

**SETTORE RISORSE**  
**Servizio Patrimonio immobiliare ed espro-**  
**pri**

**DETERMINAZIONE N. 104 DEL 26/04/2018**

**OGGETTO:** *Contratto di locazione stipulato con Farma.Net Scandicci SpA in data 23/05/2005 per locali adibiti ad uso farmacia – Farmacia Comunale n. 2. Adeguamento canone di locazione con decorrenza 1/01/2018.*

**IL DIRIGENTE DEL**  
**SETTORE RISORSE**

**Visto** il D. Lgs. 267/2000;

**Visto** l'art. 67 dello Statuto Comunale;

**Visto** il Regolamento di contabilità approvato con **Deliberazione di Consiglio Comunale n. 138 del 17.12.2009**;

**Vista** la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 15.03.2018 "Bilancio di Previsione 2018-2020 e piano degli incarichi 2018. Approvazione.";

**Vista** la Deliberazione di Giunta Comunale n.40 del 20.03.2018 "Piano Esecutivo di Gestione 2018-2020, Piano Dettagliato degli Obiettivi, Piano della Performance e Obiettivi strategici dei dirigenti- Anno 2018. Approvazione";

**Precisato:**

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 165 del 3/06/2003, immediatamente eseguibile, è stato stabilito di concedere in locazione a Farma.Net Scandicci S.p.a. i locali già adibiti a Farmacia Comunale n. 2, posti in Via Giotto, di proprietà del Comune di Scandicci, per un canone di locazione annuo pari ad € 12.180,00 oltre IVA;
- che a seguito di accordi intercorsi tra l'Amministrazione Comunale e Farma.net Scandicci S.p.A., al fine di adeguare l'importo di € 12.180,00 oltre IVA alla rivalutazione in

base al mercato, è stato stabilito l'importo annuo del canone pari ad € 15.000,00 oltre IVA;

- che in data 23/5/2005 è stato stipulato con Farma.Net Scandicci S.p.A. un contratto di locazione per alcuni locali già adibiti a Farmacia Comunale n. 2, posti in Via Giotto, di proprietà del Comune di Scandicci;
- che nel suddetto contratto è stato tra l'altro stabilito quanto segue:
  - a. La locazione ha la durata di anni sei (6) a decorrere dal 1°/01/2005, ed alla scadenza si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni salvo disdetta da comunicarsi mediante lettera raccomandata da una delle parti almeno (12) mesi prima della scadenza stessa;
  - b. il canone annuo di locazione viene espressamente stabilito in € 15.000,00 (quindici-mila/00) oltre IVA da pagarsi a cura del conduttore in rate semestrali anticipate ciascuna dell'importo di € 7.500,00 (settemilacinquecento/00), oltre I.V.A. previa emissione da parte del Comune di Scandicci della relativa fattura. Per il periodo dal 22/01/2003 al 1°/1/2005 il canone di locazione viene stabilito nella somma di € 7.000,00 (settemila/00) oltre IVA;
  - c. le parti convengono che il canone come sopra stabilito sarà aggiornato ai sensi dell'art. 32 della legge 27/7/1978 n. 392 a partire dal secondo anno di locazione.
- Che con Determinazione del Settore Risorse n. 74 del 18/04/2014 è stato adeguato il canone di locazione stipulato in data 23/05/2005 con Farma.Net Scandicci S.p.a., per i locali di cui alla Farmacia Comunale n. 2, a partire dal 01/01/2014, incrementato dell'indice Istat, e stabilito pertanto in € 17.130,00 oltre IVA;
- che con nota del 14/12/2017, protocollo n. 58925, trasmessa tramite PEC in data 15/12/2017 e ricevuta da Farma.Net Scandicci SpA in data 15/12/2017, è stato chiesto alla medesima l'aggiornamento del canone di locazione così come previsto dal contratto stesso, con decorrenza 1°/01/2018;
- che *“con riguardo alle locazioni di immobili destinati ad uso non abitativo per l'aggiornamento del canone di locazione, dovuto solo se pattuito e dal mese successivo alla richiesta, non necessariamente avanzata in forma scritta, l'art. 32, l. n. 392/1978, come modificato dall'art. 1 l. n. 118/1985, pone come dato sul quale operare annualmente l'aggiornamento, il canone iniziale, con le conseguenze che tale canone di partenza occorre fare riferimento in occasione degli aggiornamenti annuali considerando unitariamente la variazione verificatasi per tutto il periodo considerato e che ai soli fini di questo calcolo, è influente che per qualche annualità intermedia non sia stato richiesto in precedenza l'aggiornamento, in quanto detta mancata richiesta impedisce solo l'accoglimento della domanda degli aggiornamenti pregressi (c.d. : arretrati)”* – (Cassazione Civile sez. III, sent. n. 15034 del 5/08/2004, Impr. Negro F.lli costr. Gen. S.p.A. c. Arnaldi).
- che la variazione percentuale tra il mese di gennaio 2018 e lo stesso mese dell'anno 2005 (data del canone iniziale di locazione) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, risulta pari al 20,5%;

- che il 75% di tale variazione corrisponde pertanto al 15,38%;
- che con il suddetto 75% della variazione I.S.T.A.T. il canone annuo di locazione viene ad essere conseguentemente rideterminato in € 17.307,00 oltre IVA (aumento annuo di € 177,00 oltre IVA);

**Preso atto che** con Determinazione del Settore Risorse n. 8 del 12/01/2018 è stata accertata nel Bilancio 2018 di entrata dell'ente, in esercizio provvisorio, la somma derivante dal contratto di locazione per i locali a uso farmacia di cui trattasi al capitolo 138000/1 " *Fitti reali di fabbricati*", Titolo 3 " Entrate Extratributarie" Tipologia 30100 " vendita di beni e servizi e proventi derivanti dalla gestione di beni" codice V livello : 3010302002, Acc. 31/2018 per una somma pari a € 17.130,00 oltre Iva e cioè € 20.898,60;

**Ravvisata** l'opportunità di procedere alla richiesta del suddetto adeguamento del canone annuo nei confronti della Farma.Net Scandicci S.p.a. per il contratto di locazione sopra indicato, previa accertamento contabile nel Bilancio 2018 dell'importo relativo all'adeguamento Istat sul canone di locazione, per l'anno 2018, pari a € 177,00 oltre IVA e cioè € 215,94;

#### DETERMINA

- 1) di dare atto di tutto quanto in premessa esposto.
- 2) di approvare l'adeguamento del canone di locazione del contratto stipulato in data 23/5/2005 con Farma.Net Scandicci S.p.a., per i locali di cui alla Farmacia Comunale n. 2, secondo le modalità in premessa esposte.
- 3) di dare atto, per quanto espresso in premessa, che a partire dal 1°/01/2018 il canone annuo *de quo*, incrementato della variazione percentuale dell'indice ISTAT previsto dalle vigenti disposizioni di legge, viene ad essere stabilito in € 17.307,00 oltre IVA (aumento annuo di € 177,00 oltre IVA).
- 4) di prendere atto, quindi, che per l'anno 2018 l'aumento ammonta ad € 177,00 oltre IVA 22%, per totali € 215,94.
- 5) di dare atto che al momento dell'effettivo pagamento da parte di Farma.Net Scandicci S.p.a. della somma di € 215,94, questa verrà introitata nel capitolo del corrente Bilancio n. 138000/1 "Fitti reali di fabbricati" Titolo 3 " Entrate Extratributarie" Tipologia 30100 " vendita di beni e servizi e proventi derivanti dalla gestione di beni" codice V livello : 3010302002 – acc. N. 269/2018.
- 6) Di dare atto che la scadenza dell'obbligazione giuridica di cui trattasi è il 31/12/2018;
- 7) Di trasmettere il presente atto al Messo Comunale per la pubblicazione all'Albo Pretorio on-line per la durata di 15 giorni;

**IL DIRIGENTE DEL**  
**SETTORE RISORSE**  
*Dott.ssa Letizia Baldi*

Documento informatico firmato digitalmente  
ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000,  
del D.Lgs. 82/2005, e norme collegate