

**CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA**

Il giorno trentuno maggio duemilasei, tra le Parti;

- "COMUNE DI POTENZA PICENA", con sede legale in Potenza

Picena Piazza Matteotti codice fiscale 00125720433

che interviene nella persona del Vice Sindaco Rastelli Mirko

nato a Macerata il 13 agosto 1972, residente a Potenza Picena

in Via Rossini 173, il quale interviene ed agisce nel presente

atto unicamente nella sua qualità di legale rappresentante a

ciò autorizzato in forza della deliberazione del Consiglio

comunale n.33 del 24 maggio 2006, esecutiva ai sensi di legge,

d'ora in poi anche "concedente";

- "A.S.P.P. S.R.L." società unipersonale con sede legale in

Potenza Picena presso la casa comunale, C.F. e P.Iva

01594300434, nella persona del legale rappresentante Sig.Mario

Morgoni nato a Potenza Picena il 19 ottobre 1954 e ivi

residente in Via Rossini 33, d'ora in poi anche "affittuario"

**PREMESSO**

1) che con deliberazione del Consiglio comunale n.33 del 24 maggio 2006 è stato approvato lo schema del presente contratto di affitto d'azienda;

2) che la società "A.S.P.P. S.R.L." società unipersonale, è stata costituita in data 26 maggio 2006 con atto del Notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche repertorio n.78.814;

3) che il concedente esercita l'attività di "Servizio Farmacia Comunale" in base alla Legge n.475/68 come modificata dalla

Legge n.362/91;

4) che l'attività viene esercitata nell'immobile sito in  
Potenza Picena, Via Toscanini 14;

5) che il concedente intende locare l'azienda alle condizioni  
descritte nel presente contratto, e che l'affittuario è  
disposto a gestirla in affitto limitatamente ai beni, ai  
contratti ed alle obbligazioni contenute nel presente  
contratto.

**TUTTO CIÒ PREMesso SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

**Art. 1 - Premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante del presente  
contratto.

**Art. 2 - Oggetto del contratto**

Il concedente concede in affitto all'affittuario, che accetta,  
l'azienda commerciale corrente in Potenza Picena (MC), Via  
Toscanini 14, avente per oggetto l'attività indicata in  
premessa.

In particolare, oggetto del presente contratto è il complesso  
aziendale costituito dagli impianti, macchinari, attrezzature  
e giacenze di magazzino idonei all'esercizio dell'attività  
sopra indicata, elencati nell'inventario redatto in  
contraddittorio dalle parti, alla data di presa di possesso,  
il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**Art. 3 - Contratto di locazione dell'immobile aziendale**

La parte cedente trasferisce alla parte cessionaria, che

accetta, il contratto di locazione relativo ai locali nei quali si svolge l'attività, meglio descritto in premessa.

Il suddetto contratto di locazione è stato stipulato con Umberto Santori Marefoschi e Baldoni Giovanni e altri in data 9 gennaio 2001 registrato a Recanati il 18 gennaio 2001 al n.142. L'affittuario dichiara di conoscere ed accettare tale contratto, impegnandosi a rispettarne le clausole. In relazione al suddetto contratto, il concedente si impegna a dare comunicazione della cessione al locatore, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, ai sensi dell'art.36 Legge n. 392/78.

#### Art. 4 - Durata

Il presente contratto di affitto ha la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 1° giugno 2006 e con scadenza il 31 maggio 2012 e si intenderà tacitamente prorogato per equal periodo qualora due mesi prima di detto termine non sia stata data disdetta da una parte all'altra a mezzo raccomandata R/R; le ulteriori proroghe avverranno tacitamente di anno in anno, qualora due mesi prima di detto termine o di quello prorogato non sia stata data disdetta da una parte all'altra a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

#### Art. 5 - Canone

Il prezzo dell'affitto viene convenuto in euro 80.000,00 (ottantamila) più Iva annuali, da pagarsi in rate semestrali posticipate di euro 40.000,00 più Iva, ciascuna da versarsi

entro il termine del semestre di riferimento presso la sede del concedente.

Il canone di affitto sarà aggiornato annualmente sulla base del 100% delle variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo.

Per gli anni successivi al primo, l'importo del canone di affitto potrà essere oggetto di rideterminazione, in contraddittorio tra le parti, a seguito della verifica dei risultati gestionali conseguiti.

Per gli ammortamenti si applicano le disposizioni dell'art.102 del D.P.R. 917/86 e 14 del D.P.R. 42/88; pertanto gli stessi competeranno all'affittuario, non applicandosi per i beni strumentali la deroga convenzionale al deposito dell'art.2561 del c.c.

#### **Art. 6 - Successione nei contratti**

Secondo quanto previsto dall'art.2558 c.c., la parte cessionaria subentra in tutti i contratti stipulati dalla parte cedente per l'esercizio dell'azienda oggetto della presente vendita.

#### **Art. 7 - Lavoratori dipendenti**

In ottemperanza al disposto di cui all'art.2112 c.c., i rapporti di lavoro dipendente continuano con l'affittuario ed i lavoratori conservano tutti i diritti che ne derivano.

#### **Art. 8- Consegna dell'azienda e stato dei beni**

Il concedente si impegna a consegnare i beni aziendali alla

data del 1° giugno 2006.

Il concedente garantisce il pacifico, libero e completo possesso dell'azienda, escludendo qualsiasi responsabilità dell'affittuario per fatti o rapporti antecedenti la stipulazione del presente contratto.

L'affittuario riconosce fin d'ora che i beni aziendali si trovano in buono stato d'uso, e si impegna a restituirli al concedente nello stato attuale, salvo il normale deterioramento d'uso, senza pretendere alcuna indennità anche per eventuali miglioramenti apportati all'azienda, salvo diversi accordi tra le parti, da convenirsi di volta in volta per iscritto.

L'affittuario s'impegna a gestire il magazzino con il meccanismo del conto vendita, imputando a ricavo proprio i beni in giacenza al 1° giugno 2006 al momento dell'effettiva vendita e riportando altresì tra le rimanenze finali-rimanenze iniziali l'eventuale eccedenza rispetto al valore riportato nell'inventario redatto in contraddittorio di cui all'art.2 del presente contratto secondo il disposto dell'art.2561, co.2 del codice civile. Resta inteso comunque che alla scadenza del contratto verrà effettuato in contraddittorio tra le parti il conguaglio tra la consistenza di magazzino in carico al 1° giugno 2006 e quella finale risultante alla scadenza del contratto.

**Art. 9 - Obblighi dell'affittuario**

L'affittuario s'impegna:

· a gestire direttamente l'azienda;

· a custodire ed utilizzare il complesso aziendale in conformità alle leggi e disposizioni, anche locali, che regolano il suo funzionamento, con particolare riguardo alle norme antinfortunistiche ed antinquinamento;

· ad effettuare tutte le denunce ed a sottoporre il complesso aziendale a tutti i collaudi, ispezioni e verifiche che fossero prescritti per la natura o l'impiego dello stesso.

L'affittuario s'impegna altresì a gestire il ramo d'azienda con la massima diligenza e probità professionale, astenendosi da qualsiasi atto che possa in qualche modo menomare il buon nome dell'esercizio ed arrecare danno all'avviamento dell'azienda.

#### Art. 10 - Crediti e debiti

Restano a favore e a carico del concedente tutti i crediti, i debiti, i diritti e gli obblighi in essere o da maturare relativi alla gestione del concedente, che non costituiscono oggetto dell'affitto e che rimangono nella sua sfera giuridico-patrimoniale.

#### Art. 11 - Spese di manutenzione e beni immessi dall'affittuario

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei cespiti facenti parte del complesso aziendale locato sono a carico dell'affittuario.

I beni acquistati dall'affittuario ed immessi nell'azienda durante il periodo di vigenza del presente contratto devono essere restituiti al concedente alla scadenza del contratto.

In ogni caso, è fatto salvo il diritto dell'affittuario a vedersi riconosciuta una somma di denaro per la differenza di consistenza e di valore dei beni tra l'inizio ed il termine della locazione, ai sensi e per gli effetti dell'art.2561, c. 4, C.c.

#### Art. 12 - Opzione vendita delle attrezzature

Le parti concordano il diritto alla Società di acquistare a titolo definitivo le attrezzature, previa opportuna valutazione e previo accordo con l'Ente Locale.

#### Art. 13 - Restituzione dell'azienda

Al termine dell'affitto l'azienda dovrà essere restituita al concedente libera da qualsiasi debito. Nessuna indennità, rimborso, compenso o risarcimento di qualsiasi genere compete all'affittuario alla scadenza del contratto a titolo di avviamento.

#### Art. 14 - Imposte e tasse

Tutte le imposte, tasse e contributi, sia erariali che locali, inerenti all'attività dell'azienda affittata, sono a completo carico dell'affittuario per tutta la durata del contratto d'affitto.

#### Art. 15 - Copertura assicurativa

L'affittuario si obbliga a stipulare entro 15 (quindici)

giorni una polizza assicurativa per la copertura dei rischi di incendio, furto e responsabilità civile e per tutti i danni che i beni costituenti oggetto del presente contratto dovessero subire, anche per negligenza di terzi o di dipendenti.

#### Art. 16 - Ditta

L'affittuario si impegna ad esercitare l'azienda sotto la ditta che la contraddistingue, ovvero "Farmacia comunale A.S.P.P. S.R.L."

#### Art. 17 - Autorizzazioni amministrative

Il concedente si impegna a consentire che l'autorizzazione amministrativa necessaria per l'esercizio dell'azienda venga temporaneamente trasferita, mediante voltura, in capo all'affittuario, per tutta la durata del presente contratto.

L'affittuario si impegna a compiere tutto quanto necessario per mantenere la piena validità ed efficacia di tutte le autorizzazioni relative all'azienda, e ad adeguarsi tempestivamente a tutte le disposizioni impartite dalle autorità od enti preposti.

#### Art. 18 - Condizione risolutiva

L'efficacia del presente contratto è subordinata alla condizione risolutiva che l'affittuario non ottenga al proprio nome il rilascio delle licenze, autorizzazioni e concessioni necessarie per l'esercizio dell'attività propria dell'azienda ceduta.



**Art. 19 - Divieto di subaffitto e cessione del contratto**

L'affittuario non può cedere o trasferire a terzi il presente contratto o subaffittare, anche parzialmente, l'azienda.

**Art. 20 - Oneri notarili e imposta di registro**

Le spese inerenti il presente contratto sono a carico dell'affittuario, compresa l'imposta di registro che, trattandosi di rapporto soggetto ad Iva, è dovuta in misura fissa ai sensi dell'art.40 del Dpr. n. 131/86.

**Art. 21 - Efficacia dell'affitto**

Le parti convengono espressamente che l'efficacia del presente contratto avrà effetto dal 1° giugno 2006, mediante consegna dei beni costituenti l'azienda all'affittuario.

**Art. 22 - Clausola risolutiva espressa**

Il concedente avrà diritto di risolvere il contratto, con effetto immediato, a mezzo di comunicazione con lettera raccomandata A.R., nei seguenti casi:

- mancato pagamento, alle scadenze pattuite, dei canoni d'affitto di cui all'art.5 del presente contratto;
- inadempimento degli obblighi di cui all'art.9 del presente contratto;
- mancata stipula della polizza assicurativa di cui all'art.15 del presente contratto;
- cessione del presente contratto, anche parziale, o subaffitto a terzi dell'azienda oggetto dell'accordo;
- ragioni di interesse pubblico, derivanti dalla esigenza per

l'Ente Locale di riacquistare la gestione diretta del Servizio.

La presente scrittura resterà conservata tra gli atti del Notaio che ne autenticherà le firme.

Firmato: Rastelli Mirko

Mario Morgoni

Repertorio n.78.889

Raccolta n.11.528

AUTENTICA DI FIRME

CERTIFICO io sottoscritto dottor ANTONIO MORETTI, notaio in Civitanova Marche iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Macerata e Camerino che Rastelli Mirko nato a Macerata il 13 agosto 1972, residente a Potenza Picena in Via Rossini 173, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di legale rappresentante del "COMUNE DI POTENZA PICENA", con sede legale in Potenza Picena Piazza Matteotti e Morgoni Mario nato a Potenza Picena il 19 ottobre 1954 e ivi residente in Via Rossini 33, quale legale rappresentante della società "A.S.P.P. S.R.L." società unipersonale con sede legale in Potenza Picena presso la casa comunale, dell'identità personale, qualifica e poteri, dei quali io notaio sono certo, hanno apposto oggi in mia presenza la loro firma in calce alla scrittura che precede.

Potenza Picena, il 31 Maggio 2006.

Firmato:

Antonio Moretti