

CONTRATTO DI AFFITTO DI AREA

Con la presente scrittura, tra le sottoscritte parti:

– l'Autoporto A.S.I. – Sr S.p.A. con sede in Contrada Bondifè s/n Melilli (SR), iscritta al registro delle imprese presso la Camera di Commercio di Siracusa, al n. 132159, codice fiscale 01567340896, in persona del legale rappresentante pro tempore Angelo Di Martino, nato a Ionia, l' 8/11/1943, residente Catania – Viale Ionio n°105, codice fiscale DMR NGL 43S08 E018E, di seguito denominata LOCATORE;

– XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX, iscritta al registro delle imprese presso la Camera di Commercio di XXXXXXXXXX, al n. XXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXX, partita iva XXXXXXXXXX, in persona del legale rappresentante pro tempore XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX, il XXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXX, di seguito denominato AFFITTUARIO;

PREMESSO

- che con contratto di servizio del 7.12.2007 il locatore ha assunto in affidamento dal Consorzio A.S.I. di Siracusa la gestione delle infrastrutture denominate Autoporto dell'ASI di Siracusa;

- che il locatore intende concedere in affitto un'area situata all'interno dell'area oggetto dell'affidamento, affinché venga destinata alla installazione di un impianto per la distribuzione di carburante ed alla vendita di beni accessori salvo quanto meglio specificato all'art.3 del presente contratto;

- che costituisce onere specifico dell'affittuario la realizzazione, a proprie esclusive spese, dell'impianto di distribuzione di carburante secondo le specifiche appresso descritte, nonché l'acquisizione di ogni pertinente e necessaria autorizzazione per l'esercizio dell'attività;

- che l'immobile oggetto del presente contratto è libero da oneri ed impegni contrattuali e non è oggetto di prelazione ed il locatore ne ha la disponibilità;

- che al fine di individuare il contraente idoneo è stata esperita gara ad evidenza pubblica.

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E STIPULA

quanto segue:

1) **Premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

2) **Oggetto**

Il locatore concede in affitto all'affittuario, che accetta, l'area sita all'interno dell'Autoporto di Siracusa estesa complessivamente mq. 800, nella planimetria che, controfirmata dalle parti, si allega al presente sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale.

3) **Oneri dell'affittuario**

Costituisce esclusivo onere del conduttore, che assume espresso obbligo in tal senso, la realizzazione dell'impianto di distribuzione carburante nel rispetto dei servizi esistenti e secondo le caratteristiche minime previste nell'allegato "B".

Costituisce altresì esclusivo onere dell'affittuario l'acquisizione di ogni pertinente e necessaria autorizzazione per l'effettivo avvio dell'attività.

L'impianto di distribuzione carburanti dovrà essere realizzato entro 360 giorni da oggi, in conformità alle normative di legge per l'esercizio di tale attività.

Il gestore non potrà svolgere alcuna attività in concorrenza con le attività svolte da Autoporto Siracusa o con altri soggetti suoi aventi causa che svolgano attività commerciale all'interno della struttura aeroportuale.

La locatrice si obbliga a non concedere ad altri aree per svolgere attività in concorrenza con l'affittuario.

L'affittuario, si obbliga, a semplice richiesta della locatrice alla delimitazione dell'area affittata con strutture ben visibili in modo che questa possa essere accessibile in via esclusiva da appositi varchi, in entrata ed uscita, all'interno del perimetro autoportuale.

4) Durata

Il presente contratto avrà durata di anni nove, con decorrenza dal XXXXXXXXX, fino al XXXXXXXXX. Il contratto si intenderà automaticamente rinnovato per uguale periodo, qualora una delle parti non comunichi all'altra la sua disdetta, da far pervenire a mezzo raccomandata A.R. almeno diciotto mesi prima della scadenza pattuita.

L'ulteriore detenzione dell'immobile oltre il termine sopra indicato deve considerarsi occupazione abusiva di fatto, con esclusione di qualunque rapporto contrattuale ordinario. Resta inteso che, in tal caso, l'occupante dovrà corrispondere all'affittante una indennità per ogni giorno di occupazione abusiva qualificata quale penale, pari al quadruplo dell'ultimo canone corrisposto salvo il diritto del locatore di agire per ottenere il maggior danno ed ottenere il rilascio dell'immobile.

5) Canone

Il canone annuale per l'affitto dell'area, è pattuito e determinato nell'importo percentuale del XXXXX% sul fatturato complessivo relativo all'impianto (nulla escluso), con un minimo garantito annuo pari al fatturato derivante dalla vendita di 2.500.000 LT di gasolio per autotrazione secondo il prezzo più alto praticato durante l'anno precedente a quello cui il canone si riferisce.

Il canone per l'importo minimo garantito verrà pagato in via trimestrale; l'eventuale conguaglio verrà pagato, in unica soluzione, entro il giorno 28 febbraio dell'anno successivo.

Sul canone graverà l'IVA nelle misure previste dalle vigenti disposizioni di legge.

6) Ritardo nel pagamento

Per il ritardato pagamento del canone sono pattuiti interessi nella misura di cui al decreto Legislativo 9 ottobre 2002, n. 231 "Attuazione della direttiva 2000/35/CE relativa alla lotta contro i ritardi di pagamento nelle transazioni commerciali".

Il mancato pagamento, anche se non consecutivo, di due o più rate del canone, comporterà la facoltà in capo al locatore di risolvere il presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., tramite l'invio di lettera raccomandata A.R. al conduttore.

7) Cauzione/Fidejussione

A garanzia del puntuale ed esatto adempimento dell'obbligo di pagare i canoni, l'indennità per una eventuale occupazione abusiva, l'affittuario consegna al locatore la somma di Euro 42.000,00, non imputabile in conto canoni. Tale deposito verrà restituito al termine dell'affitto, previa verifica dell'adempimento da parte dell'affittuario di tutti gli oneri ed obblighi posti a suo carico.

Inoltre a garanzia della realizzazione dell'impianto entro il termine sopra convenuto l'affittuario consegna al locatore la somma di Euro 80.000,00, che verrà restituita al momento della apertura al pubblico dell'impianto. Nell'ipotesi di ritardata apertura al pubblico, protratta per un periodo superiore a gg. 90, il locatore potrà trattenere detta somma, salvo sempre il risarcimento del maggior danno.

8) Consegna e possesso dell'immobile

L'immobile viene consegnato in data odierna e l'affittuario si costituisce, ai sensi di legge, custode. Il locatore garantisce il pacifico, libero e completo possesso dell'immobile concesso in affitto.

9) Stato dei beni

L'affittuario dichiara di ricevere in consegna l'immobile come sopra individuato e adatto all'uso convenuto, e si obbliga a restituirlo alla scadenza del contratto.

10) Manutenzioni

Sono a carico dell'affittuario le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria relative all'impianto dal medesimo realizzato.

L'affittuario si impegna a eseguire a proprie spese le eventuali opere richieste dalla legge o dalla pubblica amministrazione per l'esercizio dell'attività, successive alla data del presente contratto. Le spese sostenute a tale titolo non saranno rimborsate dal locatore e le relative opere realizzate rimangono acquisite all'immobile di proprietà del locatore.

11) Spese

Sono a carico del conduttore, dalla data dell'inizio della locazione, tutte le spese relative all'esercizio dell'attività e, pertanto, a titolo meramente esemplificativo: telefono, energia elettrica, acqua, per la cui fornitura l'affittuario dovrà provvedere tempestivamente a stipulare contratto a proprio nome. Rimarranno a carico dell'affittuario la tassa sui rifiuti solidi urbani nonché le altre eventuali tasse o imposte che in futuro dovessero gravare per legge sugli affittuari, sempre con riferimento all'immobile locato.

12) Destinazione dell'immobile

L'affittuario si impegna ad utilizzare l'area oggetto del presente contratto unicamente per la allocazione di un impianto per la distribuzione di carburanti e per la vendita di beni accessori (oli lubrificanti, beni accessori).

Qualora l'affittuario contravvenga a tali obblighi, il locatore ha diritto a chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento delle obbligazioni contrattualmente assunte e l'affittuario sarà tenuto al risarcimento del danno.

13) Modifiche e addizioni

L'affittuario non potrà apportare modifiche o addizioni all'immobile oggetto della locazione senza il consenso scritto del locatore.

Tutte le modifiche, addizioni, migliorie ed opere che l'affittuario avesse eseguito sull'immobile, anche se autorizzate, ivi comprese quelle per la realizzazione dell'impianto di distribuzione di carburanti, potranno essere rimosse alla fine della locazione a spese dell'affittuario stesso, che dovrà provvedere alla rimessione dell'immobile nel pristino stato, salvo che il locatore non rinunci alla rimessione in pristino. Le opere non rimosse rimarranno a vantaggio del locatore, senza alcun indennizzo a favore dell'affittuario, e ciò anche nell'ipotesi di anticipato recesso o risoluzione del contratto, per qualsiasi ragione.

14) Ispezioni del locatore

Il locatore ha diritto di effettuare, anche a mezzo di propri rappresentanti o tecnici incaricati, sopralluoghi e controllare l'immobile con accessi in loco, almeno una volta al mese, rilasciando ricevuta al conduttore di ogni verifica o ispezione effettuata.

15) Assicurazioni

L'affittuario si obbliga a stipulare adeguate polizze di assicurazione a copertura dei rischi di incendio, danni e responsabilità civile, con adeguati massimali comunque non inferiori a Euro 5.000.000,00 senza franchigia; con obbligo di darne prova al locatore su richiesta dello stesso.

16) Obblighi dell'affittuario

Particolare cura, prudenza e diligenza, l'affittuario stesso dovrà avere nell'uso e nell'organizzazione delle dipendenze ed adiacenze, volendosi obbligare, come si obbliga, tra l'altro, alla prevenzione dei pericoli e degli infortuni ed a risponderne in via diretta ed esclusiva, con esonero espresso del locatore da ogni eventuale responsabilità.

Qualora per cause accidentali, anche imputabili all'immobile, dovessero derivare danni a merci e attrezzature ubicate all'interno dell'immobile ora locato, l'affittuario dichiara di rinunciare sin da ora a qualsiasi rivalsa nei confronti del conduttore.

In ogni caso l'affittuario esonera il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da fatti di terzi. Il locatore è in ogni caso esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

17) Cessione del contratto e subaffitto

L'immobile non potrà essere concesso in sublocazione anche parziale, né il presente contratto potrà essere ceduto, sotto qualsiasi forma, ad altra soggetto senza il consenso scritto del locatore, pena, in difetto, la risoluzione di diritto del presente contratto.

18) Clausola risolutiva espressa

Il presente contratto si risolverà ex art. 1456 c.c. per fatto e colpa del conduttore, oltre che nelle ipotesi previste in precedenza, anche:

- nel caso di cattiva prestazione dei servizi di gestione del rifornimento carburante;
- in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di due o più rate del canone locativo;
- in caso di mancata apertura al pubblico della struttura, entro i .. giorni successivi alla scadenza del termine pattuito.

Allegati

- Planimetria dell'immobile (allegato A);
- Descrizione dell'impianto (allegato B);

Letto, approvato e sottoscritto a XXXXXXXXX, il XXXXXXXXX

Si approvano espressamente gli artt.: 6, 13 e 18