



CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra



- L'**AFM S.p.A**, con sede in Bologna via del Commercio Associato 22/28 cap. 40127- C.F. e P.IVA n. 01809291204, R.E.A. 311391 - nelle persone del Legale Rappresentante Leonardo Ferrandino C.F. FRR LND 70C 23I 158T e del Direttore di Area Marilena Stefanati C.F. STF MLN 54E 51A 400K, entrambi domiciliati per le cariche presso la società, in seguito denominata anche "AFM" e/o "Conduttore";

- da una parte-

e

- La **SOCIETA' EMILIANA CEFA-SECEFA SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE DI SERENARI GIUSEPPE & C.** con sede in Bologna (BO) via Barberia, 11 cap. 40123 - iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna BO-104833, C.F. e P.IVA 00281700377 - nella persona del Legale Rappresentante e Socio Accomandatario Signor Giuseppe Serenari nato a Monzuno (BO) il 18.09.1941 e residente in Monzuno (BO), Via Serracava n.1, C.F.SRN GPP 41P 18F 706N domiciliato per la carica presso la Società, in seguito denominata anche "**Locatore** e/o **SECEFA**";

- dall'altra-

(L'AFM e la SECEFA qui di seguito collettivamente denominate "**Le Parti**" e individualmente la "**Parte**").

PREMESSO CHE:

- il **Locatore** ha la piena proprietà e disponibilità dei locali siti nel Comune di Monzuno (BO) in via Della Rinascita, n.3/A meglio individuata al N.C.E.U. della Provincia di Bologna al Fg. **41**, Mapp. **1033**, Sub.7 (ALLEGATO A);
- il suddetto locale è in possesso del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità rilasciata dal Comune di Monzuno rispettivamente al Prot. N.10093 del 27 agosto 2011 e al Prot. N.11608 del 10 ottobre 2014;
- la **AFM** è il soggetto affidatario della gestione della farmacia comunale di Monzuno fino al 31/12/2014 in forza della determinazione n.282 del 27/12/2012;
- il **Comune di Monzuno** e l'**AFM** stanno discutendo un'ulteriore proroga dell'affidamento della farmacia fino alla data del 30/06/2015;
- il **Comune di Monzuno** mediante deliberazione della Giunta Comunale n.136 del 06/10/2014 ha deciso di trasferire in via definitiva l'esercizio farmaceutico da Via Casaglia n. 4 a via Della Rinascita presso i locali citati al punto a);
- il **Comune di Monzuno** e l'**AFM** hanno convenuto che l'attuale soggetto affidatario della gestione, ovvero l'**AFM**, proceda al trasferimento della farmacia stipulando altresì il contratto di locazione e presentando le istanze del caso alle autorità competenti;
- il **Locatore** è disponibile a locare la suddetta unità immobiliari alla **AFM** alle condizioni che seguono.

Tutto ciò premesso le Parti convengono quanto segue:

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente scrittura.

1) DURATA LOCAZIONE E RECESSO

La locazione avrà la durata di anni 9 (nove) a partire dal **01/01/2015** al **31/12/2023** e si intenderà tacitamente rinnovata per un periodo di sei anni salvo il diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza da parte del Locatore per l'ipotesi di cui all'articolo 29 Legge 392 del 27.07.1978. Ai sensi dall'articolo 27, comma sette della legge 392/78, il Conduttore ha facoltà di recedere dal

contratto di locazione in qualsiasi momento dandone avviso all'altra parte a mezzo lettera raccomandata a/r, almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso stesso deve avvenire. Le Parti si danno atto dell'essenzialità della presente clausola ai fini della stipula del contratto.

2) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE E LICENZA D'ESERCIZIO E SUBENTRO NEL CONTRATTO DEL NUOVO GESTORE DEL SERVIZIO FARMACEUTICO

L'unità immobiliare viene presa in locazione al fine di adibirla ad uso negozio-farmacia e servizi affini con divieto di sublocazione, cessione anche parziale, e divieto di mutamento di destinazione senza previo consenso del Locatore. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della L. 392/78, la Conduttrice dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comportano contatti diretti con il pubblico. La Conduttrice assume a suo carico l'onere di ottenere il rilascio, il trasferimento o il rinnovo della licenza di esercizio e di qualsiasi altra prescritta autorizzazione da parte della Pubblica Autorità. Il Contratto si risolverà di diritto qualora le autorità amministrative e sanitarie non autorizzino la destinazione d'uso quale Farmacia, essendo quest'ultima l'attività che ha determinato la sottoscrizione del presente Contratto.

In funzione del ruolo di AFM, quale Affidatario della gestione del servizio farmaceutico ed in ragione del carattere temporaneo dell'affidamento stesso, il Locatore accetta fin da ora incondizionatamente il subentro nel presente contratto di locazione del soggetto che risulterà aggiudicatario o nuovo titolare della sede farmaceutica qualora il Comune di Monzuno individuasse un nuovo soggetto a cui di affidare la gestione della farmacia o cedesse la titolarità della sede farmaceutica.

3) CANONE DI LOCAZIONE

In funzione dei lavori da effettuare all'interno del locale per renderlo idoneo all'uso di negozio farmacia, le Parti convengono di fissare la decorrenza economica del canone di locazione al **01 febbraio 2015**.

Il canone di locazione viene fin d'ora stabilito dalle parti in **Euro 9.800,00 (euro novemilaottocento/00)+ IVA se dovuta** da pagarsi previo invio di fattura, anticipatamente in quattro rate trimestrali scadenti il decimo giorno lavorativo dei mesi di gennaio – aprile – luglio – ottobre; la sola prima rata di canone per il periodo febbraio – marzo 2015 verrà pagata mediante assegno contestualmente alla stipula del presente atto. Il canone di locazione dovrà essere adeguato su richiesta del Locatore ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT relativo ai prezzi al consumo per le famiglie e gli operai impiegati (Indice ISTAT FOI). Tutti i canoni di locazione dovranno essere pagati mediante bonifico bancario del Conduttore presso la EMILBANCA Credito Cooperativo – ag. di Monzuno, IBAN: IT55 1070 7236 9700 1700 0101 559; l'eventuale cambio delle coordinate bancarie dovrà essere tempestivamente comunicato dal Locatore al Conduttore mediante raccomandata AR o PEC. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso, né ritardato da pretese od eccezioni del conduttore, qualunque ne fosse il titolo.

4) SPESE CONDOMINIALI

Il conduttore sarà tenuto al rimborso di tutte le spese condominiali ordinarie per i servizi generali, comuni e per il riscaldamento così come previsto dal preventivo di spesa redatto dall'amministratore e fatto salvo il conguaglio da corrisondersi in quattro rate trimestrali unitamente al canone di locazione.

5) LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE/ADATTAMENTO

Il Locatore acconsente sin d'ora a che, a cura e spese del Conduttore, l'unità immobiliare meglio distinta al N.C.E.U. della Provincia di Bologna al Fg.41, Mapp.1033, Sub.7, venga sottoposta a lavori di ristrutturazione/adattamento al fine di rendere la stessa idonea all'uso di negozio – farmacia delegando AFM ad individuare ed incaricare l'Impresa Edile che eseguirà i citati lavori. Tali Lavori verranno eseguiti a cura e spese e piena responsabilità di AFM nei confronti del Locatore, del Condominio e di Terzi come da Progetto e Capitolato Tecnico dei lavori che Allegato B. Il Locatore concede sin d'ora l'autorizzazione ad AFM di svolgere i citati lavori di ristrutturazione/adattamento, rinunciando a contestare le opere eseguite purché queste ultime siano conformi ai regolamenti di edilizia vigenti e alle norme igienico sanitarie si rende altresì sin d'ora disponibile a firmare ogni documento/autorizzazione che si rendesse necessario/a per eseguire i citati lavori e per ottenere il cambiamento di destinazione d'uso se necessario. Alla scadenza del contratto il locale verrà rilasciato


AFM


SECEFA

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento del rilascio ed in buono stato locativo; le migliori apportate dal Conduttore saranno acquisite, a titolo gratuito, dal Locatore. Il Locatore autorizza fin da ora il Conduttore ad apporre esternamente in area cortilizia le macchine esterne condensanti dell'impianto di condizionamento e autorizza altresì la posa della croce verde bifacciale in facciata così come meglio descritto all'ALLEGATO B. Il Conduttore dichiara che per l'esercizio **negozio - farmacia** avrà bisogno di installare, se non presente e se realizzabile negli spazi a disposizione nel locale contatori energia elettrica, un contatore elettrico trifase nelle parti comuni se richiesto dal distributore di energia. Il Locatore s'impegna a prestare la massima collaborazione affinché il Conduttore disponga di tutte le autorizzazioni necessarie per provvedere a quanto indicato nei capoversi precedenti. Il venire meno, per colpa non dipendente da AFM anche di una soltanto di queste autorizzazioni determina la risoluzione *ipso iure* del contratto in quanto elementi essenziali per l'esercizio dell'attività negozio-farmacia. Le Parti riconoscono che la presente clausola, per colpa non dipendente da AFM, è essenziale ai fini della stipula del contratto di locazione.

6) USO DELL'IMMOBILE, INNOVAZIONI E MIGLIORIE

Ai sensi degli articoli 1576 e 1609 c.c., il Locatore manterrà l'immobile, gli impianti e le dotazioni, in buono stato locativo e di funzionamento, eseguendo tutti i lavori necessari a conservarli a tale scopo, eccettuati quelli di piccola manutenzione e quelli sugli impianti di proprietà della Condutrice che saranno a carico di questa ultima. Il conduttore potrà eseguire all'interno dell'immobile, a propria cura, spese e responsabilità, senza pregiudizio delle strutture portanti e condominiali dell'immobile, tutti gli impianti e le opere murarie atte a rendere i locali idonei all'uso di negozio-farmacia, nonché a disporre all'interno targhe, insegne anche luminose, cartelli e tabelle di qualunque genere che non siano in contrasto con i regolamenti vigenti.

7) STATO LOCATIVO

Il Conduttore dichiara di avere visitato l'Immobile, i relativi impianti e dotazioni, e di averli trovati in buono stato locativo e di manutenzione ed idonei all'uso convenuto, nonché esenti da vizi che ne diminuiscano l'idoneità. La presa in consegna, ad ogni effetto di legge, avviene alla stipula.

8) ESONERO DA RESPONSABILITA'

La Condutrice è costituita custode dell'Immobile ed esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivare da fatto doloso o colposo di altri inquilini o di terzi in genere, nonché per danni che fossero provocati da scassi, rotture o manomissioni per tentato o consumato furto.

9) ASSICURAZIONE

La Condutrice quale custode dell'Immobile si obbliga a contrarre, a sue spese, idonea assicurazione per il rischio incendio e responsabilità civile verso terzi a copertura di tutti i rischi locativi per la durata della locazione, e a comunicarne tempestivamente i termini al Locatore (ALLEGATO C).

10) DEPOSITO CAUZIONALE

Il Conduttore rilascerà al Locatore, contestualmente alla stipula del presente atto, una fidejussione bancaria irrevocabile su primaria banca nazionale per l'importo di Euro 4.900//00 (quattromilanovecento//00), pari a sei mensilità del canone annuo di locazione, e con validità per tutta la durata del rapporto di locazione – a titolo di deposito cauzionale – a garanzia di ogni obbligazione assunta con il presente atto. Tale fidejussione non potrà essere imputata in conto canoni e/o spese condominiali e impegna l'Istituto emittente a pagare a prima richiesta scritta, mediante raccomandata A.R. quell'importo che il locatore indicherà come dovuto dalla società AFM in relazione alla garanzia fideiussoria, beninteso fino all'importo di Euro 4.900//00 con espressa rinuncia al beneficio della prima escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del c.c. e sarà restituita al termine della locazione dopo esperite le formalità di legge con espressa previsione che nessuna eccezione potrà essere sollevata dal locatore per il normale degrado derivante dall'uso.

La presente fidejussione verrà restituita al Conduttore qualora il soggetto affidatario o titolare della farmacia cambi nel corso della locazione e vi sia il subentro di quest'ultimo nel contratto di locazione così come previsto all'ultimo capoverso dell'art.2

11) SPESE DEL CONTRATTO


AFM


SECEFA

L'imposta di bollo sul contratto e quelle di registro e sue rinnovazioni e conseguenti saranno a carico delle parti in egual misura. Alla registrazione provvederà il Locatore salvo poi riaddebitare la quota di competenza del Conduttore.

12) RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE

Per il resto la futura locazione sarà disciplinata dalle disposizioni del codice civile, nonché quelle della legge 27 luglio 1978, n.392 e sue eventuali modifiche e gli usi dei locali non compatibili con la vigente legge. Per quanto attiene all'uso disciplinare della cosa locata e delle parti comuni saranno richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica sicurezza, sia il regolamento comunale d'igiene e di Polizia urbana ed ogni altra norma attinente l'attività che sarà svolta dal conduttore.

13) DISPOSIZIONI FINALI – FORO ESCLUSIVO IN CASO DI CONTROVERSIA

Il Locatore concede al Conduttore l'uso esclusivo della zona di carico scarico posta di fianco al locale (ALLEGATO D) ben inteso fin da ora che la stessa area non potrà essere usata quale parcheggio di macchine e/o moto. L'uso dell'area di carico - scarico viene concesso a titolo gratuito.

Qualunque modifica od integrazione della presente scrittura non potrà avere luogo e potrà essere provata solo mediante atto scritto.

Per qualunque controversia potesse sorgere nell'esecuzione e/o nell'interpretazione della presente scrittura, viene eletto quale Foro competente, in via esclusiva, quello di Bologna.

14) PRELAZIONE LEGALE

La parte Conduttrice avrà diritto di prelazione sia in caso di vendita a titolo oneroso dell'immobile locato e sia in caso di nuova locazione alla scadenza contrattuale così come espressamente previsto dagli artt. 38 e 40 delle Legge 392/1978.

15) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Come stabilito dal decreto legge 4 giugno 2013 n.63 dal 6 giugno 2013 si allega copia dell'attestato di certificazione energetica relativo all'unità immobiliare distinta all'art.3

16) PRIVACY

Le parti congiuntamente si autorizzano a comunicazione a terzi i dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione e successive variazioni (L. 31 Dic.1996 n.675).

Bologna, 29/12/2014

AFM S.P.A

Leonardo Ferrandino
Leonardo Ferrandino
Stefanati Marilena
Stefanati Marilena

AFM S.p.A.

40127 BOLOGNA - Telef. 051 - 6372011
Via Del Commercio Associato n. 22-24-26-28
Partita Iva e Codice Fiscale: 01809291204

SECEFA S.A.S

Giuseppe Serenari
SOCIETA' EMILIANA CEFA SECEFA S.A.S.
di SERENARI GIUSEPPE P. PRES. S. C.
Sede Legale: 40123 BOLOGNA - Via Barberia, 11
Sede Amm.va: 40036 MONZUNO (BO) - Via Serracava, 1
Codice Fiscale e Partita IVA 00281700377

Ai sensi del secondo comma dell'art. 1341 del codice civile, le parti approvano espressamente le clausole contrattuali contenute agli articoli: 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15) e 16).

Agenzia delle Entrate - Ufficio di Bologna

Bologna, 29/12/2014

Registrato il 16/01/2015 Serie 3T al N. 398

Pagato € 98,00

(Euro Novanta/100)

AFM S.P.A

Leonardo Ferrandino
Leonardo Ferrandino
Stefanati Marilena
Stefanati Marilena

AFM S.p.A.

40127 BOLOGNA - Telef. 051 - 6372011
Via Del Commercio Associato n. 22-24-26-28
Partita Iva e Codice Fiscale: 01809291204

SECEFA S.A.S

Giuseppe Serenari
SOCIETA' EMILIANA CEFA SECEFA S.A.S.
di SERENARI GIUSEPPE P. C.
Sede Legale 40123 BOLOGNA - Via Barberia, 11
Sede Amm.va 40036 MONZUNO (BO) - Via Serracava, 1
Codice Fiscale e Partita IVA 00281700377