



**CONTRATTO PER L’AFFITTO DI RAMO D’AZIENDA RELATIVO A DUE  
DISTRIBUTORI DI CARBURANTE UBICATI NELLA PROVINCIA DI  
BRESCIA**

**(scrittura privata autenticata)**

**L’Automobile Club Brescia**, con sede in Brescia, Via Enzo Ferrari 4/6, C.F. e P.I.  
00299060178, in persona del Direttore ....., di seguito anche “*Concedente*”

e

..... con sede in ... Via ... n. ... (P.I. ...), in persona del ... .., in virtù  
dei poteri conferitigli da ..... in data ....., e quindi con poteri documentati di  
rappresentante legale, di seguito anche “*Affittuaria*”

**premesso che**

- il Concedente dichiara di avere la piena disponibilità del ramo d’azienda afferente a  
due impianti di distribuzione di carburanti di cui è altresì proprietario del relativo  
sedime e delle infrastrutture e precisamente:

- 1) stazione di servizio sita in **Brescia** (BS), Via San Polo n. 193,  
autorizzazione petrolifera n. ... del ...;
- 2) stazione di servizio sita in **Coccaglio** (BS), S.S. 11 località Seriola Nuova,  
autorizzazione petrolifera n. ... del ...;

b) la Concedente dichiara, per gli impianti sopra indicati, di detenere l’uso di tutte le  
concessioni, autorizzazioni e licenze necessarie per lo svolgimento dell’attività di  
immagazzinamento e distribuzione carburanti e lubrificanti, secondo le normative  
vigenti in materia;

- che fino ad oggi la gestione dei suddetti impianti è stata affidata a terzi tramite  
contratto di affitto di ramo d’azienda a scadenza che si intende confermare nella  
medesima forma, con affidamento tramite procedura di evidenza pubblica;



- che il Concedente intende mantenere quanto assicurato fino ad oggi in termini di concorrenza e competitività nel mercato locale dei carburanti nell'interesse degli automobilisti, conformemente alle finalità istituzionali dell'Automobile Club e della federazione di cui fa parte;
- che il Concedente ha approvato il presente atto, unitamente ai documenti di gara, con deliberazione a contrarre del Consiglio Direttivo dell'Ente del 17 settembre 2024, dando mandato al Direttore per la pubblicazione del bando di affidamento e per la stipula del contratto con l'aggiudicatario;
- che la procedura di affidamento del presente contratto attivo è esclusa dall'ambito di applicazione del D.lgs. 36 del 2023 (Codice dei contratti pubblici), ai sensi dell'art. 13 del Codice, secondo cui *“2. Le disposizioni del codice non si applicano ai contratti esclusi, ai contratti attivi e ai contratti a titolo gratuito, anche qualora essi offrano opportunità di guadagno economico, anche indiretto”*;
- che l'affidamento del presente contratto è comunque stato preceduto da evidenza pubblica, ai sensi dell'art. 13, comma 5, del D.lgs. 36 del 2023, secondo cui *“5. L'affidamento dei contratti di cui al comma 2 che offrono opportunità di guadagno economico, anche indiretto, avviene tenendo conto dei principi di cui agli articoli 1, 2 e 3”*;
- che per l'affidamento del presente contratto si è proceduto pertanto ad espletare una procedura aperta il cui bando è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 25 settembre 2024 n. 113, nonché sul sito Istituzionale dell'Automobile Club Brescia in data 24 settembre 2024;
- che le verifiche in ordine ai requisiti di cui all'art. 94 e ss. del D.lgs. 36 del 2023 ed ai requisiti di ordine speciale richiesti dal bando di gara hanno sortito esito positivo;



- che la procedura di evidenza pubblica è stata aggiudicata all’Affittuaria identificata in premessa;

tutto ciò premesso si stipula e si conviene quanto segue

**Art. 1) Oggetto**

Il Concedente concede in affitto alla Affittuaria, che accetta, il Ramo di Azienda per l’esercizio dei due seguenti impianti:

1) stazione di servizio sita in **Brescia** (BS), Via San Polo n. 193, così come descritta con relative dotazioni e attrezzature, nella perizia tecnica a firma del Geom. Antonio de Felice in data 16 settembre 2024 (prot. AB20F1B/0002332/24) **(sub. a)** ;

2) stazione di servizio, con relativo bar, sita in Coccaglio (BS), S.S. 11 località **Seriola Nuova**, così come descritta nella perizia tecnica e di stima a firma del Geom. Antonio de Felice in data 16 settembre 2024 (prot. AB20F1B/0002332/24) **(sub. a)** .

L’Affittuaria dichiara di avere esaminato e di conoscere il contenuto degli atti, delle aree, degli impianti e delle attrezzature che costituiscono il Ramo di Azienda, della eventuale normativa imperativa di riferimento, e di non avere da muovere alcuna eccezione o riserva. L’Affittuaria dichiara altresì di avere esaminato e di conoscere e di non avere da muovere alcuna eccezione al riguardo, le strutture presenti sull’area di sedime e gli impianti, anche quelle adibite a pubblicità commerciale.

L’Affittuaria si impegna ad utilizzare il ramo d’azienda per l’attività di distribuzione carburanti e lubrificanti, a non mutarne la destinazione e a provvedere a proprie cure e spese a tutto quanto interessa la gestione, ivi comprese l’espletamento di tutte le pratiche ed interventi necessari per ottenere la volturazione, il rilascio e il rinnovo



delle autorizzazioni di legge in materia urbanistica, petrolifera, per le attività produttive, ambientale e quant'altro.

#### **Art. 2) Interventi di adeguamento serbatoi**

Le parti si danno reciprocamente atto che l'Affittuaria eseguirà, anche nell'interesse del Concedente, che a tal fine rilascia espressa autorizzazione, gli interventi di adeguamento dei serbatoi di carburante presenti presso l'Impianto, che eventualmente si rendessero necessari nel corso della vigenza del contratto.

Gli interventi di adeguamento non daranno comunque titolo all'Affittuaria per pretendere alcuna riduzione del canone di affitto né tantomeno per pretendere compensi o indennizzi a fine contratto, posto che tutte le migliorie e/o addizioni resteranno acquisite al Ramo d'Azienda.

#### **Art. 3) Durata e facoltà di proroga**

L'affitto avrà la durata di sei anni dalla data odierna, con facoltà da parte del Concedente di esercitare il diritto d'opzione per la prosecuzione di ulteriori tre anni, da esercitarsi mediante comunicazione scritta da trasmettere all'Affittuaria almeno sei mesi prima della scadenza.

#### **Art. 4) Consegna del ramo di azienda. Volturazioni**

L'Affittuaria viene immessa nel possesso del ramo d'azienda contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, al quale vengono allegati **sub. b)** sottoscritti i verbali predisposti in contraddittorio recanti l'inventario dei beni del Ramo d'Azienda per ciascuno dei due impianti.

L'Affittuaria dovrà provvedere alla volturazione delle autorizzazioni per l'esercizio delle attività oggetto del Ramo di Azienda presentando le relative istanze agli enti competenti entro quindici giorni dalla data odierna, in relazione a cui il Concedente



esprime sin d'ora il proprio consenso e si impegna ad intervenire per quanto dovesse rendersi necessario per il perfezionamento delle volturazioni.

Il Ramo d'Azienda oggetto di affitto è composto dagli impianti, dai beni, dalle attrezzature, dalle autorizzazioni e da quanto indicato nelle perizie tecniche allegate **(sub. a)**.

Al termine del contratto l'Affittuario sarà tenuto a consentire la volturazione di tutti i contratti e delle autorizzazioni alla Concedente o al nuovo gestore.

**Art. 5) Canone. Clausola *Solve et repete*. Aggiornamento**

Il canone di affitto annuo è convenuto in:

**a) una quota fissa** pari a € ... oltre I.V.A. così come risultante dal rialzo del ...% sulla base d'asta formulato dall'Affittuaria in sede di gara di cui:

- € ... riferiti alla stazione di servizio sita in Brescia (BS), Via San Polo;
- € ... riferiti alla stazione di servizio, con relativo bar, sita in Coccaglio (BS).

Tale quota sarà versata anticipatamente in due rate annuali entro il 31 gennaio ed il 30 giugno di ogni anno;

**b) una quota variabile** pari alla sommatoria moltiplicativa di quanto risulterà per ciascun impianto dal prodotto tra i litri venduti in eccedenza rispetto ai seguenti quantitativi stimati dal Concedente ai fini della gara ed il rapporto tra il canone annuo contrattuale di cui alla precedente lettera a) ed i suddetti litri stimati:

- Impianto di Brescia, Via San Polo: 865.000 l\annui;
- Impianto di Coccaglio, Loc. Seriola Nuova: 950.000 l\annui;

Cosicché per un impianto per il quale siano stati stimati in perizia 2.000 Kl\anno con un canone contrattuale di € 45.000,00 per il quale sia stata conseguita una vendita di 2.500 Kl\annui, la quota variabile di canone da sommarsi alla quota fissa sarà così determinata:  $(kl\ 2.000 - kl\ 2.500) \times (\text{€ } 45.000 / kl\ 2.000) = \text{€ } 11.250,00\text{\anno}$ . Tale



quota sarà versata posticipatamente in una rata annuale entro il 31 gennaio di ogni anno.

Per il primo anno la quota parte della suddetta quota fissa anticipata del canone annuale per il periodo intercorrente tra la data di sottoscrizione del presente atto ed il 31 dicembre sarà versata entro sessanta giorni dalla data odierna, salvo che non ecceda le sei mensilità, posto che in tal caso si farà applicazione del comma precedente quanto alla seconda rata.

In caso di risoluzione o recesso parziale che dovesse interessare uno solo dei due impianti facenti parte del Ramo d'Azienda, il suddetto canone dovrà essere corrisposto per l'impianto rimanente nella misura stabilita come sopra.

In caso di ritardato pagamento rispetto ai suddetti termini si applicheranno gli interessi legali di mora stabiliti dal D.lgs. 231 del 2002.

Il suddetto canone, anche in deroga all'art. 1623 del codice civile, non sarà ridotto per nessuna ragione ed in particolare, a titolo esemplificativo, non sarà ridotto per la necessità di eseguire ulteriori lavori, siano essi di manutenzione o derivanti dalla necessità di adeguamento ad obblighi normativi sopravvenuti, né per variazione delle condizioni di mercato o della concorrenza.

Ai sensi dell'art. 1462 del codice civile l'Affittuaria non potrà in alcun caso opporre eccezioni per ritardare il versamento del suddetto canone, anche per un solo semestre o parte di esso, pena la risoluzione del contratto ed il risarcimento del danno, dovendo far valere eventuali pretese in altra sede e soltanto dopo aver versato con puntualità il corrispettivo dovuto (solve et repete).

A decorrere dalla seconda annualità, senza necessità di preventiva comunicazione, il canone verrà aggiornato nella misura del 100% (cento per cento) della variazione



ISTAT FOI, calcolato sulla variazione percentuale dell'ultimo indice disponibile alla scadenza annuale rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.

Il pagamento del suddetto canone avverrà a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della Concedente.

**Art. 6) Garanzie sullo stato del Ramo di Azienda.**

Il Concedente garantisce che alla data odierna:

- non sussistono debiti, contestazioni o controversie fiscali, previdenziali, ovvero oneri o gravami di qualsiasi natura inerenti al Ramo di Azienda;
- il Ramo di Azienda è gestito in conformità della normativa vigente e nel rispetto dei permessi, autorizzazioni, nulla-osta e atti di assenso comunque denominati, rilasciati dagli Enti pubblici competenti.

**Art. 7) Responsabilità per danni all'ambiente**

Il Concedente garantisce che alla data di stipula del presente atto le condizioni del terreno e del sottosuolo su cui sono situati gli Impianti sono conformi alla vigente normativa riguardante la tutela ambientale.

È comunque onere dell'Affittuaria verificare all'atto dell'immissione in possesso la conformità degli impianti alla normativa vigente e intervenire a proprie cure e spese per quanto necessario al loro adeguamento.

Analogamente l'Affittuaria si impegna a tenere indenne il Concedente da qualsivoglia responsabilità di natura ambientale e da ogni conseguente richiesta proveniente da terzi avvenuti in costanza del presente rapporto contrattuale.

**Art. 8) Debiti e crediti. Responsabilità, garanzie e tutela dal contenzioso.**

Restano a favore ed a carico del Concedente o dei suoi precedenti affittuari tutti i crediti, i debiti, i diritti e gli obblighi di qualunque natura afferenti al Ramo di Azienda maturati fino alla data odierna.



Correlativamente, restano a favore e a carico dell’Affittuaria tutti i crediti e i debiti di qualunque natura afferenti al Ramo di Azienda maturati dalla data odierna fino alla cessazione del presente contratto.

Ciascuna parte si impegna a tenere indenne l’altra da eventuali contenziosi di qualsiasi natura che dovessero insorgere in dipendenza di debiti e obbligazioni a proprio carico.

#### **Art. 9) Autorizzazione per la stipula di nuovi contratti**

Ove l’Affittuaria intenda stipulare i seguenti contratti inerenti al Ramo di Azienda dovrà conseguire la preventiva approvazione scritta del Concedente e comunque detti contratti non potranno eccedere la durata dell’Affitto di Ramo d’Azienda e non saranno opponibili alla Concedente e ai successivi gestori:

- accordi colore;
- contratti con gestori, ai sensi dell’art. 1, comma 6, del D.Lgs. 11 febbraio 1998 n. 32;
- contratti per l’esercizio di attività “*non oil*”.

L’Affittuaria dovrà tenere indenne il Concedente stesso da qualsiasi pretesa e responsabilità derivante da detti contratti.

#### **Art. 10) Gestione in modalità *Ghost***

L’Affittuaria dovrà gestire gli impianti in conformità con la normativa vigente e potrà erogare il servizio in modalità totalmente non presidiata laddove ciò sia consentito dall’ordinamento. L’Affittuaria sarà pertanto l’unico soggetto responsabile per le sanzioni che dovessero essere comminate dagli enti competenti per la mancata osservanza delle leggi e dei regolamenti.

#### **Art. 11) Personale dipendente**



Per quanto riguarda i contratti di lavoro con proprio personale dipendente a tempo determinato o indeterminato l’Affittuaria si dichiara consapevole e si impegna in tal senso ad informare i lavoratori e le rispettive organizzazioni sindacali, che al termine del presente contratto d’affitto di Ramo d’Azienda i dipendenti in questione non potranno passare alle dipendenze del Concedente o del successivo gestore, salvo volontà di quest’ultimo.

### **Art. 12) Obblighi dell’Affittuaria e gestione del ramo di azienda**

L’Affittuaria si impegna a:

- gestire il ramo d’azienda per l’attività di distribuzione carburanti, a non mutarne la destinazione e a provvedere a proprie cure e spese a tutto quanto interessa la gestione;
- custodire ed utilizzare il ramo di azienda in conformità delle leggi e delle disposizioni, anche locali, che regolano il suo funzionamento, con particolare riguardo alle norme infortunistiche ed antinquinamento.

L’Affittuaria è tenuta ad effettuare nel minor tempo tecnicamente possibile, a proprie cure e spese:

- tutti i lavori e le forniture necessarie per assicurare la funzionalità degli impianti;
- ad allestire il nuovo *layout* degli impianti, in accordo con la Concedente;
- ad automatizzare gli impianti in maniera tale da garantire la massima competitività dal punto di vista dei prezzi.

In particolare, l’Affittuaria dovrà effettuare l’approvvigionamento, la fornitura, l’installazione e il collaudo funzionale delle nuove pompe e automazioni per l’impianto di Via San Polo, di proprietà del precedente gestore, coordinandosi per lo smontaggio, salvo che non concordi con quest’ultimo l’acquisto e purché le stesse siano in adeguato stato di manutenzione.



I tempi necessari e/o il ritardo nell'allestimento ed automazione degli impianti ed il ritardo nella loro messa in esercizio, per cause imputabili all'Affittuaria, non porteranno in alcun caso alla riduzione o sospensione del canone, salva l'applicazione delle penali contrattuali. Il canone decorre comunque dalla stipula del presente contratto indipendentemente dalla tempistica necessaria all'Affidatario per effettuare i suddetti interventi.

Al termine del presente contratto, alla prima scadenza contrattuale o a seguito dell'esercizio del diritto di opzione, le attrezzature, mobili o immobili, gli impianti sopra e sotto terra e di automazione installati dall'Affittuaria, anche in quanto separabili, rimarranno acquisiti al Ramo d'Azienda senza che la Concedente debba versare alcun compenso, indennizzo o corrispettivo di sorta, a prescindere dal fatto che vi sia stato o meno il completo ammortamento contabile.

Qualora richiesto dalla Concedente, l'Affittuaria potrà essere chiamata a rimuovere, a proprie cura e spese, gli impianti fuori terra e di automazione del precedente gestore, nonché a smaltirli in conformità con le vigenti norme di legge, ovvero a ricoverarli presso un locale indicato dalla Concedente - o in difetto della stessa Affittuaria - con spese di custodia a carico di quest'ultima.

L'impianto manterrà gli attuali colori dell'Automobile Club Brescia e riporterà i due loghi di proprietà della Concedente. Il layout e le insegne, nonché in genere tutta la grafica dovranno essere rinnovati, qualora in condizioni non adeguate, e mantenuti a cure e spese dell'Affittuaria. Le spese per imposte, tasse o altri diritti relativi alle insegne e pubblicità, o comunque riferibili in genere al Ramo d'Azienda, saranno a carico dell'Affidataria. In accordo con la Concedente l'impianto potrà mantenere il marchio dell'Affidatario affiancato ai marchi dell'Automobile Club Brescia, purché lo stesso risulti di dimensioni inferiori a ciascuno degli altri.



In accordo con il Concedente, l’Affittuaria si impegna a riconoscere ai soci dell’Automobile Club Brescia benefits in modalità da concordare, secondo criteri di ragionevolezza ed economicità. In occasione di eventuali eventi istituzionali organizzati dalla Concedente le parti potranno concordare di volta in volta forme di collaborazione e/o sponsorizzazione a supporto degli eventi stessi.

### **Art. 13) Marchi di titolarità di Automobile Club Brescia**

La presenza, nel layout dei due impianti, dei marchi Automobile Club Brescia e 1000 Miglia non costituisce per l’Affittuaria alcun diritto di utilizzo o di sfruttamento degli stessi.

L’Affittuaria è tenuta ad espletare, presso l’impianto ed in conformità con i regolamenti vigenti, i seguenti servizi, secondo le direttive e le istruzioni che potranno essere impartite in ogni momento dalla Concedente:

- pubblicizzare ogni iniziativa finalizzata a far sottoscrivere ai clienti dell’impianto la tessera socio ACI, in via prioritaria rispetto ad ogni altra tessera dell’Affittuaria;
- applicare costantemente ai soci ACI, previo accordo con AC Brescia, uno sconto sul prezzo del carburante presso gli impianti oggetto del presente contratto, da stabilire con le modalità e nei termini da concordare congiuntamente tra la Concedente e l’Affittuaria;
- pubblicizzare i vantaggi di essere socio ACI sia per i servizi generali resi dalla federazione degli Automobile Club, sia per quanto attiene agli sconti sul prezzo del carburante presso gli impianti oggetto del presente contratto;
- pubblicizzare la rete delle delegazioni ACI presenti sul territorio ed i servizi da queste erogati per quanto attiene alle pratiche auto, alla scuola guida, etc.;
- pubblicizzare ogni altra iniziativa ACI, sia a livello territoriale sia a livello centrale.



I costi per la redazione del materiale pubblicitario ACI e l'allestimento dei relativi spazi a questo solo riguardo saranno a carico della Concedente, fatta eccezione per le iniziative pubblicitarie inerenti agli sconti sul prezzo di carburanti che rimarranno in capo all'Affidataria anche se destinate ai soci ACI, laddove non venga diversamente stabilito.

L'Affittuaria rimarrà comunque responsabile nei confronti dei terzi e delle autorità competenti per la gestione degli impianti e per gli adempimenti comunque previsti dal presente contratto.

#### **Art. 14) Impianti pubblicitari**

Gli eventuali impianti pubblicitari presenti all'interno delle aree sulle quali si trovano gli impianti di distribuzione dei carburanti, adibiti a pubblicità commerciale estranea all'attività oil, non fanno parte del ramo d'azienda e saranno gestiti e sfruttati economicamente dalla sola Concedente.

#### **Art. 15) Manutenzione e adeguamenti normativi**

L'Affittuaria dovrà eseguire a proprie cure e spese gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su ciascuna parte (strutturale e impiantistica, sopra e sotto terra) degli impianti e delle relative pertinenze, nonché gli interventi che si rendessero necessari in costanza di rapporto in forza di nuove disposizioni normative.

Si intendono tali tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su ciascuna parte (strutturale e impiantistica, sopra e sotto terra) degli impianti di distribuzione di carburanti e delle relative pertinenze, nessuna esclusa, saranno eseguiti a cura e spese dell'Affittuaria.

Saranno altresì eseguiti a cura e spese dell'Affittuaria tutti gli interventi di adeguamento normativo che si rendessero necessari nel corso di esecuzione del



presente contratto in virtù dell'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative o regolamentari.

Nei suddetti oneri rientrano, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- le spese di progettazione e coordinamento della sicurezza;
- le spese per l'ottenimento degli atti di assenso comunque denominati da parte degli enti competenti;
- le spese per la direzione lavori ed i collaudi;
- le spese per le forniture, i servizi ed i lavori, nonché lo smaltimento dei rifiuti, le responsabilità nei confronti dell'appaltatore e dei terzi, etc.

**Art. 16) Addizioni e miglioramenti. Rinuncia indennizzi e compensi.**

Nessuna variazione, addizione o miglioramento ai beni facenti parte del Ramo d'Azienda potrà essere eseguita senza il consenso scritto della Concedente, salvo il caso di interventi di estrema urgenza che dovranno comunque essere comunicati a quest'ultima entro i successivi cinque giorni.

Le variazioni, addizioni e installazioni, anche separabili, e miglioramenti saranno comunque eseguiti ad esclusiva cura e spese dell'Affittuaria e al termine del presente contratto, rimarranno acquisiti al ramo d'azienda senza che la Concedente debba corrispondere alcun indennizzo, risarcimento o pretesa di sorta a cui pertanto e per quanto occorrer possa l'Affittuaria fin d'ora rinuncia.

**Art. 17) Rendicontazione.**

L'Affittuaria assicura e garantisce una corretta e professionale gestione dell'impianto al fine di non pregiudicare la buona immagine della stazione di servizio.

L'Affittuaria è tenuta a trasmettere al Concedente con periodicità trimestrale e con le forme e modalità indicate dallo stesso Concedente, tutti i dati relativi ai litri di carburante venduti, alle eventuali iniziative promozionali, ai reclami ricevuti.



L’Affittuaria si impegna a produrre la documentazione contabile e fiscale necessaria per comprovare i dati dichiarati, compresa la certificazione di provenienza dei prodotti petroliferi esitati dall’impianto oggetto di affitto di ramo d’azienda.

La Concedente potrà richiedere all’Affittuaria, con preavviso di quindici giorni, una relazione dettagliata con la quale si analizzino specifici aspetti o la complessiva modalità di gestione degli impianti.

**Art. 18) Ammortamenti.**

Ai sensi degli artt. 2561, quarto comma, del codice civile, e dell’art. 102, comma 8, del D.P.R. 917 del 1986 (TUIR) le parti convengono che l’Affittuaria, tenuta a garantire l’efficienza ed il ripristino dei beni facenti parte del ramo d’azienda, dedurrà gli ammortamenti relativi ai beni stessi.

**Art. 19) Polizza assicurativa**

L’Affittuaria consegna la polizza assicurativa, allegata **sub. c)**, stipulata con primaria compagnia di assicurazione per la responsabilità civile per tutti i danni comunque cagionati a terzi, compreso il Concedente, dall’Affittuaria, dai suoi eventuali dipendenti e collaboratori a qualunque titolo, in conseguenza di qualsiasi fatto accidentale verificatosi nell’ambito dell’esercizio delle attività, ivi compresi - a titolo esemplificativo ma non esaustivo - danni causati da incendio, ricorso terzi, esplosione, scoppio, da spargimento di acqua e da furto.

L’Affittuaria si impegna a rinnovare la suddetta polizza alla relativa scadenza versandone con puntualità i premi.

**Art. 20) Garanzia fideiussoria.**

A garanzia dell’esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto l’Affittuaria consegna al Concedente la garanzia fideiussoria allegata **sub. d)**, rilasciata da ....., pari alla metà del canone annuale stabilito al



precedente Art. 5) maggiorato dell’IVA e, quindi, pari a € ... (... euro), contenente le seguenti clausole:

- rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale;
- pagamento entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Concedente;
- rinuncia alle eccezioni di cui all’art. 1957 c.c.;
- svincolo previa autorizzazione scritta da parte del Concedente che verrà rilasciata una volta decorsi sei mesi dalla data del verbale di rilascio del Ramo di Azienda di cui al successivo art. 20 conseguente alla cessazione del contratto;
- esclusione dello svincolo automatico anche parziale a seguito della cessazione del contratto.

La suddetta garanzia fideiussoria dovrà essere rilasciata unicamente da una banca o da una primaria compagnia assicurativa.

Il Concedente svincolerà la suddetta garanzia entro sei mesi dall’effettivo rilascio del Ramo di Azienda conseguente alla cessazione del contratto, previa verifica del rispetto degli impegni assunti da parte dell’Affidataria.

**Art. 21) Subaffitto e cessione del contratto.**

È vietato il subaffitto e la cessione anche parziale del contratto senza il consenso scritto del Concedente.

**Art. 22) Cessazione del contratto. Differenze di inventario**

Alla cessazione del contratto per qualsiasi causa l’Affittuaria si impegna a rilasciare immediatamente il Ramo di Azienda nella libera disponibilità del Concedente.

Il Concedente, sei mesi prima la scadenza del contratto e prima di riprendere in consegna il Ramo d’Azienda, effettuerà le indagini ambientali sull’area, anche mediante specifica caratterizzazione del suolo, conferendo incarico ad uno o più laboratori di analisi dallo stesso autonomamente individuati, i cui costi saranno a



carico dell’Affittuario e che dovranno essere rimborsati al Concedente entro i successivi quindici giorni, quale condizione di svincolo della fideiussione. Laddove dall’esito delle suddette analisi dovesse risultare una contaminazione l’Affittuario sarà ritenuto responsabile dei danni cagionati al Concedente per l’inquinamento del suolo, per la sottoposizione delle aree ai procedimenti ed ai lavori di bonifica e per i mancati ricavi e per ogni danno consequenziale.

Le parti, in seguito all’esito delle indagini ambientali di cui sopra dalle quali non risultino contaminazioni, procederanno in contraddittorio a redigere i verbali di rilascio con l’inventario dei beni del ramo d’azienda accertando la loro consistenza, tenuto conto dei loro mutamenti, sostituzioni, deterioramenti e miglioramenti e delle scorte di carburante.

La differenza in positivo delle consistenze d’inventario al termine e all’inizio del contratto di affitto e l’eventuale incremento dell’avviamento, in deroga all’art. 2561 c.c., non daranno diritto ad alcun compenso o indennizzo in favore dell’Affittuario, mentre l’eventuale differenza in negativo sarà regolata in denaro in favore del Concedente.

#### **Art. 23) Clausola risolutiva**

È in facoltà del Concedente di risolvere il contratto ai sensi dell’art. 1456 c.c. in caso di:

- ritardo superiore a sessanta giorni nell’allestimento e automazione dell’impianto dalla data di immissione in possesso;
- mancato rispetto dell’obbligo di documentazione dei certificati di provenienza di tutti i prodotti petroliferi esitati dagli impianti;
- ritardo di oltre trenta giorni nel versamento, in tutto o in parte, del canone;



- controlli e verbalizzazioni da parte degli organi di Finanza o dell’Agenzia delle Dogane che rilevino inadempienze o comportamenti fiscali scorretti da parte dell’Affittuaria o dei suoi gestori degli impianti;
- applicazione reiterata e contestata di politiche ed azioni commerciali scorrette;
- applicazione di prezzi fuori mercato del cluster locale, anche per un solo impianto, che comportino una ingiustificata e rilevante riduzione dei volumi di vendita tale da non trovare giustificazione in una ragionevole e corretta gestione d’impresa;
- applicazione di prezzi fuori mercato, anche di un solo impianto, laddove risulti che di tale circostanza si avvantaggi un impianto situato nelle vicinanze di proprietà o in gestione alla stessa Affittuaria o a soggetto in qualche modo ad essa riconducibile;
- mancata volturazione delle autorizzazioni e delle utenze entro sessanta giorni dall’immissione in possesso;
- violazione dell’obbligo di rendicontazione periodica per due volte consecutive;
- violazione degli obblighi contributivi e retributivi nei confronti del personale;
- violazione degli obblighi relativi alla sicurezza e salute sui luoghi di lavoro;
- violazione delle norme di tutela ambientale, sicurezza e pubblica incolumità;
- rifiuto di manlevare la Concedente da pretese di terzi riconducibili a responsabilità della sola Affittuaria;
- ogni altra violazione grave agli obblighi stabiliti dal presente contratto e dalle disposizioni di legge e regolamentari.

In caso di risoluzione del contratto la Concedente escuterà l’intero importo della garanzia a titolo di penale, salvo il risarcimento del danno, e all’Affittuaria non spetterà alcun indennizzo, neppure per gli investimenti effettuati e non portati in ammortamento, i quali saranno trattenuti dal Concedente a titolo di penale.



In caso di risoluzione parziale si applicherà il criterio di riduzione del canone riferito all'impianto interessato.

#### **Art. 24) Penali**

Salvo il risarcimento del danno, a fronte dei seguenti inadempimenti saranno applicate le relative penali per ogni singola violazione:

- a) mancato allestimento ed automazione dell'impianto entro trenta giorni dalla data di immissione in possesso: € 100,00 per ogni giorno di ritardo;
- b) mancata volturazione delle autorizzazioni: € 50,00 per ogni giorno di ritardo;
- c) mancata volturazione o attivazione di una o più utenze: € 20,00 per ogni giorno di ritardo;
- d) ritardo di trenta giorni rispetto agli obblighi di rendicontazione: € 300,00.

#### **Art. 25) Recesso**

Per ragioni di pubblico interesse o per mutate condizioni urbanistiche, ambientali e territoriali, il Concedente potrà comunque recedere in tutto o in parte dal presente contratto in ogni momento, previa corresponsione all'Affittuaria del valore contabile degli investimenti realizzati nel corso della durata del contratto e per la parte non ancora portata in ammortamento. A fronte dell'esercizio di recesso non spetterà alcun compenso, indennizzo, risarcimento ulteriore rispetto a quanto innanzi indicato.

#### **Art. 26) Patto di non concorrenza**

L'Affittuaria, ai sensi dell'art. 2557, quarto comma, c.c., è tenuta ad astenersi, per tutta la durata dell'affitto, dall'iniziare o proseguire la gestione di uno più impianti di distribuzione di carburanti che per l'oggetto, l'ubicazione o altre circostanze sia idonea a sviare la clientela del Ramo di Azienda affittato. Sarà in ogni caso ritenuta in violazione della presente clausola la gestione, diretta, indiretta ed in qualunque altra forma anche mediatamente riconducibile all'Affittuaria la gestione di un impianto di



distribuzione di carburanti ubicato ad una distanza inferiore a tre chilometri stradali da quello oggetto del presente contratto, calcolati con le funzioni di maps.google.it.

#### **Art. 27) Spese del contratto**

Tutte le spese relative alla stipula del presente contratto sono a carico dell’Affittuaria, comprese quelle di bollo e di registro, nonché l’atto notarile da trascrivere presso il competente Registro delle Imprese.

Ai sensi dell’art. 35, comma 10-quater, della legge 4 agosto 2006, n. 248, il valore complessivo del ramo d’azienda è costituito per meno del 50% dal valore dei fabbricati determinato ai sensi dell’art. 14 D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 673 e, pertanto, l’imposta di registro verrà riconosciuta in misura fissa. Resta in ogni caso inteso che le spese comunque dovute per l’imposta di registro, ancorché superiori rispetto a quelle stimate, resteranno comunque a carico dell’Affittuaria che terrà indenne il Concedente anche per il vincolo di solidarietà.

#### **Art. 28) Trattamento dei dati personali**

Si dà atto che l’Affitto di ramo d’azienda non interessa il trattamento di dati personali di persone fisiche ai sensi del G.D.P.R. 679 del 2016 e del D.lgs. 196 del 2003. Laddove si riscontri l’esigenza di una delle parti di trattare dati personali acquisiti dall’altra, le parti stipuleranno i reciproci atti (accordo di contitolarità, nomina del responsabile esterno, etc.) e trasmetteranno le relative informative agli interessati.

#### **Art. 29) Comunicazioni**

Tutte le comunicazioni potranno essere effettuate agli indirizzi di posta elettronica certificata.

#### **Art. 30) Foro territoriale competente**



Per ogni controversia che dovesse insorgere in dipendenza del presente contratto il Foro territoriale competente è quello di Brescia, salva l'eventuale competenza del Tribunale delle Imprese.

Brescia, ... 2024

**ALLEGATI:**

- a) perizie tecniche degli impianti;
- b) verbali in contraddittorio con inventario dei beni consegnati;
- c) polizza assicurativa;
- d) garanzia fideiussoria;
- e) Attestazioni di prestazione energetica;

**AUTOMOBILE CLUB BRESCIA**

Il Direttore

**L'AFFITTUARIA**

...

...

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. l'Affittuaria accetta espressamente le seguenti clausole:

- Art. 1) Oggetto
- Art. 2) Interventi di adeguamento serbatoi
- Art. 3) Durata e facoltà di proroga
- Art. 4) Consegna del ramo di azienda. Volturazioni
- Art. 5) Canone. Clausola Solve et repete. Aggiornamento
- Art. 6) Garanzie sullo stato del Ramo di Azienda.



- Art. 7) Responsabilità per danni all'ambiente
- Art. 8) Debiti e crediti. Responsabilità, garanzie e tutela dal contenzioso.
- Art. 9) Autorizzazione per la stipula di nuovi contratti
- Art. 10) Gestione in modalità Ghost
- Art. 11) Personale dipendente
- Art. 12) Obblighi dell'Affittuaria e gestione del ramo di azienda
- Art. 15) Manutenzione e adeguamenti normativi
- Art. 16) Addizioni e miglioramenti. Rinuncia indennizzi e compensi.
- Art. 17) Rendicontazione.
- Art. 18) Ammortamenti.
- Art. 19) Polizza assicurativa
- Art. 21) Subaffitto e cessione del contratto.
- Art. 22) Cessazione del contratto. Differenze di inventario
- Art. 23) Clausola risolutiva
- Art. 24) Penali
- Art. 25) Recesso
- Art. 26) Patto di non concorrenza
- Art. 30) Foro territoriale competente

## **L'AFFITTUARIA**

...

...