



REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI ARGELATO

PROVINCIA DI BOLOGNA

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

Rep. n. 2784

L'anno duemilasei, il giorno venti del mese di settembre in Argelato e nella Residenza Comunale, avanti a me Dott. **FAUSTO MAZZA**, Segretario Generale del Comune di Argelato, autorizzato ai sensi dell'art. 97 del T.U.E.L. n. 267/2000 e con le modalità di cui all'art. 48 del Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti, a rogare nell'interesse del Comune gli atti in forma pubblica amministrativa, sono comparsi i Signori:

- **Dott.ssa Sara Solimena**, nata a Nocera Inferiore (Sa) l'12.11.1975, nella qualità di rappresentante del Comune di Argelato (di seguito denominato "Concedente"), ed a ciò autorizzato ai sensi dell'art. 107 del T.U.E.L. n. 267/2000 e con le modalità di cui all'art. 48 del Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti, domiciliato per la carica presso la sede comunale in Via Argelati n. 4, Codice Fiscale n. 00968810374, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta;

- **Dott. Giuliano Gualandi** nato a Minerbio (Bo) il 28.08.1944, il quale interviene in questo atto nella sua qualità di Legale Rappresentante della "FARMACIA COMUNALE FUNO S.r.l." con sede in Funo di Argelato via Galliera n. 226 Partita IVA n. 02677641207.

SECRETARIO GENERALE
Fausto Mazza

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



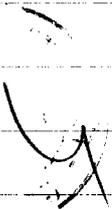
Tutti i componenti, cittadini italiani e non parenti in linea retta, della cui identità personale e rappresentanza, io ufficiale rogante mi sono accertato a termini di legge, dichiarano di essere qui convenuti e costituiti per stipulare il presente contratto.

PREMESSO CHE

- il **Concedente** è attualmente proprietario e unico gestore della farmacia comunale posta in Frazione Funo nel territorio di propria competenza;

- **Farmacia Comunale Funo SRL** è una società di nuova costituzione partecipata dal Concedente in ragione del 100%, essendo peraltro Unico Socio;

- Il **Comune di Argelato** con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 21.07.2006 esecutiva ai sensi di legge ha affidato a **FARMACIA COMUNALE FUNO SRL** la gestione della farmacia comunale oggetto del presente contratto d'affitto di ramo d'azienda;



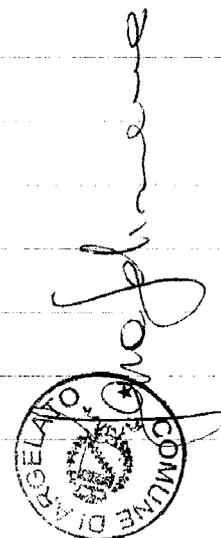
Ciò premesso, tenuto conto delle dichiarazioni, garanzie, impegni ed altri accordi stabiliti qui di seguito, le Parti stipulano e convengono quanto segue:

Articolo 1 - Premesse

Le premesse costituiscono ad ogni effetto parte del Contratto come fossero trascritte nel Contratto stesso.

Articolo 2 - Definizioni oltre agli altri termini altrove definiti nel presente contratto, le seguenti parole e termini avranno il significato qui di seguito indicato.

SEGRETIARIO GENERALE





2.1 "Affittuario": la " **Farmacia Comunale Funo S.r.l.**" così come più ampiamente identificata nella introduzione del contratto.

2.2 "Concedente": il **Comune di Argelato**, così come più ampiamente identificato nella introduzione del contratto.

2.3 "Contratto": il presente Contratto sottoscritto dalle Parti.

2.4 "Data di Affitto": la data **dell'1 (uno) ottobre 2006 (duemilasei)**, dalle ore 00.00 dalla quale decorrerà l'affitto del Ramo di Azienda previsto dal presente Contratto.

2.5 "Data di Restituzione": la data nella quale il ramo di azienda sarà riconsegnato dall'Affittuario al Concedente, ovvero la data **del 30 (trenta) settembre 2015 (alle ore 00,00;)**

2.6 "Parte o Parti": il Concedente da una parte o l'Affittuario dall'altra parte o entrambi a seconda del contesto.

2.7 "Ramo di Azienda": "l'insieme dei mezzi organizzati, al fine di svolgere una attività economica, sia essa essenziale od accessoria" finalizzato all'esercizio dell'attività relativa alla gestione della farmacia comunale costituito dagli elementi descritti qui di seguito:

- A. Mobili e arredi;
- B. Cespiti come da inventario di cui al successivo art. 3
- C. Personale;
- D. Licenze ed autorizzazioni per l'esercizio dell'attività commerciale (tabelle speciali farmacie).

Si precisa che non formano oggetto del presente contratto i beni immobili nei quali è ubicata la Farmacia , per i quali è stipulato separato contratto di locazione.

SECRETARIO GENERALE
Dott. *[Handwritten Signature]*

[Handwritten Signature]

[Handwritten Signature]



2.8 "Valore Iniziale": il valore dei beni costituenti il Ramo di Azienda, quale risultante dalle scritture contabili della Concedente e decurtato degli ammortamenti alla Data di Affitto, come di seguito elencati:

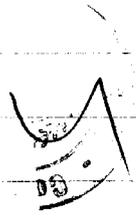
INVENTARIO BENI

- **beni ammortizzabili**
- Bene
- Frigorifero per medicinali PIARDI
- mobile in formica con scrivania cm 250x50x110
- **personale computer clone**
- cassettera porta medicinali
- poltrona per mis. Elettronica pressione
- bancone fisso in formica con ripiano marmo
- apparecchio per autoanalisi sangue Roche
- distributore automatico Rub 6 Can
- Modem smartline 56 K
- **p.c. c/video e console per CUP(2002)**
- video per personal computer Atlantis land 17"
- eliminacode Silver Digit
- Colonna divisoria di cortesia
- gruppo di continuità Riello DLP 200
- personal computer Asem P4+lettore heron(2005)
- **fotoriproduttore Brother MFC 9160**
- **videoterminaleVIDI LCD + lettore heron(2005)**
- **videoterminaleVIDI LCD + lettore heron(2005)**
- **videoterminaleVIDI LCD + lettore heron(2005)**

[Handwritten signature]
 IL SEGRETARIO GENERALE
 Dott. Fulvio [illegible]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
 VERGELATO
 [Circular stamp with illegible text]





- stampante hp laserjet 1200
- stampante hp laserjet 1200
- registratore cassa Olivetti logic(2001)
- distributore automatico Hatù matic (2001)
- videoregistr.+telecamere (2004)
- stampante Epson Aculaser C1100(Luca 2005)
- armadi + gondole espositrici

2.9 "Valore Finale": il Valore Iniziale decurtato degli ammortamenti sostenuti sui cespiti affittati fino alla Data di Restituzione ed al quale andranno sommati gli investimenti netti ossia gli investimenti decurtati degli ammortamenti relativi fino alla Data di Restituzione e degli eventuali contributi specificamente destinati ai beni facenti parte del Ramo di Azienda dei quali l'Affittuaria abbia beneficiato.

Articolo 3 - Oggetto

3.1 Affitto del Ramo di Azienda.



Con decorrenza dalla Data di Affitto, il Comune di Argelato concede in affitto a FARMACIA COMUNALE FUNO S.r.l., che accetta, il proprio Ramo di Azienda relativo al complesso di beni, autorizzazioni amministrative, personale organizzato per la gestione della farmacia della Frazione Funo di Argelato ; quindi con decorrenza dalla Data di Affitto si produrranno gli effetti previsti da questo contratto.

3.2 Canone.

Quale corrispettivo per l'affitto del Ramo di Azienda, per i **primi tre anni** l'Affittuario corrisponderà al Comune di Argelato un **canone annuale** nella misura di **€ 120.000,00 (diconsi Centoventimila/00)**

SEGRETARIO GENERALE
 Dott. Fais M.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ARGELATO
 COMUNE DI ARGELATO

[Handwritten signature]





oltre ad I.V.A oltre ad un **canone variabile, pari al 5 %** della differenza tra il valore della produzione riportato nel piano industriale allegato afferente il ramo d'azienda ed il valore della produzione risultante dal bilancio di esercizio. Per i **successivi 6 anni** in caso di fatturato inferiore a quello previsto nel piano industriale il Canone verrà rideterminato di comune accordo. **Il Canone variabile sarà applicato a decorrere dall'anno di approvazione del bilancio di esercizio.**

Il canone annuale dovrà essere corrisposto in n. **2** rate di pari importo aventi scadenza l'una il **1° aprile** e l'altra il **1° ottobre** di ciascun anno; il canone variabile dovrà essere corrisposto entro 60 (sessanta) giorni dall'approvazione del bilancio.

3.3 Giacenze di Magazzino.

Le giacenze di magazzino e merci in generale esistenti alla data del **01/10/2006**, come inventariate dal Concedente in contraddittorio con l'Affittuario, saranno valorizzate al costo d'acquisto e fatturate dal concedente con pagamento dilazionato in 24 rate mensili di uguale importo senza interessi

3.4 Attività, Passività e Rapporti Esclusi.

L'individuazione degli elementi compresi nel Ramo d'Azienda di cui all'Allegato al **presente contratto** è tassativa e non esemplificativa.

I crediti ed i debiti del Ramo d'Azienda anteriori alla Data di Affitto restano in capo al concedente

Il personale attualmente in forza alla farmacia sarà trasferito alla Società con passaggio diretto con effetti al 01/10/2006, restando a

IL SEGRETARIO GENERALE
 M. C. C. S.p.A.
 [Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
 [Circular stamp: DIREZIONE DI ARGELATO]

1

carico del concedente quanto ad esso dovuto fino al **30/9/2006**, ad ogni titolo.

3.5. Interessi di mora.

In caso di ritardato pagamento del canone, decorreranno a favore del Concedente gli interessi di mora in misura pari al Tasso Banca Centrale Europea, maggiorato di 7 punti percentuali ai sensi dell'art. 5 del Dlgs n° 231/2002 .

Articolo 4 – Durata L'affitto del Ramo di Azienda di cui al presente Contratto avrà durata di anni 9 (nove) scadenti il 30 settembre 2015.

Pertanto il presente contratto a detta scadenza cesserà di produrre effetti, eccezion fatta per quelle disposizioni che per loro natura siano destinate a protrarre la loro efficacia oltre la data di scadenza dell'affitto del Ramo di Azienda.

Articolo 5 - Gestione del Ramo di Azienda

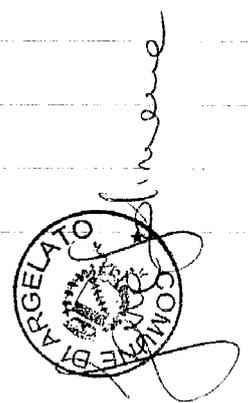
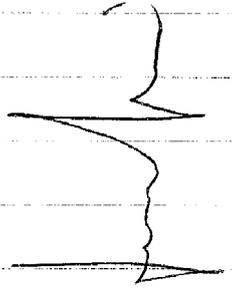
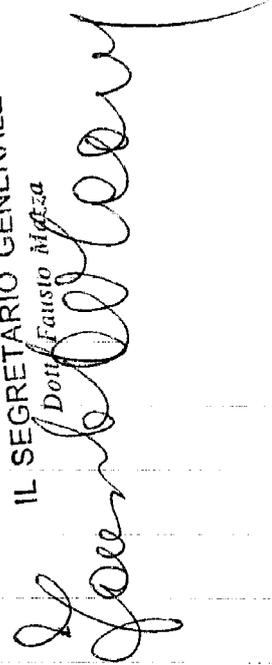
5.1 Esercizio dell'attività.

L'Affittuario si impegna a gestire l'azienda con la dovuta diligenza, senza modificare l'attuale destinazione e conservando l'efficienza dell'organizzazione e delle dotazioni patrimoniali come risultanti dal **Contratto di Servizio e Carta Servizi**. I suddetti documenti debitamente sottoscritti tra le parti sono depositati agli atti e si intendono facenti parte integrante del contratto anche se non materialmente allegati.

In particolare l'Affittuario si impegna a:

(i) custodire ed utilizzare il complesso aziendale in conformità alle leggi vigenti ed alle disposizioni, anche regolamentari, che ne

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Fausto Motta



1
disciplinano il funzionamento;

(ii) effettuare tutte le denunce e/o sottoporre il ramo aziendale a tutte le manutenzioni, collaudi o verifiche che fossero, anche in futuro, prescritti per la natura o l'impiego degli stessi.

5.2 Ammortamenti.

Nel periodo di durata dell'Affitto, l'ammortamento dei beni ammortizzabili inclusi nel Ramo d'Azienda sarà effettuato dall'Affittuario. Al fine di consentire all'Affittuario il corretto calcolo delle quote annuali di ammortamento, il Concedente sarà tenuto a consegnare all'Affittuario tutti i riferimenti contabili all'uopo necessari.

Articolo 6 - Restituzione del Ramo di Azienda

Alla scadenza del Contratto, Farmacia Comunale Funo srl provvederà a restituire il Ramo di Azienda al Concedente nello stato di efficienza in cui lo aveva ricevuto.

Articolo 7 - Investimenti e manutenzione ordinaria

Ogni e qualsiasi onere inerente la conservazione o manutenzione, ordinaria o straordinaria, dei beni concessi in affitto resterà ad esclusivo carico del l'Affittuario.

L'Affittuario potrà apportare ai beni trasferiti addizioni, migliorie, sostituzioni ed ampliamenti senza la necessità di richiedere alcuna autorizzazione al Concedente ma semplicemente dandone comunicazione scritta preventiva almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori di manutenzione di cui sopra fatte salve le autorizzazioni di legge.

Stampa: **ARMANDO GIARDINO GENERALE**
Dott. Armando Giardino
Firma: Armando Giardino

Firma: [Firma illeggibile]

Firma: [Firma illeggibile]
Stampa: **ARGELATO**
Firma: [Firma illeggibile]



9.1. Clausola risolutiva espressa.

Il presente contratto si risolverà di diritto nei seguenti casi:

- a) fallimento dell'Affittuario ovvero ammissione ad altre procedure concorsuali;
- b) scioglimento della società;
- c) gravi inadempienze, anche ai sensi del Contratto di Servizio.

Nei casi indicati alla lettera c), il Concedente è tenuto a concedere a mezzo formale diffida, un congruo termine per rimuovere l'inadempienza. Decorso inutilmente il termine concesso, il contratto dovrà ritenersi risolto di diritto.

9.2. Obbligo di continuazione della conduzione.

In tutti i casi di risoluzione anticipata del Contratto, l'Affittuario avrà l'obbligo di continuare la conduzione del Ramo di Azienda finché la conduzione del Ramo di Azienda non venga assunta da altro soggetto.

Articolo 10 - Spese ed oneri fiscali

10.1 Spese e imposte.

Fatto salvo quanto espressamente previsto in altre clausole del presente Contratto, qualsivoglia costo, imposta, tassa o onere derivante dalle operazioni previste nel presente Contratto sarà sostenuta e pagata come segue:

- (a) le competenze e le spese relative alle eventuali imposte di registro dovute in conseguenza, diretta o indiretta, del presente Contratto, saranno sostenute dall'Affittuario.

10.2 Regime IVA.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. *[Signature]*

[Signature]

[Signature]

Si dà espressamente atto che le prestazioni menzionate in questo Contratto sono soggette al regime IVA.

Articolo 11 - Disposizioni Generali

11.1 Modifiche.

Qualsiasi modifica a questo Contratto non sarà valida e vincolante ove non risulti da atto scritto firmato dalle Parti.

11.2 Divieto di Cessione.

L'Affittuario non può cedere questo Contratto, né in tutto né in parte, né può cedere alcuno dei diritti o degli obblighi derivanti dallo stesso, senza il preventivo consenso scritto della concedente.

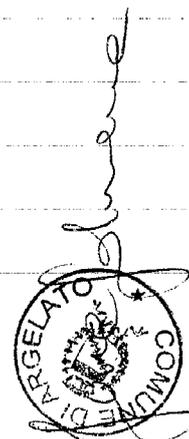
11.3 Comunicazioni e Notifiche.

Fatte salve eventuali diverse disposizioni di questo Contratto, qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dallo stesso dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà efficacemente e validamente eseguita al ricevimento della stessa, se effettuata per lettera o telegramma, o al momento di accusazione di ricevuta mediante apposita dichiarazione (anche a mezzo fax), o al momento di trasmissione indicata nell'apposito rapporto rilasciato automaticamente dalla macchina trasmittente, se effettuata via telefax, sempre che sia indirizzata come segue:

- se a FARMACIA COMUNALE FUNO SRL – Via Galliera 226
- 40050 Funo - Tel.051/861309 Fax.051/861309 –
- se a Comune di Argelato , a: COMUNE DI ARGELATO Via Argelati, 4 – 40050 Argelato - tel 051/6634611 fax 051/893510,

11.4 Tolleranza.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Fausto Mazza




Segreteria

L'eventuale tolleranza di una delle Parti di comportamenti dall'altra posti in essere in violazione delle disposizioni contenute in questo Contratto non costituisce rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e di tutte le condizioni qui previsti.

11.5 Rubriche.

Le rubriche dei singoli articoli sono state poste al solo scopo di facilitare la lettura di questo Contratto e, pertanto, di esse non dovrà essere tenuto alcun conto ai fini della interpretazione dello stesso.

11.6 Richiami.

Salvo che risulti diversamente dal contesto, i richiami qui contenuti ad articoli, sezioni, punti, od allegati si intendono riferiti ad articoli, sezioni, punti od allegati di questo Contratto.

11.7 Interpretazione.

Salvo quanto diversamente disposto:

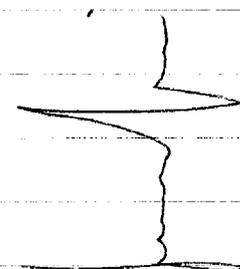
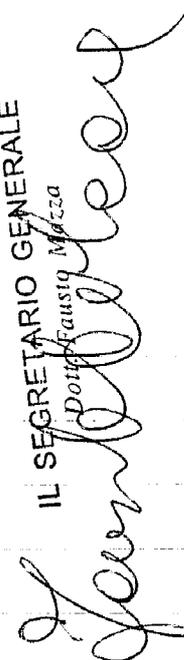
- (a) i termini scritti con iniziali maiuscole nel testo del presente Contratto avranno il significato definito nel testo del presente Contratto;
- (b) i termini definiti al singolare hanno il corrispondente significato anche quando usati al plurale e viceversa.

11.8 Annunci.

Salvo quanto diversamente disposto da ogni applicabile norma imperativa ovvero da provvedimenti assunti da ogni autorità che risulti avere giurisdizione su ciascuna Parte, nessuna delle Parti darà corso ad annunci pubblicitari, di diffusione o simili, in merito al

IL SEGRETARIO GENERALE

Dot. Francesco Marzà



MARCA DA BOLLO
 Ministero dell'Economia e delle Finanze € 14,62
 Entrate
 00014563 000040CC WDDY001
 00001557 03/10/2006 12:20:10
 0001-00009 D66F348945DA003B
 0 1 05 122821 035 5



compimento o all'esecuzione di quanto previsto da questo Contratto, ad alcuna delle clausole o disposizioni del medesimo ovvero ad alcuna delle operazioni, previste dallo stesso, senza il preventivo consenso dell'altra Parte relativamente a forma e contenuto delle predette eventuali comunicazioni.

Tale consenso sarà tuttavia presunto qualora non venga sollevata opposizione nel termine di quarantotto (48) ore dal momento in cui la bozza di annuncio, comunicazione o messaggio pubblicitario sia stata comunicata.

Articolo 12 - Controversie

Foro competente. Fermo restando quanto sopra disposto si conviene che ogni eventuale procedimento giudiziario comunque relativo a questo Contratto, ove non disposto diversamente, sarà di competenza esclusiva del Foro di Bologna.

Articolo 13 - Privacy

La Società si impegna ad adottare tutte le garanzie e gli obblighi in materia di Protezione dei Dati Personale di cui al Dlgs n° 196/03.

La Società si obbliga al trattamento dei dati personali di cui entra legittimamente in possesso per i soli fini propri e limitatamente al periodo contrattuale, esclusa ogni altra finalità, impegnandosi alla distruzione delle banche dati non più utili per le finalità proprie.

La Società s'impegna ad assicurare una periodica comunicazione dei dati personali necessari al Comune di Argelato per l'espletamento dei propri compiti istituzionali e in materia di servizi sociali e a relazionare sullo stato del trattamento dei dati personali e

IL SEGRETARIO GENERALE
 Dott. Fausto Mezza
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ARGELATO
[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



sulle misure di sicurezza adottate e si obbliga ad adottare idonee misure in caso di situazioni anomale o di emergenze.

La Società dichiara che sarà redatto ed aggiornato il Documento Programmatico sulla Sicurezza e garantisce che il trattamento dei dati personali verrà effettuato nel rispetto del Disciplinare Tecnico in materia di misure di sicurezza indicato nel Codice in materia di protezione dei dati personali.

Il presente contratto è stato scritto da persona di mia fiducia nel luogo, giorno, mese ed anno sopraindicati, su numero 13 facciate più quanto di questa sin qui ed escluse le firme, e viene sottoscritto come appresso.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Responsabile del Settore

Dott.ssa Sara Solimena

[Handwritten signature of Sara Solimena]

Farmacia Funo s.r.l.

Dott. Giuliano Gualandi

[Handwritten signature of Giuliano Gualandi]

Il Segretario Generale

Dott. Fausto Mazza

[Large handwritten signature of Fausto Mazza]

COMUNE DI ARGELATO

— Frazione di BOLOGNA —

VISTO, LA SOTTOSCRITTA SI DICHIARA CONFORME AI
 DISPOSITIVI LEGISLATIVI NEGLI ATTI DI QUESTO COMUNE
 IMPOSTI PER L'ANNO 2005

6 NOV. 2005

IL FUNZIONARIO INCARICATO



[Handwritten mark or signature at the bottom right]