



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

ORGANI ISTITUZIONALI

SEGRETARIO GENERALE

DETERMINAZIONE

Determ. n. 150 del 03/03/2026

Oggetto: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE (FARMACIA COMUNALE E LOCALI ANNESSI AD AMBULATORI) CON LA SOCIETÀ FARMACIA DI CASTELVECCANA S.R.L. - DECORRENZA 1 FEBBRAIO 2026. ACCERTAMENTO ENTRATE E IMPEGNO DI SPESA PER REGISTRAZIONE CONTRATTO.

IL SEGRETARIO GENERALE

(in qualità di RUP dell'esecuzione della concessione della farmacia comunale)

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 28/02/2024, esecutiva, il Comune di Malnate ha approvato l'affidamento in concessione del servizio di gestione della farmacia comunale e dei servizi/accessori connessi;
- in esecuzione della procedura di gara, in data 12/12/2025 è stato stipulato il contratto di concessione del servizio di gestione della farmacia comunale e degli annessi ambulatori, Rep. n. 9677 del 12/12/2025, della durata di anni quindici;
- i locali oggetto della concessione sono immobili di proprietà comunale e risultano strumentali all'esecuzione del contratto di concessione;
- ai sensi dell'art. 8 del Capitolato speciale e del contratto di concessione, il concessionario subentra nella disponibilità dei locali mediante contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo, con canone annuo pari a Euro 18.000,00 per i locali farmacia ed Euro 12.000,00 per i locali ambulatori, per un totale annuo di Euro 30.000,00 oltre IVA se dovuta, per durata coerente con la

concessione. Dato atto che il contratto di locazione, in quanto funzionalmente collegato e strumentale al contratto di concessione del servizio di gestione della farmacia comunale (CIG della concessione: B7EE0F0FBB), è stato dotato di autonomo codice CIG (BA96158B54), acquisito ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla L. 13 agosto 2010, n. 136 e s.m.i., atteso che il contratto di locazione genera flussi finanziari autonomi e distinti rispetto al contratto di concessione, con diversa causale di pagamento e diverso titolo giuridico di entrata;

Rilevato che:

- è necessario approvare lo schema di contratto di locazione, funzionalmente collegato al contratto di concessione, con decorrenza 1 febbraio 2026 e scadenza 31 gennaio 2041;
- lo schema di contratto disciplina, tra l'altro, il canone, le modalità di pagamento, il deposito cauzionale, l'aggiornamento ISTAT, le spese e gli oneri accessori nonché la registrazione, prevedendo che imposta di registro e bolli siano a carico del conduttore;
- il contratto di locazione oggetto del presente atto non rientra nell'ambito di applicazione del D. Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici), trattandosi di contratto attivo (in cui l'Ente è locatore e percepisce un canone) e non di contratto passivo di appalto o concessione; il contratto di locazione è disciplinato dalla normativa civilistica (artt. 1571 e ss. c.c.) e dalla L. 27 luglio 1978, n. 392, per quanto applicabile, fermo restando il collegamento funzionale con il contratto di concessione aggiudicato ai sensi del D. Lgs. 36/2023;
- il deposito cauzionale, pari a Euro 7.500,00 (tre mensilità), deve essere versato contestualmente alla stipula;
- Dato atto che, ai fini del regime IVA applicabile, la locazione di immobili strumentali da parte dell'Ente è operazione esente ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8), del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, non avendo il Comune inteso esercitare l'opzione per l'imponibilità di cui all'art. 10, primo comma, n. 8), ultimo periodo, del medesimo decreto; pertanto il canone di locazione sarà fatturato in regime di esenzione IVA e la formula «oltre IVA se dovuta» contenuta nel contratto di concessione e nel presente atto si intende riferita alla sola eventualità di una sopravvenuta modifica normativa che imponga l'assoggettamento ad imposta;

Rilevato altresì che:

ai sensi e per gli effetti dell'art. 192 del D.Lgs. 267/2000, il presente contratto di locazione – funzionalmente collegato al contratto di concessione Rep. n. 9677 del 12/12/2025 e da questo inscindibile – presenta i seguenti elementi essenziali:

- a) fine perseguito: assicurare al concessionario del servizio di gestione della farmacia comunale la disponibilità dei locali strumentali di proprietà comunale necessari all'esecuzione del contratto di concessione, garantendo al contempo all'Ente la percezione di un canone congruo per l'utilizzo del proprio patrimonio immobiliare;
- b) oggetto del contratto: locazione ad uso diverso dall'abitativo, ai sensi della L. 392/1978, dei locali siti in Malnate, Via J.F. Kennedy n. 1 (farmacia) e Via J.F. Kennedy n. 2 (locali annessi ad ambulatori), per la durata di anni 15, con decorrenza dal 1° febbraio 2026 e scadenza al 31 gennaio 2041;
- c) forma del contratto: scrittura privata, in conformità all'art. 1, comma 1, lett. b) dell'Allegato II.13 al D.Lgs. 36/2023, trattandosi di contratto collegato ad un rapporto concessorio già formalizzato per atto pubblico;
- d) clausole ritenute essenziali: canone annuo complessivo di Euro 30.000,00, aggiornamento annuale ISTAT nella misura del 75% della variazione dell'indice FOI, deposito cauzionale infruttifero di Euro 7.500,00, spese di registrazione e bollo a carico del conduttore, clausola

risolutiva espressa collegata alla cessazione/risoluzione della concessione, clausola di tracciabilità dei flussi finanziari ex L. 136/2010;

e) modalità di scelta del contraente: trattativa diretta con il concessionario, in quanto la locazione costituisce obbligazione accessoria prevista dal Capitolato speciale (art. 8) e dal contratto di concessione, senza margine di scelta discrezionale del locatario da parte dell'Ente;

Visti:

- il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 (TUEL), in particolare gli artt. 107, 147-bis, 183, 191 e 192;
- il decreto del Sindaco n. 43 del 24/11/2025 di attribuzione della gestione della procedura;
- la L. 07/08/1990, n. 241 e s.m.i.;
- la L. 27/07/1978, n. 392 (locazioni ad uso diverso dall'abitativo), per quanto applicabile;
- il D.Lgs. 23/06/2011, n. 118 e s.m.i. (armonizzazione contabile) e i relativi principi contabili applicati;
- il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici), in quanto applicabile alla procedura di affidamento della concessione;
- lo Statuto comunale e il Regolamento di contabilità armonizzata;
- il contratto di locazione (scrittura privata) allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1).

Dato atto che:

- non sussistono cause di incompatibilità e/o conflitto di interessi, anche potenziale, ai sensi dell'art. 6-bis della L. 241/1990 e della normativa vigente;
- il presente provvedimento è soggetto agli obblighi di pubblicazione nella sezione "Amministrazione trasparente", nei limiti e con le cautele previste dalla normativa in materia di protezione dei dati personali.

Espresso il parere di regolarità tecnica favorevole, ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, con particolare riferimento:

- alla conformità dello schema di contratto di locazione al Capitolato speciale e al contratto di concessione Rep. n. 9677/2025;
- alla congruità del canone, determinato in sede di gara e recepito nel contratto di concessione;
- alla completezza e regolarità della documentazione contrattuale allegata;
- al rispetto delle norme in materia di trasparenza, anticorruzione e protezione dei dati personali;

DETERMINA

1) di approvare lo schema di contratto di locazione (Allegato 1) da stipularsi tra il Comune di Malnate e la società "Farmacia di Castelveccana S.r.l." (C.F./P.IVA 03824110120), per i locali siti in Malnate, Via John Fitzgerald Kennedy n. 1 (farmacia) e Via John Fitzgerald Kennedy n. 2 (locali annessi ad ambulatori), per la durata di anni quindici (15), con decorrenza dal 1 febbraio 2026 e scadenza al 31 gennaio 2041, funzionalmente collegato al contratto di concessione del servizio di gestione della farmacia comunale.

2) di dare atto che il canone annuo complessivo è pari a Euro 30.000,00 (Euro 18.000,00 per i locali farmacia ed Euro 12.000,00 per i locali ambulatori), oltre IVA se dovuta; per il periodo 1 febbraio 2026 – 31 dicembre 2026 il canone è dovuto pro quota per 11/12 ed è pari a Euro 27.500,00 oltre IVA se dovuta, con pagamento entro il 31 dicembre 2026, secondo quanto previsto

dall'art. 4 del contratto, dando atto che il citato art. 4 dello schema di contratto (Allegato 1) disciplina espressamente la proporzionalità del canone per l'anno di inizio della locazione, prevedendo che per il periodo 1° febbraio – 31 dicembre 2026 il canone è dovuto in misura di 11/12 del canone annuo e che il relativo importo è corrisposto in un'unica soluzione entro il 31 dicembre 2026, come risulta dalla lettura coordinata degli artt. 3 e 4 dello schema medesimo.

3) di dare atto che il deposito cauzionale infruttifero è pari a Euro 7.500,00 e dovrà essere versato dal conduttore contestualmente alla stipula del contratto, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni contrattuali (art. 5 del contratto), dando atto che il deposito cauzionale è convenuto come infruttifero in deroga all'art. 11 della L. 27 luglio 1978, n. 392, norma derogabile nelle locazioni ad uso diverso dall'abitativo per concorde volontà delle parti, come espressamente previsto dall'art. 5 dello schema di contratto allegato, e che tale pattuizione è giustificata dalla natura pubblicistica del rapporto e dall'inserimento della cauzione nel più ampio quadro delle garanzie già prestate dal concessionario nell'ambito del contratto di concessione.

4) di dare atto che le spese di registrazione, l'imposta di bollo e ogni onere fiscale inerente e conseguente alla registrazione del contratto sono poste a carico del conduttore (art. 16 del contratto); il Comune curerà gli adempimenti di registrazione salvo diverso accordo operativo con il conduttore. Eventuali somme anticipate dall'Ente saranno integralmente rimborsate dal conduttore.

5) di accertare, per l'esercizio finanziario 2026, l'entrata relativa al canone di locazione per il periodo 01/02/2026–31/12/2026 pari a Euro 27.500,00, imputandola al Bilancio 2026 sul capitolo 132, accertamento n. 78/2026, con debitore Farmacia di Castelveccana S.r.l.

6) di accertare, per l'esercizio finanziario 2026, l'entrata relativa al deposito cauzionale infruttifero pari a Euro 7.500,00, imputandola al Bilancio 2026 sul capitolo 313, accertamento n. 79/2026, con debitore Farmacia di Castelveccana S.r.l., dando atto che la corrispondente restituzione, a fine rapporto e ricorrendone i presupposti, avverrà secondo le regole contabili applicabili alle entrate per conto terzi/partite di giro.

7) di accertare, per l'esercizio finanziario 2026, l'entrata relativa al rimborso/provvista delle spese di registrazione e bollo del contratto, poste a carico del conduttore, per un importo presunto pari a Euro 598,00 (salvo conguaglio), imputandola al Bilancio 2026 sul capitolo 316, accertamento n. 80/2026, con debitore Farmacia di Castelveccana S.r.l.; l'importo definitivo sarà determinato in base agli oneri effettivamente sostenuti/versati.

8) di impegnare la spesa di € 598,00 sul capitolo 996/0 "*Restituzione di depositi contrattuali*" (CIG: BA96158B54) del bilancio di previsione 2026, che presenta la necessaria disponibilità, come indicato nella scheda contabile allegata.

9) di trasmettere il presente provvedimento all'Area finanziaria per gli adempimenti contabili conseguenti ed all'Area affari generali per la registrazione della scrittura privata, nonché per la successiva gestione degli incassi (canoni, cauzione, rimborsi).

10) di dare atto che il presente provvedimento è immediatamente esecutivo con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria/accertamento di entrata, ai sensi dell'art. 147-bis TUEL, ove previsto, e che sarà pubblicato all'Albo Pretorio on line nelle forme di legge.

Avverso alla presente determinazione è ammesso il ricorso al TAR di competenza entro 60 gg. o entro 120 gg. al Presidente della Repubblica. E' ammesso il ricorso al TAR di competenza entro 30 gg. se trattasi di appalto di lavori, servizi o forniture.

**Sottoscritta dal Segretario Generale
(ERMIDIO ROCCO)
con firma digitale**