



COMUNE DI TERNI

DIREZIONE ATTIVITA' FINANZIARIE - AZIENDE

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

Numero 3612 del 13/12/2021

OGGETTO: Locazioni a Farmacia Terni Srl degli immobili di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 17.09.2018 distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n. 115 Part n. 441 sub 6 Palazzo Falchi), Foglio 115 Part. N. 441 sub 5 (Farmacia Falchi), Foglio 117 Part. 282 sub 1(Farmacia Ospedale 1), relativo prenotazione dell'accertamento di entrata al cap. 9100 denominato "Depositi cauzionali che possono conservarsi presso la tesoreria" del bilancio di previsione 2021 e stipula contratto di locazione

ESERCIZIO 2021

Imputazione della spesa di: €. 15.451,78

CAPITOLO:	9100
CENTRO DI COSTO:	0000
IMPEGNO:	accertamento n. 3911
CONTO FINANZIARIO	E.9.02.04.02.000

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA

Ai sensi ed agli effetti dell'art.151 – comma 4 - del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, si esprime parere di regolarità contabile:

favorevole

Oggetto: *Locazioni a Farmacia Terni Srl degli immobili di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 17.09.2018 distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n. 115 Part n. 441 sub 6 Palazzo Falchi), Foglio 115 Part. N. 441 sub 5 (Farmacia Falchi), Foglio 117 Part. 282 sub 1 (Farmacia Ospedale 1), relativo prenotazione dell'accertamento di entrata al cap. 9100 denominato "Depositi cauzionali che possono conservarsi presso la tesoreria" del bilancio di previsione 2021 e stipula contratto di locazione*

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 2325 del 29/09/1994, sono stati assegnati alla A.F.M. i piani primo e secondo di Palazzo Falchi, per adibirli a sede degli Uffici Amministrativi, con la precisazione che i lavori di ristrutturazione necessari sarebbero stati eseguiti dall'A.F.M. stessa e finanziati direttamente con il proprio Bilancio, senza indicazione del relativo titolo di godimento;
- con Deliberazione del Commissario Straordinario n.146 del 08/04/1999, viene fatta propria la relazione della Commissione mista Comune – AFM avente per oggetto *"Valutazione del Capitale di dotazione AFM al 31/12/1995"*, nella quale si evidenzia il regime di indeterminatezza dell'assegnazione degli immobili Palazzo Falchi nella sua interezza e dei locali sede della Farmacia Ospedale1 all'AFM e si definisce il capitale di dotazione dell'A.F.M., che esclude la proprietà degli immobili di che trattasi, rinviando la determinazione del nuovo Stato Patrimoniale dell'A.F.M. *"sulla base delle determinazioni che il Consiglio Comunale emetterà in ordine:*
 - *alla decisione circa il conferimento in proprietà del locale sede della Farmacia Falchi;*
 - *all'interpretazione dell'assegnazione dei due appartamenti parte dell'immobile Falchi o del loro trasferimento in proprietà;*
 - *alla decisione in merito ai locali sede della Farmacia Ospedale1 (conferimento sottoposto a condizione sospensiva);*
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 498 del 10.11.2015 è stata approvata, a norma dell'art. 115 del D. Lgs. 267/2000, la trasformazione dell'Azienda Speciale Farmacie Municipali A.s.F.M. nella società a responsabilità limitata denominata "FarmaciaTerni s.r.l.", avente quale unico socio il Comune di Terni;
- In data 27.04.2016 la società "Farmacia Terni Srl" è stata iscritta al Registro delle Imprese;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 17.09.2018, si è disposto di perfezionare i titoli di godimento, tutti a carattere oneroso, degli immobili di proprietà comunale in uso a Farmacia Terni Srl;
- nella medesima Deliberazione di cui al punto precedente, si dava atto della valutazione dei canoni di locazione predisposta dalla Direzione Manutenzioni – Patrimonio che per:
 - Palazzo Falchi (Foglio n. 115 Part n. 441 sub 6) ammonta ad € 3.571,50 + IVA mensili;
 - Farmacia Falchi (Foglio 115 Part. N. 441 sub 5) ammonta ad € 2.250 + IVA mensili;
 - Farmacia Ospedale 1 (Foglio 117 Part. 282 sub 1) ammonta ad € 1.904,39 + IVA mensili;
- nella predetta Deliberazione si dava incarico alla Direzione Manutenzioni –

Patrimonio di avviare il procedimento volto alla concessione in locazione, al valore di mercato, degli immobili di proprietà comunale in uso a Farmacia Terni Srl, tenendo conto per Palazzo Falchi dello sconto affitto maturato rispetto alle spese accertate;

- la Direzione Attività Finanziarie- Ufficio Patrimonio ha ottenuto dalla Direzione Lavori Pubblici-Manutenzioni in data 18/05/2021 con prot. n. 75049 l'Attestato di Prestazione Energetica premessa imprescindibile per la stipula dei contratti di locazione di cui all'oggetto;
- i contratti di locazione degli immobili di cui all'oggetto prevedono il versamento di un deposito cauzionale.

Considerato che:

- in data 02/12/2021, come da verbale prot. n. 0185080 del 09/12/2021, il Comune di Terni e la Società Farmacia Terni Srl sono addivenuti ad un accordo transattivo circa la riconciliazione delle partite debito/credito e la regolazione dei titoli giuridici volti al perfezionamento del titolo di godimento degli immobili da parte della Società Farmacia Terni Srl come disposto dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 17/09/2018;

Ritenuto:

- di poter procedere alla stipula dei contratti di locazione degli immobili, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 17.09.2018, distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano Foglio n. 115 Part n. 441 sub 6, Foglio 115 Part. N. 441 sub 5; Foglio 117 Part. 282 sub 1, alle condizioni specificate nella Deliberazione stessa.

Visto il Decreto Sindacale prot. 108045 del 14/09/2020, con il quale è stato attribuito alla Dott.ssa Grazia Marcucci, l'incarico dirigenziale della Direzione Attività Finanziarie.

Dato atto che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n.109 del 27.04.2021, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la stesura definitiva del Documento Unico di Programmazione (DUP) relativo al periodo 2021-2023;
- con la delibera del Consiglio Comunale n. 110 del 28.04.2021 è stato approvato il Bilancio di Previsione 2021/23;
- con delibera di Giunta Comunale n. 129 in data 25.05.2021, si è prevista l'Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione e Piano Dettagliato degli Obiettivi per gli esercizi finanziari 2021-2023;
- il presente atto non comporta, allo stato, ulteriori riflessi a carico per l'Ente

Richiamato il principio contabile applicato alla contabilità finanziaria, all. 4/2 al d.Lgs. n. 118/2011, e in particolare il punto 3, il quale pone l'obbligo di accertare integralmente tutte le entrate, anche quelle di dubbia e difficile

esazione;

Ritenuto di provvedere in merito e di assumere il conseguente accertamento di entrata a valere sul Cap./Art 9100 denominato "Depositi cauzionali che possono conservarsi presso la tesoreria" del bilancio di previsione finanziario per l'esercizio 2021;

VISTO:

- l'art.183 (U) 179 (E) e segg. del D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267;
- il Decreto Lgs. 18.8.2000, n. 267 e la legge 7 agosto 1990, n. 241;
- il D. Lgs. 118/2011 e s.m.i. e, in particolare, il principio contabile finanziario applicato alla competenza finanziaria (allegato 4/2 del D. Lgs. 118/2011);
- l'art. 4 del D. Lgs. 165/2001;
- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente regolamento di contabilità;
- l'art. 3 della Legge 13 agosto 2010, n. 136 recante disposizioni in materia di Tracciabilità dei flussi finanziari (U);
- il vigente Regolamento Comunale sui controlli interni;
- l'art. 107 del decreto legislativo 267/2000;
- il Regolamento comunale sulle competenze dei dirigenti, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.55 del 17.02.1997;
- i Regolamenti relativi al sistema dei controlli interni;
- la Legge 392 del 27.07.1978 e ss.mm.ii;
- il Regolamento Comunale sulla concessione di beni immobili a terzi, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 221 del 14.10.2013 e s.m.i.;
- Deliberazione della Giunta Comunale n. 2325 del 29/09/1994;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 498 del 10.11.2015;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 17.09.2018.

DETERMINA

Per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente riportate e trascritte come parte integrante, formale e sostanziale della presente Determinazione:

- 1) di procedere alla stipula dei contratti di locazione degli immobili di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 17.09.2018
- 2) di approvare gli allegati schemi di contratto
 - A) Contratto di locazione dell'immobile sito a Terni in Vico Politeama 3, individuato catastalmente al foglio n.115, particella n.411, sub n.6 come sede sociale;
 - B) contratto di locazione dell'immobile sito a Terni in Via Roma n. 39, individuato catastalmente al foglio n. 115, particella n. 411, sub n. 5 come sede farmacia comunale;
 - C) contratto di locazione dell'immobile sito a Terni in Corso Tacito n.79, individuato catastalmente al foglio n. 117, particella n. 282, sub n. 1

come sede farmacia comunale;

- 3) di dare atto, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e dal relativo regolamento comunale sui controlli interni, che il presente provvedimento non comporta ulteriori riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente e pertanto diventa esecutivo con la sottoscrizione da parte del dirigente/responsabile di servizio;
- 4) di dare atto che l'accertamento dei depositi cauzionali verrà effettuato alla stipula dei contratti procedendo in questa sede alla prenotazione d'entrata

Eserc. Finanz.	2021				
Cap./Art.	9100	Descrizione	"Depositi cauzionali che possono conservarsi presso la tesoreria"		
CUP		PdC finanz.	E.9.02.04.02.000		
Debitore	Farmacia Terni srl				
Causale	PRENOTAZIONE D'ENTRATA PER DEPOSITI CAUZIONALI				
Vincolo comp.		Vincolo di cassa			
Acc. n.	v. allegato	Importo	€ 15.451,78	Scadenza	2021

- 5) di dare atto che il presente provvedimento non è rilevante ai fini dell'amministrazione trasparente di cui al D.Lgs. n. 33/2013;
- 6) di rendere noto ai sensi dell'art. 3 della legge n. 241/1990 che il responsabile del procedimento è il Funzionario Tecnico P.O Arch. Angelo Baroni;
- 7) di trasmettere il presente provvedimento:
 - all'Ufficio segreteria per l'inserimento nella raccolta generale;

La Dirigente

Dott.ssa Grazia Marcucci

Allegato A)

CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE SITO A TERNI IN VICO POLITEAMA 3, INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FOGLIO N.115, PARTICELLA N.411, SUB N.6 COME SEDE SOCIALE.

SCRITTURA PRIVATA

L'anno 2021 (Duemila ventuno) il giorno (.....) nel mese di in Terni

TRA

- 1) La Dott.ssa, nata a(.....) il e domiciliata per la carica in Terni, nella Residenza Municipale, la quale interviene al presente atto e stipula nella sua qualità di dirigente della Direzione Attività Finanziarie, come da incarico dirigenziale prot. n. 108045 del 14/09/2020, in rappresentanza del Comune stesso (C.F. 00175660554), d'ora in avanti Locatore;
- 2) Il, nato a (.....) il, in qualità di e legale rappresentante di Farmacia Terni s.r.l., con sede a Terni, in Vico Politeama n.3 (C.F.), d'ora in avanti Conduttore/Locatario;

PREMESSO CHE

- il Comune di Terni è proprietario di un'immobile sito a Terni, in Vico Politeama n.3, individuato catastalmente al Foglio n.115, p.lla n.411, sub n.6;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 2325 del 29/09/1994, sono stati assegnati alla A.F.M. i piani primo e secondo di Palazzo Falchi, per adibirli a sede degli Uffici Amministrativi, con la precisazione che i lavori di ristrutturazione necessari sarebbero stati eseguiti dall'A.F.M. stessa e finanziati direttamente con il proprio Bilancio, senza indicazione del relativo titolo di godimento;
- con Deliberazione del Commissario Straordinario n.146 del 08/04/1999, viene fatta propria la relazione della Commissione mista Comune – AFM

avente per oggetto *“Valutazione del Capitale di dotazione AFM al 31/12/1995”*, nella quale si evidenzia il regime di indeterminatezza dell’assegnazione degli immobili Palazzo Falchi nella sua interezza e dei locali sede della Farmacia Ospedale1 all’AFM e si definisce il capitale di dotazione dell’A.F.M., che esclude la proprietà degli immobili di che trattasi, rinviando la determinazione del nuovo Stato Patrimoniale dell’A.F.M. *“sulla base delle determinazioni che il Consiglio Comunale emetterà in ordine:*

- *alla decisione circa il conferimento in proprietà del locale sede della Farmacia Falchi;*
- *all’interpretazione dell’assegnazione dei due appartamenti parte dell’immobile Falchi o del loro trasferimento in proprietà;*
- *alla decisione in merito ai locali sede della Farmacia Ospedale1 (conferimento sottoposto a condizione sospensiva) ;*
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 498 del 10.11.2015 è stata approvata, a norma dell’art. 115 del D. Lgs. 267/2000, la trasformazione dell’Azienda Speciale Farmacie Municipali A.s.F.M. nella società a responsabilità limitata denominata “FarmaciaTerni s.r.l., avente quale unico socio il Comune di Terni;
- in data 27.04.2016 la società “Farmacia Terni Srl” è stata iscritta al Registro delle Imprese;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 80 del 09/03/2000, si autorizzava Farmacia Terni Srl “ad effettuare gli ammortamenti riferiti ai costi sostenuti per la ristrutturazione dell’immobile Falchi, determinando quote di ammortamento annue costanti (durata 30 anni), con decorrenza dalla data di effettiva utilizzazione dell’immobile stesso da parte

dell'Azienda”;

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 17.09.2018, si è disposto di perfezionare i titoli di godimento, tutti a carattere oneroso, degli immobili di proprietà comunale in uso a Farmacia Terni Srl con decorrenza dal 01.01.2018;
- nella medesima deliberazione di cui al punto precedente, si dava atto della valutazione dei canoni di locazione predisposta dalla Direzione Manutenzioni – Patrimonio e di prevedere per Palazzo Falchi, lo sconto affitto previo accertamento da parte della Direzione Attività Finanziarie, tramite analisi dei relativi documenti contabili delle spese sostenute da AFM/Farmacia Terni Srl autorizzate in ammortamento ai sensi della D.G.C. n. 80 del 09.03.2000;
- nella predetta Deliberazione si dava infine incarico alla Direzione Manutenzioni – Patrimonio di avviare il procedimento volto alla concessione in locazione, al valore di mercato, degli immobili di proprietà comunale in uso a Farmacia Terni Srl, tenendo conto per Palazzo Falchi dello sconto affitto maturato rispetto alle spese accertate;

Considerato che:

- i lavori di ristrutturazione e trasformazione sono oggettivamente stati eseguiti;
- con nota prot. n. 167067 del 09/11/2021 Farmacia Terni inviava copia dell'atto deliberativo n. 28 assunto in data 08.10.2021 avente ad oggetto “Informativa al Collegio Sindacale. Delibera di C.C. n. 19 del 17.09.2018-Determinazioni” nella quale si specifica che il valore contabile residuo delle migliorie apportate all'immobile al 01.01.2018 è pari ad € 356.455,00;

- dal procedimento volto alla conciliazione di debiti/crediti reciproci a cura del Servizio Partecipate de Comune di Terni, emerge una situazione di fatto di approvazione di tutti i bilanci di AFM/Farmacia Terni Srl con l'opzione di ammortamento di lavori eseguiti in base al principio contabile OIC 24;
- la Direzione Attività Finanziarie- Ufficio Patrimonio, con nota prot. n 88910 del 15/06/2021 ha trasmesso a Farmacia Terni s.r.l. una prima bozza del contratto di locazione per l'accettazione delle relative condizioni contrattuali;
- alla stessa sono seguite interlocuzioni che hanno portato a voler modificare il contratto di locazione inizialmente proposto;
- in data 02/12/2021, come da verbale prot. n. 0185080 del 09/12/2021, il Comune di Terni e la Società Farmacia Terni Srl sono addivenuti ad un accordo transattivo circa la riconciliazione delle partite debito/credito e la regolazione dei titoli giuridici volti al perfezionamento del titolo di godimento degli immobili da parte di Farmacia Terni Srl come disposto dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 17/09/2018;
- la Direzione Attività Finanziarie- Ufficio Patrimonio ha ottenuto dalla Direzione Lavori Pubblici- Manutenzioni in data 18/05/2021 con prot. n. 75049 l'Attestato di Prestazione Energetica premessa imprescindibile per la stipula del presente contratto;
- con Determinazione della Dirigente della Direzione Attività Finanziarie del Comune di Terni n. delveniva approvato lo schema di contratto di locazione e si disponeva la sottoscrizione del presente contratto

**Per quanto premesso e considerato le parti convengono e stipulano
quanto segue**

ART.1

Si concede in locazione l'immobile di proprietà comunale, sito a Terni, in Vico Politeama n.3, individuato catastalmente al Foglio n.115, p.lla n.411, sub n.6 di circa mq.604 (mq. 391 uffici e mq. 213 magazzini), come meglio specificato nella planimetria allegata. I locali si concedono esclusivamente per la destinazione a sede sociale e magazzini.

È fatto espresso divieto al Conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta del Locatore

Resta a carico del Conduttore l'adempimento di tutti gli obblighi amministrativi necessari al legittimo esercizio di tale attività.

ART. 2

La locazione ha la durata di anni 6 con decorrenza dal 1.01.2022. Alla scadenza del sesto anno la locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di altri 6 anni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR o a mezzo PEC. Alla prima scadenza, il Locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 Legge 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata AR, almeno 12 mesi prima della scadenza. Le parti convengono che, alla scadenza del suddetto termine ,6 anni + 6 anni, il Contratto potrà essere rinnovato per un ulteriore periodo di anni 6 (sei),

esclusivamente con atto espresso del Locatore, essendo escluso il rinnovo tacito.

Al Conduttore è comunque riconosciuta la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, dandone avviso al Locatore mediante PEC o raccomandata almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

ART. 3

Il canone di locazione è fissato in € 3.571,50 mensili oltre IVA di legge (€ 42.858,00 annui oltre IVA di legge), da versarsi in rate trimestrali anticipate entro i primi 10 giorni del mese. Il Conduttore verserà detti canoni con accredito sul conto corrente bancario (indicando la causale di versamento) attraverso le seguenti coordinate bancarie nazionali IBAN: COMUNE DI TERNI-SERVIZIOTESORERIA-UNICREDITBANCA DI ROMA S.p.A.- Piazza Cornelio Tacito n.6 -TERNI- IBAN: IT 06 W 02008 14411 000040454881, salvo diversa comunicazione da parte del Comune di Terni.

Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dal Conduttore sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata o PEC a cura del Locatore.

Le parti concordano di procedere entro il 31.12.2022 alla rivalutazione del canone di concessione richiedendo all'Agenzia del Demanio un parere di congruità sulla base delle stime prodotte dalle parti. Le eventuali modifiche del canone di locazione, come sopra determinate, avranno decorrenza dal 01.01.2023

ART.4

Il Conduttore si impegna formalmente, esonerando espressamente il Comune di Terni, da ogni responsabilità al riguardo, ad adottare, nello svolgimento della sua attività, tutte le misure ed accorgimenti a tutela della pubblica e privata incolumità e ad assumersi ogni e qualsiasi responsabilità verso terzi, per danni a persone o cose, derivanti dall'uso del bene in oggetto e dovrà dotarsi di apposita polizza di Responsabilità Civile Terzi ed Infortuni.

ART.5

il Conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

ART.6

Sono a cura e carico del Conduttore le spese di manutenzione ordinaria dell'immobile e le spese per la conduzione dello stesso, con allacci a suo nome, (fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento, utenze telefoniche ed altri oneri accessori così come previsti dall'art.9 Legge 392/78), mentre sono a carico del Locatore le spese di manutenzione straordinaria.

Sono inoltre a carico del Conduttore le imposte e tasse strettamente connesse all'utilizzo dell'immobile in concessione.

ART.7

Il Conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto.

Le parti concordano che l'immobile si presenta in normale stato di manutenzione ed è dotato di impianti a norma.

Il Conduttore si obbliga a riconsegnarli alla scadenza nello stesso stato.

ART. 8

Il Locatore fa espresso divieto al Conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta del Locatore. Tale autorizzazione non potrà essere negata senza giustificato motivo qualora si tratti di opere o lavori imposti dalla normativa vigente. Tali opere e lavori dovranno essere eseguiti a cura e spese del Conduttore. Qualora il Locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il Conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del Conduttore, salvo l'obbligo di ripristino in caso di richiesta.

Il Locatore, previo preavviso, potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta

ART. 9

È fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, fatti salvi i casi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 36 Legge 392/78-

ART. 10

Si prende atto che il Conduttore, a garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto ha versato sul c/c intestato al COMUNE DI TERNI-SERVIZIOTESORERIA codice IBAN IT 06 W 02008 14411 000040454881 indicando come causale "DEPOSITO CAUZIONALE", la somma di euro 7.143,00, pari al canone dovuto per un bimestre, a titolo di deposito cauzionale. Tale somma sarà restituita al Conduttore all'avvenuta riconsegna dei locali previa

verifica dello stato degli stessi e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali

ART. 11

Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 1 (divieto del cambio di destinazione), 3 (puntuale pagamento dei canoni), 4 (obbligo di stipula di polizza assicurativa), 8 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto) e quello al n. 9 (divieto di cessione e sublocazione) comporterà la risoluzione immediata del contratto, previa messa in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

ART.12

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%. Agli adempimenti previsti provvederà il Conduttore, dandone tempestiva notizia al Locatore e chiedendo il rimborso del 50% anticipato per conto dello stesso allegando il relativo modello di pagamento.

Letto, approvato e sottoscritto

ART. 13

Per qualsiasi controversia inerente l'esecuzione, attuazione e interpretazione del presente contratto, le parti eleggono inequivocabilmente quale Foro competente quello di Terni, con esclusione di ogni altro.

Allegato B)

CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE SITO A TERNI IN VIA ROMA N. 39,
INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FOGLIO N. 115, PARTICELLA N. 411, SUB N.

5 COME SEDE FARMACIA COMUNALE.

SCRITTURA PRIVATA

L'anno 2021 (Duemila ventuno) il giorno (.....) nel mese di in Terni

TRA

- 3) La Dott.ssa Grazia Marcucci, nata a (....) il e domiciliata per la carica in Terni, nella Residenza Municipale, la quale interviene al presente atto e stipula nella sua qualità di dirigente della Direzione Attività Finanziarie, come da incarico dirigenziale prot. n. 108045 del 14/09/2020, in rappresentanza del Comune stesso (C.F. 00175660554), d'ora in avanti Locatore;
- 4) Il, nato a (.....) il, in qualità di e legale rappresentante di Farmacia Terni s.r.l., con sede a Terni, in Vico Politeama n. 3 (C.F.), d'ora in avanti Conduttore/Locatario;

PREMESSO

- Che il Comune di Terni è proprietario di un'immobile sito a Terni, in Via Roma n.39, individuato catastalmente al Foglio n.115, p.lla n.411, sub n.5;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 2325 del 29/09/1994, sono stati assegnati alla A.F.M. i piani primo e secondo di Palazzo Falchi, per adibirli a sede degli Uffici Amministrativi, con la precisazione che i lavori di ristrutturazione necessari sarebbero stati eseguiti dall'A.F.M. stessa e finanziati direttamente con il proprio Bilancio, senza indicazione del relativo titolo di godimento;
- con Deliberazione del Commissario Straordinario n.146 del 08/04/1999,

viene fatta propria la relazione della Commissione mista Comune – AFM avente per oggetto “*Valutazione del Capitale di dotazione AFM al 31/12/1995*”, nella quale si evidenzia il regime di indeterminatezza dell’assegnazione degli immobili Palazzo Falchi nella sua interezza e dei locali sede della Farmacia Ospedale1 all’AFM e si definisce il capitale di dotazione dell’A.F.M., che esclude la proprietà degli immobili di che trattasi, rinviando la determinazione del nuovo Stato Patrimoniale dell’A.F.M. “*sulla base delle determinazioni che il Consiglio Comunale emetterà in ordine:*

- *alla decisione circa il conferimento in proprietà del locale sede della Farmacia Falchi;*
- *all’interpretazione dell’assegnazione dei due appartamenti parte dell’immobile Falchi o del loro trasferimento in proprietà;*
- *alla decisione in merito ai locali sede della Farmacia Ospedale1 (conferimento sottoposto a condizione sospensiva);*
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 498 del 10.11.2015 è stata approvata, a norma dell’art. 115 del D. Lgs. 267/2000, la trasformazione dell’Azienda Speciale Farmacie Municipali A.s.F.M. nella società a responsabilità limitata denominata “FarmaciaTerni s.r.l., avente quale unico socio il Comune di Terni;
- in data 27.04.2016 la società “Farmacia Terni Srl” è stata iscritta al Registro delle Imprese;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 80 del 09/03/2000, si autorizzava Farmacia Terni Srl “ad effettuare gli ammortamenti riferiti ai costi sostenuti per la ristrutturazione dell’immobile Falchi, determinando quote di ammortamento annue costanti (durata 30 anni), con decorrenza

dalla data di effettiva utilizzazione dell'immobile stesso da parte dell'Azienda”;

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 17.09.2018, si è disposto di perfezionare i titoli di godimento, tutti a carattere oneroso, degli immobili di proprietà comunale in uso a Farmacia Terni Srl con decorrenza dal 01.01.2018;
- nella medesima deliberazione di cui al punto precedente, si dava atto della valutazione dei canoni di locazione predisposta dalla Direzione Manutenzioni – Patrimonio e di prevedere per Palazzo Falchi, lo sconto affitto previo accertamento da parte della Direzione Attività Finanziarie, tramite analisi dei relativi documenti contabili delle spese sostenute da AFM/Farmacia Terni Srl autorizzate in ammortamento ai sensi della D.G.C. n. 80 del 09.03.2000;
- nella predetta Deliberazione si dava infine incarico alla Direzione Manutenzioni – Patrimonio di avviare il procedimento volto alla concessione in locazione, al valore di mercato, degli immobili di proprietà comunale in uso a Farmacia Terni Srl, tenendo conto per Palazzo Falchi dello sconto affitto maturato rispetto alle spese accertate;

Considerato che:

- i lavori di ristrutturazione e trasformazione sono oggettivamente stati eseguiti;
- con nota prot. n. 167067 del 09/11/2021 Farmacia Terni inviava copia dell'atto deliberativo n. 28 assunto in data 08.10.2021 avente ad oggetto “Informativa al Collegio Sindacale. Delibera di C.C. n. 19 del 17.09.2018-Determinazioni” nella quale si specifica che il valore contabile residuo delle

migliorie apportate all'immobile al 01.01.2018 è pari ad € 356.455,00;

- dal procedimento volto alla conciliazione di debiti/crediti reciproci a cura del Servizio Partecipate de Comune di Terni, emerge una situazione di fatto di approvazione di tutti i bilanci di AFM/Farmacia Terni Srl con l'opzione di ammortamento di lavori eseguiti in base al principio contabile OIC 24;
- la Direzione Attività Finanziarie- Ufficio Patrimonio, con nota prot. n 88910 del 15/06/2021 ha trasmesso a Farmacia Terni s.r.l. una prima bozza del contratto di locazione per l'accettazione delle relative condizioni contrattuali;
- alla stessa sono seguite interlocuzioni che hanno portato a voler modificare il contratto di locazione inizialmente proposto;
- in data 02/12/2021, come da verbale prot. n. 0185080 del 09/12/2021, il Comune di Terni e la Società Farmacia Terni Srl sono addivenuti ad un accordo transattivo circa la riconciliazione delle partite debito/credito e la regolazione dei titoli giuridici volti al perfezionamento del titolo di godimento degli immobili da parte di Farmacia Terni Srl come disposto dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 17/09/2018;
- la Direzione Attività Finanziarie- Ufficio Patrimonio ha ottenuto dalla Direzione Lavori Pubblici- Manutenzioni in data 18/05/2021 con prot. n. 75049 l'Attestato di Prestazione Energetica premessa imprescindibile per la stipula del presente contratto;
- con Determinazione della Dirigente della Direzione Attività Finanziarie del Comune di Terni n. delveniva approvato lo schema di contratto di locazione e si disponeva la sottoscrizione del presente contratto

Per quanto in premessa le parti convengono e stipulano quanto segue

ART.1

Si concede in locazione l'immobile di proprietà comunale, sito a Terni, in Via Roma n.39, individuato catastalmente al Foglio n.115, p.lla n.411, sub n.5 di circa mq.150, come meglio specificato nella planimetria allegata. I locali si concedono esclusivamente per la destinazione a sede di farmacia comunale.

È fatto espresso divieto al Conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta del Locatore

Resta a carico del Conduttore l'adempimento di tutti gli obblighi amministrativi necessari al legittimo esercizio di tale attività.

ART. 2

La locazione ha la durata di anni 6 con decorrenza dal 1.01.2022. Alla scadenza del sesto anno la locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di altri 6 anni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR o a mezzo PEC. Alla prima scadenza, il Locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 Legge 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata AR, almeno 12 mesi prima della scadenza.

Le parti convengono che, alla scadenza del suddetto termine ,6 anni + 6 anni, il Contratto potrà essere rinnovato per un ulteriore periodo di anni 6 (sei), esclusivamente con atto espresso del Locatore, essendo escluso il rinnovo tacito.

Al Conduttore è comunque riconosciuta la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, dandone avviso al Locatore mediante PEC o raccomandata almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

ART. 3

Il canone di locazione è fissato in € 2.250,00 mensili oltre IVA di legge (€ 27.000,00 annui oltre IVA di legge), da versarsi in rate trimestrali anticipate entro i primi 10 giorni del mese. Il Conduttore verserà detti canoni con accredito sul conto corrente bancario (indicando la causale di versamento) attraverso le seguenti coordinate bancarie nazionali IBAN: COMUNE DI TERNI-SERVIZIOTESORERIA-UNICREDITBANCA DI ROMA S.p.A.- Piazza Cornelio Tacito n.6 -TERNI- IBAN: IT 06 W 02008 14411 000040454881, salvo diversa comunicazione da parte del Comune di Terni.

Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dal Conduttore sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata o PEC a cura del Locatore.

Le parti concordano di procedere entro il 31.12.2022 alla rivalutazione del canone di concessione richiedendo all'Agenzia del Demanio un parere di congruità sulla base delle stime prodotte dalle parti. Le eventuali modifiche del canone di locazione, come sopra determinate, avranno decorrenza dal 01.01.2023

ART.4

Il Conduttore si impegna formalmente, esonerando espressamente il Comune di Terni, da ogni responsabilità al riguardo, ad adottare, nello svolgimento

della sua attività, tutte le misure ed accorgimenti a tutela della pubblica e privata incolumità e ad assumersi ogni e qualsiasi responsabilità verso terzi, per danni a persone o cose, derivanti dall'uso del bene in oggetto e dovrà dotarsi di apposita polizza di Responsabilità Civile Terzi ed Infortuni.

ART.5

il Conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

ART.6

Sono a cura e carico del Conduttore le spese di manutenzione ordinaria dell'immobile e le spese per la conduzione dello stesso, con allacci a suo nome, (fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento, utenze telefoniche ed altri oneri accessori così come previsti dall'art.9 Legge 392/78), mentre sono a carico del Locatore le spese di manutenzione straordinaria.

Sono inoltre a carico del Conduttore le imposte e tasse strettamente connesse all'utilizzo dell'immobile in concessione.

ART.7

.
Il Conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto.

Le parti concordano che l'immobile si presenta in normale stato di manutenzione ed è dotato di impianti a norma.

Il Conduttore si obbliga a riconsegnarli alla scadenza nello stesso stato.

ART. 8

Il Locatore fa espresso divieto al Conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta del Locatore. Tale autorizzazione non potrà essere negata senza giustificato motivo qualora si tratti di opere o lavori imposti dalla normativa vigente. Tali opere e lavori dovranno essere eseguiti a cura e spese del Conduttore. Qualora il Locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il Conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del Conduttore, salvo l'obbligo di ripristino in caso di richiesta.

Il Locatore, previo preavviso, potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta

ART. 9

È fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, fatti salvi i casi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 36 Legge 392/78.

ART. 10

Si prende atto che il Conduttore, a garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto ha versato sul c/c intestato al COMUNE DI TERNI-SERVIZIOTESORERIA codice IBAN IT 06 W 02008 14411 000040454881 indicando come causale "DEPOSITO CAUZIONALE", la somma di euro 4.500,00, pari al canone dovuto per un bimestre, a titolo di deposito cauzionale. Tale somma sarà restituita al Conduttore all'avvenuta riconsegna dei locali previa verifica dello stato degli stessi e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

ART. 11

Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 1 (divieto del cambio di

destinazione), 3 (puntuale pagamento dei canoni), 4 (obbligo di stipula di polizza assicurativa), 8 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto) e quello al n. 9 (divieto di cessione e sublocazione) comporterà la risoluzione immediata del contratto, previa messa in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

ART.12

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%. Agli adempimenti previsti provvederà il Conduttore, dandone tempestiva notizia al Locatore e chiedendo il rimborso del 50% anticipato per conto dello stesso allegando il relativo modello di pagamento.

ART. 13

Per qualsiasi controversia inerente l'esecuzione, attuazione e interpretazione del presente contratto, le parti eleggono inequivocabilmente quale Foro competente quello di Terni, con esclusione di ogni altro.

Allegato C)

LOCAZIONE DELL'IMMOBILE SITO A TERNI IN CORSO TACITO N.79, INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FOGLIO N. 117, PARTICELLA N. 282, SUB N. 1 COME SEDE FARMACIA COMUNALE.

SCRITTURA PRIVATA

L'anno 2021 (Duemila ventuno) il giorno (.....) nel mese di in Terni

TRA

- 5) La Dott.ssa, nata a (....) il e domiciliata per la carica in Terni, nella Residenza Municipale, la quale interviene al presente atto e stipula nella sua qualità di dirigente della Direzione Attività Finanziarie, come da incarico dirigenziale prot. n. 108045 del 14/09/2020, in rappresentanza del Comune stesso (C.F. 00175660554), d'ora in avanti Locatore;
- 6) Il, nato a (....) il, in qualità di e legale rappresentante di Farmacia Terni s.r.l., con sede a Terni, in Vico Politeama n.3 (C.F.), d'ora in avanti Conduttore/Locatario;

PREMESSO CHE

- Il Comune di Terni è proprietario di un'immobile sito a Terni, in Corso Tacito n. 79, individuato catastalmente al Foglio n. 117, p.lla n. 282, sub n. 1;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 2325 del 29/09/1994, sono stati assegnati alla A.F.M. i piani primo e secondo di Palazzo Falchi, per adibirli a sede degli Uffici Amministrativi, con la precisazione che i lavori di ristrutturazione necessari sarebbero stati eseguiti dall'A.F.M. stessa e finanziati direttamente con il proprio Bilancio, senza indicazione del relativo titolo di godimento;
- con Deliberazione del Commissario Straordinario n.146 del 08/04/1999, viene fatta propria la relazione della Commissione mista Comune – AFM avente per oggetto *“Valutazione del Capitale di dotazione AFM al 31/12/1995”*, nella quale si evidenzia il regime di indeterminatezza dell'assegnazione degli immobili Palazzo Falchi nella sua interezza e dei locali sede della Farmacia Ospedale1 all'AFM e si definisce il capitale di

dotazione dell'A.F.M., che esclude la proprietà degli immobili di che trattasi, rinviando la determinazione del nuovo Stato Patrimoniale dell'A.F.M. *“sulla base delle determinazioni che il Consiglio Comunale emetterà in ordine:*

- *alla decisione circa il conferimento in proprietà del locale sede della Farmacia Falchi;*
- *all'interpretazione dell'assegnazione dei due appartamenti parte dell'immobile Falchi o del loro trasferimento in proprietà;*
- *alla decisione in merito ai locali sede della Farmacia Ospedalel (conferimento sottoposto a condizione sospensiva) ;*
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 498 del 10.11.2015 è stata approvata, a norma dell'art. 115 del D. Lgs. 267/2000, la trasformazione dell'Azienda Speciale Farmacie Municipali A.s.F.M. nella società a responsabilità limitata denominata “FarmaciaTerni s.r.l., avente quale unico socio il Comune di Terni;
- in data 27.04.2016 la società “Farmacia Terni Srl” è stata iscritta al Registro delle Imprese;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 80 del 09/03/2000, si autorizzava Farmacia Terni Srl “ad effettuare gli ammortamenti riferiti ai costi sostenuti per la ristrutturazione dell'immobile Falchi, determinando quote di ammortamento annue costanti (durata 30 anni), con decorrenza dalla data di effettiva utilizzazione dell'immobile stesso da parte dell'Azienda”;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 17.09.2018, si è disposto di perfezionare i titoli di godimento, tutti a carattere oneroso, degli immobili di proprietà comunale in uso a Farmacia Terni Srl con decorrenza

dal 01.01.2018;

- nella medesima deliberazione di cui al punto precedente, si dava atto della valutazione dei canoni di locazione predisposta dalla Direzione Manutenzioni – Patrimonio e di prevedere per Palazzo Falchi, lo sconto affitto previo accertamento da parte della Direzione Attività Finanziarie, tramite analisi dei relativi documenti contabili delle spese sostenute da AFM/Farmacia Terni Srl autorizzate in ammortamento ai sensi della D.G.C. n. 80 del 09.03.2000;
- nella predetta Deliberazione si dava infine incarico alla Direzione Manutenzioni – Patrimonio di avviare il procedimento volto alla concessione in locazione, al valore di mercato, degli immobili di proprietà comunale in uso a Farmacia Terni Srl, tenendo conto per Palazzo Falchi dello sconto affitto maturato rispetto alle spese accertate;

Considerato che:

- i lavori di ristrutturazione e trasformazione sono oggettivamente stati eseguiti;
- con nota prot. n. 167067 del 09/11/2021 Farmacia Terni inviava copia dell'atto deliberativo n. 28 assunto in data 08.10.2021 avente ad oggetto "Informativa al Collegio Sindacale. Delibera di C.C. n. 19 del 17.09.2018-Determinazioni" nella quale si specifica che il valore contabile residuo delle migliorie apportate all'immobile al 01.01.2018 è pari ad € 356.455,00;
- dal procedimento volto alla conciliazione di debiti/crediti reciproci a cura del Servizio Partecipate de Comune di Terni, emerge una situazione di fatto di approvazione di tutti i bilanci di AFM/Farmacia Terni Srl con l'opzione di ammortamento di lavori eseguiti in base al principio contabile OIC 24;

- la Direzione Attività Finanziarie- Ufficio Patrimonio, con nota prot. n 88910 del 15/06/2021 ha trasmesso a Farmacia Terni s.r.l. una prima bozza del contratto di locazione per l'accettazione delle relative condizioni contrattuali;
- alla stessa sono seguite interlocuzioni che hanno portato a voler modificare il contratto di locazione inizialmente proposto;
- in data 02/12/2021, come da verbale prot. n. 0185080 del 09/12/2021, il Comune di Terni e la Società Farmacia Terni Srl sono addivenuti ad un accordo transattivo circa la riconciliazione delle partite debito/credito e la regolazione dei titoli giuridici volti al perfezionamento del titolo di godimento degli immobili da parte di Farmacia Terni Srl come disposto dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 17/09/2018;
- la Direzione Attività Finanziarie- Ufficio Patrimonio ha ottenuto dalla Direzione Lavori Pubblici- Manutenzioni in data 18/05/2021 con prot. n. 75049 l'Attestato di Prestazione Energetica premessa imprescindibile per la stipula del presente contratto;
- con Determinazione della Dirigente della Direzione Attività Finanziarie del Comune di Terni n. delveniva approvato lo schema di contratto di locazione e si disponeva la sottoscrizione del presente contratto

Per quanto in premessa le parti convengono e stipulano quanto segue

ART. 1

Si concede in locazione l'immobile di proprietà comunale, sito a Terni, in

Corso Tacito n. 79, individuato catastalmente al Foglio n.117, p.lla n.282, sub n.1 di circa mq.233,54 (mq.152,96 zona commerciale e mq. 80,58 magazzini), come meglio specificato nella planimetria allegata (Allegato 1). I locali si concedono esclusivamente per la destinazione a sede di farmacia comunale e magazzini.

È fatto espresso divieto al Conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta del Locatore

Resta a carico del Conduttore l'adempimento di tutti gli obblighi amministrativi necessari al legittimo esercizio di tale attività.

ART. 2

La locazione ha la durata di anni 6 con decorrenza dal 1.01.2022. Alla scadenza del sesto anno la locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di altri 6 anni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR o a mezzo PEC. Alla prima scadenza il Locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 Legge 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata AR o a mezzo PEC, almeno 12 mesi prima della scadenza. Le parti convengono che, alla scadenza del suddetto termine ,6 anni + 6 anni, il contratto potrà essere rinnovato per un ulteriore periodo di anni 6 (sei), esclusivamente con atto espresso del Locatore, essendo escluso il rinnovo tacito.

Al Conduttore è comunque riconosciuta la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, dandone avviso al Locatore mediante PEC o raccomandata

almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione

ART. 3

Il canone di locazione è fissato in € 1.904,39 mensili oltre IVA di legge (€ 22.852,68 annui oltre IVA di legge), da versarsi in rate trimestrali anticipate entro i primi 10 giorni del mese. Il Conduttore verserà detti canoni con accredito sul conto corrente bancario, indicando la causale di versamento, attraverso le seguenti coordinate bancarie nazionali IBAN: COMUNE DI TERNI-SERVIZIO TESORERIA – UNICREDIT BANCA DI ROMA S.p.A. – P.zza Cornelio Tacito n. 6 – Terni – IBAN: IT 06 W 02008 14411 00004045881, salvo diversa comunicazione da parte del Comune di Terni.

Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dal Conduttore sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata o PEC a cura del Locatore.

ART.4

Il Conduttore si impegna formalmente, esonerando espressamente il Comune di Terni, da ogni responsabilità al riguardo, ad adottare, nello svolgimento della sua attività, tutte le misure ed accorgimenti a tutela della pubblica e privata incolumità e ad assumersi ogni e qualsiasi responsabilità verso terzi, per danni a persone o cose, derivanti dall'uso del bene in oggetto e dovrà dotarsi di apposita polizza di Responsabilità Civile Terzi ed Infortuni.

ART.5

il Conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica dell'edificio o

dell'unità immobiliare.

ART.6

Sono a cura e carico del Conduttore le spese di manutenzione ordinaria dell'immobile e le spese per la conduzione dello stesso, ivi comprese le spese condominiali, con allacci a suo nome, (fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento, utenze telefoniche ed altri oneri accessori così come previsti dall'art.9 Legge 392/78), mentre sono a carico del Locatore le spese di manutenzione straordinaria.

Sono inoltre a carico del Conduttore le imposte e tasse strettamente connesse all'utilizzo dell'immobile in concessione.

ART. 7

Il Conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento e idonei all'uso convenuto.

Le parti concordano che l'immobile si presenta in normale stato di manutenzione ed è dotato di impianti a norma.

Il Conduttore si obbliga a riconsegnarli alla scadenza nello stesso stato

Il Conduttore dichiara inoltre di essere a conoscenza che essi fanno parte di un fabbricato in condominio, di conoscere e di obbligarsi ad osservare le norme contenute nel relativo regolamento.

ART. 8

Il Locatore fa espresso divieto al Conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta del Locatore. Tale autorizzazione non potrà essere negata senza giustificato motivo qualora si tratti di opere o lavori imposti dalla normativa vigente. Tali opere e lavori

dovranno essere eseguiti a cura e spese del Conduttore. Qualora il Locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il Conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del Conduttore, salvo l'obbligo di ripristino in caso di richiesta.

Il Locatore, previo preavviso, potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta

ART. 9

È fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, fatti salvi i casi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 36 Legge 392/78.

ART. 10

Si prende atto che il Conduttore, a garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto si impegna ha versato sul c/c intestato al COMUNE DI TERNI-SERVIZIOTESORERIA codice IBAN IT 06 W 02008 14411 000040454881 indicando come causale "DEPOSITO CAUZIONALE", la somma di euro 3.808,78, pari al canone dovuto per un bimestre, a titolo di deposito cauzionale. Tale somma sarà restituita al Conduttore all'avvenuta riconsegna dei locali previa verifica dello stato degli stessi e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

ART. 11

Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 1 (divieto del cambio di destinazione), 3 (puntuale pagamento dei canoni), 4 (obbligo di stipula di polizza assicurativa), 8 (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto) e quello al n. 9 (divieto di cessione e sublocazione) comporterà la risoluzione immediata del contratto, previa messa in mora e con obbligo di

risarcimento del danno.

ART. 12

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%. Agli adempimenti previsti provvederà il Conduttore, dandone tempestiva notizia al Locatore e chiedendo il rimborso del 50% anticipato per conto dello stesso allegando il relativo modello di pagamento.

ART. 13

Per qualsiasi controversia inerente l'esecuzione, attuazione e interpretazione del presente contratto, le parti eleggono inequivocabilmente quale Foro competente quello di Terni, con esclusione di ogni altro.



COMUNE DI TERNI

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE*

Numero 3612 del 13/12/2021

ELENCO DEGLI ACCERTAMENTI

ACCERT	ANNO	IMPORTO	bilancio.codificaDPR118
3911	2021	15.451,78	90200.04.091000000

* Documento sottoscritto con firma digitale