



Automobile Club Teramo

Delibera del Consiglio Direttivo n. 3 del 22 marzo 2023

OGGETTO: Modifica art. 2 “Durata” e art 5 “corrispettivo della locazione” del contratto di affitto del ramo d’azienda, costituita dall’impianto stradale di distribuzione carburanti sito in Roseto degli Abruzzi, località Cologna SS/ 16 Adriatica, stipulato il 07.07.2021, a rogito Notaio Eugenio Giannella e registrato a Teramo il 26 luglio 2021 al n. 3248, serie 1T.

Il Consiglio Direttivo

Visto il D.lgs. n.165/2001 che ha recepito la normativa introdotta dal D.lgs. n. 29/1993 e successive modifiche ed integrazioni;

Premesso che l’Automobile Club Teramo è un Ente Pubblico non economico ex legge 20 marzo 1975 n. 70, Federato dell’Automobile Club d’Italia il cui Statuto è stato approvato con Decreto del Ministro per le Politiche Giovanili e lo Sport del 7 agosto 2020;

Premesso che in base all’art. 36 dello Statuto gli AA.CC. perseguono le stesse finalità dell’ACI nell’ambito delle rispettive circoscrizioni territoriali, in coerenza con gli indirizzi definiti a livello centrale;

Visto il “Regolamento di Organizzazione”, deliberato dal Consiglio Direttivo dell’Ente in data 14/03/2002 ai sensi dell’art. 27-bis del D.lgs. n. 29/1993;

Premesso che:

- con propria delibera n. 8 del 1° Aprile 2021 autorizzava definitivamente la concessione in affitto del ramo di azienda, costituito dall’impianto stradale carburanti sito nel territorio del Comune di Roseto degli Abruzzi, in località Cologna, in fregio alla SS/ Adriatica, alla società Sarni Srl;

- in data 07 Luglio 2021, veniva stipulato il citato contratto di affitto di ramo di azienda con la Società Sarni Srl, a rogito Notaio Eugenio Giannella e registrato a Teramo il 26 Luglio 2021 al n. 3248, serie 1T;

- la Sarni Srl ha fatto pervenire, a mezzo PEC, al ns. Ente le seguenti note:

- nota del 29 Luglio 2022 acquisita al protocollo dell’Ente in data 1° Agosto 2022 al n. TE0000114/22;
- nota del 21 Dicembre 2022 acquisita al protocollo dell’Ente in pari data al n. TE/0000188/22;

- che con le sopra menzionate comunicazioni la Sarni Srl ha lamentato rispettivamente le seguenti criticità:

a) ritardo nel rilascio delle autorizzazioni necessarie per l’esercizio dell’attività da parte degli Enti Pubblici preposti;

b) difformità riscontrate nell’impianto GPL relative alla perdita sul pozetto che ha comportato il rifacimento ex novo di detto impianto con esborso di costi non previsti

- che in entrambe le missive la Sarni Srl ha richiesto che l’inizio della decorrenza del contratto venisse fissato al primo giorno di riattivazione dell’attività distributiva dell’impianto carburanti in parola anziché quella

prevista nell'art. 2) del contratto di affitto ramo di azienda, sopra riportato, fissato alla data di stipula del citato contratto (7 Luglio 2021);

Accertato:

- che la ripresa dell'attività distributiva dei prodotti petroliferi commercializzati presso l'impianto carburanti in parola è avvenuta in **07 Dicembre 2022**, così come anche certificato dalla Sarni Srl con la nota Pec del 21 Dicembre 2022;
- che la società Sarni Srl ha incontrato difficoltà burocratiche presso gli Enti preposti al rilascio e alla voltura delle licenze e delle autorizzazioni di rito necessarie per la riattivazione dell'attività distributiva, non dipendenti dalla volontà della Sarni Srl, così come accertato dalle Strutture dell'Ente;
- che la Società Sarni Srl ha investito risorse economiche presso l'area di servizio con nuove attrezzature tecnologiche (erogatori – lettore di banconote - ecc.) per rendere l'impianto più rispondente alle esigenze dell'utenza motorizzata locale;

Udito l'articolato intervento del P.I. Irelli Gabriele nella veste di consulente dell'Ente per il settore degli impianti carburanti, giusta delibera del Consiglio Direttivo n. 10 dell' 8 Giugno 2022;

Dato atto che quanto richiesto dalla società Sarni Srl con la recente nota del 21 Dicembre 2022 possa essere accolto non pregiudicando gli interessi dell'Ente, e che pertanto si possa autorizzare la modifica della decorrenza contrattuale dal 07 Luglio 2021 a quella del **07 Dicembre 2022**, data di effettiva riattivazione dell'attività distributiva dell'impianto carburanti in parola;

Considerato che per rendere uniforme e coerente il contenuto del contratto in oggetto è necessario modificare anche l'art. 5 dello stesso nella parte riguardante i termini di pagamento del canone variabile relativo al primo anno di locazione;

Udito l'intervento del Presidente dell'Ente;

Per quanto sopra riportato ed evidenziato,

all'unanimità delibera

Accogliere la richiesta avanzata dalla Sarni Srl nei soli termini di decorrenza della durata del contratto di fitto di ramo di azienda fissandola al 07 Dicembre 2022 data di effettiva riapertura al pubblico delle vendita dei prodotti petroliferi presso l'impianto in parola;

Stabilisce:

- che la durata contrattuale di anni 11 (undici) avrà decorrenza dal giorno 07 (sette) Dicembre 2022;
- di conseguenza modificare il termine di versamento del canone variabile relativo al primo anno di locazione e fissarlo al 31 (trentuno) gennaio 2024;
- di modificare la polizza fideiussoria, a prima richiesta, rilasciata a garanzia delle obbligazioni assunte, da "Bene Assicurazioni Spa", con sede in Milano, Via Dei Valtorta n. 48 - codice fiscale e partita IVA 09599100964, allegata in copia al contratto di affitto del ramo di azienda sotto la lettera "H", nelle sole parti che riguardano la data di effetto e la data di scadenza, che andranno rispettivamente indicate in 07/12/2022 e 07/12/2033;
- che tutte le spese necessarie per perfezionare la modifica notarile dell'atto di fitto di ramo di azienda sono a carico della società Sarni Srl;
- che con la predetta concessione nulla è più dovuto, per qualsiasi titolo o ragione alla società Sarni Srl;
- di modificare di conseguenza gli articoli 2 e 5 del contratto di affitto del ramo di azienda i cui estremi sono riportati in oggetto come di seguito:

Art. 2) Durata

In considerazione della crisi pandemica nazionale da Covid-19 che ha investito anche il settore carburanti e, delle interferenze/disagi e limitazioni dovute dalle operazioni di bonifica del sito che restano a totale carico dell'Automobile Club Teramo, nonché degli eventuali disagi, fermi, limitazioni ed oneri di qualunque genere imputabili alla futura conduzione e/o modifica anche strutturale e quant'altro dell'impianto carburanti, la durata contrattuale originariamente stabilita in nove anni con delibera del Consiglio direttivo del 20.02.2020 è prorogata di ulteriori due anni e pertanto la durata del contratto di affitto viene stabilita in undici anni a decorrere dalla data di riattivazione dell'impianto e pertanto dell'inizio dell'attività distributiva e precisamente dalla data del 7 (sette) dicembre 2022 (duemilaventidue), e questo indipendentemente dalla durata delle operazioni di bonifica e della crisi pandemica nazionale da Covid-19, in quanto di ciò se ne è tenuto conto nella determinazione dei canoni di locazione.

Trascorsi 9 (nove) anni di locazione, le parti potranno attivare le procedure per un eventuale rinnovo del contratto per un ulteriore periodo di 3 (tre) anni, oltre gli undici stabiliti; tale procedura di rinnovo dovrà perfezionarsi tassativamente entro il 10° (decimo) anno di locazione, trascorso il quale, in mancanza di un accordo per la menzionata proroga di tre anni, la scadenza rimarrà quella definita con la presente scrittura.

Alla scadenza del contratto l' Affittuario provvederà a proprie spese a chiedere alle competenti Autorità la voltura in favore dell'Automobile Club Teramo delle licenze e delle autorizzazioni riguardanti l'intera area di servizio e tutti i servizi complementari c.d. "non oil" in essa attivati ed eventuali migliorie e/o aggiunte, di qualsiasi genere, apportate dall'affittuario all'azienda e preventivamente autorizzate, verranno acquisite dalla concedente, Automobile Club Teramo, a titolo gratuito, in quanto di ciò se ne è tenuto conto nella determinazione dei canoni di locazione.

Art. 5) Corrispettivo della locazione

Il canone annuo di affitto da versare alla Concedente (Automobile Club Teramo) è convenuto in:

1. quota fissa annua pari ad € 40.400,00 (quarantamilaquattrocento,00) oltre l'iva di legge da versare anticipatamente all'Automobile Club Teramo entro il mese di marzo di ogni anno a prescindere dai litri venduti.

2. quota variabile annua:

- carburanti liquidi (benzine e gasolio) € 18,00 (diciotto) oltre l'iva di legge da corrispondere all'Automobile Club Teramo mensilmente per pro Kilitro venduto presso l'impianto risultante dal registro di carico e scarico vidimato dall'Agenzia Dogane ex UTF;

- carburanti gassosi (GPL) € 36,00 oltre l'iva di legge da corrispondere all'Automobile Club Teramo mensilmente per pro Kilitro di GPL venduto presso l'impianto risultante dal registro di carico e scarico vidimato dall'Agenzia delle Dogane ex UTF;

Energie alternative (qualora erogate): tenuto conto che durante la vigenza contrattuale vi potranno essere sviluppi tecnologici, l'erogazione di energie alternative o comunque diverse dai carburanti liquidi e gassosi sopra indicati potranno essere erogate, con o senza modifica degli impianti, soltanto previo accordo scritto con l'Automobile Club Teramo in ordine agli investimenti, alle caratteristiche tecnologiche e nel caso i relativi compresi fissi e quelli variabili andranno rideterminati di comune accordo.

Per il primo anno l'importo variabile dovuto sarà versato entro il 31 (trentuno) gennaio 2024 (duemilaventiquattro) e quelli successivi il 31 (trentuno) gennaio di ogni anno.

A titolo di sostegno alla ripresa della clientela, alla crisi pandemica da Covid -19 ancora in atto sul territorio nazionale ed alle difficoltà e criticità gestionali dovute ai lavori di bonifica ambientale del sito in parola, si stabilisce, di comune accordo, che il canone fisso di locazione pari ad € 40.400,00 annui, di cui al punto 1) sarà ridotto del 50% per i primi due anni a decorrere dalla data di riattivazione delle vendite dei carburanti presso l'impianto in parola.

I suddetti canoni di locazione, anche in deroga all'art. 1623 del codice civile, non potranno essere ulteriormente ridotti per nessuna ragione ed in particolare, a titolo esemplificativo, non sarà ridotto per la necessità di eseguire lavori di adeguamento ad eventuali obblighi normativi e/o di ammodernamento, compreso i lavori per la manutenzione ordinaria e straordinaria, né per variazione delle condizioni di mercato o della concorrenza e neanche per eventuali blocchi di qualunque genere eventualmente dovuti per le attività di bonifica ambientale necessari e/o impartite dalle pubbliche Autorità.

- **di autorizzare** il Presidente dell'Ente, dott. Carmine Cellinese alla sottoscrizione dell'atto notarile di modifica del contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato in data 7 (sette) luglio 2021 e registrato a Teramo il 26 luglio 2021 al n. 3248/ Serie 1T, da perfezionarsi a Teramo

presso uno studio notarile scelto dall'Ente, nelle parti che riguardano la decorrenza della durata contrattuale (art. 2) e quella relativa al termine di versamento del canone variabile relativo al primo anno di locazione (art.5), nei termini sopra deliberati, concedendo allo Stesso tutti i poteri all'uopo necessari.

- **di sottoporre** la presente delibera all'accettazione ed approvazione da parte della Sarni Srl, la quale, con la sottoscrizione della stessa, si impegnerà anche a modificare la polizza fideiussoria di cui all'art. 12 del contratto di affitto di ramo di azienda, i cui estremi sono riportati in oggetto, come sopra indicato e cioè rettificando la data di effetto indicando il 07/12/2022 e la data di scadenza indicando il 07/12/2033, così da allegare la nuova polizza fideiussoria come sopra modificata allo stipulando atto di modifica del contratto di affitto nei termini sopra indicati.

F.to Il Presidente
dott. Carmine Cellinese

F.to Il Segretario
dott. Donato Ciunci

La presente deliberazione sarà:
- esposta all'Albo sociale dell'Ente dal 22 marzo 2023 al 22 aprile 2023;
- pubblicata sul sito web dell'Ente www.teramo.aci.it