

CAORLE PATRIMONIO s.r.l.

**Socio Unico soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte del Comune
di Caorle**

(Provincia di Venezia)

**LOCAZIONE STRUTTURA IMPIANTO DISTRIBUZIONE CARBURANTI AD USO NAUTICO IN
SANSONESSA” sita in Comune di Caorle Fg. 41, Mapp. 1168**

Repubblica Italiana

Tra i sottoscritti Signori:

- Lucrezia Buoso, nata a Portogruaro il giorno 11 febbraio 1974, che dichiara, nella sua veste di Amministratore Unico della CAORLE PATRIMONIO s.r.l., di agire ed intervenire a questo atto in nome e per conto ed interesse della Caorle Patrimonio s.r.l. con sede in Caorle, Via Roma n. 26 – c.f. e p. iva 03627040276, presso la cui sede è per la carica domiciliato;

di seguito individuata come Locatore;

e

- nato a il, che interviene al presente attoditta con sede legale in, Via, n....., - partita c.f.p. iva – CCIAA – Reg. Soc.,

di seguito individuata come Conduttore;

PREMESSO

1. che con deliberazione del Consiglio Comunale di Caorle n. 87 del 29.11.2005 viene conferita la proprietà dell'immobile alla Caorle Patrimonio s.r.l. (allora censita al Foglio 41 mapp. 1130, da cui deriva con successivo frazionamento il mapp. 1168 su cui insiste l'impianto in narrativa);
2. che con atto del rep. 8982, racc. 3427 sottoscritto dalle parti in data 20.12.2005 avanti al dott. Lorenzo Luca - notaio in Bologna - e registrato a Bologna in data 04.01.2006 n. 64 serie 1^ la società Caorle Patrimonio s.r.l. acquisiva dal Comune di Caorle la predetta proprietà;

3. che l'impianto è stato costruito in forza dei Permessi Edilizi n. 200/2009 del 22 ottobre 2009 e n. 142/2012 del 16 ottobre 2012 rilasciati dal Comune di Caorle, il primo Permesso Edilizio riguarda la realizzazione dell'impianto di distribuzione carburanti per la nautica; il secondo riguarda la realizzazione di recinzioni ed installazione di prefabbricati ad uso ufficio e depositi oli; al primo PdC risulta collegata l'agibilità prot. n. 34161 del 17.10.2012, mentre al secondo PdC risulta collegata l'agibilità prot. n. 10662 del 31.03.2015;
4. che con verbale dell'Amministratore Unico della Caorle Patrimonio s.r.l. del 15.01.2015 veniva deliberato di avviare una procedura ad evidenza pubblica per la concessione in locazione dell'immobile consistente in un impianto di erogazione carburanti (distributore), da aggiudicarsi al soggetto che, in sede di gara, abbia offerto la maggior percentuale di aumento rispetto al prezzo posto a base di gara (canone annuo di locazione pari ad €. 15.000,00 al netto di oneri fiscali);

TUTTO CIÒ PREMESSO e formante parte integrante del presente contratto

tra le parti sopra descritte si conviene e si stipula quanto segue

ART. 1 – DESCRIZIONE LOCAZIONE – La soc. Caorle Patrimonio, come sopra rappresentata concede in locazione a “*conduttore*”, che accetta, l'immobile per l'erogazione carburanti (distributore) sito in Caorle, Via Sansonessa, 81, censito al Catasto Terreni di Venezia al Fg. 41 – mapp.1168 della come meglio individuato nell'allegata planimetria.

L'immobile consiste in:

- superficie totale di mq. 3525, di cui mq. 3000 per piazzali, mq. 519 per aree a verde e mq. 6 per superficie coperta (box per locali manovra);
- serbatoio interrato per gasolio agevolato motopesca della capacità di 50,00 mc
- serbatoio interrato con due compartimenti da 25 mc. cadauno per benzina e gasolio;
- un impianto di pompaggio posto sulla riva destra del Canale Orologio, dotato di - - n.3 colonnine di erogazione, colonnina “bancomat”;
- pontile di attracco delle dimensioni di m. 20,00 x 4,00, compreso di bitte per ormeggio, colonnine antincendio e colonnine per estintori ed impianto di illuminazione;
- n. 3 strutture prefabbricate di cui una adibita a locale tecnico per gruppi elettropompe, alimentazioni e quadro elettrico generale; box prefabbricato per deposito oli e box prefabbricato ad uso ufficio per servizi igienici annessi;

- collegamenti sottoservizi interrati;

il tutto come ben noto alla ditta aggiudicataria (Conduttore).

ART. 2 – CANONE DI LOCAZIONE - Il canone annuo della presente locazione è fissato in €
(diconsi Euro) al netto di oneri fiscali e dovrà essere versato in un'unica rata annuale presso la Banca: UNICREDIT - Filiale di Mestre (Ve) c/c: 30065079 ABI: 02008. CIN: J IBAN: IT 90 J 02008 02003 000030065079 a fronte di regolare fattura, entro il mese di Dicembre di ogni anno.

Il citato canone andrà aggiornato per il secondo anno di locazione, secondo l'indice ISTAT (nella misura del 100% dell'indice corrispondente).

La valutazione ISTAT per l'aggiornamento del canone annuo sarà determinata utilizzando l'indice mensile del terzo mese anteriore a quello di inizio della locazione.

ART. 3 - MANCATO PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE - Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione, entro i termini di legge, così come la sub-locazione abusiva o il mutamento di destinazione d'uso dell'area, produrranno *ipso jure* la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto risarcimento del danno a favore dell'Amministrazione Comunale, a norma dell'art. 1458 del C.C..

In ogni caso, il ritardato pagamento del canone, comporterà per il Conduttore il pagamento di un interesse che viene concordato in misura al tasso ufficiale di sconto aumentato di due punti, con decorrenza dal giorno successivo a quello convenuto per il pagamento, senza che occorra costituirsi in mora.

ART. 4 - DURATA LOCAZIONE – La durata della presente locazione è fissata in **anni 6 (sei)** a decorrere dal momento della stipula del presente contratto e si potrà rinnovare per un eventuale uguale periodo previa assunzione del locatore di un atto formale nel merito, salvo il diritto del Conduttore di rifiutare tale rinnovo per i motivi di cui all'art. 29 della Legge 392/78 e nelle forme e tempi previsti.

ART. 5 – RECESSO DEL CONDUTTORE - Il conduttore può recedere dal presente contratto, previa comunicazione da inviarsi alla Caorle Patrimonio s.r.l., tramite nota raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Tale facoltà è ammessa solo ed esclusivamente dopo due anni di durata contrattuale e sempre con preavviso di mesi sei da comunicarsi a mezzo di raccomandata R.R..

ART. 6 – RESPONSABILITA' DEL CONDUTTORE – Il conduttore si assume pienamente ed incondizionatamente l'onere d'ogni responsabilità civile e penale, esonerando la Caorle Patrimonio s.r.l. socio

unico da ogni e qualsiasi responsabilità sull'utilizzo del terreno concesso durante il periodo di locazione.

Il conduttore è, pure, direttamente responsabile dei danni arrecati alle persone, agli impianti e alle cose di soci o terzi in dipendenza dell'uso dell'impianto nel periodo suddetto. La rifusione degli eventuali danni arrecati e la responsabilità civile verso terzi è interamente del conduttore.-

ART. 7 - OBBLIGHI CONSEGUENTI ALLA LOCAZIONE - Il conduttore si impegna a:

- a) acquisire tutte le autorizzazioni per l'avvio della gestione operativa dell'impianto (tramite voltura della pratica SCIA attivata dal locatore presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, avvio e rilascio della pratica tramite Commissione Comunale Carburanti per l'esercizio e erogazione prodotti, ecc.);
- b) mantenere l'impianto in buono stato manutentivo ed efficienza, sino alla restituzione del bene, e con le destinazioni previste dal presente contratto di locazione;
- c) mantenere l'area scoperta e i servizi igienici in perfetto stato di conservazione ed efficienza come previsto dalle leggi e regolamenti inerenti la sicurezza, l'igiene e la sanità;
- d) non apportare modificazioni di sorta all'area concessa e delle parti impiantistiche senza esplicita autorizzazione della Caorle Patrimonio s.r.l.; qualora, per incuria, la struttura in parola dovesse subire qualsivoglia danno, il Locatore, dopo opportuna quantificazione, richiederà il versamento del relativo importo; il conduttore potrà versare l'importo richiesto direttamente al Locatore oppure far eseguire immediatamente, a proprie cure e spese, i lavori necessari mediante idonea ditta scelta di comune accordo fra le parti;
- e) assumere a proprio carico tutte le spese di manutenzione ordinaria dell'impianto di distribuzione (area scoperta e attrezzature) in locazione e nulla potrà richiedere a titolo di rimborso; in caso di migliorie richieste dal conduttore, queste verranno eseguite a cure e spese dello stesso previa autorizzazione del Locatore; altresì le migliorie apportate, alla scadenza della locazione, resteranno in proprietà del Locatore e non danno titolo ad alcun rimborso, neanche parziale delle spese sostenute; il Conduttore è inoltre obbligato al mantenimento oltre dello stato attuale anche delle migliorie eseguite;
- f) non sub - concedere l'uso, anche parziale, della struttura in locazione a chiunque ed a qualsiasi titolo;
- g) farsi carico delle riparazioni e dell'ordinaria manutenzione ex art. 1609 del Codice Civile ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, luce, sanitari, recinzioni, alle strutture fuori terra e interrato nonché quelle lungo la banchina del canale Orologio (piattaforma di attracco e attrezzature ivi collocate).

Il Locatore si riserva la facoltà di verificare in qualsiasi momento il rispetto delle norme di cui al presente

contratto.

ART. 8 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - La risoluzione del contratto si verifica di diritto nei casi di cui ai successivi punti del presente articolo:

1. il conduttore si serva della struttura, anche in forma parziale, per uso diverso da quello convenuto e comunque usi la struttura in modo difforme da quello per il quale è stato affidato in locazione;
2. il conduttore apporti modificazioni alla struttura consegnata senza preventiva autorizzazione del Locatore, fatto salvo il risarcimento del danno come meglio specificato al precedente art. 7;
3. il conduttore si rendesse colpevole di negligenze e/o incurie che in qualsivoglia maniera possano comportare danni alla struttura; in tal caso il conduttore dovrà rendere disponibile la stessa entro tre mesi dal momento della riceitura della comunicazione inviata dal Locatore, tramite nota raccomandata R.R.;
4. il conduttore non abbia corrisposto il canone annuo di locazione previsto dal presente contratto, secondo le norme/scadenze di cui al precedente art. 2 ;
5. il conduttore adibisca la struttura locata ad attività illecite;
6. il conduttore violi le norme del presente atto o comunque si dimostri inadempiente agli obblighi posti dallo stesso.

ART. 9 – VISITA ALL'AREA – La Società Caorle Patrimonio si riserva la facoltà di verificare in qualsiasi momento il rispetto delle norme di cui al presente contratto ed accedere liberamente alla struttura in narrativa senza preavviso alcuno

ART. 10 – SPESE CONTRATTUALI - Tutte le spese, inerenti e conseguenti al presente atto sono poste a carico del Conduttore. La registrazione del presente contratto sarà fatta a cura della parte conduttrice alle scadenze previste con relative spese ripartite nella misura di legge.

ART. 11 – NORME SULLA PRIVACY - La società Caorle Patrimonio, ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e s.m.i., informa il contraente che tratterà i dati contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

ART. 12 – ELEZIONE DI DOMICILIO E FORO COMPETENTE – Ai fini della competenza a giudicare in merito a tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, le parti eleggono rispettivamente domicilio:

1. La Caorle Patrimonio s.r.l. nella propria sede di Via Roma, 16, Caorle;

2. il conduttore in-

Ogni controversia inerente o dipendente al presente atto, sarà deferita all'autorità giudiziaria competente per territorio, non avvalendosi le parti della deroga di cui agli artt. 28 e 29 del Codice di Procedura Civile.-

ART. 13 – NORME DI RINVIO – Per tutto quanto non riportato nel presente contratto si richiamano le disposizioni del Codice Civile e al altre leggi e/o regolamenti in materia, per quanto compatibili.

Letto, approvato e sottoscritto.

Caorle, li

Parte Locatrice

Parte Condutrice