

AFFITTO DELL'AZIENDA "FARMACIA"

di cui è titolare il Comune di Correggio, ai sensi della lettera d) del primo comma dell'art. 9 della L. 2 aprile 1968 n. 475, come modificato dall'art. 10 della L. 8 novembre 1991, n. 362.

Con la presente scrittura tra :

- il "COMUNE DI CORREGGIO", con sede in Correggio, Corso Mazzini n° 33, P.IVA 00341180354, rappresentato dal Direttore Generale

¹ in qualità di Dirigente IV° Settore Sig. PELLEGRINI LUCIANO, nato a FANANO (MO) il 15-03-1959, domiciliato per la carica in Correggio, autorizzato con DELIBERA. CONSIGLIARE del 29-06-1998. - concedente;

- la società "FACOR s.r.l.", con sede in Correggio (RE), Via G. di Vittorio,² codice fiscale 01802420358, rappresentata dall'amministratore unico

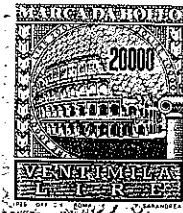
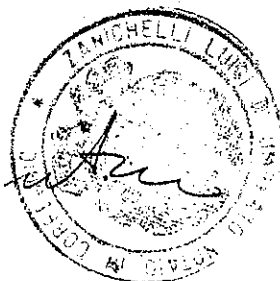
SPAGGIARI AIMONE, nato a CORREGGIO (RE) il 02-07-1947, residente a CORREGGIO, Via FILATOLO N. 11

autorizzato in forza di delibera assembleare del che in estratto autentico si allega al presente atto sotto "A" -⁴ conduttrice;

si conviene e si stipula quanto segue:

1) Il Comune di Correggio, titolare della "FARMACIA COMUNALE" sita in Correggio, Via G. di Vittorio n. 1,³ in esecuzione della citata deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 29-06-1998, concede in affitto ai sensi dell'art. 2562 codice civile alla società "FACOR s.r.l." che accetta l'azienda commerciale della "Farmacia Comunale" sita in Correggio (RE),
Via G. di Vittorio n. 1.

¹



REGISTRATO A REGGIO EMILIA
il 14-12-1998
n. 6015, esatte
L. 264.000, di cui
per trascr. L. /
per INVIM L. /

Luciano Pellegrini

Luciano Pellegrini

E' in facoltà della società " FACOR s.r.l." esercitare l'impresa all'insegna "FARMACIA COMUNALE".

Con riferimento al valore delle scorte emergente dall'inventario di cui sopra, il Comune dovrà emettere regolare fattura commerciale e conseguente assoggettamento ad I.V.A.; la società dovrà quindi corrispondere l'importo dell' I.V.A. esposto in fattura restando debitrice per il valore imponibile.

Le parti, per meglio precisare tutti gli elementi costituenti nel loro insieme l'azienda affittata e quindi in modo particolare le attrezzature, gli impianti, i prodotti e le scorte in genere redigeranno uno stato o inventario delle attività e delle passività che farà parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se redatto in fogli separati e che costituirà il verbale di consegna dell'azienda affittata.

Le Parti precisano fin d'ora che dall'affitto saranno esclusi tanto i crediti quanto i debiti.

Il concedente l'affitto non assume alcuna garanzia per il funzionamento delle macchine, delle attrezzature, per gli impianti e lo stato dei prodotti che verranno consegnati nello stato di fatto in cui si troveranno all'atto della consegna e ciò in espressa deroga all'art. 1617 del codice civile.

2) L'affitto avrà la durata di anni 12 e mesi 0 a far tempo dal 1-1-1999 e termine al 31/12/2010 (duemiladieci).

La durata dell'affitto si intenderà tacitamente prorogata di anno in anno qualora una delle parti non dia disdetta all'altra a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento sei mesi prima della scadenza convenuta o prorogata.

3) Il canone annuo di affitto dell'azienda viene concordemente fissato ed accettato in complessive £. 140.000.000. (centoquarantamiloni) oltre ad I.V.A. di legge, ridotto per il solo primo anno a £. 126.000.000.

(centoventiseimiloni). Il canone verrà pagato in tre rate uguali quadrimestrali scadenti il decimo giorno successivo alla chiusura del quadrimestre.

A partire dal terzo anno, le parti aggiorneranno il canone nella misura corrispondente al 5% dell'incremento o del decremento del fatturato sulla scorta dell'ultimo bilancio, rispetto a quello dell'anno precedente.

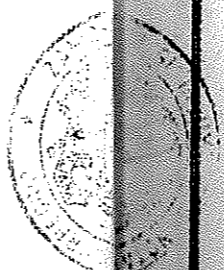
4) La " FACOR s.r.l." per patto espresso, assume in proprio l'obbligo e l'onere dell'assicurazione contro i danni dell'incendio, del furto, ecc. per l'intero valore degli impianti, delle attrezzature, dei mobili in genere, delle merci, prodotti e scorte e di quanto altro costituente l'azienda affittata e quant'altro riterrà del caso, senza diritto di rivalsa o ripetizione a qualunque titolo della spesa attribuibile agli enti di proprietà della parte concedente.

Al Comune di Correggio compete di determinare i valori assicurabili e gli aggiornamenti da apportare in corso di contratto.

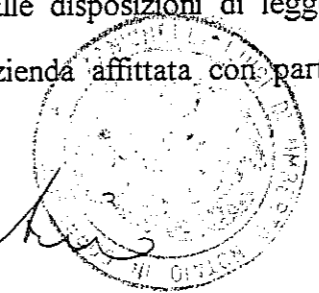
La liquidazione degli eventuali indennizzi sarà vincolata a favore del Comune di Correggio fino a concorrenza dei valori correnti a quella data degli enti di proprietà del concedente.

5) Durante il contratto, nonchè nelle previste ipotesi di proroga, la "FACOR s.r.l." per patto espresso e sotto pena dei danni tutti conseguenti e della risoluzione di diritto del contratto, se così vorrà il Comune di Correggio, si obbliga, fra l'altro, a :

- gestire l'azienda con la diligenza del buon padre di famiglia, senza modificarne la sua attuale destinazione economica e in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione, degli impianti e in particolare l'affermazione commerciale;
- destinare allo svolgimento dell'azienda tutti i mezzi necessari;
- prestare piena osservanza alle disposizioni di legge e delle competenti Autorità per l'esercizio dell'azienda affittata con particolare riguardo alle



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

norme tutte che regolano l'esercizio di farmacie, così come assumere a suo rischio e spese gli adattamenti e le opere in genere che le pubbliche Autorità siano per richiedere in relazione all'esercizio stesso; se a causa dell'inosservanza di una qualsiasi norma o disposizione, fosse ordinata la sospensione o la cessazione dell'impresa, la " FACOR s.r.l." non avrà comunque diritto di sospendere o ritardare il pagamento del canone e sarà tenuta responsabile dei danni patrimoniali arrecati e conseguentemente al pagamento dei medesimi, nessuno escluso ed eccettuato;

- permettere al Comune di Correggio di accertare in ogni tempo, anche con accesso in luogo e con ispezioni dei libri contabili, sociali e di ogni altro documento o atto amministrativo ritenuto utile, se l'affittuaria osserva gli obblighi che le incombono.

6) E' in facoltà della " FACOR s.r.l." di prendere tutte le iniziative atte a sviluppare l'attività dell'azienda purchè esse non rechino pregiudizio e siano conformi all'attività svolta.

La conduttrice si obbliga a comunicare al locatore tutte le modifiche, innovazioni o migliorie, agli impianti e alle attrezzature e all'organizzazione in genere. Tutto quanto ella facesse senza la preventiva autorizzazione scritta, accederà al rilascio, in proprietà della concedente senza indennità o rimborso. La concedente potrà tuttavia in ogni caso pretendere, al rilascio stesso, la riduzione in pristino.

7) Al termine dell'affitto la conduttrice dovrà riconsegnare l'azienda e tutto quanto oggetto del presente contratto nello stato di ricevimento, con garanzia della solvenza dei debitori per i crediti.

In particolare le parti precisano che per quanto concerne le macchine, le attrezzature, gli impianti, i prodotti, le scorte e quant'altro in genere, la riconsegna avverrà coi criteri fissati dall'ultimo comma dell'art. 2561 del



codice civile nel senso che l'eventuale differenza tra le consistenze di inventario all'inizio e al termine dell'affitto sarà regolata in danaro, sulla base dei valori correnti al termine dell'affitto stesso.

La differenza dovrà essere regolata in danaro, a favore di chi andrà, entro giorni trenta dalla riconsegna, con assolvimento dell'I.V.A. su quelle differenze che costituiscono cessione di beni imponibile, ai sensi del DPR 26 ottobre 1972, n. 633 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli eventuali beni che la società avesse acquistato in proprio, quindi non indicati nella lista inventariale di cui all'art. 1 saranno valutati, a fine locazione, sulla base del loro presumibile valore di realizzo sul mercato. Il Comune si obbliga quindi ad acquistarli in toto ed a corrispondere la società detto valore con assolvimento dell'I.V.A.

8) Tutte le tasse, imposte e tributi in genere, nulla escluso e riservato, gravanti sia la gestione dell'azienda sia il risultato economico conseguibile dalla stessa, faranno interamente carico alla " FACOR s.r.l.", compresi eventuali conguagli accertati o notificati o semplicemente partecipati successivamente alla cessazione dell'affitto.

9) Il Comune di Correggio - concedente - dichiara e si obbliga a tenere sollevata la " FACOR s.r.l." da ogni e qualsivoglia ragione o pretesa di terzi, riferentesi in particolare all'azienda affittata e che espressamente non compaiono, nel verbale di consegna e, per quelli che vi compaiono, per l'eventuale eccedenza rispetto all'ammontare indicato nel verbale stesso.

10) E' fatto obbligo alla conduttrice di provvedere a proprie cure e spese alle manutenzioni e riparazioni ordinarie.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Il Comune di Correggio assume impegno di provvedere alle riparazioni di carattere straordinario che non dipendano, naturalmente, da cause imputabili a cattivo uso o sorveglianza della conduttrice o chi per essa.

Anche in eventuale deroga all'art. 1622 codice civile l'eventuale periodo di inattività dovuto a riparazioni e manutenzioni, siano esse a carattere ordinario o straordinario e per qualsivoglia motivo o causa anche se qui non contemplata, non daranno diritto alla conduttrice di pretendere riduzioni di canone od altro.

11) E' vietato il subaffitto totale o parziale, nonché la cessione, sotto qualsiasi forma, del presente contratto.

12) Il Comune di Correggio si adopererà per tutte le formalità (da svolgere a cura e spese della conduttrice) necessarie alle volturazioni dei contratti di utenza e somministrazione in genere e delle eventuali autorizzazioni e licenze per l'esercizio dell'impresa nell'oggetto affittata.

Alla riconsegna dell'azienda tutti i contratti di utenza e di somministrazione, le autorizzazioni, le licenze di esercizio in genere - anche se concesse nel corso dell'affitto ed eventuali sue proroghe - dovranno essere rinunciate e/o rivolturate nuovamente a nome del Comune di Correggio.

La conduttrice, a proprie cure e spese, darà all'affitto la necessaria pubblicità e, fra l'altro, curerà ogni relativa iscrizione e/o comunicazione presso la Camera di Commercio, il Registro delle Imprese, ecc. e qualsiasi altro Ente e/o Autorità preposta al controllo e/o sorveglianza dell'esercizio di farmacie.

13) Al termine dell'affitto la " FACOR s.r.l." si obbliga fin d'ora a tenere sollevato il concedente da ogni e qualsivoglia ragione o pretesa di terzi, riferentesi in particolare alla sua gestione dell'azienda affittata e che espressamente non compariranno nello stato di riconsegna e, per quelli che

compariranno, per l'eventuale eccedenza rispetto all'ammontare che verrà indicato nel verbale stesso.

In particolare la " FACOR s.r.l." assicura di provvedere in proprio alla soddisfazione di ogni e qualsivoglia eventuale pretesa per compenso, indennità, ecc. al personale già occupato e/o licenziato e per tutto quanto eccedente il dovuto risultante dal verbale o stato di riconsegna.

14) Nessuna controversia o contestazione darà diritto alla conduttrice di sospendere o ritardare il pagamento delle rate di canone, dovendo la stessa conduttrice, far valere i propri diritti con esercizio di azione separata.

15) E' fatto divieto al Comune Concedente di porre in vendita la farmacia nel corso del presente contratto. In ogni caso è pattuito il diritto di prelazione a favore della " FACOR s.r.l." da esercitarsi con le modalità di cui all'art. 12 c. 2 della L. 362/91.

16) Qualsiasi modifica al rapporto farmacia - popolazione, così come attualmente previsto all'art. 1 della L. 362/91, sarà motivo di risoluzione anticipata del presente contratto con contestuale obbligo di riassunzione da parte del Comune dei soci ex dipendenti del Comune stesso.

17) Le clausole del presente contratto formano un unico contesto, sì che la mancata osservanza anche di una soltanto di esse darà diritto al locatore di avvalersi della risoluzione di diritto del contratto per fatto e colpa della conduttrice.

Esemplificativamente ove la conduttrice non conducesse l'azienda con l'osservanza degli obblighi di cui all'art. 2561 del codice civile e con la diligenza e la cura del buon padre di famiglia, o comunque contravvenisse agli obblighi di cui all'art. 1618 c.c. e, posta in mora, non corrispondesse entro giorni quindici le rate di affitto, il concedente ha facoltà di avvalersi della risoluzione del contratto, con riserva dei danni e spese per qualsiasi




titolo, compresi quelli causati dall'intempestivo scioglimento, il tutto per patto espresso.

18) Per patto espresso il Comune di Correggio - concedente - è tenuto al rispetto del divieto di concorrenza di cui all'art. 2557, comma quarto, del codice civile.

19) Le spese, competenze ed onorari del presente atto si assumono dalle parti in ragione di una metà per ciascuna mentre le spese tutte conseguenti e relative (imposta fissa di registro, imposta valore aggiunto, ecc.), nessuna esclusa ed eccettuata, fanno interamente carico alla parte conduttrice che le assume.

20) La società conduttrice chiede la registrazione ai sensi dell'art. 40 DPR 131/86 - imposta fissa - atteso che il canone è interamente soggetto a Imposta sul Valore Aggiunto - I.V.A.

Questa scrittura sarà conservata dal notaio che ne autenticherà le sottoscrizioni.

Letto, approvato e sottoscritto.

- 1) Dele sette parole da "in" a "Settore"
 - 2) Dele quattro parole da "Via" a "Vittorio" e nomi "Viale Saltini n. 67"
 - 3) Conferma cinque parole e la cifra da "Via" a "1"
 - 4) Dele due parole da "ambrosiano" a "A"
- Sono quattro postille lette e approvate.

Luciano Pellegrini
Aimone Spaggiari

Repertorio n.54.437

Raccolta n.10.815

AUTENTICAZIONE

Senza assistenza di testimoni per avervi espressamente e con

il mio consenso le parti rinunciato

CERTIFICO

io sottoscritto dottor Luigi Zanichelli, notaio in Correggio, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, che i signori:

Pellegrini Luciano nato a Fanano (MO) il 15 Marzo 1959, dirigente, domiciliato per la carica presso la sede dell'infradiviso Comune, nella sua qualità di Direttore Generale del

COMUNE DI CORREGGIO con sede in Correggio (RE) Corso Mazzini n.33,

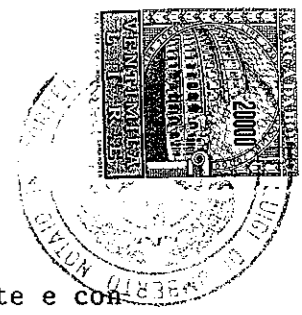
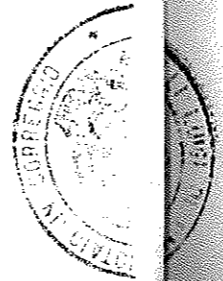
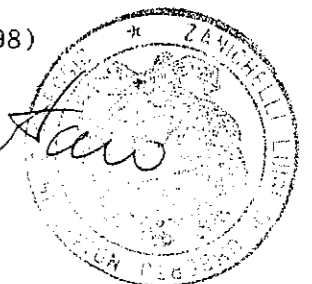
Spaggiari Aimone nato a Correggio (RE) il 2 Luglio 1947, ivi residente in Via Filatoio n.11, commerciante, nella sua qualità di Amministratore Unico della società

"FACOR società a responsabilità limitata" con sede in Correggio (RE) Viale Saltini n.67, capitale sociale di Lire 100.000.000=

della cui identità personale, qualifica e poteri, io notaio sono certo, hanno sottoscritto in mia presenza, in calce e a margine dei fogli intermedi, l'atto che precede.

Correggio, nello studio in Corso Cavour n.10, venticinque novembre millenovecentonovantotto (25/11/1998)

Luigi Zanichelli
Notaio



una bollata L. 600000
registro » 4150000
catastro » 50000
registro » 425000
registro » 980000
» /
» /
» /
» /
» /
L. 5450000
NOTAIO

Zanichelli