



COMUNE DI SESTU

PROVINCIA DI CAGLIARI

**CONTRATTO DI SERVIZIO PER L’AFFIDAMENTO DEL
SERVIZIO DI CONDUZIONE DELLA FARMACIA COMUNALE
(CONTRATTO DI LOCAZIONE DI RAMO D’AZIENDA)**

L’anno duemilasei addì ventinove del mese di settembre nella residenza comunale di Sestu, i signori:

1. Dr.ssa Luisa Orofino nata a San Nicolò Gerrei (Ca) il 18/08/1953, che interviene nel presente atto in qualità di Funzionario Responsabile del Settore Segreteria e AA.GG. del Comune di Sestu e agisce in nome e nell’interesse del Comune, codice fiscale n. 80004890929, giusto Decreto Sindacale n. 7 del 04/04/2006 prorogato con decreto n. 14 del 21/07/2006.
2. Dott. Tonino Chironi nato a Orani (Nu) il 20/09/1951 residente a Quartu S. Elena (Ca) in via D’Elba n. 14, che interviene nel presente atto in qualità di Legale Rappresentante e Amministratore Unico della “Società Farmacia comunale di Sestu S.r.l.”, con sede in Sestu Via Scipione n. 1 C.F. e P.I 03043320922 iscritta al registro imprese di Cagliari con il Rep. n. 242212, nominato con atto costitutivo della Società Rep. n. 32866 Racc. 16433 del 13/06/2006 ricevuto dal Notaio Dott. Paolo Tardiola

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ART. 1 OGGETTO

1) Il Comune di Sestu, come sopra rappresentato, nella sua qualità di titolare della FARMACIA COMUNALE ai sensi dell’articolo 113 comma 5 del D.Lgs 267/2000, **affida** la gestione del servizio di Farmacia Comunale attualmente ubicata in Sestu nella P.zza Rinascita n. 5, alla Società

“FARMACIA COMUNALE DI SESTU SRL” che, come sopra rappresentata, accetta l’affidamento del servizio farmaceutico che comprende i beni di cui appresso:

a) *Immobilie strumentali sede della farmacia sito in piazza Rinascita n. 3, in Sestu nelle condizioni indicate nel successivo atto allegato (A) al presente contratto;*

b) *beni strumentali come da allegato (B) al presente contratto;*

c) *prodotti e scorte come da allegato (c) inventario redatto in data 09/07/2006 ai sensi del successivo art 8.*

Tali allegati faranno parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se redatto in fogli separati e che costituirà il verbale di consegna della farmacia concessa in affidamento per lo svolgimento dell'oggetto sociale come previsto nell'art. 5 dello statuto societario.

2) Eventuali nuovi servizi e/o condizioni verranno disciplinati con separati accordi conclusi tra il Comune e la Società. Tali servizi risulteranno accessori o complementari o comunque connessi all’oggetto del presente contratto.

3) I servizi di cui al comma 2 saranno retribuiti sulla base dei corrispettivi stabiliti d’intesa con il Comune, tenuto conto della copertura dei costi totali, nonché della congrua remunerazione del capitale investito.

4) L’affidamento della gestione del servizio non comporta la cessione della titolarità del diritto di esercizio della farmacia di cui il Comune di Sestu non intende privarsi e non si priva.

5) Tale servizio sarà gestito dalla SOCIETA' alle condizioni e secondo le modalità previste dal presente contratto, nonché dalla normativa che

disciplina il servizio farmaceutico.

**ART. 2 PRESTAZIONI DELLA SOCIETA' E PRINCIPI CHE
REGOLANO IL SERVIZIO**

1. La SOCIETA' nell'espletamento dei servizi si uniforma ai criteri di efficacia, efficienza ed economicità.

2. In particolare deve perseguire i seguenti obiettivi:

a. mantenimento di adeguati standard qualitativi nello svolgimento del servizio;

b. trasparenza, professionalità nei rapporti con gli utenti;

c. sollecitudine nell'espletamento delle procedure amministrative, in particolare con l'A.S.L. competente;

d. sviluppo del fatturato e degli utili societari.

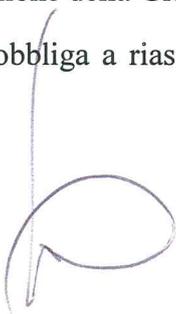
3. Tali obiettivi sono considerati inderogabili ai fini di quanto previsto dal successivo art. 19.

ART. 3 OBBLIGHI DELLA SOCIETA'.

1. La SOCIETA' si obbliga a mantenere in stato di efficienza gli impianti e le strutture attualmente in dotazione, a dotarsi di impianti e attrezzature idonei per lo svolgimento del servizio affidato, nonché a disporre di personale qualificato e numericamente sufficiente.

2. La SOCIETA' si obbliga ad assumere tutto il personale a tempo indeterminato dipendente dal Comune e addetto al servizio farmacia, alla data del 10/07/2006 come indicato nella Determinazione della R.A.S.- Assessorato Igiene e Sanità n. 22687/3 del 07/07/2006 e nella Deliberazione della Giunta Municipale n. 187 del 10/07/2006.

3. La SOCIETA' si obbliga a riassumere, sino a scadenza dei contratti in



essere con il Comune, tutto il personale a tempo determinato presente alla data di trasferimento della gestione del servizio.

4. LA SOCIETA' si obbliga a applicare la concertazione Sindacale sottoscritta dal Comune di Sestu e dalle organizzazioni sindacali.

5. Nell'espletamento del Servizio, la Società osserverà tutte le norme vigenti in materia. In caso di violazione di tali norme, l'Azienda sarà ritenuta unica responsabile del pagamento delle sanzioni irrogate.

6. La Società, senza oneri o costi aggiuntivi a carico del Comune, si impegna ad ampliare la gamma dei servizi resi all'utenza, in ragione dell'evoluzione dell'attività della farmacia e dei mutamenti delle esigenze della collettività, ferma restando la facoltà per il Comune di richiedere lo svolgimento di nuovi servizi da parte dell'Azienda.

7. L'organo amministrativo della Società adotta, entro il 30 ottobre di ogni anno, un Programma annuale nel quale vengono indicate le scelte e gli obiettivi che la Società intende perseguire in relazione alle linee di sviluppo del Servizio, come disciplinato ai sensi del presente contratto. Il programma è inviato al Comune entro dieci giorni dall'adozione da parte dell'organo di amministrazione della Società.

ART. 4 CONSEGNA E POSSESSO DELL'AZIENDA

La Società a proprie cure e spese prende in consegna dal Comune gli arredi e le attrezzature esistenti nella farmacia Comunale alla data del 10 luglio 2006 (decorrenza dell'esternalizzazione del servizio) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Alla Società viene consegnata, all'atto del rilascio delle autorizzazioni amministrative da parte dell'Assessorato Igiene e Sanità della Regione



Sardegna, la Farmacia Comunale. Sono esclusi dal contratto i crediti e debiti aziendali che resteranno rispettivamente a favore ed a carico del Comune.

ART.5 MANUTENZIONI

Sono a carico della Società le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni mobili ed attrezzature della Farmacia.

Il Comune potrà pretendere il ripristino dello status quo ante al termine del rapporto.

ART. 6 SUBINGRESSO NELLE UTENZE

Per effetto del presente contratto la società subentra al Comune di Sestu in tutte le utenze in corso con pratiche burocratiche di voltura a sua cura e spese e il Comune di Sestu presta fin d'ora ogni più ampio e opportuno assenso alla voltura delle licenze autorizzatorie per l'esercizio del contratto di servizio. La Società si adopererà per tutte le formalità (da svolgere a cura e spese della Società) necessarie alle volturazioni dei contratti di utenza e somministrazione, le autorizzazioni, le licenze di esercizio in genere.

La Società, a proprie cure e spese, darà all'affidamento del servizio la necessaria pubblicità e, fra l'altro, curerà ogni relativa iscrizione e/o comunicazione presso la camera di commercio, il registro delle imprese, ecc e qualsiasi altro ente e/o autorità preposta al controllo e/o sorveglianza dell'esercizio di farmacie.

ART. 7 CORRISPETTIVO

Il corrispettivo annuo, omnicomprensivo, del contratto di servizio è uguale al 7% (sette) della media del fatturato degli ultimi tre esercizi (2003 – 2005), ma non potrà essere in ogni caso inferiore ad un importo minimo di € 130.000,00 (centotrentamila/00) più IVA. Detta percentuale verrà applicata

5

agli incrementi di fatturato, rispetto alla media 2003 – 2005, nell'ipotesi in cui la Società non chiuda in perdita. *

L'importo come sopra determinato verrà corrisposto nel seguente modo:

- entro il 30 giugno acconto pari al 60% del corrispettivo maturato nell'anno precedente;
- L'anno successivo saldo calcolato sulla base del conto economico entro i termini di approvazione del bilancio d'esercizio previsti dall'articolo 2478bis del Codice Civile.

Per il primo anno il corrispettivo dovrà essere versato in un'unica soluzione entro il 30.04.2007 e verrà raggugliato al 7% del fatturato (minimo € 130.000,00 su base annua) dell'anno 2006 per i mesi di effettiva attività.

Limitatamente alla parte economica, il presente accordo avrà validità fino al 31 dicembre 2007 ed in tale data verrà rivisto sulla base dei risultati economici della società.

ART. 8 MAGAZZINO E CAPITALE CIRCOLANTE

1. La SOCIETA' acquisisce le rimanenze di magazzino di prodotti farmaceutici e parafarmaceutici presenti nei locali di Piazza Rinascita n° 5, come da inventario redatto alla data di consegna della farmacia.
2. Il valore delle rimanenze, valutate congiuntamente al prezzo al pubblico detratta l'IVA e lo sconto applicato, è corrisposto dalla Società al Comune, in 36 (trentasei) rate mensili a far data dal 31 ottobre 2006.
3. I debiti e crediti preesistenti al 10 luglio 2006, data dell'affidamento del servizio, rimangono a carico del Comune.

ART. 9 INFORMAZIONE E COOPERAZIONE COMUNALE

1. La SOCIETA' redige un programma annuale ed un programma

pluriennale.

Essi sono inviati al COMUNE, per informativa, entro il trenta novembre dell'anno precedente a quello di riferimento.

2. Il programma annuale contiene le scelte e gli obiettivi che si intendono perseguire indicando, tra l'altro, le previsioni del risultato economico.

3. Il programma annuale contiene un budget previsionale. Esso è aggiornato annualmente in occasione dell'aggiornamento del programma pluriennale.

4. Al programma annuale sono allegati:

a. il programma degli investimenti da attuarsi in conformità al programma pluriennale, con l'indicazione della spesa prevista nell'anno e della sua copertura;

b. il prospetto di previsione finanziaria;

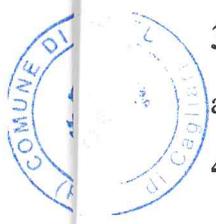
c. la relazione dell'organo amministrativo;

d. la relazione del Direttore della farmacia.

5. Il programma pluriennale è redatto in coerenza con il programma annuale e ha durata triennale. Esso mette in evidenza gli investimenti previsti e le relative modalità di finanziamento. Il programma pluriennale comprende, inoltre, distintamente per esercizio, le previsioni dei costi e dei ricavi di gestione. Esso è annualmente aggiornato in relazione al programma annuale, nonché alle variazioni dei valori monetari conseguenti al prevedibile tasso di inflazione.

6. La società invia al COMUNE, con cadenza semestrale, un report sui principali dati economici, con la previsione del fatturato e del risultato di fine anno.

7. Il COMUNE si impegna a cooperare per quanto possibile per agevolare il



migliore espletamento del servizio pubblico da parte della SOCIETA' con particolare riferimento all'adozione tempestiva di tutti i provvedimenti e alla cura degli adempimenti compresi nell'ambito delle proprie competenze.

8. Il Comune può formulare osservazioni all'Organo amministrativo della Società entro trenta giorni dal ricevimento del Programma. Le osservazioni del Comune dovranno essere recepite nel Programma, salvo motivato diniego dell'organo amministrativo.

ART.10 DURATA

L'affidamento del servizio avrà la durata della Società prevista nello statuto salvo eventuali proroghe e l'eventuale scioglimento anticipato della Società. Le parti si impegnano a verificare annualmente il presente contratto al fine di procedere ad eventuali integrazioni, adeguamenti e modifiche, che dovranno essere comunque approvate con apposito provvedimento.

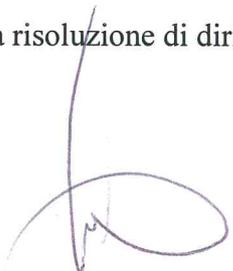
ART. 11 ASSICURAZIONI

La società "Farmacia Comunale di Sestu S.r.l". si impegna a stipulare a sua cura e spese adeguata polizza assicurativa a favore del Comune di Sestu, contro danni incendi e furti per l'intero valore degli impianti, delle attrezzature, dei mobili in genere, prodotti e scorte e di quant' altro costituente la farmacia, e polizza per copertura danni derivanti dalla responsabilità civile verso terzi oltre alle assicurazioni di legge anche per i veicoli impiegati.

Gli estremi della polizza dovranno essere comunicati al Comune di Sestu.

ART.12 OBBLIGHI DELLA SOCIETA'

Durante il contratto, per patto espresso e sotto pena dei danni tutti conseguenti e della risoluzione di diritto del contratto, la Società si obbliga a:



8





- gestire l'azienda con la diligenza del buon padre di famiglia, senza modificarne la sua attuale destinazione economica e in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione degli impianti e in particolare l'affermazione commerciale.

- destinare allo svolgimento dell'azienda tutti i mezzi necessari;

- prestare piena osservanza alle disposizioni di legge e delle competenti Autorità per l'esercizio dell'impresa affidata con particolare riguardo alle norme tutte che regolano l'esercizio di farmacie, così come assumere a suo rischio e spese gli adattamenti e le opere in genere che le pubbliche Autorità richiedono in relazione dell'esercizio stesso; se a causa dell'inosservanza di una qualsiasi norma o disposizione fosse ordinata la sospensione o la cessazione dell'impresa, la Società non avrà comunque diritto di sospendere o ritardare il pagamento del corrispettivo e sarà tenuta responsabile dei danni patrimoniali arrecati e conseguentemente al pagamento dei medesimi, nessuno escluso ed eccettuato;

- permettere al Comune di accertare in ogni tempo, anche con accesso in luogo e con ispezioni dei libri contabili sociali e di ogni altro documento o atto amministrativo ritenuto utile, se la società osserva gli obblighi che le incombono.

ART. 13 VIGILANZA E CONTROLLO DEL COMUNE

1. Il Comune può eseguire indagini di mercato per verificare il grado di soddisfazione dell'utenza sullo svolgimento del Servizio.
2. I risultati delle indagini e le eventuali irregolarità riscontrate dagli incaricati del Comune nel corso delle visite, sono segnalati al Consiglio di Amministrazione della Società, per la messa in atto delle opportune

azioni correttive.

3. Il Comune verifica periodicamente lo stato di realizzazione del Programma indicato all'art. 9 e può formulare osservazioni sullo svolgimento del Servizio che trasmette al Consiglio di Amministrazione della Società. Le osservazioni del Comune dovranno essere tenute in debita considerazione nella predisposizione e/o variazione del Programma.

ART.14 – DIVIETO DI SUB AFFIDAMENTO

1. E' fatto divieto alla Società di subaffidare, anche parzialmente, la gestione del Servizio di cui è istituzionalmente incaricata.
2. La Società può essere tuttavia autorizzata dal Comune ad avvalersi di società controllate, anche appositamente costituite, per lo svolgimento di singole fasi del Servizio ovvero attività strumentali o accessorie. La Società rimane, comunque, responsabile di fronte al Comune del puntuale e compiuto adempimento di quanto previsto nel presente contratto.

ART. 15 RESPONSABILITA' PER DANNI.

La società che gestisce il servizio esonera il Comune di Sestu da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero eventualmente verificarsi a persone e/o cose nella struttura.

ART. 16 CESSAZIONE DEL CONTRATTO ALLACCI E UTENZE.

Alla cessazione del contratto la società dovrà documentare l'avvenuto pagamento degli oneri derivanti dai contratti di somministrazione per le utenze di luce, acqua, telefono e raccolta rifiuti solidi urbani e qualsiasi altro onere amministrativo relativo all'affidamento del servizio.

ART. 17 TERMINE DELLA GESTIONE.

Al termine dell'affidamento del servizio la Società dovrà riconsegnare l'azienda al Comune di Sestu quanto oggetto del presente contratto nello stato di ricevimento, con garanzia della solvenza dei debitori per i crediti.

Il Comune procede, in contraddittorio con la Società, alla verifica dello stato dei locali delle attrezzature e degli arredi convenuti e si obbliga al riacquisto delle merci onde accertare l'assenza di danni o nocimenti all'immobile ed ai beni contenuti, fatta salva la normale usura.

ART. 18 CLAUSOLE PENALI

1. Nel caso di inadempienze, ritardi o negligenze nella gestione del servizio, il COMUNE provvede a contestarle alla SOCIETA', che ha 10 giorni di tempo per presentare eventuali controdeduzioni; al termine del procedimento di contestazione, il COMUNE valuta l'eventuale applicazione di una penalità da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 1.000,00 per ogni inadempienza.

2. La SOCIETA' è tenuta in ogni caso ad eliminare gli inconvenienti riscontrati; il COMUNE si riserva la facoltà di ordinare e fare eseguire, a spese della SOCIETA', le prestazioni necessarie per il regolare svolgimento del servizio.

3. Per il ritardato versamento delle somme dovute dalla SOCIETA' si applica il tasso debitore pari a EURIBOR 365 a 1 mese, vigente, aumentato di 5 punti.

4. L'importo della penalità è corrisposto dalla SOCIETA' entro i trenta giorni successivi dalla data di comunicazione dell'applicazione della sanzione.

ART. 17 TERMINE DELLA GESTIONE.

Al termine dell'affidamento del servizio la Società dovrà riconsegnare l'azienda al Comune di Sestu quanto oggetto del presente contratto nello stato di ricevimento, con garanzia della solvenza dei debitori per i crediti.

Il Comune procede, in contraddittorio con la Società, alla verifica dello stato dei locali delle attrezzature e degli arredi convenuti e si obbliga al riacquisto delle merci onde accertare l'assenza di danni o nocimenti all'immobile ed ai beni contenuti, fatta salva la normale usura.

ART. 18 CLAUSOLE PENALI

1. Nel caso di inadempienze, ritardi o negligenze nella gestione del servizio, il COMUNE provvede a contestarle alla SOCIETA', che ha 10 giorni di tempo per presentare eventuali controdeduzioni; al termine del procedimento di contestazione, il COMUNE valuta l'eventuale applicazione di una penalità da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 1.000,00 per ogni inadempienza.
2. La SOCIETA' è tenuta in ogni caso ad eliminare gli inconvenienti riscontrati; il COMUNE si riserva la facoltà di ordinare e fare eseguire, a spese della SOCIETA', le prestazioni necessarie per il regolare svolgimento del servizio.
3. Per il ritardato versamento delle somme dovute dalla SOCIETA' si applica il tasso debitore pari a EURIBOR 365 a 1 mese, vigente, aumentato di 5 punti.
4. L'importo della penalità è corrisposto dalla SOCIETA' entro i trenta giorni successivi dalla data di comunicazione dell'applicazione della sanzione.

ART. 19. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO.

1. Il presente contratto si risolve qualora la SOCIETA':

- a. fallisca o si sciolga;
- b. non abbia ripetutamente rispettato gli obiettivi e gli standard di cui all'art. 2;
- c. abbia gestito il servizio in modo gravemente inefficiente;
- d. abbia commesso gravi inadempienze rispetto agli impegni assunti in questo contratto, ovvero abbia commesso gravi violazioni di disposizioni normative, al rispetto delle quali sia tenuta;
- e. non abbia versato il corrispettivo annuale;
- f. abbia ripetutamente versato in ritardo il corrispettivo annuale.

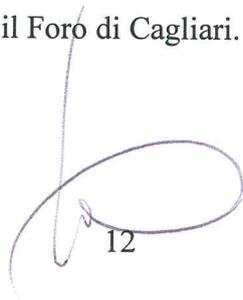
2. Nei casi di cui alle precedenti lettere b., c., d., e. ed f., la SOCIETA' è diffidata a adempiere entro un termine non inferiore a 15 giorni.

3. La risoluzione del contratto comporta la restituzione al COMUNE dei beni mobili ed immobili funzionali all'espletamento del servizio pubblico, la revoca dell'affidamento del servizio e l'estinzione del diritto alla gestione della farmacia di titolarità del Comune.

4. In caso di risoluzione del contratto ai sensi del presente articolo, oltre alle norme civilistiche relative al risarcimento del danno, si applicano le disposizioni in materia di formazione dello stato di consistenza dei beni da restituire ed in materia di condizioni di efficienza degli stessi beni.

ART 20- FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie, non risolvibili in via amichevole, che insorgono tra le parti contraenti per l'interpretazione e l'esecuzione del presente contratto, è competente esclusivamente il Foro di Cagliari.



12



ART. 21 - RINVIO A NORME E REGOLAMENTI

Per tutto quanto non è previsto e specificato nel presente contratto, si fa rinvio alle norme e ai regolamenti vigenti in materia.

Ai fini fiscali si dichiara che i valori dedotti nel presente contratto sono soggetti al pagamento dell'IVA, per cui si richiede la registrazione in misura fissa ai sensi dell'articolo 40 del D.P.R. 26 aprile 1986 n° 131.

In ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 10, primo comma numero 8, del D.P.R. 26 ottobre 1972 n° 633 come modificato dall'articolo 35, comma 8 lettera a) del Decreto Legge 04 luglio 2006 n° 223, convertito con Legge 04 agosto 2006 n° 248, applicabile in base al comma 10 quater del medesimo comma della medesima Legge anche agli affitti di azienda, si dichiara che il valore dell'immobile non è superiore al 50% del valore dell'intera azienda.

Il presente contratto viene stipulato per scrittura privata ai sensi dell'articolo 11, comma 13, del Codice dei Contratti pubblici approvato con Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n° 163.

Il Responsabile del Settore

D.ssa Luisa Orofino



[Handwritten signature of D.ssa Luisa Orofino]

L'Amministratore Unico

Dr. Tonino Chironi

[Handwritten signature of Dr. Tonino Chironi]

Agenzia delle Entrate
Ufficio locale di Cagliari 2

Addebi. Esatt. € 168.00 **16 OTT. 2006** Registrato al N. 4306 Esate 3E

[Handwritten signature]

