

**COMUNE DI MALNATE**

**SCRITTURA PRIVATA**

Repertorio n. .... del .....

**CONTRATTO DI LOCAZIONE**

**(Farmacia Comunale e locali annessi ad ambulatori)**

Con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge tra le parti che la sottoscrivono, i signori: -----

....., nato a ..... (....) il ....., codice fiscale: ...

....., Segretario Generale del Comune di Malnate e RUP dell'esecuzione della Concessione della Farmacia Comunale di Malnate, domiciliato per la carica presso la sede comunale, il quale sottoscrive il presente atto in rappresentanza e per conto del Comune di Malnate (di seguito anche Locatore), con sede in Piazza Vittorio Veneto n. 2, codice fiscale: 00243280120, fornito, ai sensi dell'art. 107 comma 3 del Decreto Legislativo 267/2000, della rappresentanza esterna per la stipula dei contratti -----

----- e -----

....., nata a ..... (...) il ....., codice fiscale:

....., Legale rappresentante della società Farmacia di Castelveccana Srl (di seguito anche Conduttore) con sede legale in Via Guglielmo Marconi n. 21, Castelveccana (VA), iscritta al Registro delle Imprese di Varese al n. VA – 381646 codice fiscale e P.IVA 03824110120 -----

----- PREMesso CHE -----

a) Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 28/02/2024, esecutiva, il Comune di Malnate ha approvato l'affidamento in concessione del servizio di gestione della farmacia comunale e dei servizi/accessori connessi. -----

b) In esecuzione della procedura di gara, il Comune ha stipulato in data 12 dicembre 2025 con il Conduttore il contratto di concessione del servizio di gestione della farmacia comunale, della durata di anni quindici (15) (Rep. n. 9677 in data 12/12/2025), di seguito anche "Contratto di Concessione". -----

c) I locali oggetto del presente contratto sono immobili di proprietà comunale, strumentali all'esecuzione del Contratto di Concessione; le parti intendono regolare il rapporto di godimento degli stessi mediante locazione ad uso diverso dall'abitativo, funzionalmente collegata alla concessione del servizio. -----

d) Identificazione catastale (da completare): -----

- Farmacia: Foglio 7, Particella 155, Subalterno 515 e Particella 9627, Subalterno 502, Categoria C1, Classe 5. -----

- Ambulatori: Foglio 7, Particella 2902, Subalterno 501, Categoria A10, Classe 5. -----

e) Il Conduttore dichiara di avere visionato i locali, di conoscere la consistenza e lo stato dei luoghi e di accettarli alle condizioni del presente contratto, fermo restando quanto previsto in materia di obblighi del locatore e manutenzione straordinaria. -----

f) Ai sensi dell'art. 8 del Capitolato speciale e del Contratto di Concessione, il Concessionario subentra nella locazione dei locali della farmacia (Via J.F. Kennedy n. 1) e dei locali annessi ad ambulatori (Via J.F. Kennedy n. 2), con canone annuo rispettivamente pari a Euro 18.000,00 ed Euro 12.000,00, oltre IVA se dovuta, per durata pari alla scadenza naturale della concessione. -----

-----TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO -----

si conviene e stipula quanto segue: -----

ART. 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE -----

1. Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, i seguenti immobili (di seguito, congiuntamente, "Immobili"): -----

a) locali farmacia siti in Malnate, Via John Fitzgerald Kennedy n. 1; -----

b) locali annessi ad ambulatori siti in Malnate, Via John Fitzgerald Kennedy n. 2.

2. Gli Immobili sono concessi unitamente alle pertinenze e alle parti comuni necessarie al loro utilizzo (ove esistenti), nei limiti dei diritti del Locatore. -----

#### ART. 2 - DESTINAZIONE, USO E COLLEGAMENTO FUNZIONALE -----

1. Gli Immobili sono destinati esclusivamente: -----

a) i locali farmacia all'esercizio del servizio farmaceutico comunale e attività connesse/compatibili previste dal Contratto di Concessione; -----

b) i locali ambulatori allo svolgimento di attività ambulatoriale/sanitaria e/o servizi accessori consentiti, nei limiti di legge e di quanto previsto dal Contratto di Concessione, nonché delle autorizzazioni delle autorità competenti (ATS/ASST/autorità sanitarie). Resta inteso tra le Parti che per legge la farmacia non può condurre gli ambulatori, pena la decadenza dalla licenza e pertanto sin da ora comunica la volontà di sublocarli. -----

2. Il presente contratto è funzionalmente collegato al Contratto di Concessione.

La titolarità e la permanenza del rapporto concessorio costituiscono presupposto essenziale del godimento degli Immobili. -----

#### ART. 3 - DURATA -----

1. La locazione è stipulata per la durata di anni quindici (15), con decorrenza dal 1 febbraio 2026 e scadenza al 31 gennaio 2041. -----

2. Le Parti convengono che, in coerenza con l'art. 8 del Capitolato e con il Contratto di Concessione, il presente contratto cesserà automaticamente alla scadenza naturale del Contratto di Concessione e, comunque, in caso di sua

cessazione anticipata per qualsiasi causa, ai sensi dell'Art. 15, comma 2 (condizione risolutiva). -----

3. Alla scadenza di cui al comma 1, non essendo prevista la rinnovazione del Contratto di Concessione, le Parti si impegnano sin d'ora a porre in essere, ove necessario, ogni adempimento formale utile ad evitare qualunque prosecuzione del rapporto locatizio oltre il termine, ferma restando la cessazione automatica di cui al comma 2. -----

#### ART. 4 - CANONE -----

1. Il Conduttore corrisponderà al Locatore un canone di locazione annuo complessivo pari a Euro 30.000,00 (trentamila/00), oltre IVA se dovuta, . Eventuale IVA, ove applicabile, sarà applicata secondo il regime fiscale dell'Ente e la normativa vigente. -----

2. Per il primo periodo di locazione (1 febbraio 2026 - 31 dicembre 2026) il canone è dovuto pro quota per 11/12 ed è pari a Euro 27.500,00 (ventisettemilacinquecento/00), oltre IVA se dovuta, così ripartito: Euro 16.500,00 per i locali farmacia ed Euro 11.000,00 per i locali ambulatori. -----

3. Il canone è corrisposto mediante bonifico sul conto di Tesoreria Comunale IBAN IT56H0200810800000107007059. Per il primo periodo di cui al comma 2, il pagamento avverrà in un'unica soluzione entro il 31 dicembre 2026. Per gli anni 2027-2040, il pagamento avverrà in due rate: 50% entro il 30 giugno e 50% entro il 31 dicembre di ciascun anno. Per l'ultimo periodo (1 gennaio 2041 - 31 gennaio 2041) il canone è dovuto pro quota per 1/12 ed è pari a Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00), oltre IVA se dovuta, da corrisondersi entro il 31 gennaio 2041. Nella causale dovrà essere indicato "COMUNALE MALNATE: RATA CANONE XX/XX/XX - XX/XX/XX €XXXXX ". -----

4. Il pagamento si intende eseguito con accredito sul conto del Locatore. -----
5. Il Conduttore non potrà sospendere o ritardare il pagamento del canone per eccezioni o contestazioni; eventuali riserve saranno formulate separatamente. Il ritardo oltre 30 giorni rispetto alle scadenze costituisce grave inadempimento ai fini dell'Art. 15, lett. a). -----

#### ART. 5 - DEPOSITO CAUZIONALE E GARANZIE -----

1. A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni del presente contratto, il Conduttore versa al Locatore, contestualmente alla stipula, un deposito cauzionale infruttifero pari a Euro 7.500,00 (settemilacinquecento/00), corrispondente a tre mensilità del canone complessivo. -----
2. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine del rapporto, entro 30 giorni dalla riconsegna e previo accertamento dell'assenza di morosità, danni e/o pendenze a carico del Conduttore. Il Locatore potrà trattenere, in tutto o in parte, quanto necessario a compensazione di somme dovute, salva la prova di maggior danno. -----
3. Restano ferme le ulteriori garanzie eventualmente previste dal Contratto di Concessione (cauzioni, garanzie definitive), che sono autonome e distinte dal presente deposito. -----

#### ART. 6 - AGGIORNAMENTO DEL CANONE (ISTAT) -----

1. Le parti convengono che, a decorrere dal terzo anno, il canone possa essere aggiornato annualmente, su richiesta scritta del Locatore, ai sensi della normativa vigente, nella misura massima del 75% della variazione dell'indice ISTAT FOI (famiglie di operai e impiegati), rispetto al mese di decorrenza del contratto. -----
2. La richiesta di aggiornamento dovrà essere formulata per iscritto;

l'adeguamento decorrerà dal mese successivo alla richiesta e non potrà essere applicato retroattivamente oltre quanto consentito dalla legge. -----

#### ART. 7 - SPESE, UTENZE, TRIBUTI E ONERI ACCESSORI -----

1. Sono a carico del Conduttore: -----

a) tutte le utenze e i consumi relativi agli Immobili (energia elettrica, gas, acqua, telefonia/dati, rifiuti, ecc.), con obbligo di voltura/attivazione ove possibile; -----

b) le spese di gestione ordinaria e, se esistenti, le spese condominiali/di gestione comuni di competenza del conduttore (es. pulizie, energia parti comuni, manutenzioni ordinarie), secondo ripartizione di legge e regolamenti; ---

c) la TARI o altro tributo comunale sui rifiuti, se e in quanto dovuto, nonché ogni tassa/corrispettivo strettamente connesso all'esercizio dell'attività del Conduttore. -----

2. Restano a carico del Locatore i tributi e oneri di proprietà (es. IMU, salvo diversa previsione di legge) e le spese di manutenzione straordinaria, nei limiti dell'Art. 9. -----

#### ART. 8 - CONSEGNA, VERBALE E DOCUMENTAZIONE -----

1. La consegna degli Immobili avviene in data 1 febbraio 2026. -----

2. Il Locatore mette a disposizione del Conduttore la documentazione tecnica disponibile (es. planimetria catastale, visura catastale, certificato di agibilità, certificazioni impianti, eventuale CPI/SCIA antincendio, APE, elaborati). -----

3. Il Conduttore si assume l'onere di ottenere a propria cura e spese le autorizzazioni/adempimenti necessari all'esercizio dell'attività (sanitari, commerciali, sicurezza, privacy, ecc.), fatti salvi gli obblighi del Locatore su conformità e manutenzione straordinaria. -----

#### ART. 9 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA -----

1. Il Conduttore provvede, a propria cura e spese, alla manutenzione ordinaria degli Immobili e delle pertinenze, incluse piccole riparazioni e interventi resi necessari dall'uso. -----

2. Il Locatore provvede alle riparazioni di manutenzione straordinaria necessarie a conservare gli Immobili in stato da servire all'uso convenuto, salvo che siano rese necessarie da fatto/colpa del Conduttore o di terzi di cui risponde. -----

3. Il Conduttore dovrà segnalare tempestivamente al Locatore, per iscritto, ogni guasto o necessità di intervento straordinario; in caso di urgenza, potrà eseguire interventi indispensabili, dandone immediata comunicazione e documentando la spesa. -----

4. Gli interventi sugli impianti tecnologici (elettrico, idrico, climatizzazione, ecc.) saranno eseguiti da imprese abilitate; gli oneri ordinari di gestione e manutenzione ricadono sul Conduttore. -----

5. In attuazione del Capitolato/Contratto di Concessione, il Conduttore assume a proprio carico, ove occorrenti, le attività e gli oneri per eventuali sistemazioni catastali e/o adempimenti necessari al conseguimento/mantenimento dell'agibilità e dell'idoneità dei locali per l'uso convenuto, restando fermi gli obblighi del Locatore per la manutenzione straordinaria ai sensi del comma 2. --

#### ART. 10 - OPERE, MIGLIORIE, IMPIANTI E ADEGUAMENTI -----

1. È vietato al Conduttore apportare modifiche strutturali o comunque incidenti su consistenza, impianti o destinazione senza preventiva autorizzazione scritta del Locatore e, ove necessario, senza i titoli abilitativi previsti dalla legge. -----

2. Le opere autorizzate dovranno essere eseguite a regola d'arte, nel rispetto delle norme tecniche, edilizie, igienico-sanitarie e antincendio, e senza pregiudicare la sicurezza e la statica dell'immobile. -----

3. Alla cessazione del rapporto, le addizioni e migliorie seguiranno la disciplina degli artt. 1592 e 1593 c.c. e della normativa inderogabile; il Locatore potrà richiedere il ripristino dello stato originario ove ciò sia compatibile con la sicurezza e la funzionalità dei locali. -----

#### ART. 11 - CESSIONE, SUBLOCAZIONE E MESSA A DISPOSIZIONE A TERZI

1. È vietato al Conduttore cedere il presente contratto, anche parzialmente, gli Immobili, nonché consentire a terzi l'utilizzo degli stessi, senza preventiva autorizzazione scritta del Locatore, salvo quanto previsto dal comma 2. Il Locatore sin da ora autorizza il Conduttore a sublocare gli immobili a società del Gruppo per gestire gli spazi ambulatoriali. -----

2. In attuazione del Capitolato e del Contratto di Concessione, è ammessa esclusivamente la subconcessione/affidamento a terzi di attività ancillari e accessorie e, in particolare, della gestione/uso dei locali ambulatori (Via J.F. Kennedy n. 2), nel rispetto dell'art. 188 del D. Lgs. 36/2023 e previa autorizzazione scritta del Comune. In ogni caso: -----

a) il Conduttore resta unico responsabile verso il Locatore di tutte le obbligazioni del presente contratto e risponde dei fatti dei terzi utilizzatori; -----

b) dovrà essere trasmessa al Comune copia del contratto con il terzo; -----

c) la messa a disposizione non determina alcun rapporto diretto tra il Comune e il terzo utilizzatore; il Conduttore garantirà che i rapporti con i terzi rispettino gli obblighi del Contratto di Concessione (ivi inclusa, ove applicabile, la tracciabilità dei flussi finanziari) e non pregiudichino in alcun modo l'esecuzione del servizio.

#### ART. 12 - ISPEZIONI, CONTROLLI E OBBLIGHI DI CONFORMITÀ -----

1. Il Conduttore consente al Locatore, previo preavviso di almeno 48 ore (salvo urgenze), l'accesso agli Immobili per verifiche sullo stato manutentivo e sul

rispetto delle obbligazioni contrattuali. -----

2. Il Conduttore si obbliga a rispettare tutte le norme vigenti in materia di sicurezza, igiene, prevenzione incendi, accessibilità e tutela ambientale, nonché a mantenere gli Immobili conformi alle prescrizioni delle autorità competenti. Ogni sanzione conseguente a violazioni imputabili alla gestione del Conduttore resta a carico del Conduttore. -----

#### ART. 13 - RECESSO DEL CONDUTTORE -----

1. Resta salvo il diritto di recesso del Conduttore per gravi motivi, ai sensi dell'art. 27 della L. 392/1978, con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi mediante PEC o raccomandata A/R. -----

2. Le Parti danno atto che il presente contratto è strumentale e collegato al Contratto di Concessione; pertanto l'eventuale recesso del Conduttore, ove ammesso dalla legge, dovrà essere esercitato in coerenza con la disciplina della concessione e non potrà determinare interruzione del servizio. Restano ferme le previsioni del Capitolato e del Contratto di Concessione in materia di recesso e chiusura del rapporto. -----

#### ART. 14 - RISOLUZIONE, CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA E CONDIZIONE RISOLUTIVA -----

1. Ai sensi dell'art. 1456 c.c., il presente contratto si risolve di diritto, previa dichiarazione del Locatore da comunicarsi al Conduttore, al verificarsi di uno dei seguenti inadempimenti: -----

a) mancato pagamento anche parziale del canone o degli oneri accessori oltre 30 giorni dalla scadenza; -----

b) mancata costituzione o reintegrazione del deposito cauzionale entro 30 giorni dalla richiesta; -----

- c) mancata stipula o mancato mantenimento in vigore delle polizze assicurative di cui all'Art. 12; -----
- d) mutamento non autorizzato della destinazione o uso non conforme all'Art. 2; -
- e) cessione/sublocazione non autorizzata in violazione dell'Art. 11; -----
- f) gravi violazioni degli obblighi di manutenzione e sicurezza tali da pregiudicare l'immobile o la pubblica incolumità. -----

Il Conduttore può risolvere il contratto in caso di gravi violazioni degli obblighi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 9, comma 2 del presente contratto posti a capo del Locatore tali da pregiudicare l'immobile o la pubblica incolumità; -----

2. Condizione risolutiva: il presente contratto cessa automaticamente e con effetto immediato, senza necessità di ulteriori atti, in caso di cessazione, per qualsiasi causa (scadenza, revoca, decadenza, risoluzione, recesso o annullamento), del Contratto di Concessione. In tal caso il Conduttore è tenuto al rilascio degli Immobili secondo l'Art. 16. -----

3. La cessazione del Contratto di Concessione costituisce presupposto essenziale del rapporto; il Conduttore riconosce che, venuto meno tale presupposto, non ha titolo a permanere nel godimento degli Immobili. -----

#### ART. 15 - RILASCIO, RICONSEGNA E INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE -----

1. Alla cessazione del rapporto, per qualsiasi causa, il Conduttore dovrà riconsegnare gli Immobili liberi da persone e cose, puliti e in buono stato manutentivo, salvo il normale deterioramento d'uso, e consegnare tutte le chiavi.

Sarà redatto Verbale di Riconsegna. -----

2. In caso di mancato rilascio alla scadenza/cessazione, il Conduttore sarà tenuto a corrispondere al Locatore, a titolo di indennità di occupazione, un importo pari a 1/365 del canone annuo complessivo per ciascun giorno di

ritardo, oltre al risarcimento dell'eventuale maggior danno. -----

3. Eventuali beni mobili lasciati nei locali potranno essere rimossi e depositati a spese del Conduttore, previo avviso, salvo quanto previsto dalla normativa applicabile. -----

#### ART. 16 - REGISTRAZIONE, SPESE E IMPOSTE -----

1. Il presente contratto sarà registrato nei termini di legge presso l'Agenzia delle Entrate. Tutte le spese inerenti e conseguenti (imposta di registro, imposta di bollo, diritti) sono a carico del Conduttore. -----

#### ART. 17 - COMUNICAZIONI E DOMICILIO DIGITALE -----

1. Ogni comunicazione tra le parti inerente al presente contratto dovrà essere effettuata per iscritto. -----

2. Le parti eleggono domicilio digitale ai seguenti indirizzi PEC: -----

- Locatore: comune.malnate@legalmail.it; -----

- Conduttore: farmaciacastelveccanasrl@legalmail.it. -----

3. In mancanza di PEC o per quanto compatibile, valgono i recapiti indicati in epigrafe. -----

4. Tracciabilità dei flussi finanziari: in quanto contratto strumentale al Contratto di Concessione, il Conduttore si impegna al rispetto degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla L. 136/2010 e s.m.i., utilizzando, ove applicabile, conti correnti dedicati e riportando il CIG su ogni pagamento. Il mancato rispetto costituisce grave inadempimento. Il CIG è il seguente: BA96158B54. -----

#### ART. 18 - FORO COMPETENTE -----

Per ogni controversia relativa all'interpretazione, esecuzione o risoluzione del presente contratto è competente in via esclusiva il Foro di Varese, salvo quanto inderogabilmente previsto dalla legge. -----

ART. 19 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI -----

Il trattamento dei dati personali avverrà nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., esclusivamente per finalità connesse al rapporto contrattuale e agli obblighi di legge. -----

ART. 20 - RINVIO -----

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, si applicano le disposizioni del Codice Civile e della Legge 27 luglio 1978, n. 392, nonché ogni altra norma vigente in materia. Per quanto compatibile e quale disciplina del rapporto principale, si richiamano altresì il Capitolato speciale e il Contratto di Concessione, che le Parti dichiarano di conoscere e accettare. -----

Letto, confermato e sottoscritto. -----

Malnate, .....

Per il Locatore: ..... fto con firma digitale

Per il Conduttore: ..... fto con firma digitale