

Risposte alle richieste di chiarimenti

Oggetto gara: PROCEDURA APERTA TELEMATICA PER LA SCELTA DEL SOGGETTO A CUI CEDERE LA QUOTA DEL 40% IN CAPO AL SOCIO PRIVATO DELLA SOCIETA' MISTO PUBBLICA PRIVATA AGROVERDE FARMA S.R.L.

Protocollo gara: V_FARMA

Ente: Comune di Aprilia

Data creazione report: 24/05/2023 08:40

Chiarimento n. 1 : Contratto di locazione dei locali in cui è attualmente collocata la Farmacia Agroverde

da **Fornitore** alle **06/04/2023 18:09**

Buonasera, in merito ai documenti di gara presenti nel presente portale si chiede un chiarimento circa il contratto di affitto. In particolare, al punto 2), pag. 8, della perizia di stima dell'azienda, è indicato che il predetto contratto scadrà il 31 dicembre 2023, mentre, al punto 5.1.6, pag. 17, è riportato che il medesimo contratto dovrebbe in realtà cessare il 28 novembre 2023 (secondo quanto ivi affermato, ci sarebbe inoltre un secondo contratto, asseritamente scaduto il 1° dicembre 2013, avente ad oggetto locali adibiti ad ufficio e archivio). Si chiede pertanto all'Amministrazione di fornire chiarimenti in merito a quanto sopra e pubblicare altresì sul portale telematico il contratto di locazione, al fine di verificare previamente i termini di un eventuale recesso dallo stesso e, più in generale, il tenore delle clausole ivi contenute (d'altronde, nell'offerta tecnica dovranno essere indicati anche i " *costi inerenti al subentro dell'attuale contratto di locazione o eventuale nuova locazione*", che, in mancanza dei predetti contratti, è sostanzialmente impossibile stimare...).

Risposta n. 1 :

Re:Contratto di locazione dei locali in cui è attualmente collocata la Farmacia Agroverde

da **Ente** alle **14/04/2023 10:05** , **allegato(1)**: 20230414100500333_contratti per pubblicazione.pdf

Buongiorno,

il contratto di affitto scade in data 31 dicembre 2023. Si allega copia dello stesso.

Il contratto avente ad oggetto ufficio ed archivio è stato disdetto in data 05/06/2012

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE
(soggetto ad IVA)

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge,

TRA

la società **VELINO 88 S.R.L.**, con sede [redacted]
avente codice fiscale iscrizione nel Registro imprese di Latina n. [redacted],
qui rappresentata dagli amministratori della società signori

[redacted], nato a [redacted]
[redacted] nato [redacted]
domiciliati entrambi per la carica presso la sede sociale della società come sopra
rappresentata,

di seguito per brevità denominata anche solo "Parte Locatrice",

da un lato

E

la società **AGROVERDE FARMA S.R.L.** con sede legale in Aprilia (LT), via A. De
Gasperi n. 94, codice fiscale e iscrizione nel Registro delle Imprese di Latina al n.
02007020593, nel presente atto rappresentata dall'Amministratore Unico, signor
Fabrizio Latini, nato [redacted] domiciliato
per la carica presso la sede sociale della società come sopra rappresentata,
di seguito chiamata anche solamente "Parte Conduttrice",

dall'altro

si conviene e si stipula quanto appresso.

PREMESSO CHE

1. Parte Locatrice è proprietaria dell'unità immobiliare ad uso commerciale,
sita in Aprilia (LT), via A. De Gasperi n. 68 comunque meglio identificata
nella planimetria allegata sub A), di seguito definita "l'immobile
commerciale";
2. Parte Locatrice intende concedere in locazione alla Parte Conduttrice, che
accetta, l'immobile commerciale di sua proprietà;
3. Parte Conduttrice dichiara di ben conoscere l'immobile commerciale in
oggetto, e che intende prendere in locazione detto immobile commerciale
per adibirlo ad attività di farmacia.

Tutto quanto sopra premesso le Parti convengono e stipulano quanto segue:



ART. 1 - PREMESSE ED ALLEGATI

Le suesposte premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale di questo Contratto;

ART. 2 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Parte Locatrice concede in locazione, alle condizioni di cui al presente Contratto, alla Agroverde Farma S.r.l., che, a mezzo del suo costituito Rappresentante Legale accetta:

- immobile commerciale sito in Aprilia (LT) alla via A. De Gasperi n. 68, avente la superficie catastale di mq. 320 circa al solo Piano Terreno, il tutto come risulta meglio evidenziato sulla planimetria firmata dalle Parti ed allegata al presente Contratto (allegato "A"),

ART. 3 - DATI CATASTALI

Parte Locatrice dichiara che l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia, Foglio 67, Part. 528, Sub. 61, Cat. C/1 cl. 6, di mq. 140, rendita Euro 5.965,08; Foglio 67, Part. 528, Sub. 62, Cat. C/1 cl. 6, di mq. 180, rendita Euro 7.669,38.

Parte del locale per mq. 80 circa, sito nel Piano interrato, riportato al Catasto come sopra, Foglio 67, Part. 528, Sub. 60, Cat. C/2, cl. 2, di mq. 315.

ART. 4 - DESTINAZIONE DEI LOCALI

L'immobile commerciale viene concesso in locazione ad uso esclusivo di Farmacia e ciò quindi, comporterà contatti diretti con il pubblico, con gli utenti ed i consumatori.

ART. 5 - DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei) con inizio a far data dal 1 gennaio 2012 e scadenza al 31 dicembre 2017, e si rinnoverà tacitamente per un periodo di 6 (sei) anni, e così di seguito qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo lettera raccomandata a.r. spedita almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza della locazione, e salvo recesso anticipato da comunicarsi da parte del conduttore.

ART. 6 - SUBLOCAZIONE - VARIAZIONE D'USO

Alla Parte Conduttrice non è concessa la facoltà di sublocare, in tutto o in parte l'immobile commerciale oggetto del presente contratto.

L'inosservanza del presente patto produrrà ipso jure la risoluzione del contratto, per fatto e colpa del conduttore a norma dell'art. 1456 c.c..

Anche la mutata destinazione dell'uso dell'immobile comporterà ipso jure la risoluzione del contratto, per fatto e colpa del conduttore, a norma dell'art. 1456 c.c..

ART. 7- CANONE DI LOCAZIONE

Il canone della locazione, tenuto conto sia delle esigenze della Parte Conduttrice che delle attuali condizioni di mercato, è così determinato:

- a) il primo anno il corrispettivo decorre dal 1 gennaio 2012 ed è stabilito in Euro 60.000,00 (Euro sessantamila/00) annui, oltre IVA, pari ad Euro 5.000,00 mensili ((Euro cinquemila/00) oltre IVA, sino al 31 dicembre 2012,
- b) dal secondo anno in poi decorrente dal 1 gennaio 2013 in poi, è stabilito in Euro 66.000,00 (Euro sessantaseimila/00) annui, oltre IVA, pari ad Euro 5.500,00 mensili ((Euro cinquemilacinquecento/00) oltre IVA.

La Parte Conduttrice si impegna a pagare il canone entro il giorno 5 di ogni mese, in rate mensili anticipate mediante accredito sul c/c bancario che sarà comunicato dalla Parte Locatrice in calce alla fattura relativa al canone di locazione.

Il mancato pagamento, anche parziale di tre canoni di locazione consecutivi o delle quote per gli oneri accessori e per i lavori ordinari, entro i termini indicati, produrrà ipso jure la risoluzione del contratto, per fatto o colpa del conduttore.

ART. 8 - AGGIORNAMENTO DEL CANONE

L'importo del canone indicato all'art. 7) lettera b) sarà aggiornato automaticamente a partire dal 1 gennaio 2014 secondo le modalità fissate dalla Legge 392/78 e successive modificazioni, nella misura massima prevista dalla legge, oggi pari al 75%, delle variazioni degli indici ISTAT/costo vita. Così si procederà, per gli anni successivi, di anno in anno, prendendo come riferimento l'indice annuale del mese precedente a quello di decorrenza del contratto.

ART. 9 - SERVIZI COMUNI - ONERI e ACCESSORI

La Parte Conduttrice rimborserà alla Parte Locatrice gli eventuali oneri accessori secondo quanto previsto dall'art. 9 della Legge 392/78 e dietro presentazione a mezzo degli stessi, del preventivo e consuntivo della gestione e della relativa ripartizione delle spese. Parte Locatrice, qualora richiedesse a Parte Conduttrice il



rimborso di ulteriori eventuali oneri accessori consegnerà – contestualmente alla richiesta – i relativi documenti giustificativi della stessa.

In caso di interventi di manutenzione straordinaria, Parte Locatrice potrà chiedere alla Parte Conduttrice una integrazione del canone ai sensi dell'articolo 23 della legge 392/1978 e, comunque, previo accordo scritto tra le medesime parti.

ART. 10 - LAVORI DI ADATTAMENTO E/O INNOVAZIONE

La Parte Conduttrice si obbliga a non modificare le parti strutturali e i prospetti esterni, mentre è autorizzato sin d'ora a modificare secondo le esigenze della propria attività.

Tutte le eventuali opere dovesse eseguire Parte Conduttrice, rimarranno a beneficio di quest'ultima, senza diritto ad alcun compenso, a meno che Parte Locatrice, non richieda la restituzione dell'immobile commerciale nello stato originario, in danno e a spese della Parte Conduttrice.

ART. 11 - RIPRISTINO A FINE LOCAZIONE

La Parte Conduttrice si obbliga fin d'ora altresì, alla cessazione di efficacia del Contratto, qualsiasi ne sia la causa, a rimuovere mobili, arredi, suppellettili e tutte le attrezzature e impianti relativi all'attività esistenti, riconsegnando l'immobile in buono stato locativo e libero da ogni cosa, entro e non oltre 30 giorni dalla cessazione.

ART. 12 - ISPEZIONE DELL'IMMOBILE

La Parte Conduttrice, in caso di risoluzione del presente contratto o in prossimità della scadenza del medesimo, si obbliga a lasciar visitare i locali a coloro che aspirassero a condurli in locazione, previo avviso del giorno e nelle ore indicate dal conduttore stesso, motivandone la ragione.



ART. 13 – RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE

Parte Locatrice, ex articolo 1576 c.c. si obbliga ad eseguire – durante la locazione – tutte le riparazioni necessarie al fine di mantenere l'immobile commerciale in buono stato locativo. Le riparazioni di piccola e ordinaria manutenzione saranno, invece, a carico della Parte Condottrice.

Qualora l'immobile locato abbisogni di riparazioni urgenti, Parte Condottrice ex art. 1577 c.c., potrà eseguirle direttamente. Parte Locatrice rimborserà al Conduttore le spese sostenute. Quest'ultimo si impegna a darne prontamente avviso al Locatore e ad esibire i documenti giustificativi degli importi liquidati.

ART. 14 – DEPOSITO CAUZIONALE

A titolo di deposito cauzionale Parte Condottrice ha già versato regolarmente a Parte Locatrice – che lo ha ricevuto contestualmente alla firma del presente atto – l'importo di Euro 15.000,00 (Euro – quindicimila/00) che verrà restituito entro 30 giorni dalla fine della locazione e riconsegna locali, dopo aver verificato che l'immobile oggetto del presente contratto non abbia subito danni, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

Il deposito cauzionale non potrà mai essere conteggiato come pagamento o acconto dei canoni.

Le Parti pattuiscono che detto deposito cauzionale è improduttivo di interessi.

ART. 15 - FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione, applicazione e risoluzione del presente contratto sarà esclusivamente competente il Foro di Latina..

ART. 16 - POLIZZA ASSICURATIVA

Alla Parte Condottrice è fatto obbligo di stipulare con una Compagnia di Assicurazione primaria una polizza per tutte le responsabilità civili inerenti la propria attività.

La suddetta polizza dovrà essere consegnata al Locatore entro 30 giorni dalla data di inizio del contratto. La mancata osservanza di tale clausola produrrà ipso jure la risoluzione del contratto stesso per fatto e colpa del conduttore, ai sensi degli artt. 1456 e 1457 del c.c.

ART. 17 - REGISTRAZIONE CONTRATTO

Le spese di registrazione ex art. 8 Legge n. 392/78 sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali. La Parte Locatrice si impegna a provvedere alla

registrazione del Contratto secondo le disposizioni di Legge, restando la Condittrice obbligata soltanto al rimborso del 50% delle spese sostenute.

ART. 18 - LEGGE 392/78 E CODICE CIVILE

Per quanto non previsto dal presente contratto le Parti rimandano alle disposizioni della legge 27/7/1978 n. 392, successive modificazioni ed al Codice Civile.

ART. 19 - OPZIONE FISCALE

Ai sensi dell'art. 10, comma 1, numero 8), del D.P.R. n. 633/1972, la Parte Locatrice opta per l'assoggettamento ad IVA della locazione contemplata nel presente contratto.

ART. 20 - MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualunque modifica al Contratto può avere luogo e può essere provata solo mediante atto sottoscritto da entrambe le Parti.

ART. 21 - ELEZIONE DI DOMICILIO e NEGOZIAZIONE DEL CONTRATTO

1. A tutti gli effetti del presente Contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, le Parti eleggono domicilio come segue:

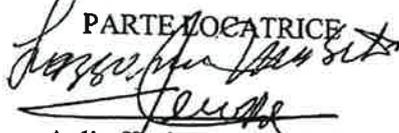
- la **Velino 88 S.r.l.**, presso la sede legale in Aprilia (LT), via A. De Gasperi n. 152, cap 04011;

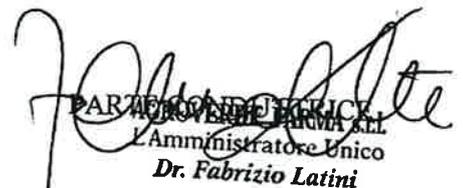
- la **Agroverde Farma S.r.l.**, con sede legale in Aprilia (LT), via A. De Gasperi n. 94, cap 04011.

Le Parti dichiarano che ciascuna clausola del presente contratto è stata oggetto di negoziazione tra le Parti medesime.

Aprilia, li 28-11-2011

Letto, approvato e sottoscritto.

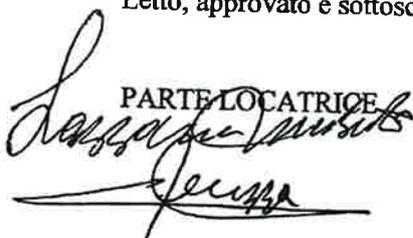
PARTE LOCATRICE


PARTE CONDUTTRICE
AGROVERDE FARMA S.r.l.
Amministratore Unico
Dr. Fabrizio Latini


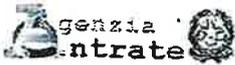
Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 C.C., dichiaro di aver letto la premessa e gli artt. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 e 21 del presente contratto e di approvarli specificatamente.

Aprilia, li 28-11-2011

Letto, approvato e sottoscritto.

PARTE LOCATRICE


AGROVERDE FARMA S.r.l.
PARTE CONDUTTRICE
Dr. Fabrizio Latini

RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

MOD. 69

MODULARIO
ENTRATE-007

PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO

SERIE	NUMERO	DATA	TRIBUTI	IMPORTI	RETTIFICHE AI CODICI DI TRIBUTO o/o RELATIVI IMPORTI		
			REGISTRO ALTRO ERARIO		SERIE	NUMERO	DATA
			ALTRE AZIENDE		DA	A	IMPORTO
			TOTALE				

IMPORTO VERSATO

CODICE UFFICIO	Si convalidano, sulla base del contenuto dell'atto, i dati risultanti dai Quadri A, B, C e D (E e F)	L'IMPIEGATO ADDETTO ALLA TASSAZIONE	L'IMPIEGATO ADDETTO ALLA REGISTRAZIONE
----------------	--	-------------------------------------	--

QUADRO A DATI GENERALI

ALL'UFFICIO DI:	ROMA - MESTUO	Foglio N. ... / di tot. ...	N. DI REPERTORIO
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE	CODICE FISCALE DEL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE	DATA DI STIPULA/ADEMPIMENTO	DATA FINE PROROGA
TIPOLOGIA DELL'ATTO		ADEMPIMENTO	
CONTRATTO AFFITTO COMODATARIO		Reg	Fro
		Ces	RE <input checked="" type="checkbox"/>
		USO ABITATIVO <input type="checkbox"/> Si	

QUADRO B SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DELL'ATTO

N. ORD.	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE	PROVINCIA	DATA DI NASCITA	SESSO
1		VELINO: BS S.R.L.			
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA			
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		PROVINCIA	VIA O PIAZZA	N. CIVICO	
04011 APRILIA		LT	VIA ALCIPE CASIM	152	
N. ORD.	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE	PROVINCIA	DATA DI NASCITA	SESSO
2		ALEXANDER FARMA S.R.L.			
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA			
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		PROVINCIA	VIA O PIAZZA	N. CIVICO	
04011 APRILIA		LT	VIA ALCIPE DE CASIM	68	
N. ORD.	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE	PROVINCIA	DATA DI NASCITA	SESSO
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA			
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		PROVINCIA	VIA O PIAZZA	N. CIVICO	
N. ORD.	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE	PROVINCIA	DATA DI NASCITA	SESSO
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA			
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		PROVINCIA	VIA O PIAZZA	N. CIVICO	
N. ORD.	CODICE FISCALE	COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE	PROVINCIA	DATA DI NASCITA	SESSO
NOME		COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA			
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE		PROVINCIA	VIA O PIAZZA	N. CIVICO	

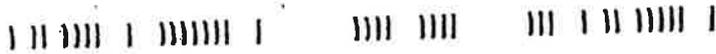
Posteitaliane



Avviso di ricevimento
EP2150EP2100 - Mod. 20 TP - MOD. 01304A - S. (3) Ed. 09/11

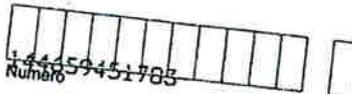
Da restituire a

AGROVERDE FARMA s.r.l.
FARMACIA COMUNALE
Via A. De Gasperi, 68
04011 APRILIA (LT)



Avviso di ricevimento

Raccomandata Pacco
 Assicurata Euro _____

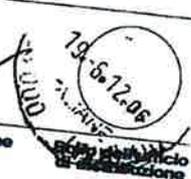


Data di spedizione 06/06/2012

Dall'ufficio postale di Fraz. 96107 Sez. 11

Destinatario AGENZIA EURATE
 Via ANOMO GRAMSCI 65/1
 C.A.P. 00048 Località NETIUNO - RM

Firma per esteso del ricevente (Nome e Cognome) _____ Data 09/6/12
 Firma dell'incaricato alla distribuzione _____
 Consegna effettuata ai sensi dell'art. 20 D.M. 01.10.08:
 invii multipli a un unico destinatario
 Sottoscrizione rifiutata



N. Raccomandata 14465945178-3



Posteitaliane

EP16/EP1825 - Mod. 22 R - MOD. 040009 (01/01/2002) - St. (1) Ed. 09

Accettazione **RACCOMANDATA** RICEVUTA
 È vietato introdurre denaro e valori nella raccomandata: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	DESTINATARIO	<u>AGENZIA EURATE</u>	N° CIV. PROV.
	VIA / PIAZZA	<u>ANOMO GRAMSCI 65/1</u>	
	C.A.P.	<u>00048</u>	
MITTENTE	MITTENTE	<u>AGROVERDE FARMA s.r.l.</u>	N° CIV. PROV.
	VIA / PIAZZA	<u>Via A. De Gasperi, 68</u>	
	C.A.P.	<u>04011 APRILIA (LT)</u>	
SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI		<input type="checkbox"/> Via aerea <input type="checkbox"/> A.R.	(in cifre)
Contrasegnare la casella interessata		<input type="checkbox"/> Assegno € _____	



**MODELLO DI PAGAMENTO:
TASSE, IMPOSTE, SANZIONI
E ALTRE ENTRATE**

1. VERSAMENTO DIRETTO AL CONCESSIONARIO DI

2. DELEGA IRREVOCABILE A

BANCA POPOLARE DI APRILIA S.p.A.

AGENZIA/UFFICIO

SESE

PROV. CT

PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

3. NUMERO DI RIFERIMENTO (*)

DATI ANAGRAFICI

4. COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE: **V. SIANO 88 SRL** NOME: _____ DATA DI NASCITA: _____
 SESSO M o F: M F COMUNE (o stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE: **APRILIA** PROV.: **LT** CODICE FISCALE: _____
 giorno mese anno

5. COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE: **AS. ROVERES FARMA SRL** NOME: _____ DATA DI NASCITA: _____
 SESSO M o F: M F COMUNE (o stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE: **APRILIA** PROV.: **LT** CODICE FISCALE: **92007020533**
 giorno mese anno

DATI DEL VERSAMENTO

6. UFFICIO O ENTE

TSN codice: _____ SUO codice (V): _____

7. CODICE TERRITORIALE (*)

8. CONTENZIOSO

9. CAUSALE

RP

10. ESTREMI DELL'ATTO O DEL DOCUMENTO

2007/1425

11. CODICE TRIBUTO

IRPEF

12. DESCRIZIONE (*)

13. IMPORTO

67,00

14. COD. DESTINATARIO

PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO

EURO (lettere)

Sessanta e 00

ESTREMI DEL VERSAMENTO

(DA COMPILARE A CURA DEL CONCESSIONARIO, DELLA BANCA O DELLE POSTE)

DATA	CODICE CONCESSIONE/BANCA/POSTE	
	AZIENDA	CAB/SPORTELO
05/06/2012	5414	73920

PAGATO APRILIA 04
05 GIU. 2012
BANCA POPOLARE APRILIA

(*) RISERVATO ALL'UFFICIO