

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

relativo alla Farmacia Comunale n. 1 del Comune di Pontassieve

TRA

- il Comune di Pontassieve, C.F. [●], con sede in [●], rappresentato da [●], di seguito “Comune” o “Locatore”;

E

- Farmapiana S.p.A., C.F./P. IVA [●], con sede in [●], rappresentata dal Presidente pro tempore [●], di seguito “Farmapiana” o “Affittuario”;

*** **

PREMESSE

- a) Il Comune è titolare della Farmacia Comunale n. 1, sita in [●], esercitata in locali condotti in locazione da Unicoop Firenze.
- b) Con deliberazione consiliare n. [●] del [●], il Comune ha affidato a Farmapiana la gestione del servizio farmaceutico comunale, approvando il relativo Contratto di Servizio.
- c) Ai fini dell'esercizio del servizio, il Comune rende disponibile a Farmapiana il complesso dei beni organizzati per l'esercizio della Farmacia n. 1, configurante un ramo d'azienda.
- d) Il presente contratto è accessorio e strumentale rispetto al Contratto di Servizio stipulato in pari data, cui si rinvia per quanto non diversamente disciplinato.

Art. 1 – Oggetto dell'affitto

1. Il Comune concede in affitto a Farmapiana, che accetta, il ramo d'azienda relativo alla Farmacia Comunale n. 1, così come descritto nell'Allegato A – Inventario iniziale, comprendente, tra l'altro:
 - arredi, scaffalature, banchi, retrobanchi;
 - attrezzature, macchinari e apparecchiature;

- sistemi informatici, hardware e software di gestione (in quanto di proprietà comunale);
 - l'organizzazione commerciale e gestionale funzionale all'esercizio della farmacia.
2. Sono espressamente esclusi dall'oggetto dell'affitto:
- la titolarità della sede farmaceutica, che resta in capo al Comune;
 - la concessione del servizio farmaceutico;
 - la proprietà dei locali (che restano di terzi in forza del contratto di locazione);
 - eventuali beni estranei al ramo d'azienda.
3. Il presente contratto ha natura accessoria rispetto al Contratto di Servizio: in caso di cessazione del Contratto di Servizio, il presente contratto cessa automaticamente, fatto salvo quanto previsto in materia di regolazione finale dei rapporti economici.

Art. 2 – Durata

1. Il presente affitto di ramo d'azienda ha durata pari a quella del Contratto di Servizio, ovvero 16 (sedici) anni a decorrere dalla data di sottoscrizione.
2. Ogni eventuale proroga o rinnovo è subordinata al rinnovo dell'affidamento del servizio e all'adozione dei necessari atti da parte del Comune.

Art. 3 – Canone di affitto

1. A fronte dell'affitto del ramo d'azienda, Farmapiana corrisponde al Comune un canone annuo pari a € 120.000,00 (centoventimila/00) oltre IVA, comprensivo del diritto di gestione della farmacia, come specificato nel Contratto di Servizio.
2. Il canone è corrisposto in tre rate quadrimestrali posticipate, con scadenza al 30 aprile, 30 agosto e 30 dicembre di ciascun anno.
3. A decorrere dal settimo anno, il canone è soggetto ad aggiornamento annuale nella misura del 75% della variazione ISTAT FOI, secondo quanto previsto nel Contratto di Servizio.
4. Il canone di affitto costituisce parte del canone complessivo di concessione previsto dal Contratto di Servizio; eventuali modifiche alla componente riferita alla Farmacia n. 1

disposte nel PEF e recepite nel Contratto di Servizio comportano l'adeguamento conseguente del presente canone.

Art. 4 – Magazzino e giacenze

1. Alla data di decorrenza del contratto, le Parti redigono un inventario delle giacenze di magazzino, indicando quantità e valore dei prodotti.
2. Farmapiana corrisponderà al Comune il valore delle giacenze iniziali, determinato secondo i seguenti criteri condivisi. Al momento del subentro, verrà inventariata la merce presente all'interno della farmacia della Coop. La valorizzazione della merce sarà al costo di acquisto delle merci e dovrà considerare una riduzione del valore in base alla scadenza e all'anzianità del prodotto; i prodotti invendibili o scaduti non verranno valorizzati. Farmapiana acquisterà e diventerà quindi proprietaria della merce valorizzata, pagandola a vista fattura.
3. Alla cessazione del contratto, si procederà ad un inventario finale delle giacenze; le Parti regoleranno i rapporti mediante:
 - o restituzione di giacenze equivalenti, oppure
 - o conguaglio economico sulla base del valore convenuto.

Art. 5 – Subentro nei contratti

1. Ai sensi dell'art. 2558 c.c., Farmapiana subentra nei contratti in corso stipulati dal Comune per l'esercizio della Farmacia n. 1 che non abbiano carattere personale, tra cui, in particolare, il contratto di locazione stipulato con Unicoop Firenze in data [●].
2. Il Comune collaborerà con Farmapiana per ottenere, ove necessario, i consensi dei terzi alla cessione o al subentro.

Art. 6 – Personale

1. Una parte del personale in servizio presso la Farmacia Comunale n. 1, dipendente dal Comune di Pontassieve, è trasferita a Farmapiana S.p.A. in coerenza con il presente contratto di affitto di ramo d'azienda e con il Contratto di Servizio, tenuto conto che in

data [●] si sono concluse le procedure di concertazione sindacale ai sensi della l. 428 del 1990.

2. La concertazione sindacale ha definito:

- il **numero** e i **profili professionali** delle unità di personale interessate dal trasferimento;
- la **decorrenza** del trasferimento;
- le condizioni di **inquadramento contrattuale** presso Farmapiana;
- gli eventuali istituti di armonizzazione economico-giuridica e le eventuali misure di accompagnamento.

3. Il trasferimento del personale avviene nel rispetto:

- dell'art. 2112 c.c., ove ne siano integrati i presupposti in relazione alla cessione del ramo d'azienda;
- dei contratti collettivi nazionali applicabili (per il Comune, per Farmapiana e per il settore di destinazione);
- della normativa vigente in materia di lavoro pubblico e privato.

4. Farmapiana, in attuazione dei suddetti accordi sindacali e dei provvedimenti comunali:

- garantisce la **continuità del rapporto di lavoro** con i dipendenti trasferiti, senza soluzione di continuità;
- riconosce, nei limiti e con le modalità ivi stabilite, l'**anzianità di servizio** maturata presso il Comune, ai fini e con gli effetti concordati;
- applica al personale trasferito il **CCNL di settore** adottato dalla società (es. CCNL Farmacie Speciali/Assofarm) e gli eventuali accordi integrativi aziendali vigenti, fermo restando il rispetto dei minimi retributivi complessivi.

5. Il Comune di Pontassieve, in qualità di cedente ai sensi dell'art. 2112 c.c. si obbliga:

- a tenere manlevata e indenne Farmapiana S.p.A., in qualità di cessionaria, da qualsiasi pretesa, richiesta di pagamento, azione legale o procedimento che dovesse

essere promosso nei confronti della cessionaria da parte di lavoratori dipendenti, enti previdenziali, organismi sindacali o qualsiasi altro soggetto, in relazione a: a) crediti di lavoro di qualsiasi natura (retribuzioni, TFR, ferie, permessi, tredicesima, quattordicesima, premi, indennità) maturati dai dipendenti trasferiti fino alla data di efficacia del presente contratto di affitto; b) contributi previdenziali, assistenziali e assicurativi dovuti agli enti competenti per i rapporti di lavoro relativi al periodo antecedente il trasferimento; c) sanzioni, interessi e accessori derivanti da omessi o ritardati versamenti contributivi riferiti al periodo precedente il trasferimento.

- o a rimborsare tempestivamente alla società cessionaria ogni somma che quest'ultima dovesse corrispondere in esecuzione di sentenze, decreti ingiuntivi, accordi transattivi o altri titoli esecutivi relativi ai crediti sopra indicati;
- o ad assumere direttamente la difesa della società cessionaria in tutti i giudizi promossi per i crediti di cui al presente articolo, ovvero rimborsare le spese legali sostenute dalla cessionaria qualora questa provveda autonomamente alla propria difesa;
- o a fornire alla società cessionaria tutta la documentazione e l'assistenza necessaria per la gestione di eventuali contenziosi.

La presente clausola di manleva ha efficacia esclusivamente nei rapporti interni tra le parti contraenti e non modifica il regime di responsabilità solidale previsto dall'art. 2112 c.c. nei confronti dei lavoratori e dei terzi creditori.

6. Eventuali periodi transitori di comando, distacco o altre forme di messa a disposizione del personale comunale presso Farmapiana, previsti negli accordi sindacali e negli atti comunali, sono disciplinati da tali fonti quanto alla durata e alla ripartizione degli oneri economici; le Parti danno atto che, una volta perfezionato il trasferimento, tutti i costi del personale trasferito ricadono integralmente su Farmapiana.
7. Le previsioni del presente articolo si coordinano con il Contratto di Servizio e con gli accordi sindacali sopra richiamati, che ne costituiscono presupposto attuativo. In caso di contrasto tra singole previsioni del presente contratto e quanto stabilito negli accordi

collettivi, le Parti si impegnano ad adeguare il testo contrattuale alle disposizioni degli accordi, nel rispetto della normativa vigente.

Art. 7 – Obblighi dell’Affittuario

1. Farmapiana si impegna a:

- utilizzare il ramo d’azienda esclusivamente per l’esercizio della Farmacia n. 1, in coerenza con il Contratto di Servizio;
- mantenere in buono stato di manutenzione i beni, salvo il normale deperimento d’uso;
- non modificare la destinazione d’uso dei beni senza il consenso del Comune;
- consentire le ispezioni del Comune per la verifica dello stato del ramo;
- osservare tutte le norme di legge, regolamentari e contrattuali inerenti all’attività.

Art. 8 – Manutenzione

1. Sono a carico di Farmapiana:

- le manutenzioni ordinarie e straordinarie dei beni mobili;
- le piccole riparazioni dei beni immobili spettanti al conduttore ai sensi del codice civile;
- gli aggiornamenti hardware e software necessari al funzionamento.

Art. 9 – Assicurazioni

1. Farmapiana è tenuta a stipulare e mantenere in vigore adeguate polizze assicurative per:

- responsabilità civile verso terzi;
- incendio, furto e danni ai beni costituenti il ramo;
- altri rischi rilevanti ai fini dell’attività.

2. Le caratteristiche minime delle coperture sono indicate nell’Allegato D.

Art. 10 – Investimenti e miglioramenti

1. Farmapiana può effettuare, a proprio carico, investimenti e miglioramenti sul ramo d'azienda per:
 - adeguamenti tecnologici;
 - aggiornamento degli arredi;
 - miglioramento dell'efficienza e della qualità del servizio.
2. In prossimità della scadenza del contratto gli investimenti che comportino un valore residuo significativo alla cessazione del rapporto dovranno essere previamente concordati con il Comune, al solo fine di verificarne la coerenza con la continuità del servizio e con il subentro del gestore. I beni acquistati dal Gestore nel corso del rapporto:
 - se integralmente ammortizzati alla cessazione, restano di proprietà del Comune, ove ciò risulti funzionale alla continuità del servizio;
 - se non integralmente ammortizzati, danno luogo ad un indennizzo a favore del Gestore, nella misura e secondo i criteri previsti nel PEF e nel Contratto di Servizio.

Art. 11 – Restituzione del ramo d'azienda

1. Alla cessazione del contratto, per qualunque causa, Farmapiana:
 - restituisce al Comune i beni costituenti il ramo d'azienda, nello stato d'uso in cui si trovano, tenuto conto del normale deperimento;
 - consente al Comune di subentrare nella gestione o di affidarla ad altro soggetto, collaborando al passaggio di consegne;
 - partecipa all'inventario finale dei beni e delle giacenze di magazzino.
2. Eventuali danni eccedenti la normale usura saranno posti a carico di Farmapiana, salvo casi di forza maggiore.

Art. 12 – Recesso e risoluzione

1. Il Comune può recedere anticipatamente dal presente contratto per sopravvenuti motivi di interesse pubblico, con preavviso di almeno 12 mesi, coordinando tale recesso con le previsioni del Contratto di Servizio.
2. Costituiscono cause di risoluzione, tra l'altro:
 - il mancato pagamento del canone;
 - l'uso del ramo d'azienda in violazione dell'oggetto del contratto;
 - violazioni gravi della normativa in materia sanitaria, fiscale o di sicurezza;
 - la risoluzione del Contratto di Servizio per grave inadempimento imputabile a Farmapiana.
3. In caso di risoluzione, si applicano le regole in tema di restituzione e indennizzo per i beni non ammortizzati, secondo il PEF e le clausole del Contratto di Servizio.

Art. 13 – Coordinamento con il Contratto di Servizio

1. Il presente contratto deve essere interpretato in modo coordinato con il Contratto di Servizio; in caso di conflitto tra le disposizioni, prevalgono quelle del Contratto di Servizio in quanto *lex specialis* per l'affidamento del servizio pubblico.
2. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente contratto, si applicano le disposizioni del Contratto di Servizio e, in subordine, il Codice civile.

Art. 14 – Foro competente

1. Per ogni controversia relativa all'interpretazione o all'esecuzione del presente contratto è competente in via esclusiva il Foro di Firenze.

Art. 15 – Allegati

Al fine di assicurare la maggiore precisione delle consistenze, immediatamente prima della stipula del presente atto saranno predisposti i seguenti elaborati:

- Allegato A: Inventario iniziale dei beni costituenti il ramo d'azienda;
- Allegato B: Elenco dei contratti trasferiti e/o oggetto di subentro;

- Allegato C: Inventario delle giacenze di magazzino alla decorrenza;
- Allegato D: Specifiche minime delle coperture assicurative;
- Allegato E: Criteri di indennizzo per beni non ammortizzati e regolazione dei rapporti finali.

Luogo, data

Per il Comune di Pontassieve

Per Farmapiana S.p.A.