



## PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

Numero:	2012/DD/15887
Del :	28/12/2012
Esecutivo da:	28/12/2012
Proponenti :	Servizio Gestione Patrimonio Direzione Patrimonio Immobiliare

### OGGETTO:

Immobile di proprietà comunale posto in Firenze, Via Isonzo n. 2/1. Assegnazione in locazione alla Società Farmacie Fiorentine AFAM spa e rilascio dei locali posti in Via del Tagliamento n. 4

#### IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO

Premesso che:

- il Comune di Firenze è proprietario di un immobile posto in Firenze, Via del Tagliamento n. 4, assegnato in concessione alla Società Farmacie Fiorentine (AFAM) spa, con atto decorrente dal 21.11.2007, che va a scadere il 20.11.2014;
- l'Amministrazione è interessata alla ripresa in consegna dell'immobile in quanto lo stesso deve essere destinato a propri fini istituzionali;
- nel corso del tempo si sono tenuti alcuni incontri con il concessionario, volti ad individuare una sede alternativa a quella di Via del Tagliamento, utilizzata come studio medico;
- il Comune è proprietario di un altro immobile, posto in Via Isonzo n. 2/1, attualmente libero;
- il concessionario ha preso visione del predetto locale e lo ha trovato conforme alle proprie esigenze;

Visti:

- la relazione estimativa del Responsabile P.O. Inventari e Valutazioni datata 18.10.2012 nella quale viene quantificato il canone di locazione per i locali di Via Isonzo n. 2/1, in Euro 5.640,00 annue, pari a Euro 470,00 mensili;
- lo schema contratto di locazione, allegato come parte integrante al presente provvedimento, in cui sono previste tutte le condizioni che dovranno essere integralmente accettate e sottoscritte dalle parti;
- la dichiarazione sostitutiva di certificazione e/o di notorietà datata 26.11.2012, con la quale il legale rappresentante della Società Farmacie Fiorentine (AFAM) spa accetta, in via preliminare, le condizioni contrattuali trasmesse con nota della Direzione Patrimonio Immobiliare del 16.11.2012;

Stabilito pertanto, per i motivi sopra esposti:

- di assegnare in locazione l'immobile di proprietà comunale posto in Firenze, Via Isonzo n. 2/1 alla Società Farmacie Fiorentine (AFAM) spa;

- di concedere alla Società il termine massimo di 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto di locazione per completare le operazioni di trasferimento dalla vecchia alla nuova sede;

- di stabilire che gli effetti economici del nuovo contratto di locazione decorrano dal 1.2.2013;

Dato atto che la presente determinazione non comporta gli impegni di spesa di cui all'art. 183 del Dgs.vo n. 267 del 18.8.2000;

Visto l'art. 81 comma 3 dello Statuto del Comune di Firenze;

Visto il vigente regolamento sui contratti;

Visto l'art. 13 del regolamento di organizzazione;

#### DETERMINA

- 1) di assegnare alla Società Farmacie Fiorentine (AFAM) spa, con sede in Firenze, Via del Gelsomino n. 25, P.I. 02182340485, il locale di proprietà comunale posto in Firenze, Via Isonzo n. 2/1, in sostituzione dell'immobile attualmente utilizzato dalla stessa in Via del Tagliamento n. 4;
- 2) di concedere alla Società il termine massimo di 30 giorni dalla sottoscrizione dell'atto di locazione per completare le operazioni di trasferimento dell'attività dalla vecchia alla nuova sede;
- 3) di stabilire che gli effetti economici del nuovo contratto di locazione decorrano dal 1.2.2013;
- 4) di procedere alla sottoscrizione del contratto, secondo l'allegato schema di atto di locazione, facente parte integrante del presente provvedimento, contenente le condizioni che dovranno essere integralmente accettate e sottoscritte dalle parti;
- 5) di incaricare la P.O Gestione Tecnica di questa Direzione di provvedere alla consegna dell'immobile posto in Firenze, Via Isonzo n. 2/1, previa integrale sottoscrizione del contratto di locazione da parte di entrambi i contraenti e di provvedere altresì alla ripresa in consegna dei locali in Via del Tagliamento n. 4 entro il termine massimo di 30 giorni dalla sottoscrizione del predetto atto. Di entrambe le operazioni dovrà essere redatto apposito verbale in contraddittorio fra le parti;
- 6) di dare atto che l'entrata relativa al canone di locazione, pari a Euro 5.640,00 annue, sarà imputata al bilancio del corrente esercizio e, per gli esercizi finanziari successivi, ai rispettivi bilanci di competenza. All'accertamento di entrata si procede, sulla base del titolo giuridico, mediante determinazione di accertamento periodica a cadenza trimestrale a cura della P.O. Programmazione e Contabilità della Direzione Patrimonio Immobiliare.

*Segue allegato parte integrante:*

#### **CONTRATTO DI LOCAZIONE**

L'anno duemiladodici e questo dì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ in Firenze

## CON LA PRESENTE SCRITTURA PRIVATA

- il **Comune di Firenze**, codice fiscale n. 01307110484, con sede in Firenze Palazzo Vecchio, qui rappresentato da \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_ della Direzione Patrimonio Immobiliare del Comune di Firenze ed in esecuzione della Determinazione \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva (locatore);

E

- (dati del conduttore)

### PREMESSO

- che il Comune di Firenze è proprietario di un immobile, facente parte del patrimonio disponibile, posto in Firenze, **Via Isonzo n. 1-2**, piano terreno, composto da n. 2 vani oltre a n. 2 servizi igienici della superficie complessiva di mq. 40. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Firenze al Foglio 146, part. 724, categoria A/10;

- che il predetto immobile viene assegnato in locazione al conduttore, in sostituzione dei locali di proprietà comunale attualmente dallo stesso utilizzati in Via del Tagliamento n. 4, in virtù di atto di concessione sottoscritto il 6.8.2008;

- che il conduttore si impegna a rilasciare questi ultimi locali, liberi da persone e cose, entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente atto.

### TRA LE PARTI SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1) Le premesse e gli atti ivi richiamati fanno parte integrante del presente atto.

2) La locazione decorre giuridicamente dalla data di sottoscrizione del presente atto ed avrà la durata di anni 6 più 6 al termine dei quali sarà disdettata a norma del regolamento per l'attività contrattuale del Comune di Firenze. Restano fermi i casi di recesso previsti dall'art. 28 della legge 392/78.

3) Le parti concordano che il canone di locazione sarà dovuto **a decorrere dal 1.2.2013** - e sarà pari a **Euro 5.640,00** annue, paria **Euro 470,00 mensili**, fermo restando gli obblighi relativi a rimborso per eventuali oneri accessori e quant'altro a carico del conduttore in base alla legge ed al presente atto.

Il canone dovrà essere pagato entro il 10 di ogni mese, sulla base degli avvisi di pagamento inviati dal locatore e, comunque, entro il termine suddetto, anche in caso di mancato ricevimento, con le seguenti modalità: a) versamento diretto c/o la Tesoreria Comunale in Via Bufalini n. 4 – Firenze; b) bonifico bancario intestato a Comune di Firenze Palazzo Vecchio Patrimonio non Abitativo, IBAN IT 20 X 06160 02832 000000161C01, c) bollettino postale sul c/c 22968507 intestato a Comune di Firenze, Patrimonio non Abitativo. Detto canone, ai sensi dell'art. 32 L. 392/78 e s.s. m.m. sarà aggiornato all'inizio del secondo

anno, in base alle variazioni ISTAT nel periodo annuale precedente, nella misura del 75%.

4) L'immobile è locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, stato perfettamente noto al conduttore, come risulta dallo stato di consistenza allegato, esclusivamente per uso **studio medico** rimanendo inibito di destinarlo, anche parzialmente e temporaneamente a qualsiasi altro uso. Il conduttore dovrà inoltre essere munito o munirsi immediatamente all'inizio della locazione di ogni autorizzazione eventualmente necessaria in relazione all'uso dell'immobile.

In caso di cessazione della propria attività o di modifica dell'uso per fini diversi da quelli previsti, il conduttore si obbliga all'immediato rilascio dell'immobile.

5) E' vietata la cessione del contratto e la sublocazione, sia totale che parziale, sotto qualsiasi forma, ad eccezione di quanto analogamente previsto dall'art. 36 della L. 392/78.

6) Il conduttore si impegna ad utilizzare l'immobile, solo dopo avervi effettuato a sua cura e spese e sotto la propria responsabilità, tutti i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione eventualmente necessari per renderlo agibile, sicuro ed idoneo all'uso specifico, anche in relazione a nuove normative che dovessero entrare in vigore in corso di rapporto.

Tutti i lavori dovranno essere sempre preventivamente e formalmente autorizzati dal locatore, che autorizzerà il conduttore alla trasmissione dei relativi progetti agli uffici competenti per l'ottenimento dei necessari titoli abilitativi.

Il conduttore è tenuto a comunicare al locatore la data di inizio e termine dei lavori. I lavori che il conduttore eseguirà rimarranno a totale beneficio del Comune senza diritto a compenso alcuno. Il conduttore sarà tenuto alla piena rilevazione del Comune da ogni responsabilità, sia civile che penale, in dipendenza di tali lavori, nonché da ogni responsabilità per danni a persone o cose derivanti dall'esecuzione di lavori, da guasti, da furti e da qualsiasi altra causa, nonché da fatti terzi.

7) Tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura sono a carico del conduttore.

E' fatto obbligo al conduttore di dare immediata comunicazione al locatore riguardo alle eventuali riparazioni straordinarie urgenti, facenti carico all'Amministrazione, da effettuarsi all'immobile. La inosservanza di tale obbligo comporterà responsabilità diretta in ordine a tutti i danni che possono derivare all'Amministrazione Comunale e a terzi.

8) Il locatore potrà in ogni momento, salvo preavviso, ispezionare o far ispezionare i locali.

9) Le spese per le utenze, per la rimozione dei rifiuti solidi faranno carico per intero al conduttore il quale, dovrà pagarne l'ammontare agli aventi diritto.

Questi dovrà provvedere a far intestare a suo nome i relativi contatori ed ogni altra utenza, facendone

immediata richiesta agli Enti interessati.

E' fatto obbligo di trasmettere la relativa documentazione alla Direzione Patrimonio Immobiliare entro 60 giorni dalla stipula del contratto.

10) Nel caso di dichiarata inagibilità o inidoneità all'uso contrattuale di tutto o parte dell'immobile e, per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto, il locatore dovrà restituire la parte di canone proporzionale al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni.

11) Al termine della locazione l'immobile dovrà essere restituito perfettamente conservato, fatto salvo il normale deterioramento d'uso.

12) A garanzia degli obblighi derivanti dal presente atto e prima della stipulazione del medesimo, il conduttore:

- ha costituito presso la Tesoreria Provinciale dello Stato, nelle modalità di legge, il deposito cauzionale, pari a tre mensilità del canone di locazione. Tale somma sarà gestita in conformità a quanto stabilito dalla L. 720/84 e successive modifiche e integrazioni e sulla base dei relativi Decreti del Ministero dell'Economia e Finanze e sarà rimborsata al conduttore, comprensiva degli interessi maturati nella misura stabilita dagli appositi decreti ministeriali solo quando sarà completamente definito, liquidato ed estinto ogni rapporto sorto o che possa sorgere in dipendenza del presente atto.

Nel caso di inadempimento di uno o più clausole contrattuali, il locatore è autorizzato espressamente fino da ora, dal conduttore che acconsente, a procedere direttamente all'incameramento del deposito di cui sopra, oltre agli interessi maturati sullo stesso.

Detto incameramento potrà avvenire solo previa richiesta di adempimento della prestazione da parte del locatore, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.

*(oppure)*

- ha prestato fideiussione bancaria, rilasciata da aziende di credito autorizzate ai sensi del Titolo II del D.lgs. 385/93 ovvero da imprese autorizzate all'esercizio di attività bancarie.

13) Per quanto non previsto dal presente atto, le parti si richiamano alle vigenti leggi in materia.

14) Le spese per la stipula e tutte quelle consequenziali al presente atto, sono a carico del conduttore che se le assume.

Le spese inerenti la stipulazione dell'atto nonché l'importo pari al 50% dell'imposta di registro inerente la registrazione dell'intera durata del contratto - 6 anni -, sono state versate dal conduttore.

15) Qualunque inadempimento a ciascuno degli obblighi del presente atto comporterà la risoluzione di diritto dello stesso ai sensi dell'art. 1456 c.c.

**LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO**

Il locatore

Il conduttore

\_\_\_\_\_

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. dichiaro di approvare specificamente ed accettare espressamente le clausole contenute nei punti:

Art. 3 – canone e aggiornamento ISTAT automatico;

Art. 6 – lavori di straordinaria manutenzione, esonero responsabilità;

Art. 7 – responsabilità per omessa comunicazione;

Art. 10 – risoluzione del contratto;

Art. 14 – spese contrattuali;

Art. 15 – clausola risolutiva espressa.

**LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO**

Il conduttore

\_\_\_\_\_

data

\_\_\_\_\_

Firenze, li 28/12/2012

Firmato digitalmente da  
Il Responsabile Proponente  
Valerio Cantafio Casamaggi

**ALLEGATI PARTE INTEGRANTE**

