguono firme)

La parte conduttrice, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c.

i seguenti articoli del presente contratto: Art. 3, Art. 4, Art. 7, Art. 12, Art. 13, Art. 14.

(seguono firme)