



# Comune di Novara

## Determina Patrimonio immobiliare/0000047 del 24/11/2016

Area / Servizio  
**Servizio Patrimonio**  
(13.UdO)

Proposta Istruttoria

Unità Servizio Patrimonio  
(13.UdO)

Proponente **Airoldi Daniela**

Nuovo Affare

Affare Precedente

Prot. N. \_\_\_\_\_ Anno \_\_\_\_\_

Cat. \_\_\_\_\_ Classe \_\_\_\_\_ Art. \_\_\_\_\_

Fascicolo: 10.13.14/78

**Oggetto:** Locazione alla Società KUWAIT PETROLEUM ITALIA S.p.A. del terreno di proprietà comunale sito in Novara – Corso XXII Marzo angolo V.le Giulio Cesare – C.T. Fg. 79 part.1065 – per il mantenimento di una stazione di servizio di distribuzione carburanti con autolavaggio. Approvazione schema di contratto e definizione rapporti contabili.

Allegati: SI  NO  n° \_\_\_\_\_

### IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO IMMOBILIARE

#### Premesso che:

- con Deliberazione G.C. n. 871 del 24/07/1998, e successivo contratto Rep. n. 16642 del 29/07/1998, veniva locata alla società KUWAIT PETROLEUM ITALIA S.p.A., con sede in Roma - Viale dell'Oceano Indiano n. 13, per il periodo di nove anni decorrenti dal 01/08/1998 e sino al 31/07/2007, l'area di proprietà comunale di superficie pari a mq. 960,00, distinta a Catasto terreni al foglio 97 mappale 514 (ora mappale 1065), per il mantenimento di una stazione di servizio di distribuzione carburanti sita in C.so XXIII Marzo;

– con Determinazione del Dirigente n. 52 del 03/08/2008 si prendeva atto del rinnovo tacito del contratto per ulteriori anni nove con decorrenza 01/08/2007 sino al 31/07/2016;

– il Comune di Novara con nota P.G. n. 25330 del 19/04/2013 provvedeva ad inviare formali disdette di contratti, tra i quali il contratto sopra citato, così come previsto all'art. 2 del medesimo ed all'art. 28 della L. 392/1978, successivamente la Società conduttrice con nota P.G. n. 37386 del 10/06/2015 chiedeva il rinnovo dello stesso;

#### Dato atto che:

- da verifiche tecniche effettuate è stato rilevato che l'area precedentemente concessa (di mq. 960) ha subito una modifica in seguito alla realizzazione di rotatoria stradale e che il sedime comunale occupato attualmente è di mq. 958,20, come da planimetria allegata, e che il terreno fa parte del patrimonio disponibile del Comune;

- tale terreno viene utilizzato dalla Società conduttrice per il mantenimento di una stazione di servizio di distribuzione carburanti dotata di impianto di autolavaggio e che con nota P.G. n. 43365 del 03/07/2015 il Servizio Governo del Territorio Commercio — Ufficio Carburanti ha trasmesso il nulla osta al rinnovo del contratto alla Società di che trattasi;
- con e-mail del 27/07/2016 veniva trasmessa alla Società KUWAIT PETROLEUM ITALIA S.p.A. la nuova bozza di contratto alla quale la stessa, con successiva e-mail del 03/11/2016 acquisita al P.G. n. 71796 del 07/11/2016, rispondeva confermando l'accettazione delle clausole contrattuali;
- la durata della locazione è stabilita in anni 6 dalla data del 01/08/2016 sino al 31/07/2022;
- il canone annuo di locazione è stabilito in euro 19.726,77 ed è stato conteggiato sulla base della relazione tecnica P.G. n. 47110 del 21/07/2016 redatta dal Servizio Patrimonio Immobiliare e sarà versato secondo le seguenti tempistiche:  
 periodo 1° luglio - 31 luglio 2016: euro 818,72 (già introitati)  
 periodo 1° agosto - 31 dicembre 2016: entro il 31 dicembre 2016;  
 periodo 1° gennaio - 30 giugno 2017: entro il 5 gennaio 2017;  
 periodo 1° luglio - 31 dicembre 2017: entro il 5 luglio 2017;  
 e così per gli anni a seguire, e quindi anticipatamente e semestralmente.
- per il periodo 01/08/2016 – 31/12/2016 l'importo da corrispondere è di euro 8.219,50 da versarsi entro il 31/12/2016 di cui euro 4.090,12 (già introitati) ed euro 4.129,38 (da introitare);
- i versamenti dovranno essere corrisposti anche in mancanza di ricevimento della richiesta di pagamento da parte del locatore;
- il canone di locazione sarà soggetto annualmente ad aumento che corrisponderà al 75% della variazione dell'indice ISTAT e quello di riferimento sarà quello del mese precedente a quello di inizio del presente contratto, su richiesta del locatore;

**Vista** la Legge 392/1978 e s.m. e i.

**Visto** l'art. 107 comma 3° - D.Lgs n. 267 del 18/08/2000 e s.m.ei;

**Precisato** che la presente determinazione è immediatamente esecutiva e che alla medesima verrà data pubblicità mediante inserimento in apposito elenco pubblicato all'Albo Pretorio on-line, ai sensi della L. 241/90;

**Acquisito** il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria del presente provvedimento;

**Ritenuto** di provvedere in merito, per quanto indicato e considerato;

### ***DETERMINA***

per le motivazioni di cui alla premessa:

1) di approvare, lo schema di contratto di locazione allegato, relativo all'area di proprietà comunale della superficie attuale di mq. 958,20, distinta a Catasto Terreni al foglio 97 mappale 1065, per il mantenimento di una stazione di servizio di distribuzione carburanti in C.so XXIII Marzo - alla Società KUWAIT PETROLEUM ITALIA S.p.A. con sede a Roma in Viale dell'Oceano Indiano n. 13 – C. F. 0435970587 — P.IVA 00891951006 per il periodo di anni 6 decorrenti dal 01/08/2016 sino al 31/07/2022 (prima scadenza);

2) di stabilire che il canone di locazione annuo è pari ad euro 19.726,77 ed è stato conteggiato sulla base della relazione tecnica P.G. n. 47110 del 21/07/2016 redatta dal Servizio Patrimonio Immobiliare e sarà versato secondo le seguenti tempistiche:

periodo 1° luglio - 31 luglio 2016: euro 818,72 (già introitati)

periodo 1° agosto - 31 dicembre 2016: entro il 31 dicembre 2016;

periodo 1° gennaio - 30 giugno 2017: entro il 5 gennaio 2017;

periodo 1° luglio - 31 dicembre 2017: entro il 5 luglio 2017;

e così per gli anni a seguire, e quindi anticipatamente e semestralmente e dovranno essere corrisposti anche in mancanza di ricevimento della richiesta di pagamento da parte del locatore;

3) di stabilire che l'importo di euro 8.219,50 relativo al periodo 01/08/2016 – 31/12/2016 deve essere accertato ed introitato al CdR 17 codice 30100.03.0273 del bilancio 2016 ed è così ripartito: euro 4.090,12 (già introitati) ed euro 4.129,38 (da introitare);

4) di stabilire che l'importo derivante dal canone di locazione 2017 è pari ad euro 19.726,77 e sarà accertato ed introitato al CdR 17 codice 30100.03.0273 del bilancio 2017 e seguenti sino allo scadere della concessione;

5) di stabilire che il suddetto canone è soggetto ad adeguamento ISTAT annuo, in misura pari al 75% della variazione percentuale dell'indice dei prezzi al consumo verificatasi nel mese precedente a quello di inizio del presente contratto, su richiesta del locatore;

6) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente esecutivo dopo l'apposizione del Visto Contabile.

Il Dirigente del Servizio  
Arch. Elena Nannini

## COMUNE DI NOVARA

Codice Fiscale 00125680033

Locazione alla **KUWAIT PETROLEUM ITALIA S.p.A.** del terreno di proprietà comunale sito in Novara — Corso XXIII Marzo angolo Viale G. Cesare — Catasto Terreni F. 97 part.11a 1065 - per il mantenimento di una stazione di servizio di distribuzione di carburanti con autolavaggio.

(data: \_\_\_\_\_ )

L'anno duemilasedici, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Novara  
– Fra il Comune di Novara, sito in Novara, via F.lli Rosselli n. 1, C.F /P.IVA 00125680033 ,  
rappresentato dal Dirigente del Servizio Patrimonio Immobiliare \_\_\_\_\_, nato a  
\_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ giusta i poteri conferiti con provvedimento sindacale  
prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ omiciliato ai fini del presente atto presso la sede dell'Ente  
di seguito denominato "**locatore**";

– e la Società KUWAIT PETROLEUM S.P. A., con sede in Roma, viale dell'Oceano Indiano  
n° 13 — CODICE FISCALE 00435970587 — PARTITA IVA 00891951006,  
rappresentata da \_\_\_\_\_, nato/a  
\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in forza di \_\_\_\_\_,  
della Società \_\_\_\_\_ di seguito denominata ("**conduttore**")

### PREMESSO CHE:

- con deliberazione di G.C. n° 871 del 24/07/1998, a cui aveva fatto seguito il contratto Rep. n. 16642 del 29/07/1998, era stato locato alla società KUWAIT PETROLEUM ITALIA S.p.A., con sede in Roma — viale dell'Oceano Indiano n° 13, per il periodo di nove anni decorrenti dal 01/08/1998 e sino al 31/07/2007, l'area di proprietà comunale di superficie pari a mq. 960,00, distinta a Catasto terreni al foglio 97 mappale 514 (ora mappale 1065), per il mantenimento di una stazione di servizio di distribuzione carburanti sita in C.so XXIII Marzo;
  - con Determinazione del Dirigente del Servizio Patrimonio n. 52 del 03/08/2008 veniva preso atto del rinnovo tacito per un ulteriore periodo di nove anni, con decorrenza dal 01/08/2007 sino al 31/07/2016;
  - il Comune di Novara con lettera Racc. A.R. prot. n. 25330 del 19/04/2013 provvedeva ad inviare formali disdette di contratti, tra i quali il contratto sopra citato, così come previsto all'art. 2 del medesimo ed ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978;
  - la Società conduttrice con nota prot. n° 37386 del 10/06/2015 ha richiesto il rinnovo del contratto;
  - da verifiche tecniche effettuate è stato rilevato che l'area precedentemente concessa (di mq. 960) ha subito una modifica in seguito alla realizzazione di rotatoria stradale e che il sedime comunale occupato, è di mq. 958,20, come da planimetria allegata;
  - il terreno oggetto di concessione fa parte del patrimonio disponibile del Comune;
  - tale terreno viene utilizzato dalla Società conduttrice per il mantenimento di una stazione di servizio di distribuzione carburanti dotata di impianto di autolavaggio;
- VISTO** il nulla osta al rinnovo del contratto espresso dal Servizio Governo del Territorio Commercio — Ufficio Carburanti prot. n. 43365 del 03/07/2015;

**VISTA LA LEGGE** n. 392/1978 e s.m. e i.

**IN ESECUZIONE** della Determinazione del Dirigente del Servizio Patrimonio Immobiliare n. del \_\_\_\_\_, divenuta esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile;

### **SI CONVIENE E SI STIPULA**

#### **ART. 1) — Oggetto**

Il Comune di Novara, come sopra rappresentato, concede in locazione alla Società KUWAIT PETROLEUM ITALIA S.P.A., che accetta, il proprio terreno sito in corso XXIII Marzo angolo V.le Giulio Cesare, della superficie di mq. 958,20 distinto a Catasto Terreni al foglio 97 mappale 1065 — così come da planimetria allegata - per il mantenimento di una stazione di servizio di distribuzione carburanti munita di impianto di autolavaggio;

#### **ART. 2) — Durata**

Il contratto di locazione viene stabilito per la durata di anni 6 (sei) a decorrere dall'01.08.2016 e sino alla data del 31/07/2022. Trattandosi questo di ulteriore periodo di rinnovo rispetto ai due precedenti già decorsi - di cui il primo rinnovatosi per legge e come da accordo contrattuale - il presente contratto non è tacitamente rinnovabile, così come per generale principio giuridico applicato nella Pubblica Amministrazione.

Il presente contratto sarà pertanto da intendersi risolto alla data del 31/07/2022, senza obbligo di disdetta da parte del locatore.

L'eventuale interesse al rinnovo da parte del conduttore dovrà essere espresso in forma scritta al Servizio Patrimonio Immobiliare almeno 12 mesi prima della scadenza della locazione. Il locatore si riserva di decidere in merito.

In caso di mancato rinnovo, il conduttore non potrà pretendere compensi od indennizzi.

#### **ART. 3) — Canone**

Il canone annuo di locazione (Relazione Tecnica prot. N° 47110 R.I. 00/9230 del 21/07/2016) è stabilito in € 19.726,77 (Euro diciannovemilasettecentoventisei e settantasette centesimi), da corrispondersi secondo le seguenti tempistiche:

- importo relativo al periodo 1° agosto - 31 dicembre 2016: entro il 31/12/2016;
  - importo relativo al periodo 1° gennaio - 30 giugno 2017: entro il 5 gennaio 2017;
  - importo relativo al periodo 1° luglio - 31 dicembre 2017: entro il 5 luglio 2017
- e così per gli anni a seguire, e quindi anticipatamente e semestralmente.

Per il periodo 01/08/2016 – 31/12/2016 l'importo da corrispondere è di euro 8.219,50 da versarsi entro il 31/12/2016.

I versamenti devono essere effettuati anche in mancanza di ricevimento della richiesta di pagamento da parte del locatore.

Al termine di ogni anno di locazione il canone sarà soggetto ad aumento automatico in proporzione all'aumento dei prezzi al consumo verificatosi nell'anno precedente e risultante dalla variazioni dell'indice ISTAT.

L'aumento corrisponderà al 75% della variazione dell'indice ISTAT, salvo che inderogabili disposizioni di legge impongano una percentuale diversa.

L'indice di riferimento sarà quello del mese precedente a quello di inizio del presente contratto, su richiesta del locatore.

Il mancato rispetto del termine per il pagamento, secondo i termini convenuti, costituisce automaticamente il conduttore in mora ed è causa di risoluzione espressa del contratto ex art. 1456 c.c.

In ogni caso, il mancato rispetto del termine convenuto per il pagamento, determina l'obbligo per il conduttore di corrispondere al locatore, le somme dovute oltre agli interessi di legge.

Il conduttore non può sospendere l'adempimento di alcuno degli obblighi a suo carico per eventuali inadempienze del locatore o per qualsiasi altra contestazione, se non dopo il passaggio in giudicato della sentenza emanata nel relativo procedimento.

**ART. 4) — Gestione da parte di terzi**

Il locatore acconsente che l'esercizio dell'attività commerciale sull'area venga esercitata da terzi soggetti gestori individuati dalla Società conduttrice, purché sia sempre fatta salva la destinazione dell'area.

**ART. 5) — Recesso anticipato del Conduttore**

Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto dando preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata o con PEC all'indirizzo [politichevalorizzazioneespiti@cert.comune.novara.it](mailto:politichevalorizzazioneespiti@cert.comune.novara.it) (*fatte salve diverse successive comunicazioni*), così come previsto dall'art. 27 della Legge 392/1978.

In tal caso il locatore dovrà restituire al conduttore entro mesi uno (uno) l'eventuale parte del canone anticipatamente pagata e relativa al periodo successivo alla risoluzione del contratto.

**ART. 6) — Subentro nel contratto da parte di altre Compagnie Petrolifere**

Il locatore consente il subentro nel contratto di locazione da parte di altre compagnie petrolifere di primaria importanza, previa opportuna comunicazione da effettuarsi congiuntamente a cura della Società sottoscrittrice del presente contratto e della Società subentrante ed a condizione che non sussistano morosità pregresse; resta comunque ferma la destinazione di uso e le altre clausole del presente contratto.

Nel caso di cessione, il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia alle obbligazioni assunte.

Le parti espressamente convengono che la mancata osservanza dell'obbligazione a comunicare con raccomandata A.R. o con P.E.C. l'atto di cessione d'azienda e della connessa locazione di sedime, come pure la comunicazione tardiva, sono considerati inadempimenti gravi.

Ogni violazione delle clausole contenute nel presente articolo dà diritto al locatore di far valere la risoluzione del presente contratto per clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 c.c.

**ART. 7) — Proprietà delle installazioni**

Le attrezzature installate nel terreno dal conduttore rimarranno sempre di sua esclusiva proprietà e non costituiranno infisso. Il conduttore potrà pertanto in qualsiasi momento asportarle, sostituirle o trasferirle, a suo insindacabile giudizio, come pure potrà apportare modifiche alla stazione di servizio senza che sia necessaria l'autorizzazione da parte del locatore, fatte salve ovviamente le necessarie autorizzazioni previste dalla normative e regolamenti vigenti o prescritte dall'autorità amministrativa competente.

**ART. 8) — Inosservanza di norme e contestazioni al conduttore**

La realizzazione di opere non autorizzate preventivamente o in violazione di norme in materia edilizia, sicurezza, igiene e di norme specifiche previste per gli impianti di distribuzione di carburante, produce *ipso jure* la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Eventuali violazioni agli obblighi derivanti dal presente contratto verranno contestate dal locatore al conduttore per iscritto con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o PEC, affinché lo stesso provveda, qualora possibile, a ripristinare la conformità alle condizioni entro il termine indicato nella comunicazione medesima.

**ART. 9) - Responsabilità per danni**

Il Conduttore tiene il locatore indenne da ogni rischio, molestia, pretesa o azione che possano derivare allo stesso da parte di terzi, assumendosi ogni responsabilità al riguardo, secondo le vigenti normative.

Il Conduttore risponde di ogni pregiudizio, danno, responsabilità derivanti e/o connessi alla locazione nei confronti di persone o cose, assumendo a proprio carico tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori ex art. 20149 c.c. e si impegna ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi o pericolosi a persone e cose, nello svolgimento dell'attività, che deve essere improntata a condizioni di massima sicurezza e deve essere attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica.

**ART. 10) — Riconsegna del sedime**

Alla cessazione del contratto il conduttore dovrà rimettere in pristino sia il sottosuolo che il soprassuolo dell'area avuta in locazione, a totale sua cura e spese.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna del sedime alla scadenza, il conduttore deve corrispondere al locatore un'indennità per l'occupazione senza titolo pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale, pari ad 1/365 (un trecentosessantacinquesimo) del canone annuo che sia a quel momento dovuto, cui saranno applicati gli adeguamenti ISTAT automaticamente maturati, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto del locatore a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

**ART. 11) — Spese contrattuali e di registrazione**

Sono a carico del conduttore tutte le spese inerenti alla stipulazione del presente contratto, ad eccezione delle spese di registrazione che sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali. L'imposta di bollo è stata assolta mediante versamento dell'importo di € attraverso il modello di registrazione telematica dei contratti di locazione RLI.

**ART. 12) — Foro competente**

Le Parti eleggono quale Foro competente, in via esclusiva, quello di Novara

**ART. 13) - Elezione domicilio**

Per effetto di legge i contraenti eleggono domicilio:

- il locatore: presso la sede del Comune di Novara;
- il conduttore, a tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi), presso (*specificare*)

**ART. 14) - Riservatezza dei dati**

Il locatore ed il conduttore si impegnano reciprocamente al trattamento dei dati contenuti nel presente contratto in osservanza a quanto disposto dal D.lgs. 196/03 e s.m. e i., esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti *ex lege*.

**ART. 15) — Codice di comportamento**

Il conduttore dichiara di aver preso visione di quanto previsto dal Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Novara pubblicato sul sito [www.comune.novara.it](http://www.comune.novara.it) — amministrazione trasparente — altri contenuti — corruzione — programma triennale per la trasparenza — codice di comportamento — e prende atto che la violazione degli obblighi derivanti dal DPR 16.04.2013 n. 62 (Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici a norma dell'art. 54 del D.Lgs. 30/03/2001 n. 165) costituisce causa di risoluzione del contratto.

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni della L. n. 392/78, del Codice Civile, alle norme vigenti ed agli usi locali. Patti aggiuntivi e/o modifiche avranno efficacia solo se stipulati per iscritto.

E' parte integrante della determinazione dirigenziale  
n. **Patrimonio immobiliare/0000047 del 24/11/2016**

SERVIZIO PROPONENTE:  
**Servizio Patrimonio (13.UdO)**

PARERE TECNICO (art. 49, c. 1 del D.Lgs. 267/2000 e smi)

Si esprime parere **FAVOREVOLE**, in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento.

Novara,

IL DIRIGENTE SERVIZIO  
PATRIMONIO IMMOBILIARE

.....

**SERVIZIO BILANCIO**

Sulla proposta della determinazione in oggetto:

- In ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, esprime il seguente parere .....  
.....
- Attesta che il parere non è stato espresso in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente

Novara,

IL DIRIGENTE

Determinazione non soggetta a visto di regolarità contabile	Data	Il Dirigente
<u><b>Riservato al Servizio Finanziario</b></u> <b>IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO</b> Presa conoscenza del provvedimento sopra riportato appone, ai sensi dell'art. 151, 4° comma, del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000, il <b>VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE</b> attestante la copertura finanziaria al		

Attività – Azione		
<b>Nessuna Attività</b>		
<b>Nessuna Azione</b>		

Tipologia – Anno – CdR – Intervento/Risorsa – Capitolo – Articolo	€	del Bilancio	Impegno / Accertamento N.
Importo già impegnato	0,00		
	0,00		
	0,00		
	0,00		
	0,00		
	0,00		

e rende esecutiva la determinazione.	
Data	<b>IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO</b>
_____	_____