



COMUNE DI CHIARAVALLE

Provincia di Ancona

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE IN VIA
CIRCONVALLAZIONE N. 51/E ALLA SOCIETA'
"FARMACIA COMUNALE CHIARAVALLE S.R.L."

DECORRENZA: DAL 18/6/2008 AL 17/6/2020.

IMPORTO CONTRATTUALE ANNUO: € 21.420,00

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto, il giorno uno (1), del mese di luglio alle ore
13,40, in Chiaravalle, in una sala della Residenza Municipale,
sita in piazza Risorgimento n° 11.

Davanti a me, Dott. Ernesto Barocci, Segretario Generale del
Comune di Chiaravalle - Ufficiale Rogante in virtù dell'art. 97,
comma 4, lettera c) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si sono
presentati e costituiti, senza l'assistenza dei testimoni per avervi
le parti rinunciato di comune accordo e con il mio consenso,

da una parte:

- **Dott. Lucio Tamburi**, nato a Jesi l'11 maggio 1943, residente
per la funzione nella sede municipale, il quale interviene nel
presente atto, ai sensi dell'art. 107, comma 3°, lettera c) del
D.Lgs. n. 267/2000, in qualità di Responsabile del 1° Settore
operativo del Comune di Chiaravalle, e quindi, in nome, per
conto e nell'interesse del Comune medesimo (codice fiscale del
Comune di Chiaravalle: 00166560425), di seguito chiamato

1° luglio 2008

1



Ref. No. 7376

"locatore",

E, DALL'ALTRA PARTE:

- Dott. Giovanni Battista Zeppilli, nato a Offida il 26/1/1959 e residente a Cerreto d'Esi, Via Dante n. 5, in qualità di legale rappresentante della società "Farmacia Comunale Chiaravalle s.r.l." di Chiaravalle, Via Circonvallazione n. 51/E (codice fiscale n. 02364740429), iscritta alla Camera di Commercio di Ancona al n. 181750, di seguito chiamato "locatario";

PREMESSO

CHE con atto del Consiglio Comunale n. 38 del 20/5/2005, esecutivo, è stata deliberata la costituzione della società "Farmacia Comunale Chiaravalle s.r.l.", di cui è stato approvato lo Statuto e lo schema di contratto di servizio;

CHE con atto della Giunta Comunale n. 125 del 7/9/2005, esecutivo, è stato stabilito di adibire a sede della farmacia comunale un immobile di proprietà comunale, sito in Via Circonvallazione n. 51/E;

CHE con deliberazione n. 140 del 27/11/2006 (all. "A") la Giunta Comunale apportava modifiche allo schema di contratto di servizio, prevedendo che il canone di locazione venisse fissato in € 15,00/mq mensili, con revisione annuale rispetto agli indici ISTAT;

CHE con successivo atto del Consiglio Comunale n. 90 del 30/11/2007, esecutivo, è stato individuato quale socio privato

1° luglio 2008

farmacista della società "Farmacia Comunale Chiaravalle s.r.l.",

il Dott. Zeppilli Giovanni Battista;

VISTO l'atto costitutivo della società a rogito notaio Scoccianti di Ancona in data 6/2/2008 (rep. 52190);

PRESO ATTO che la farmacia comunale ha iniziato la sua attività il 18 giugno 2008;

VISTO il contratto di servizio tra il Comune di Chiaravalle e la società di gestione della Farmacia Comunale "Farmacia Comunale Chiaravalle s.r.l." stipulato in data 18 giugno 2008, Rep. n. 7375.

TUTTO QUANTO PREMESSO

essendo ora intenzione addivenire alla stipulazione del contratto di locazione dell'immobile destinato a sede della farmacia comunale, le parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto, anche per le parti richiamate non allegate.

ARTICOLO 2

Il Comune di Chiaravalle come costituito dà in locazione per uso esclusivo dell'attività di farmacia alla società Farmacia comunale Chiaravalle s.r.l. l'unità distinta al N.C.F.U. del Comune di Chiaravalle in via Circonvallazione n. 51/E, fg. 10 particella 289 sub 1, della superficie di mq. 119 - come da certificato di agibilità (All. "B") e da planimetria allegata (all. "C").

1° luglio 2008

Le parti espressamente hanno preso visione che l'immobile è idoneo per l'utilizzo di cui al presente contratto, come da verbale di consegna dei locali in data 29/4/2008 (all. "D").

Il locatario dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto verrà utilizzato unicamente per l'esercizio delle attività della Farmacia comunale, con divieto di sublocazione e cessione anche parziale (come meglio dettagliato nell'art. 13 del presente contratto), e divieto di mutamento della destinazione. Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34-35, 37 e segg. della Legge 392/1978, la società locataria dichiara che l'immobile verrà utilizzato per un'attività che comporta contatti diretti col pubblico.

ARTICOLO 3

La locazione avrà durata di anni 12 (dodici) con decorrenza dal 18/6/2008 sino al 17/6/2020.

ARTICOLO 4

Il corrispettivo di locazione annuo è stabilito in € 21.420,00 (euro ventunomilaquattrocentoventi/00) da pagarsi in rate anticipate mensili - pari ad €. 1.785,00 - entro il giorno 10 di ogni mese presso la tesoreria comunale gestita da Banca delle Marche sul conto codice IBAN: IT 66 L 06055 37321 0000000 12671.

Il locatario si impegna al puntuale pagamento della rata di locazione. Per eventuali inadempienze si fa riferimento all'art. 14 del contratto di servizio.

ARTICOLO 5

1° luglio 2008

contenuti in questo contratto produrrà *ipso iure* la risoluzione di esso ai sensi dell'art. 1456 del c.c., compreso il mancato pagamento, anche parziale, di un canone o una diversa destinazione data al bene locato, oltre all'eventuale risarcimento dei danni.

ARTICOLO 10

In caso di danni il locatario si obbliga a ristorare gli stessi a semplice richiesta del locatore, e comunque a ripristinare la situazione. A tale scopo il locatario consegna copia del contratto di assicurazione n. 169 00400721 del 17.6.2008 della INA Assitalia - agenzia generale di Jesi - contro i rischi di incendio.

ARTICOLO 11.

Le clausole di cui al presente contratto sono valide ed efficaci tra le parti se non espressamente vietate per legge.

ARTICOLO 12

Tutte le spese relative ai consumi di luce, gas, impianto telefonico sono a completo carico del locatario, comprese le spese per ogni tipo di allacciamento e/o volturazioni, ed quelle per la pulizia del ballatoio, delle rampe di accesso ai locali e retro ingresso della farmacia nonché spese accessorie e/o condominiali.

L'illuminazione esterna e il gruppo di misura dell'acqua condominiale sono a regime condominiale.

ARTICOLO 13

Non è ammessa alcuna forma di subaffitto - sublocazione, anche

a titolo gratuito. E' vietata la cessione del contratto e/o subingresso, anche in caso di cessione del locatario per fine di attività e/o trasformazione, pena la risoluzione automatica del contratto. Il presente contratto non è cedibile né pignorabile ed è vietata la cessione del contratto anche in caso di cessione di azienda e/o ditta e/o attività e/o di ramo di azienda, salvo espressa autorizzazione della Amministrazione comunale.

ARTICOLO 14

Il locatario è costituito custode dell'immobile in locazione a tutti gli effetti di legge e segnatamente a quelli dell'art. 2051 del codice civile, assumendo a proprio carico tutti i rischi inerenti, con totale esonero del locatore da ogni spesa e/o responsabilità.

ARTICOLO 15

Il locatore è esonerato da ogni responsabilità per il caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà e/o forza maggiore. Il locatario è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa o negligenza da spandimenti di acqua, fughe di gas, dispersioni di corrente, incendio, ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della res locata. Il medesimo locatario sarà oggettivamente responsabile per ogni eventuale pregiudizio patito dal locatore in conseguenza di scasso, tentativo di rapina, relativi atti preparatori e comunque in conseguenza di fatti rientranti nell'alea propria dell'attività svolta nell'immobile in contratto. Il locatario si obbliga a servirsi dell'immobile in contratto con la diligenza del

buon padre di famiglia.

ARTICOLO 16

Il locatario assume a proprio carico tutte le spese di ordinaria manutenzione ed espressamente quelle da eseguire annualmente all'impianto di riscaldamento, se installato, alle serrature, ai pavimenti, all'impianto elettrico. Rimane comunque a carico del locatario la rottura dei vetri delle vetrine, anche se causata da eventi bellici, tumulti o perturbamenti atmosferici, fulmini, atti vandalici o per propria colpa. Il locatario si accolla altresì la quota della tassa rifiuti e/o fognatura e le spese per gli allacciamenti a fognature e/o gas e/o impianti telefonici e/o elettrici se realizzati e comunque di ogni utenza per la fornitura e/o somministrazione di servizi. Tutte le spese per utenza sono a carico del locatario mentre quelle per la registrazione del contratto sono a cura del locatore. Il locatore fornirà copia del contratto registrato al locatario.

ARTICOLO 17

Per qualsiasi modifica e/o innovazione del bene in contratto, il locatario dovrà aver ottenuto la preventiva autorizzazione scritta dal locatore. Eventuali migliorie apportate dal primo andranno a vantaggio del secondo senza alcun diritto al compenso, ferma restando, per il locatore, la facoltà di chiedere la rimessa in ripristino al termine della locazione.

ARTICOLO 18

In caso di controversie che sorgessero tra le parti si provvederà



ad una prima conciliazione amichevole; in mancanza di accordo si provvederà a termini di legge. Foro competente è quello di Ancona. Le parti eleggono domicilio legale presso la residenza comunale.

ARTICOLO 19

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente in ragione delle variazioni ISTAT integrale. Gli aumenti decorreranno dal primo di luglio di ogni anno.

ARTICOLO 20

SPESE DELL'ATTO E DI REGISTRAZIONE

Tutte le spese del presente atto ed accessorie, anche per le successive rinnovazioni sono a carico del conduttore. Le spese di registrazione del contratto sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

ARTICOLO 21

Qualsiasi modifica al presente contratto non può aver luogo e non può provarsi che mediante atto scritto. Le parti, nella trattazione di ogni rapporto contrattuale e nell'interpretazione del contratto, si impegnano al dovere di buona fede e correttezza.

Richiesto io, Segretario Generale, ho ricevuto il presente atto che, dattiloscritto da persona di mia fiducia su n° 8 pagine intere, e parte della nona, è stato letto ai Signori contraenti che, da me interpellati, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e, a conferma, lo hanno con me sottoscritto.

p. IL COMUNE DI CHIARAVALLE

IL RESPONSABILE DEL 1° SETTORE OPERATIVO

(Dott. Lucio Tamburri)

Lucio Tamburri

p. LA FARMACIA COMUNALE CHIARAVALLE s.r.l.

IL LEGALE RAPPRESENTANTE

(Dott. Giovanni Battista Zeppilli)

G. Zeppilli

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Ernesto Barocci)

Ernesto Barocci

Cef

[Signature]