



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini



DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 5 DEL 05/01/2016

APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA A SEDE DELLA FARMACIA COMUNALE N. 1 DI VIA DEL PRETE.

CENTRO DI RESPONSABILITA'
SETTORE 03

SERVIZIO
FARMACIE COMUNALI

DIRIGENTE RESPONSABILE
Francesco Rinaldini

IL DIRIGENTE

RICHIAMATA la deliberazione n. 73 del 22/12/2014, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale il Consiglio Comunale ha approvato il Bilancio di Previsione 2015-2017 e il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.);

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta comunale n. 222 del 30/12/2014, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2015-2017;

PREMESSO CHE:

- con scrittura privata repertoriata dall'Ente al n. 19.644 in data 24.12.2003 e registrata a Rimini il 12.01.2004 al n. 180 mod. 2, è stato stipulato il contratto di locazione passiva dei locali ubicati in via del Prete angolo via Trieste, di proprietà della signora Savia Bertozzi, destinandoli a sede della Farmacia Comunale n. 1, per il periodo 01.01.2004 - 31.12.2009, poi rinnovato per ulteriori sei anni;
- in data 31.12.2015 il suddetto contratto giunge a sua naturale scadenza ed è pertanto necessario stipulare un nuovo contratto di locazione per la sede della farmacia comunale, considerato che allo stato attuale non vi sono immobili di proprietà comunale idonei al predetto uso;
- attualmente la signora Savia Bertozzi è rappresentata dalla signora Marianne Bertozzi in qualità di Amministratore di sostegno, in forza del provvedimento del Tribunale di Rimini datato 22/10/2014;
- con mail del 11.12.2015, trasmessa dall'Avv. Alba di Giovanni per conto dell'Amministratore di sostegno signora Marianne Bertozzi, è stata dichiarata la disponibilità a stipulare un nuovo contratto di locazione relativo ai locali di proprietà della signora Savia Bertozzi, siti in via del Prete angolo via Trieste, per la durata di anni sei e per un canone annuale di € 25.527,00, inferiore del 5% a quello attualmente corrisposto;
- tenuto conto che un eventuale spostamento altrove della sede della farmacia comunale, comporterebbe, allo stato attuale, non solo notevoli disagi nei confronti dell'utenza, ma anche una spesa ulteriore rispetto a quella che già l'Ente deve sostenere per il canone di locazione;

RITENUTO pertanto opportuno addivenire alla stipula di un nuovo contratto di locazione relativo ai suddetti locali con la proprietà rappresentata dalla signora Marianne Bertozzi, in qualità di Amministratore di sostegno, per la durata di anni sei, a decorrere dal 01.01.2016, con possibilità di rinnovo alla scadenza del contratto per ulteriore analogo periodo, salvo che una delle parti comunichi disdetta almeno dodici mesi prima della scadenza, e per il canone di locazione annuo di € 25.527,00, soggetto ad aggiornamento annuale ISTAT nella misura del 75 %;

VISTI:

- il D.lgs. n. 267/2000 e ss. mm.;

- il D.lgs. n. 165/2001 e ss. mm.;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento Comunale sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

D E T E R M I N A

- 1) di dare atto che le premesse sono parte integrate e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento;
- 2) di approvare la bozza di contratto, unita al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, di locazione passiva dei locali ubicati in via del Prete angolo via Trieste, di proprietà della signora Savia Bertozzi, ora rappresentata dall'Amministratore di sostegno signora Marianne Bertozzi, in forza del provvedimento del Tribunale di Rimini datato 22/10/2014, destinandoli a sede della farmacia comunale n. 1, per la durata di anni sei a partire dal 01.01.2016, con possibilità di rinnovo per ulteriori sei anni, salvo che una delle parti comunichi disdetta almeno dodici mesi prima della scadenza, e per un canone di locazione annuo di € 25.527,00 (non soggetto ad IVA);
- 3) di dare atto che nel redigendo bilancio di previsione e pluriennale 2016/2018 è stata imputata la disponibilità finanziaria, utile al pagamento del fitto in parola, a carico del cap. 5800001 "*Fitti passivi e oneri accessori per la farmacia n. 1 (IVA)*"- codice siope 1402, per cui si rimanda successivamente all'approvazione dello stesso, l'assunzione del relativo impegno di spesa pari ad € 25.527,00;
- 4) di individuare nella persona della P.O. Dott.ssa Maria A. Benelli, la responsabile del procedimento per gli atti di adempimento della presente determinazione.

Del presente atto verrà data comunicazione ai seguenti uffici:

FARMACIE COMUNALI
SERVIZI FINANZIARI

UFFICIO CONTRATTI

ESECUTIVITA'

La determinazione sarà esecutiva a partire dalla data di attestazione di regolarità contabile che sarà allegata quale parte integrante.

Cattolica lì, 05/01/2016

Firmato
RINALDINI FRANCESCO / *ArubaPEC S.p.A.*

Atto prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. N 82/2005 e ss.mm.)

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO ADIBITO A FARMACIA COMUNALE

L'anno duemilaquindici, il giorno del mese di dicembre, in Cattolica,
P.zza Roosevelt n. 5;

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

TRA

..... nato/a..... il..... residente
in..... Via..... C.F..... in qualità
di..... (di seguito indicato/a come **Locatore**);

E

il Dott. Francesco Rinaldini, nato a Rimini il 07.08.1952 ed ivi residente in Via D. Francolini n. 3, il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Dirigente del Settore 3 – Servizio Farmacie Comunali del Comune di Cattolica, con sede in Piazzale Roosevelt n. 5 – Codice Fiscale 00343840401, domiciliato per la carica presso la sede di detto Comune, avente facoltà di stipulare contratti che abbiano ad oggetto materie di competenza del settore, ai sensi dell'art. 83, comma 3, dello Statuto del Comune di Cattolica, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.126 del 10.10.1991, come successivamente modificata, e dell'art. 107, comma 3, lett. c) del T.U. n. 267/2000, (di seguito indicato come **Conduttore**)

PREMESSO

- Che il locatore è proprietario di una unità immobiliare con destinazione commerciale sita in Comune di Cattolica, Via Del Prete angolo Via Trieste;
- Che tale immobile è già stato concesso in locazione al Comune di Cattolica con contratto del..... al fine di adibirlo a Farmacia Comunale;
- Che tale contratto è scaduto in data 31.12.2015 e che il locatore intende rinnovare il predetto contratto di locazione a favore del Comune di Cattolica avente la medesima destinazione d'uso;
- Che con determina dirigenziale n..... del..... si è stabilito di stipulare un nuovo contratto d'affitto;

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.
2. La Sig.ra nella qualità, concede in locazione al Comune di Cattolica che, come sopra rappresentato accetta, l'unità immobiliare avente destinazione commerciale indicata in premessa sita in Comune di Cattolica, Via Del Prete angolo Via Trieste per complessivi mq. 113 circa di superficie commerciale, costituita da un vano più servizi.
3. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal giorno 01.01.2016 e termine al 31.12.2021, alla qual data si intenderà tacitamente rinnovata di sei anni in sei anni alle stesse condizioni qualora non intervenga disdetta da una delle parti, da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata A.R. almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza. Alla prima scadenza contrattuale il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 L.392/78, con le modalità ed i termini ivi previsti.

Il Conduttore, nel caso lo ritenesse di proprio interesse, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata a/r al Locatore con preavviso di 6 (sei) mesi rispetto alla data fissata per il rilascio anticipato. In tal caso il locatore non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi altro titolo.

4. Il canone annuo di locazione è fissato in complessivi Euro
(.....) da pagarsi entro il 31 gennaio di ogni annualità in un'unica soluzione al domicilio del locatore.

Il canone annuo di locazione come sopra stabilito sarà aggiornato dall'inizio del secondo anno nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatosi nell'anno precedente e così ogni anno, per tutta la durata del contratto e successivi rinnovi, nella misura massima prevista dall'art. 32 della legge 392/78 come modificato dall'art. 1 comma 9 sexies delle legge 118/85, in ogni caso senza necessità di richiesta scritta da parte del locatore, avendovi il conduttore con la sottoscrizione del presente contratto espressamente rinunciato.

5. Il locatore consegnerà al conduttore l'immobile dichiarando e garantendo alla data della consegna la destinazione commerciale dell'unità immobiliare e l'idoneità della stessa all'esercizio dell'attività commerciale nonché la conformità alla normativa edilizia ed urbanistica vigente.

Il locatore, all'atto della consegna dell'immobile, dichiarerà e garantirà che lo stesso è in buone condizioni, esente da vizi, libero da vincoli, pesi ed oneri, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, pignoramenti, sequestri e da qualsiasi altro vincolo, onere e gravame che, ove esistesse, ne potrebbe condizionare la disponibilità, garantendo il conduttore da ogni qualsiasi pretesa di terzi, da molestie di diritto e di fatto, da liti pendenti e minacciate.

6. La locazione è ad uso esclusivo di commercio al minuto di prodotti farmaceutici; è vietato al conduttore di mutare tale uso, di sublocare o cedere in tutto o in parte i locali, anche gratuitamente, senza permesso scritto del locatore, pena la risoluzione di diritto del contratto, fatto salvo quanto di seguito indicato.
7. Le parti convengono che resteranno a carico del conduttore tutte le spese di funzionamento e di ordinaria manutenzione, gestione e riparazione, relative all'immobile.

Sono a carico del conduttore inoltre tutte le spese riguardanti energia elettrica, gas, acqua potabile, riscaldamento, telefono e tutte le riparazioni previste dall'art. 1609 del Codice Civile.

Il locatore si sostituirà al conduttore qualora questo non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo dovrà essere rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione.

Il locatore è comunque esonerato da responsabilità per danni che dall'inadempimento dei predetti obblighi derivassero al conduttore o a terzi.

Nel caso in cui l'immobile concesso in locazione necessitasse di opere di manutenzione e riparazione di competenza del locatore, il conduttore dovrà darne avviso con lettera raccomandata.

Qualora il locatore non provveda nel termine di 15 giorni dal ricevimento della predetta raccomandata, il conduttore avrà la facoltà di sostituirsi e di operare secondo le modalità ritenute più idonee.

Le spese documentate sostenute dal conduttore per le predette opere dovranno essere rimborsate dal locatore entro 30 giorni.

8. Il conduttore è costituito custode dell'immobile locato ed esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo o di terzi in genere, nonché per danni che venissero provocati da scassi, rotture e manomissioni per tentato o consumato furto.

Il locatore è altresì esonerato da ogni responsabilità per danni derivanti da eventuali sospensione dei servizi e per tutti i casi fortuiti ordinari e straordinari, a titolo esemplificativo allagamenti, nubifragi, avarie agli impianti elettrici, ecc....

Il conduttore è altresì direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

9. Il conduttore non potrà apportare modifiche, miglioramenti, trasformazioni ed addizioni all'immobile, tranne che nei casi in cui vi sia il preventivo consenso scritto del locatore.

Il conduttore dovrà comunicare al locatore, a mezzo raccomandata A.R., la volontà di avvalersi di tale facoltà, ed il consenso si considererà prestato qualora il locatore non comunichi, a mezzo raccomandata, le proprie osservazioni nel termine di 15 giorni dalla data del ricevimento della comunicazione del conduttore.

Il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile locato nello stato medesimo in cui lo ha ricevuto, con obbligo di ripristino, salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

10. Il locatore dovrà stipulare, per il periodo della locazione, polizze assicurative per i rischi relativi all'immobile, che coprano ogni danno causato a terzi ed al conduttore.

Il conduttore dovrà a sua volta stipulare polizze assicurative per tutti rischi relativi all'attività esercitata e che coprano ogni danno conseguente.

11. Il locatore, previo preavviso, avrà diritto di visitare i locali e gli impianti dati in godimento anche a mezzo di propri rappresentanti o di tecnici incaricati, avendo cura di non recare danno al normale svolgimento dell'attività.

12. Qualunque modifica o aggiunta al presente contratto dovrà essere apportata per iscritto.

13. Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni vigenti del codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, ed alle norme vigenti e agli usi locali, per quanto applicabili.
14. Le spese di bollo e qualunque altra spesa derivante dal presente contratto, anche per successivi rinnovi, restano a carico del Locatore ad esclusione delle spese di registrazione che gravano sul locatore e sul conduttore in parti uguali.

IL LOCATORE
SIG.RA BERTOZZI SAVIA

.....

IL CONDUTTORE
COMUNE DI CATTOLICA
Il Dirigente del Settore 3
Dott. Francesco Rinaldini

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 C.C. il conduttore dichiara di aver letto attentamente e approvare specificatamente le seguenti clausole: artt. 3 – 4 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 12 - 14.

IL CONDUTTORE
COMUNE DI CATTOLICA
Il Dirigente del Settore 3
Dott. Francesco Rinaldini
