



*Comune di Terrapetrona*

*Provincia di Macerata*

**COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N. 91 del Reg. Data 11-09-2018**

**Oggetto: APPROVAZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE  
DESTINATO A FARMACIA.**

L'anno duemiladiciotto , il giorno undici del mese di settembre alle ore 19:00, nella sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata con appositi avvisi, la Giunta municipale si è riunita con la presenza dei signori:

<b>PINZI SILVIA</b>	<b>SINDACO</b>	<b>P</b>
<b>AMICI ABBATI MARIA BEATRICE</b>	<b>Assessore</b>	<b>P</b>

Assegnati numero 3 In carica numero 2 Presenti numero 2  
Assenti numero 0

Partecipa in qualità di segretario verbalizzante il Segretario comunale signor APPIGNANESI GIULIANA

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il Signor PINZI SILVIA nella sua qualità di SINDACO ed invita la Giunta Comunale alla discussione dell'oggetto su riferito.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- Che che il Comune di Serrapetrona è proprietario di un immobile sito in Piazza Santa Maria, 8, distinto al N.C.E.U. partita 47, Foglio 18 particella 261/1 piano S1\_T-1 Cat A4 Classe 2 Vani n. 4, rendita €. 167,33, è da tempo concesso in locazione e destinato a Farmacia alla D.ssa Sileoni Daniela, come da contratto Rep. N. 498 del 29 luglio 1992;
- Che la D.ssa PICCININI MOIRA ha acquisito l'azienda Farmacia dalla D.ssa SILEONI DANIELA in data 30/12/2016;
- Che è intenzione della D.ssa Piccinini Moira proseguire detta attività nei suddetti locali di proprietà comunale;
- Che il contratto di locazione in essere con la D.ssa Sileoni all'art. 5 esclude la possibilità di sub-locazione e cessione anche parziale del contratto;

Ritenuto di procedere alla risoluzione consensuale del contratto di locazione Rep. n. 498 al fine della stipula di un nuovo contratto con la D.ssa Piccinini, stante la necessità di garantire alla popolazione di Serrapetrona la possibilità di approvvigionarsi dei farmaci;

Vista la legge 27 luglio 1978 n. 392.

Con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese;

### DELIBERA

- 1) Di provvedere alla risoluzione consensuale del contratto di locazione Rep. n. 498 del 29 luglio 1992;
- 2) Di concedere alla D.ssa Moira Piccinini, nata a Tolentino il 1/7/1977 e residente a Belforte del Chienti in Via Colli n. 7/A l'immobile sito in Piazza Santa Maria, 8, distinto al N.C.E.U. partita 47, Foglio 18 particella 261/1 piano S1\_T-1 Cat A4 Classe 2 Vani n. 4, rendita €. 167,33, da destinare a Farmacia.
- 3) Di approvare lo schema di contratto di locazione di cui in allegato.
- 4) Di stabilire, in accordo tra le parti, che per l'utilizzo del fabbricato dal 1/1/2017 alla data di stipula del nuovo contratto di locazione, la D.ssa Piccinini provvederà a versare al Comune di Serrapetrona la somma di €. 2.100,00 a titolo di indennizzo per l'utilizzo dell'immobile stesso; per il periodo 1/1/2017 - 30/09/2018
- 5) Il suddetto indennizzo unitamente alle spese per la stipula del contratto di locazione e del deposito cauzionale dovrà avvenire prima della sottoscrizione del nuovo contratto.
- 6) Di autorizzare il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale Geom. Marianтони Paolo alla relativa stipula.

**COMUNE DI SERRAPETRONA – Provincia di Macerata**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO**

L'anno 2018 (duemilaDICIOTTO) il giorno ..... del mese di settembre nella  
residenza comunale.-----

Avanti a me, Appignanesi d.ssa Giuliana, Segretario del Comune di Serrapetrona,  
autorizzata a rogare nell'interesse del Comune gli atti in forma pubblica  
amministrativa ai sensi dell'art. 97 del Decreto Legislativo n. 267/2000, sono  
comparsi e si sono costituiti:-----

-da una parte: il Geom. Paolo Mariantoni, nato a San Severino Marche (MC), il  
18/11/1966, che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per  
conto e nell'interesse del Comune predetto, C.F./P.IVA 00265950436 che  
rappresenta nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica ai sensi dell'art. 107  
del D.Lgs. 267/2000, di seguito nel presente atto denominato "Locatore".

-dall'altra la D.ssa Moira Piccinini, nata a Tolentino il 1/7/1977 e residente a Belforte  
del Chienti in Via Colli n. 7/A, Cf. PCCMRO77L41L191S, P.Iva 01932100439, di  
seguito denominata "Conduttore"

**Premesso:**

- Che il Comune di Serrapetrona è proprietario di un immobile sito in Piazza Santa  
Maria n. 8, distinto al N.C.E.U Foglio 18 particella 261/1 Piano Terra e Piano 1°  
rendita €. 167,33 di mq 36,67 da tempo concesso in locazione e destinato a  
Farmacia di cui all'allegata planimetria (All. 1);
- Che la D.ssa Moira Piccinini ha acquisito l'azienda Farmacia dalla D.ssa Daniela  
Sileoni in data 30/12/2016;

- Che è intenzione della D.ssa Moira Piccinini, fatto salvo quanto previsto dall'art. 15 del presente contratto, proseguire detta attività nei suddetti locali di proprietà comunale;
- Che con deliberazione di Giunta Comunale n. 91 del 11/9/2018 si stabiliva di concedere in locazione i locali di che trattasi per un periodo di anni sei;
- Che con il medesimo atto si approvava lo schema di contratto di locazione da sottoscrivere tra le parti nella forma pubblica amministrativa;

**SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE:**

**Art. 1 – Le Premesse e Allegati al contratto**

Formano parte integrante e sostanziale del presente contratto le premesse e gli allegati di seguito indicati: -----

All. 1 (planimetria dei locali) -----

**Art. 2 - Oggetto della locazione -----**

-Il Locatore, con il presente contratto, in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 91 del 11/09/2018, cede in locazione al Conduttore che accetta l'immobile sito in Piazza Santa Maria n. 8, distinto al N.C.E.U Foglio 18 particella 261/1 Piano Terra e Piano 1° rendita €. 167,33 di mq. 36,67. Il Locatore si obbliga a garantire per tutta la durata del contratto il libero uso dell'immobile oggetto del presente contratto.

**Art. 3 Stato dell'immobile concesso in locazione**

L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto

concessione di edificazione e licenza di agibilità.

Il Locatore assume a proprio carico gli oneri necessari all'eventuale adeguamento della porzione immobiliare alle prescrizioni di legge che dovessero essere emanate, anche in materia di sicurezza sul lavoro, durante il periodo di durata del presente contratto.

**Art. 4 - Durata della locazione, disdetta del contatto e indennità giornaliera per ritardata restituzione.**

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) decorrenti dal primo giorno del mese successivo alla data di stipula del presente contratto, e quindi dal 1° ottobre 2018 e si intenderà tacitamente rinnovata di sei anni in sei anni, ai sensi dell'art. 28 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

In caso di mancata disdetta inviata dalla parte locatrice da comunicarsi, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno dodici mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo e così di seguito. Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente alla parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/10 (un decimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

#### **Art. 5 - Corrispettivo della locazione - Decorrenza economica -----**

Le parti espressamente convengono il canone annuo di locazione nella somma di € 1.200,00 (diconsi Euro Milleduecento/00), corrispondenti a rate mensili di euro 100,00 (Euro Cento/00).

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese o eccezioni della parte conduttrice, a qualunque titolo, salvo il successivo e separato diritto all'esercizio delle sue ragioni.

Il mancato pagamento, in tutto o in parte del corrispettivo alle scadenze pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

#### **Art. 6 - Deposito cauzionale**

Il deposito cauzionale dovuto dal conduttore è pari a tre mensilità del canone di locazione così come determinato al comma 1 dell'articolo 5 e precisamente in € **300,00** (Trecento/00 euro), che dovrà essere costituito e consegnato al comune entro il 20 settembre 2018, insieme alle spese contrattuali.

Il deposito che potrà essere costituito mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, assegno circolare o bonifico sul conto di tesoreria intestato all'Ente, sarà vincolato, a garanzia degli obblighi contrattuali del conduttore, fino all'avvenuta riconsegna dell'unità immobiliare.

#### **Art. 7 - Aggiornamento ISTAT del canone di locazione**

Ai sensi dell'art. 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392, così come sostituito dall'art. 1, c. 9 sexies, della legge 5 aprile 1985, n. 118, il canone corrisposto sarà aggiornato in relazione alla intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati intervenuta a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione nella misura non superiore a quella massima consentita dalla legge.

#### **Art. 8 - Modalità di pagamento**

Il canone verrà pagato anticipatamente all'inizio di ciascun periodo in n. 2 rate semestrale di pari importo entro il 15 gennaio e 15 luglio di ciascun anno.

Il canone dovuto dal primo giorno del mese successivo alla data di stipula del presente contratto e fino al 31/12/2018 dovrà essere versato in unico importo entro il 30/09/2018.

Il canone sarà versato sul conto corrente bancario di tesoreria, attualmente UBI Banca Filiale di Caldarola Minisportello di Serrapetrona Iban IT49V0311168820000000000672.-----

#### **Art. 9 - Destinazione del bene e garanzia di libero uso**

La locazione è ad uso esclusivo di : Farmacia.

Il Conduttore dichiara che la porzione di immobile sito in Piazza Santa Maria n. 8, distinto al N.C.E.U Foglio 18 particella 261/1 Piano Terra e Piano 1° rendita €. 167,33 di mq. 36,67 verrà utilizzata per lo svolgimento di attività che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti, mentre la porzione immobiliare situata al

primo piano verrà utilizzata come laboratorio/deposito funzionali all'attività di farmacia.

Le Parti espressamente rinviando alle disposizioni contenute negli artt. 34, 35, 38, 39 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

#### **Art. 10 - Oneri accessori**

Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese le utenze. L'inadempienza della parte conduttrice darà diritto alla parte locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art.1456 c.c.

#### **Art. 11 - Modifiche, addizioni, innovazioni e migliorie del bene locato**

Nel corso della locazione, il Conduttore potrà apportare alla porzione immobiliare locata e agli impianti ivi esistenti modifiche, addizioni, migliorie o innovazioni previo il consenso scritto-del Locatore.

Il Locatore autorizza fin d'ora il Conduttore ad eseguire, a propria cura e spese, le opere finalizzate a rendere l'immobile idoneo alle esigenze dell'attività.

#### **Art.12 - Manutenzione ordinaria, straordinaria e riconsegna dell'immobile.**

A norma degli articoli 1576 e 1609 del codice civile, sono a carico del Conduttore, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria di seguito elencati:

- riparazioni di piccola manutenzione;
- manutenzione, escluso rifacimento, dell'impianto idraulico, di riscaldamento ed elettrico;
- manutenzione, escluso rifacimento, del bagno.

E' invece a carico del Locatore quanto non espressamente elencato al comma precedente nonché tutti gli interventi di straordinaria manutenzione.

Il Locatore, dal canto suo, prende atto ed accetta la particolare natura delle attività esercitate dal Conduttore nell'immobile oggetto del presente contratto ed, in particolare l'apertura della stessa al pubblico, ciò anche ai fini della valutazione del bene all'atto della riconsegna, in particolare con riferimento al deterioramento e consumo del bene, risultanti dall'uso.

La parte conduttrice dichiara di aver esaminato i locali locati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale.

Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa autorizzazione dalla parte locatrice potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

#### **Art. 13 - Alienazione del bene locato e diritto di prelazione**

Ai sensi dell'art. 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392 e secondo le modalità ivi previste, in caso di alienazione, il Locatore riconosce al Conduttore il diritto di prelazione, obbligandosi a preferirlo ad altri nel trasferimento a titolo oneroso della proprietà della porzione immobiliare locata, nel rispetto della vigente normativa in materia di alienazione.

#### **Art. 14 - Obblighi/responsabilità del Conduttore ed esoneri del Locatore**

Il Conduttore è costituito custode della porzione immobiliare.

Il Locatore non assume, inoltre, alcuna responsabilità:

- per quanto concerne il possesso, da parte del Conduttore, di tutti i requisiti di legge

- eventualmente previsti, per l'esercizio della propria attività, anche sotto l'aspetto sanitario, di sicurezza sul lavoro, fiscale e previdenziale;
- per danni che possano derivare da qualsivoglia persona nell'accedere all'immobile o porzione dell'immobile locato e/o nel permanere all'interno dello stesso purché non direttamente imputabili al Locatore medesimo.

#### **Art. 15 - Recesso del Conduttore**

Il Conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, dandone preavviso al Locatore mediante lettera raccomandata A/R da inviare almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, secondo quanto previsto dall'art. 27, c. 7, della legge 27 luglio 1978, n. 392, senza possibilità alcuna di rivalsa da parte del Locatore e/o di obbligo di indennizzo alcuno nei suoi confronti da parte del Conduttore, ma fermo restando il pagamento del canone per l'intero semestre di preavviso, ancorché il recesso abbia esecuzione in anticipo rispetto alla data di scadenza del semestre stesso.

#### **Art. 16 - Pubblicità**

Il Locatore autorizza sin d'ora il Conduttore a fare e a farsi pubblicità, mediante apposizione all'esterno della porzione immobiliare per fini di promozione di cartelli, scritte, insegne luminose nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti, ecc.

#### **Art. 17 - Osservanza di leggi e regolamenti**

Il Conduttore si obbliga ad osservare tutte le leggi ed i regolamenti disciplinanti l'esercizio delle attività per le quali è stata locata la porzione immobiliare. ---

Per quanto non diversamente previsto nel presente contratto, le Parti contraenti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed alle norme speciali vigenti in materia di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo.

#### **Art. 18 - Spese legali ed oneri fiscali**

Il presente contratto è soggetto a registrazione ai sensi dell'art. 40, comma 1 bis, del D.P.R. 26/4/1986, n. 131 e dell'art. 5 \_ tariffa Parte I ad esso allegata e sconta l'imposta proporzionale di registro nella misura pro-tempore vigente.

Le spese d'imposta, le tasse e tutti quanti gli oneri di stipulazione del presente contratto, ad esclusione dei diritti di rogito che restano a carico del conduttore, sono a carico delle parti nella misura del 50%.

Dal secondo anno di locazione agli adempimenti relativi alla registrazione provvederà direttamente il Locatore, richiedendo al Conduttore il rimborso delle imposte, tasse e di eventuali ulteriori oneri sostenuti ai sensi di legge nella misura del 50% dell'importo versato.

#### **Art. 19 – Attestato di prestazione energetica**

Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.

#### **Art. 20 - Elezione di domicilio**

A tutti gli effetti del presente contratto, il Locatore elegge il proprio domicilio in Serrapetrona in Via Giaomo Leopardi n. 18, il Conduttore presso i locali della Farmacia situata in Piazza Santa Maria n. 8.

#### **Art. 21 - Risoluzione per violazione delle clausole contrattuali.**

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico e inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

Qualunque modifica al presente contratto potrà essere apportata soltanto mediante atto scritto con il consenso di entrambe le parti.

#### **Art. 22 - Foro competente**

Resta convenuto tra le Parti che le eventuali vertenze giudiziarie, comunque derivanti dal presente contratto, saranno deferite in via esclusiva alla competenza del Foro di Macerata.

#### **Art. 23- Trattamento dei dati personali.**

Ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo n. 196/2003, le Parti dichiarano di essere a conoscenza che le informazioni e i dati che Le riguardano saranno oggetto di trattamento, anche con l'ausilio di strumenti elettronici da parte del personale delle rispettive strutture a ciò preposte, in qualità di incaricati del trattamento, ai fini

dell'esecuzione degli obblighi scaturenti dal presente contratto e dei connessi adempimenti normativi.

Ciascuna Parte potrà in qualsiasi momento rivolgersi all'altra, ai recapiti indicati nel presente contratto, per esercitare i diritti riconosciuti dall'art. 7 del suddetto Decreto quali, ad esempio, ottenere la conferma dell'esistenza o meno di dati che la riguardano, l'aggiornamento, la rettificazione, l'integrazione o la cancellazione dei dati per motivi legittimi, nonché per conoscere l'elenco di eventuali Responsabili del trattamento.

Del presente atto io Segretario rogante ho dato lettura alle parti, che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà, approvandolo e confermandolo.

Dopo di che il contratto è stato sottoscritto dalla parti contraenti e da me Segretario rogante.

Il presente contratto, scritto a mezzo di computer da persona di mia fiducia, su n. 11 facciate di carta resa legale, occupa pagine intere e parte della presente.

Letto, approvato e sottoscritto-----

IL LOCATORE F.to Paolo Mariantoni

IL CONDUTTORE F.to Moira Piccinini

IL SEGRETARIO COMUNALE F.to Giuliana Appignanesi

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del Codice Civile il Locatore ed il Conduttore, previa rilettura, approvano espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto: 4 (Durata della locazione e disdetta del contratto e indennità giornaliera per ritardata restituzione); 7 (Aggiornamento Istat canone di locazione); 10 (Oneri accessori); 11 (Modifiche, addizioni, innovazioni e migliorie del bene locato), 12 (Manutenzione ordinaria, straordinaria e riconsegna dell'immobile), 13 (Alienazione del bene locato e diritto di prelazione), 14 (Obblighi/responsabilità del Conduttore ed esoneri del Locatore), 15 (Recesso del Conduttore) 18 (Spese legali ed oneri fiscali), 20 (Elezione di domicilio), 21 (Risoluzione per violazione della clausole contrattuali) 22 (Foro competente).

IL LOCATORE F.to Paolo Mariantoni

IL CONDUTTORE F.to Moira Piccinini

IL SEGRETARIO COMUNALE F.to -Giuliana Appignanesi

---

**SEDUTA DI GIUNTA COMUNALE DEL 11-09-18 ATTO N. 91**

---

OGGETTO PROPOSTA:  
APPROVAZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE DESTINATO A  
FARMACIA.

---

ART. 49 DEL D. LGVO 18/08/2000 N. 267

---

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Si esprime parere **Favorevole** in ordine alla regolarità **TECNICA** della proposta.

Il Responsabile del servizio  
F.to **MARIANTONI PAOLO**

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Si esprime parere **Favorevole** in ordine alla regolarità **CONTABILE** della proposta.

Il Responsabile del servizio  
F.to **Girolami Luigino**

Il presente verbale viene sottoscritto come segue:

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to APPIGNANESI GIULIANA

SINDACO  
F.to PINZI SILVIA

---

Copia conforme all'originale, in carta libera, da servire per uso amministrativo.

Dalla Residenza Municipale li 18-01-19

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

---

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

che la presente deliberazione:

E' stata affissa all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi:

dal 18-01-19 al 02-02-19,  
come prescritto dall'art. 124 del D.Lgvo 18/08/200 n. 267, senza reclami.

E' stata comunicata, con lettera n. 371, in data 18-01-19  
ai signori capigruppo consiliari così come prescritto dall'art. 125 del D. Lgvo  
18/08/2000 n. 267.

**CHE LA PRESENTE DELIBERAZIONE E' DIVENUTA ESECUTIVA**

il giorno 11-09-18:

[ ] perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4);

[ ] decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3);

Dalla Residenza Municipale li 11-09-18

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
APPIGNANESI GIULIANA

---