

ALLEGATO N. 5 –

Minuta del contratto di locazione allegato alla documentazione

dell'Avviso Pubblico del 16/02/2022

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO DA ADIBIRE AD USO INDUSTRIALE PER PIATTAFORMA LOGISTICA E/O DEPOSITO E/O PREPARAZIONE E/O CONFEZIONAMENTO E/O COMMERCIO INGROSSO DI GENERI ALIMENTARI DESTINATI ALL'ALIMENTAZIONE UMANA, CON DECORRENZA DAL 01/_____/2022.

L'anno 2022 (duemilaventidue), il giorno (.....) del mese di marzo in San Benedetto del Tronto, con la presente privata scrittura, da valere ad ogni effetto di legge,

TRA

Centro Agro-Alimentare Piceno S.p.a., con sede in San Benedetto del Tronto (AP), CAP 63074, in via Valle Piana n. 80, C.F. e P. IVA 00515220440; REA: AP-N. 100821; mail centro@agroalimentare.it, PEC caapscpa@metapec.it, Tel e Fax 0735.753774, codice SDI M5UXCR1; in persona dell'Amministratore Delegato **Dott.ssa Francesca Perotti**, successivamente denominato **CAAP** ovvero **LOCATORE**,

E

Società, con sede legale a (AP), CAP, in via, C.F. e P. I.V.A, e-mail; pec:; Codice destinazione SDI, Telefono:, in persona del legale rappresentante Sig., nato a(.....) il, C.F., residente a (.....), CAP, in via, che sotto la propria responsabilità dichiara di assumersi ogni derivata conseguenza nei confronti del CAAP e dichiara di essere in possesso dei necessari poteri, successivamente denominata, ovvero **CONDUTTORE**;

PREMESSO CHE:

I) nel Comune di San Benedetto del Tronto, in via Valle Piana n. 80, il Locatore è proprietario di una struttura denominata Centro Agro-Alimentare San Benedetto del Tronto (CAA), ben nota al Conduttore, nella quale sono insediate una pluralità di attività commerciali all'ingrosso, di attività di condizionamento ortofrutta, pesce, carni, florovivaismo, di somministrazione di alimenti e bevande ed altre di servizio e direzionali;

II) in ottemperanza alla Disposizione del Consiglio di Amministrazione C.A.A.P. del 14/06/2021, è stato indetto un Bando Pubblico di Concorso per l'assegnazione in locazione di alcune porzioni immobiliari, site all'interno del Centro Agro-Alimentare San Benedetto del Tronto, in via Valle Piana, 80;

III) il citato Bando Pubblico di procedura negoziale è stato pubblicato all'Albo Pretorio informatico direttamente accessibile dal sito istituzionale dell'Ente Comune di San Benedetto del Tronto (www.comunesbt.it), ai sensi della Legge 69/2009, nonché sul sito internet del Centro Agro-Alimentare Piceno (www.agroalimentare.it), per il periodo dal 16/02/2022 alle ore 13,00 del 02/03/2022;

IV) in data 02/03/2022, alle ore 13,00, al termine delle valutazioni delle offerte pervenute per l'unità immobiliare appresso specificata, è stata constatata dall'apposita Commissione CAAP (il CdA), la regolarità della documentazione e della offerta presentata dalla Società, da parte del suddetto, per il **Lotto n. 1 dell'AVVISO PUBBLICO di locazioni CAAP**, per i locali dell'immobile CAAP N.4, denominato "ex-MERCATO CARNI", distinto con il **subalterno 154 e** avente numero civico **80/ interni 37 ed altri interni**, offrendo di corrispondere i canoni locativi posti a base di procedura;

V) Il Conduttore Società....., esaminati i locali **del subalterno 154**, distinto al numero civico **80/ interno 37**, come meglio rappresentati e descritti nelle planimetrie allegata al presente contratto e controfirmate dalle parti sub. **allegato lett. "A" (colorate in giallo)**, dichiara di volerli adibire a uso **industriale** e di averli trovati in buono stato ed idonei alle proprie esigenze, eccetto alcuni necessari lavori preliminari di ristrutturazione per manutenzioni ordinarie e

straordinarie posti a carico del Locatore che verranno realizzati prima della data di consegna delle chiavi dell'immobile, ed eccetto inoltre gli interventi di addizioni e/o di efficientamento energetico e/o di eventuali migliorie da realizzare a totale onere e spesa del Conduttore. Gli interventi che realizzerà il Locatore sono specificati nell'elenco lavori, **allegato lett. "D"**, con le condizioni descritte al successivo art. 11 Bis;

VI) Il Conduttore dichiara di conoscere ed accettare che il complesso immobiliare è gestito ed amministrato in maniera unitaria dal Locatore;

VII) Codice ATECO dell'attività principale della Società, per **uso industriale per piattaforma distributiva e/o deposito e/o preparazione e/o confezionamento e/o commercio ingrosso di generi alimentari destinati all'alimentazione umana, o per altra attività afferenti l'agro-industria** per le attività dell'oggetto sociale aziendale.

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

ART. 1 – PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione.

ART. 2 – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, REGOLAMENTO DI GESTIONE ED ALTRI REGOLAMENTI ED ALLEGATI

Il Conduttore, con la firma del presente contratto, dichiara di accettare e s'impegna a rispettare e a far rispettare ai suoi dipendenti, collaboratori e in generale ai soggetti di cui debba rispondere, le disposizioni contenute nei seguenti documenti che si allegano, posti a gestione ed amministrazione del complesso immobiliare del Centro Agro-Alimentare (di seguito, per brevità, denominato anche CAA):

Regolamento del Condominio e Regolamento di Gestione del Centro Agro-Alimentare San Benedetto del Tronto e loro allegati, Tabelle Millesimali, Norme per l'ordine interno e suoi allegati, Regolamento del prelievo idrico e degli scarichi nel sistema fognario CAAP, Capitolato delle Prescrizioni Tecniche ed Architettoniche, (**documenti allegato B**) che dichiara di avere esaminato e quindi di ben conoscere.

Il Conduttore si obbliga irrevocabilmente ad osservare ed applicare tutte le successive prescrizioni tecniche che verranno dal Locatore emanate in ordine all'utilizzazione della rete fognante interna del CAAP.

ART. 3 - OGGETTO DEL CONTRATTO E DESCRIZIONE DEI LOCALI

La Società CAAP, come sopra rappresentata, concede in locazione alla Società come in epigrafe indicato, che a tale titolo accetta di condurre in locazione l'immobile rappresentato e descritto nelle planimetrie allegate al presente contratto e controfirmate dalle parti sub. **lett. "A"(colorate in giallo)**, ubicato in San Benedetto del Tronto, via Valle Piana, immobile CAAP N.4 - "ex-mercato carni", individuato con il numero civico 80/interni 37 ed altri interni, costituito da unità immobiliari ed è identificato catastalmente al Catasto Urbano di San Benedetto del Tronto (Codice H769), foglio 29 particella n. 12 e un **subalterno, censito all'Agazia del Territorio, Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno, con le seguenti specifiche:**

- **subalterno 154**, immobile distinto al numero civico 80/ interno 37 ed altri interni, categoria D/8, superficie di circa mq. 1.600,00, rendita catastale (intero sub 154) euro 11.083,17, catasto fabbricati di San Benedetto del Tronto (Codice H769);

Le porzioni immobiliari locate, che hanno una superficie effettiva complessiva lorda di circa 1.600,00 mq (subalterno 154), con annessa area scoperta esclusiva (porzione del subalterno 253/corte generale di proprietà CAAP) non recintata di pertinenza sui quattro lati dell'edificio avente una superficie complessiva di circa mq. 2.100,00 vengono locate "a corpo" (totale area complessiva, di circa mq. 3.700,00).

I locali vengono locati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, che il Conduttore dichiara di conoscere, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e no, accessori, pertinenze e diritti di qualsiasi sorta.

L'immobile viene concesso in locazione corredato dei beni mobili e delle attrezzature di proprietà della Locatrice, come da documentazione fotografica conservata agli atti del CAAP.

ART. 4 - STATO DEI LOCALI

Il Conduttore dichiara di avere attentamente e minuziosamente esaminato gli immobili oggetto del presente contratto e di averli trovati nello stato di fatto in cui si trovano ed idonei all'uso cui sono destinati, eccetto alcuni necessari lavori preliminari di ristrutturazione per manutenzioni ordinarie e straordinarie posti a carico del Locatore che verranno realizzati prima della data di consegna delle chiavi dell'immobile, ed eccetto inoltre gli interventi di addizioni e/o di efficientamento energetico e/o di eventuali migliorie da realizzare a totale onere e spesa del Conduttore.

Gli interventi che realizzerà il Locatore sono specificati nell'elenco lavori, **allegato lett. "D"**, con le condizioni descritte al successivo art. 11 Bis.

Dalla consegna delle chiavi dell'immobile, il Conduttore è costituito custode dei predetti locali e del loro contenuto, e si impegna a mantenerli con la diligenza del buon padre di famiglia e a riconsegnarli nelle medesime condizioni in cui li ha ricevuti, secondo il disposto dell'art. 20 comma 1 del presente contratto, salvo il normale deperimento derivante dall'uso.

ART. 5 - CONSEGNA DEI LOCALI

I locali verranno formalmente consegnati dopo l'avveramento delle condizioni sospensive di cui al successivo art. 28 del presente contratto.

Contestualmente verrà redatto e sottoscritto dalle parti apposito verbale di consegna.

ART. 5 Bis – PENALE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO IN CASO DI RINUNCIA ALLA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE SUB. 154, ENTRO IL TERMINE DI 45 GIORNI DALLA DATA DI AGGIUDICAZIONE.

Nel caso in cui il Conduttore rifiuti di sottoscrivere per qualsivoglia motivo il contratto di locazione entro il termine di 45 giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione formalmente comunicata dal Locatore al Conduttore, e comunque non rispetti le condizioni sospensive indicate all'art. 28 del contratto di locazione, la prima rata della cauzione contrattuale di euro 10.000,00 (diecimila/00), versata dal Locatore al momento della presentazione della propria offerta economica, secondo le indicazioni del bando di gara, verrà definitivamente incamerata dal C.A.A.P. SPA a titolo di penale. Viceversa, qualora il contratto diventi pienamente valido secondo i termini del presente contratto, la citata prima rata versata della cauzione contrattuale di euro 10.000,00 (diecimila/00), seguirà le pattuizioni indicate al successivo art. 10-Deposito cauzionale.

ART. 6 - DURATA DELLA LOCAZIONE E DECORRENZA DEL CONTRATTO

Il contratto di locazione, avrà la durata di **anni sei (06), corrispondenti alla durata prevista e rinnovabile come per legge ex artt. 28 e 29 L. 392/78 (sei anni piu' sei anni), a decorrere dalla data di decorrenza del bollo sanitario CE per lo stabilimento 80/interno 37 ed altri interni, o comunque al piu' tardi, dopo la realizzazione dei lavori di ristrutturazione; in ogni caso, la decorrenza del contratto avverrà entro e non oltre il giorno 01/...../2022**, e comunque alle condizioni sospensive indicate al successivo art. 28 del presente contratto. Il termine del contratto avrà **scadenza il**, e comunque alle condizioni sospensive indicate al successivo art. 28 del presente contratto.

La riconsegna dell'immobile dovrà avvenire con le modalità di cui al successivo art. 20.

ART. 7 - CANONE DI LOCAZIONE *(vedere importo offerto in sede di aggiudicazione bando pubblico)*

Il canone di locazione annuo è pari a complessivi € (euro virgola zero zero) oltre I.V.A. nella misura di legge, da corrispondersi in rate mensili anticipate di € (euro virgola zero zero) oltre I.V.A. nella misura di legge, da versarsi, entro il giorno cinque di ogni mese, tramite **bonifico bancario** a favore del Centro Agro-Alimentare Piceno S.p.a. sul c/c presso la Banca Intesa Sanpaolo Spa, filiale di Porto d'Ascoli, **Coordinate IBAN: IT83 J030 6924 4191 0000 0006 424.**

Il pagamento del primo canone di locazione avverrà secondo le condizioni precisate all'art. 28 (clausola sospensiva e risolutiva) e con le precisazioni indicate all'art. 6 (durata della locazione e decorrenza del contratto)

Il pagamento del canone di locazione comprensivo delle spese e oneri condominiali, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese ed eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo, fatto salvo il diritto ad esercitare separatamente le proprie ragioni.

Il mancato o ritardato pagamento, in tutto o in parte e per qualunque causa, anche di una sola rata mensile del canone locativo e delle spese e oneri per i servizi condominiali, costituirà il Conduttore in mora, con possibilità di risoluzione del contratto per grave inadempimento del Conduttore ex art. 1455 c.c. e con obbligo di risarcire il danno sofferto dal Locatore.

Il canone è unitario, ciascuna rata decorre a mesi anticipati ed in nessun caso è divisibile.

Il Conduttore sarà comunque tenuto, in ogni caso, a corrispondere al Locatore gli interessi di mora sulle somme non corrisposte alle scadenze previste, nella misura del TUR (ex TUS), tasso di riferimento della Banca Centrale Europea, tempo per tempo vigente, aumentato di 8 (otto) punti percentuale annuale, e, in ogni caso, nei limiti della soglia fissata dalla legge n. 108 del 07.03.1996.

Il canone locativo pattuito è comprensivo di tutti gli oneri condominiali e di gestione dei servizi tecnico-amministrativi "condominiali" del Centro Agro-Alimentare San Benedetto del Tronto gestito in maniera unitaria dal Centro Agro-Alimentare Piceno S.p.a., dovuti per l'unità immobiliare condotta in locazione.

ART. 8 - AGGIORNAMENTO DEL CANONE E DELLE SPESE DEI SERVIZI CONNESSI

Ogni anno, trascorso il primo periodo e a partire dal 01/03/2024, e per ogni scatto, il canone e le spese per i servizi condominiali verranno aggiornato automaticamente, senza necessità di apposita

richiesta da parte del Locatore, nella misura massima consentita dalla legge, attualmente pari al 75% delle variazioni rilevate dall'ISTAT sui prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, intervenute nell'anno precedente, conformemente a quanto previsto dall'art. 32 L. n. 392/78.

ART. 9 – IMPUTAZIONE DEI PAGAMENTI

In deroga all'art. 1193 c.c., le parti convengono che i versamenti effettuati dal Conduttore, anche in presenza di sua diversa disposizione o dichiarazione, saranno imputati innanzitutto al rimborso delle spese dovute (condominiali, I.V.A., registrazione, spese legali ecc. ecc.), poi alle penali ed agli interessi, in seguito alla integrazione del deposito cauzionale ed infine ai canoni maturati a cominciare dal più antico.

ART. 10 - DEPOSITO CAUZIONALE

Il Conduttore versa, a titolo di **deposito cauzionale** a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni indicate nel presente contratto, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto o comunque entro i termini indicati al successivo art. 28, la somma di **€26.000,00 (euro ventiseimila virgola zero zero)**, quale corrispettivo di mensilità dei canoni e servizi locativi connessi, come segue:

- **euro 10.000,00 (diecimila/00)**, prima rata dovuta, da versare presso il domicilio del Locatore **entro i termini indicati nel termine di presentazione dell'offerta economica, di cui all'allegato 2 del bando di gara, come anche condizionata nei termini indicati al precedente art. 5/BIS;**
- **euro 8.000,00 (ottomila/00)**, relative alla seconda rata, da versare presso il domicilio del Locatore **entro il 05/01/2023;**
- **euro 8.000,00 (ottomila/00)**, relative alla seconda rata, da versare presso il domicilio del Locatore **entro il 05/03/2023;**

Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il Conduttore abbia adempiuto agli obblighi tutti derivanti allo stesso dal presente contratto.

Non potrà comunque mai essere imputato dal Locatore quale canone locatizio.

In caso di mancata puntuale riconsegna dell'immobile nel suo complesso in buono stato, il Locatore sarà legittimato a trattenere il deposito cauzionale, oltre a quanto stabilito nel successivo art. 20 del presente contratto, ed all'ulteriore risarcimento dei danni.

ART. 10 BIS - UNA TANTUM DI INGRESSO

In riferimento a quanto previsto nell'**allegato 2 del AVVISO Pubblico di Locazioni del 16/02/2022** è a carico del Conduttore il versamento, alla stipula del contratto, dell'importo di **€ 300,00 (euro trecento/00) IVA compresa**, che verrà definitivamente incamerato dal C.A.A.P. S.p.a. a titolo di contributo di ingresso una tantum.

ART. 11 - ONERI E SPESE

Sono a carico del Conduttore, oltre al canone di locazione, le tasse, i tributi, le tasse per lo smaltimento dei rifiuti, apertura e/o voltura di tutte le utenze, servizio internet, imposta di pubblicità, le utenze telefoniche, le spese di energia elettrica per l'illuminazione e forza motrice, i servizi idrici erogati secondo le condizioni specificate all'art. 11/quarter, e comunque tutti gli oneri e spese annesse e connesse comunque inerenti le utenze e l'attività esercitata, compreso tutte le spese e gli oneri da sostenere per l'ottenimento comunitario per l'autorizzazione sanitaria veterinaria ed altre autorizzazioni ove necessarie, per l'attribuzione del riconoscimento CE allo stabilimento produttivo.

ART. 11 Bis - ONERI E SPESE DELLA RISTRUTTURAZIONE PER MANUTENZIONI EDILI ED IMPIANTISTICHE DELL'IMMOBILE CON CIVICO 80/INTERNI 37 ED ALTRI.

Il Conduttore **DITTA**, esaminati i locali delle porzioni del **subalterno 154**, distinti al numero civico **80/ interno 37 ed altri interni** come meglio rappresentati e descritti nelle planimetrie allegate al presente contratto e controfirmate dalle parti sub. **lett. "A" (colorate in giallo)**, dichiara di volerli adibire ad **uso industriale per deposito e/o preparazione e/o confezionamento e/o commercio ingrosso di prodotti alimentari destinati all'alimentazione umana**, per le attività dell'oggetto sociale aziendale e, di averli trovati idonei alle proprie esigenze, eccetto alcuni necessari lavori preliminari di ristrutturazione per manutenzioni ordinarie e straordinarie posti a carico del Locatore che verranno realizzati prima della data di consegna delle chiavi dell'immobile, ed eccetto inoltre gli interventi di addizioni e/o di efficientamento energetico e/o di eventuali migliorie da realizzare a totale onere e spesa del Conduttore.

Gli interventi che realizzerà il Locatore sono specificati nell'elenco lavori, **allegato lett. "D"**.

Ogni altra spesa aggiuntiva, oltre quelle espressamente previste a carico del Locatore, necessaria per realizzare qualsiasi attività e lavoro all'uopo richiesto dalle Autorità Competenti o anche per ottenere le autorizzazioni afferenti l'attività (sia urbanistiche che sanitarie, e quant'altro necessario secondo le vigenti leggi, per l'esercizio delle proprie attività), resterà a totale onere e carico del Conduttore, per espressa pattuizione tra le Parti.

Sono altresì a carico del Conduttore l'ottenimento delle prescritte autorizzazioni sanitarie ed amministrative previste dalle Leggi vigenti (L. n. 283/62; D. Lgs. N. 531/92, salvo altre vigenti ed applicabili al Conduttore).

**ART. 11 ter – ONERE A CARICO DEL CONDUTTORE IN CASO DI RILASCIO
ANTICIPATO DEI LOCALI PRIMA DEL 31/12/2024.**

Nel caso in cui il Conduttore eserciti il diritto di recesso anticipato prima del 31/12/2024, tutti i lavori di ristrutturazione per manutenzione straordinaria realizzati dal Conduttore, resteranno di proprietà del Locatore CAAP, anche nel caso in cui detti beni e lavori non fossero stati ancora interamente pagati dal Conduttore ai relativi Fornitori. In tal caso, l'intero residuo debito (comprensivo di interessi di ritardato pagamento, spese legali, ecc.) ancora da saldare resterebbe a totale onere e spesa del Conduttore.

Si pattuisce altresì che in caso di recesso anticipato prima del 31/12/2024, la cauzione contrattuale di euro 26.000,00 (ventiseimila/00) verrà incamerata dal C.A.A.P. SPA a titolo di penale.

ART. 11/QUATER - ONERI E SPESE PER I SERVIZI IDRICI

Per quanto attiene la fornitura dei servizi idrici integrati (utenza commerciale), per l'acqua potabile (proveniente dal Gestore CIIP SPA) e per l'acqua del pozzo CAAP per uso di processo/lavaggio/irriguo, con fruizione dei servizi dello scarico fognario e della depurazione erogati dal Gestore CIIP SPA, si conviene che:

- sino a quando resterà in vigore l'attuale sistema di erogazione da parte del CAAP e/o da altro Soggetto delegato alla gestione del CAAP, quale unico intestatario delle utenze idriche, i costi per le forniture dei servizi idrici effettuati, come rilevate dagli appositi misuratori di cui sono munite le strutture dello stabilimento ittico, e la proporzionale quota dei costi dei servizi prestati per manutenzione, sostituzione, gestione e funzionamento della rete idrica interna al CAAP, della centrale idrica ed impianti connessi, verranno addebitati al Conduttore con cadenza mensile previa emissione di regolare fattura;
- i pagamenti dovranno essere effettuati tramite bonifico bancario a favore del Centro Agro-Alimentare Piceno S.p.a. sul c/c della BANCA indicata, entro il giorno cinque di ogni mese;
- il pagamento dei servizi idrici non potrà essere sospeso o ritardato da pretese ed eccezioni dal Conduttore, qualunque ne sia il titolo, fatto salvo il diritto ad esercitare separatamente le proprie ragioni.

In considerazione che il Conduttore utilizzerà i servizi idrici sopra descritti, il Conduttore si impegna a pagare mensilmente e immediatamente la fattura che il Locatore stesso gli presenterà; il mancato pagamento di questo servizio alla presentazione della fattura mensile autorizzerà il Locatore a sospenderlo senza nessuna necessità di preavviso.

La mancata osservanza di quanto previsto nel presente articolo costituirà grave inadempimento ex art. 1455 cc, e potrà sostanziare giusta causa di risoluzione del presente contratto, oltre l'obbligo di risarcire il danno.

Il Conduttore sarà comunque tenuto, in ogni caso, a corrispondere al CAAP gli interessi di mora sulle somme non corrisposte alle scadenze previste, nella misura del TUR (ex TUS), tasso di riferimento della Banca Centrale Europea, tempo per tempo vigente, aumentato di 8 (otto) punti percentuale annuale, e, in ogni caso, nei limiti della soglia fissata dalla legge n. 108 del 07.03.1996.

**ART. 12- DOCUMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI SICUREZZA IMPIANTI,
CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA (APE)**

La documentazione amministrativa e tecnica della sicurezza impianti, è presente agli atti della società CAAP SPA.

Il certificato di collaudo e di certificazione energetica, è presente agli atti della società CAAP SPA.

Le parti, di comune accordo, derogano espressamente all'obbligo di allegare al presente contratto la documentazione tecnica relativa ai predetti impianti.

ART. 12bis – RECESSO DEL CONDUTTORE.

12bis.1 - Il Conduttore, dalla data di consegna dei locali, è facoltizzato a recedere dal presente contratto prima della scadenza dello stesso, ai sensi dell'art. 27 L. 392/78, con preavviso minimo di mesi dodici (12) da comunicare al Locatore a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o lettera raccomandata a mani firmata per ricevuta o con posta elettronica certificata (PEC).

ART. 13 - USO DELLA COSA LOCATA

L'immobile oggetto del presente contratto viene concesso in locazione per il solo uso di cui al punto VII) delle premesse, ed in nessun caso il Conduttore potrà variarne la destinazione e/o utilizzarlo per lo svolgimento di diversa attività, salvo consenso scritto del Locatore.

Il presente contratto non conferisce al Conduttore alcuna esclusiva merceologica nel CAA.

Il Conduttore si dichiara edotto e si obbliga irrevocabilmente a rispettare le norme tecniche generali che disciplinano lo scarico delle acque reflue nella rete fognante interna del CAAP, che dichiara di conoscere ed accettare.

Il Conduttore si obbliga irrevocabilmente ad osservare ed applicare tutte le prescrizioni tecniche che verranno dal Locatore emanate in ordine all'utilizzazione della rete fognaria interna del CAA. Qualsiasi eventuale deroga ai suddetti divieti dovrà risultare da atto scritto e firmato dal Locatore.

La violazione di tale obbligo e la destinazione, anche parziale, del locale ad attività differente da quella convenuta costituirà grave inadempimento del Conduttore ex art. 1455 c.c. e potrà essere motivo di risoluzione del contratto ad insindacabile giudizio del Locatore.

ART. 14 - SUBLOCAZIONE, COMODATO E CESSIONE

L'immobile sarà occupato dal Conduttore e dai propri dipendenti.

Al Conduttore è concessa la facoltà di sublocare gli spazi, previa comunicazione e consenso da parte del Locatore, insieme al Conduttore.

In caso di scissione, anche parziale, della società conduttrice in più società beneficiarie, tutte resteranno solidalmente obbligate nei confronti del Locatore, insieme al Conduttore.

Le ulteriori facoltà di sublocazione e cessione del contratto di locazione sono limitate all'ipotesi contemplata dall'art. 36 della L. 392/78 e da essa regolate.

Nelle ipotesi consentite è fatto obbligo al Conduttore di comunicare al Locatore, nel termine di giorni 15 (quindici) dalla formalizzazione, l'avvenuta sublocazione.

Unitamente alla comunicazione di cui al punto precedente il Conduttore dovrà, nello stesso termine di giorni quindici, trasmettere copia del relativo contratto con il subentrante.

In ogni caso di sublocazione, il cedente rimarrà solidamente obbligato con il cessionario al pagamento dei canoni locativi e di ogni altro onere e spesa contemplata, per tutta la durata del contratto.

ART. 15 - ADDIZIONI ED INNOVAZIONI

Al Conduttore è consentito eseguire modifiche, innovazioni, migliorie ed addizioni alla cosa locata soltanto previo consenso scritto del Locatore e, quindi, con le modalità con esso concordate. In tal caso alla scadenza del contratto l'immobile dovrà essere rilasciato al Locatore con tutte le modifiche, le quali si intenderanno acquisite allo stesso, senza che il Conduttore possa pretendere indennizzi di sorta, ai quali rinuncia preventivamente, anche nel caso in cui le opere eseguite costituiscano migliorie, in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 c.c.

Le migliorie ed addizioni che il Locatore decide di acquisire, inoltre, non potranno mai compensare i deterioramenti.

Nel corso del rapporto, il Locatore potrà chiedere il ripristino a spese del Conduttore per le opere non autorizzate, e provvedervi direttamente qualora il Conduttore non ottemperi.

Il Locatore, a fine rapporto, peraltro, avrà facoltà di richiedere la riduzione in pristino dell'immobile, la quale dovrà essere eseguita a cura e spese del Conduttore entro il termine massimo di 60 (sessanta) giorni dalla richiesta. In mancanza il Locatore potrà provvedere alla rimozione delle opere in proprio, addebitando il costo ed i danni al Conduttore, il quale dà il proprio esplicito consenso a che i relativi importi vengano trattenuti azionando la fideiussione bancaria di cui al seguente articolo 27.

La mancata ottemperanza, da parte del Conduttore, del presente articolo, costituirà grave inadempimento degli obblighi da questi contrattualmente assunti ex art. 1455 c.c., e potrà essere motivo di risoluzione del contratto a insindacabile giudizio del Locatore, fermo restando l'obbligo di risarcimento danni in favore del locatore.

ART. 16 - RIPARAZIONI E MANUTENZIONE

Secondo quanto espressamente accettato tra le Parti, al Conduttore, dopo la consegna formale delle chiavi dell'immobile, incombe l'obbligo di provvedere a tutte le spese di manutenzione ordinaria, incluse quelle di manutenzione straordinaria, dovute alla mancata esecuzione di quelle ordinarie. In difetto il Locatore potrà a sua insindacabile scelta, eseguire gli interventi incumbenti sul Conduttore ed a spese di questi, anche durante la locazione.

Restano parimenti ad esclusivo carico del Conduttore i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti gli impianti ed attrezzature installate nell'immobile, sia di quelli che siano stati realizzati dal Conduttore che di quelli che saranno realizzati dal Locatore.

Sono altresì a carico del Conduttore le spese per tutti gli adeguamenti degli impianti alle normative che dovessero entrare in vigore durante la vigenza del contratto, laddove ne abbia interesse.

Le spese di straordinaria manutenzione delle strutture edili dell'immobile sono invece a totale carico del Locatore, fermo restando che quelli di ordinaria manutenzione delle strutture edili sono a carico del Conduttore.

A tal fine il Conduttore si impegna ad avvisare tempestivamente il Locatore, mediante comunicazione scritta e fatta pervenire per posta certificata o a mezzo lettera raccomandata a.r.,

della necessità di interventi di straordinaria manutenzione; l'inadempimento di tale obbligo preclude al Conduttore l'esercizio di qualsiasi azione di risarcimento e/o risoluzione.

Il Conduttore dovrà consentire l'esecuzione di lavori e riparazioni interne ed esterne di straordinaria manutenzione delle strutture edili dell'immobile. In caso di esecuzione di dette opere, dal mese successivo al loro completamento, il Conduttore dovrà corrispondere al Locatore un adeguamento del canone annuo in misura pari al tasso legale su capitale impiegato, che decorrerà dalla data in cui sono state ultimate le opere.

Inoltre, nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c., il Conduttore non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento dei danni e spese o riduzione del canone di locazione, per riparazioni necessarie e indifferibili, all'interno e all'esterno dell'immobile, a meno che i lavori si dovessero protrarre oltre i 60 (sessanta) giorni lavorativi, limitando l'uso ed il godimento della cosa locata oltre la metà della superficie del locale stesso.

In quest'ultimo caso, dal 61° (sessantunesimo) giorno verrà applicata al Conduttore una riduzione del canone per ciascun giorno di inattività pari ad 1/30 del canone mensile da corrispondersi nel periodo di inattività.

ART. 17 - DIRITTO DI ISPEZIONE

Il Locatore, o suoi incaricati, in qualsiasi momento negli orari di apertura/esercizio attività nei suddetti locali, potranno ispezionare o fare ispezionare i locali oggetto del presente contratto e verificare il perfetto funzionamento degli impianti ivi esistenti.

In caso di vendita dell'immobile locato, disdetta o recesso, durante il periodo di preavviso, il Locatore avrà facoltà di far visionare i locali agli interessati, previo semplice avviso telefonico.

La reiterata ed immotivata violazione degli obblighi previsti dal presente articolo da parte del Conduttore comporterà l'obbligo per quest'ultimo di risarcire i danni subiti dal Locatore, determinati convenzionalmente in una mensilità di canone.

ART. 18 - ESONERO RESPONSABILITÀ

Il Conduttore dichiara altresì che gli eventuali danni che dovessero verificarsi alla propria persona o ai propri dipendenti, fornitori e clienti, nonché ai beni propri in conseguenza di nubifragi, allagamenti, umidità o trasudo o infiltrazioni di acqua, rottura o rigurgito di fogne o tubazioni, per guasti o rotture delle condotte e dell'impianto di riscaldamento o inconvenienti derivanti dagli impianti tutti installati sia all'interno della cosa locata che nello stabile o per qualsivoglia altro motivo, ricadranno a suo esclusivo carico, non dovendo per patto espresso ricadere sul Locatore,

salvo che non dipendano da responsabilità del Locatore stesso, potendo il Conduttore agire direttamente nei confronti dei terzi responsabili.

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità né avrà diritto ad indennizzo, compenso o scomputo per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti od omissioni, dolosi o colposi di altri conduttori o di terzi in genere, obbligandosi ad agire ad ogni effetto esclusivamente contro gli autori del danno derivante anche da scassi, rotture, manomissioni, tentativi di furto etc.. Alla sicurezza della cosa locata deve provvedere direttamente il Conduttore.

Il Conduttore inoltre esonera il Locatore da ogni responsabilità in caso di interruzione di utenze e/o servizi che dovessero verificarsi per qualsiasi causa, anche straordinaria, non dipendente dalla sua volontà.

ART. 19 - POLIZZA DI ASSICURAZIONE (RISCHIO LOCATIVO)

Il Conduttore si obbliga a sottoscrivere e a consegnare copia al Locatore, a sua cura e spese, di idonea polizza assicurativa, per tutta la durata del rapporto locatizio, contro i danni sia totali che parziali subiti dai beni oggetto della presente locazione, a seguito di incendio, esplosione, scoppio, fumo, nonché per la R.C.T. della conduzione, per un massimale non inferiore ad Euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila/zero zero), con le seguenti avvertenze:

- la Compagnia Assicuratrice, a scelta del Conduttore, dovrà essere di primaria importanza sul territorio nazionale e comunque di gradimento del Locatore;
- le garanzie assicurative debbono coprire il costo di ricostruzione a nuovo dei beni locati (immobile ed impianti) secondo i valori indicati dal Locatore (€ 1.500.000,00) e, circa il settore di rischio, debbono tenere conto della reale attività svolta e del relativo grado di rischio;
- poiché i beni immobili sono già assicurati dalla Proprietà per il solo rischio riconducibile alla stessa, inclusi atti vandalici, attentati ed eventi atmosferici, le garanzie sopra richieste potranno essere limitate al cosiddetto “**rischio locativo**”;

-Il Locatore precisa che gli immobili locati sono già assicurati per il rischio Incendio ed altri rischi, con la società ZURICH ASSICURAZIONI SPA, con la polizza N. 513A8181 sottoscritta il 30/10/2021.

- il contratto assicurativo dovrà contenere la rinuncia dell'assicuratore alla facoltà di rivalsa contro la Proprietà e contro i terzi Conduttori vicini, quando assicurati con la medesima Compagnia;
- la durata del contratto assicurativo dovrà essere non inferiore alla durata del presente contratto e, ove contenga la facoltà di rescindibilità annua, sarà obbligo del Conduttore presentare un nuovo

contratto assicurativo con altra primaria Compagnia, parimenti gradita al Locatore, prima di esercitare di fatto la suddetta facoltà di rescissione. Qualora il Conduttore eserciti la facoltà di rescissione senza aver presentato al Locatore un nuovo contratto assicurativo, il CAAP avrà facoltà di stipulare dette polizze in luogo del conduttore inadempiente, con diritto di rivalsa nei confronti di quest'ultimo per i premi corrisposti;

- circa la liquidazione dei danni indennizzabili a termini di polizza, dovrà essere previsto un vincolo a favore della Proprietà, che lasci a quest'ultima la facoltà di agire in proprio sul diritto all'indennizzo; resta inteso che il vincolo di cui sopra non potrà comunque essere esercitato sugli indennizzi riguardanti eventuali altri beni danneggiati non di proprietà del Locatore, ancorché garantiti con la medesima polizza assicurativa;

La suddetta polizza dovrà essere presentata per visione al Locatore e rilasciata una copia; analogamente dovranno essere presentati i rinnovi annuali.

ART. 20 - RILASCIO LOCALI E PENALE PER RITARDO

Al termine della locazione, ed in ogni caso di sua cessazione, il Conduttore dovrà riconsegnare i locali, insieme a tutte le chiavi ricevute, in buono stato locativo e di manutenzione ed in perfetto ordine, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso consentito.

La riconsegna delle chiavi non è liberatoria, se non accompagnata da un verbale di riconsegna e di constatazione dello stato del bene locato sottoscritto da entrambe le parti.

In caso di non puntuale riconsegna dell'immobile alla cessazione del contratto, qualunque ne sia la causa, il Conduttore è tenuto a versare al Locatore una penale di importo pari ad una mensilità dell'ultimo canone corrisposto. Qualora il ritardo si protragga oltre i 30 (trenta) giorni per cause imputabili al Conduttore, quest'ultimo dovrà altresì versare al Locatore, dal trentunesimo giorno di ritardo, una indennità di occupazione pari ad 1/30 dell'ultimo canone di locazione corrisposto per ciascun giorno di ritardo. Tale indennizzo dovrà essere corrisposto ogni 10 (dieci) giorni.

ART. 20 bis. – MODIFICA DELLA SEDE LEGALE

Il Conduttore, qualora durante il rapporto locatizio abbia stabilito la propria sede legale presso i locali di proprietà del CAAP, si impegna, entro e non oltre i 30 (trenta) giorni successivi al rilascio, a modificare presso il registro delle imprese tale indicazione, inserendo un differente recapito.

E' fatto espresso divieto al Conduttore di indicare il recapito degli immobili locati come sede legale di altre società ad esso collegate.

Nel caso in cui vengano violate le disposizioni di cui al presente articolo, il Conduttore sarà tenuto al versamento in favore del CAAP di una penale pari all'importo di n. 2 (due) canoni di locazione.

ART. 21 – ATTREZZATURE PRESENTI NEI LOCALI

Al verificarsi di una qualsiasi delle ipotesi di risoluzione del contratto di locazione, il Locatore potrà, a suo insindacabile giudizio, rientrare in possesso della porzione immobiliare oggetto del presente contratto, accantonando in idonei locali e/o sui piazzali del Centro Agroalimentare, a spese del Conduttore, e qualora quest'ultimo non vi provveda, eventuali materiali, attrezzature, documenti o beni di qualunque natura rinvenuti nell'immobile, con esonero per il Locatore da ogni eventuale e conseguente responsabilità per distruzione, deterioramento, furto e comunque perdita o diminuzione di valore di detti materiali e attrezzature.

ART. 21 bis - RINUNCIA ALLA TUTELA POSSESSORIA

Al verificarsi di una qualsiasi delle ipotesi di risoluzione del contratto di locazione, il Locatore potrà, a suo insindacabile giudizio, rientrare in possesso della porzione immobiliare oggetto del presente contratto, accantonando in idonei locali, a spese del Conduttore, eventuali materiali o attrezzature rinvenute nell'immobile.

A tale effetto il Conduttore, fin da ora, rinuncia alla tutela possessoria.

ART. 22 - ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di atti anche esecutivi nonché di convalida di sfratto o di licenza, il Conduttore elegge domicilio presso l'immobile locato ovvero, in caso di mancato ricevimento della notifica o in caso di abbandono dell'immobile stesso, in _____, via _____, n.____, ovvero in mancanza di ricevuta, presso l'ufficio del Centro-ingressi CAAP in via Valle Piana,80 a San Benedetto del Tronto, ove è presente lo stabile dell'immobile locato.

Il Conduttore si assume l'obbligo di comunicare al Locatore suoi eventuali trasferimenti della sede sociale.

ART. 23 - SOGGEZIONE AD IMPOSTA E REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Il presente contratto è soggetto ad I.V.A.

Le spese di segreteria per la formalizzazione e per la registrazione del contratto e per il rinnovo annuale di registrazione del contratto locativo, sono ripartiti al 50% tra le Parti (euro 25,00+iva per ciascuno delle parti). L'imposta di registro viene ripartita al 50% tra il Locatore ed il Conduttore; oneri di cui al D.L. del 04/07/2006 n. 223, e successive integrazioni e modificazioni, ai sensi

dell'art. 35, comma 10 (imposta di registro ed imposta di bollo: recuperi del 50% dell'importo dovuto).

ART. 24 – MODIFICHE DEL CONTRATTO

Qualsiasi modifica al presente contratto non può aver luogo né può essere provata se non mediante atto sottoscritto dalla parte nei cui confronti la modifica viene fatta valere, non potendosi una eventuale tolleranza, anche se reiterata, di inadempimenti o ritardati adempimenti agli obblighi contrattuali, come tacita modifica o abrogazione dei patti che li prevedono.

ART. 25- TRATTAMENTO DEI DATI

Le parti convengono espressamente di autorizzarsi reciprocamente il trattamento e la comunicazione a terzi dei propri dati personali ex D.Lgs. 196/03 e del Regolamento Europeo sulla Privacy n. 2016/679 in vigore dal 25.5.18, in relazione agli adempimenti connessi al rapporto di locazione (**Allegato lettera “C”**). .

ART. 26 – NORME APPLICABILI

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le disposizioni della L. 392/78 in quanto applicabili, quelle del Codice Civile nonché gli usi e consuetudini locali.

ART. 27 – FIDEIUSSIONE ASSICURATIVA/ATTO DI FIDEJUSSIONE

In virtù del fatto che il Conduttore realizzerà a suo carico e spese i necessari lavori preliminari di ristrutturazione edile ed impiantistica dei locali, di cui all'allegato A/bis, il Locatore dispensa il Conduttore dalla presentazione della fidejussione assicurativa di garanzia per il pagamento dei canoni locativi mensili, comprensivi delle spese condominiali e, di ciò si dà formale evidenza.

ART. 28 – CLAUSOLA SOSPENSIVA E RISOLUTIVA

La validità ed efficacia del presente contratto è sospensivamente condizionata al verificarsi, entro e non oltre il/...../2022 (**entro il termine di 45 giorni decorrente dalla data di aggiudicazione del Conduttore**), delle seguenti circostanze di cui al punto 1:

1 –versamento dell'importo della **prima rata prevista per il deposito cauzionale (art. 10)** complessivo di euro 10.000.000,00 (euro diecimila/00), fuori dal campo di applicazione iva, secondo le condizioni di gara e indicate nell'allegato 2 del predetto avviso pubblico, come richiamate all'art. 5Bis e art. 10 del presente contratto.

La validità ed efficacia del presente contratto è sospensivamente condizionata al verificarsi, entro e non oltre il/...../2022, delle seguenti circostanze di cui al punto 2 :

2 – sottoscrizione del contratto di locazione e suoi allegati, in duplice originale e versamento dell'importo previsto per “**una tantum di ingresso**” (art. 10bis) di Euro 300,00 (€trecento/00).

La validità ed efficacia del presente contratto è anche sospensivamente condizionata anche al verificarsi, entro e non oltre il/...../2022, delle seguenti circostanze di cui al punto 3:

3- consegna e approvazione da parte del CAAP della **polizza assicurativa per il rischio locativo** (vedi condizioni descritte all'art. 19).

In caso di mancata presentazione di polizza assicurativa per rischio locativo da parte del Conduttore, il Locatore è espressamente facoltizzato a sottoscrivere la suddetta polizza con primaria Compagnia Assicurativa ed a intere spese a carico del Conduttore.

Nel caso in cui tutte le condizioni previste **non** si siano verificate nel precisato termine del presente art. 28, il presente contratto si intenderà definitivamente risolto e comunque inefficace per le Parti.

Viceversa, nel caso in cui nel precisato termine si siano verificate tutte le condizioni previste, il contratto di intenderà efficace tra le Parti e conseguentemente, entro il/...../2022 verrà redatto e sottoscritto tra le Parti il verbale di consegna delle chiavi al Locatore dei locali con civico 80/interno 37.

ART. 29 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Inadempienze gravi come quelle previste dagli artt. 1 – Premesse ed allegati; 2 – Regolamenti di gestione; 3 – Oggetto del contratto e descrizione dei luoghi; 4 – Stato dei luoghi; 5 – Consegna dei locali; 6 – Durata della locazione; 8 – Aggiornamenti del canone e delle spese dei servizi connessi; 9 – Imputazione dei pagamenti; 10 – Deposito cauzionale; ART. 10 BIS - UNA TANTUM DI INGRESSO; 11/quarter – Oneri e spese per i servizi idrici; 12 – documenti amministrativi e tecnici di sicurezza impianti, certificato di collaudo e certificazione energetica (APE); 12 bis –Recesso del Conduttore. 18 – Esonero responsabilità; 20 – Rilascio locali e penale per ritardo; 20 bis – Modifica della sede legale; 21: Attrezzature presenti nei locali; 22 – Elezione di domicilio; 23- Soggezione ad imposta e registrazione del contratto; 24 – Modifiche del contratto; 25 – Trattamento dei dati; 26 – Norme applicabili,

inadempienze gravi come quelle previste dagli artt. 5 Bis – PENALE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO IN CASO DI RINUNCIA ALLA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE SUB. 154, ENTRO IL TERMINE DI 45 GIORNI DALLA DATA DI AGGIUDICAZIONE, 7 – Canone di locazione; 11 – Oneri e spese;

11 bis – Oneri e spese della ristrutturazione per manutenzioni straordinarie dell'immobile subalterno 154 con civico 80/interno 37 ed altri interni; 11Ter – Onere a carico del Conduttore in caso di rilascio anticipato prima del 31/12/2024; 13 – Uso della cosa locata; 14 – Divieto di sublocazione, comodato e cessione; 15 – Addizioni ed innovazioni; 16: Riparazione e manutenzione; 19 – Polizza di assicurazione, comporteranno la facoltà del Locatore di dichiarare, con semplice comunicazione scritta a mezzo di raccomandata a.r., la risoluzione "ipso iure" del presente contratto per colpa del Conduttore a norma dell'art. 1456 c.c., fermo restando il suo obbligo di versare il dovuto al Locatore ed il risarcimento dei danni eventualmente patiti.

30 -- SARTORIALITA'

Tutte le clausole del presente contratto sono state puntualmente negoziate tra le Parti e pertanto non richiedono la doppia sottoscrizione ex art. 1341, comma II c.c. e sono state altresì definite in modo unitario in relazione alle concessioni che ciascuna parte ha fatto all'altra anche in clausole differenti.

31 - FORO COMPETENTE

Ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti in ordine alla interpretazione e/o esecuzione del presente accordo è rimessa dalle parti alla competenza, in via esclusiva ed inderogabile, del Foro di Ascoli Piceno.

L.c.s.

San Benedetto del Tronto (AP), lì/...../2022

Allegati:

A) Planimetrie (colorate in giallo);

B) Regolamento di Condominio e Regolamento di Gestione del Centro Agro-Alimentare

San Benedetto del Tronto e suoi allegati, Tabelle Millesimali, Norme per l'ordine interno

e suoi allegati, Regolamento del prelievo idrico e degli scarichi nel sistema fognario CAAP,

Capitolato delle Prescrizioni Tecniche ed Architettoniche;

C) Informativa ex art. 13 D.Lgs 196/2003 e del Regolamento Europeo sulla Privacy n. 2016/679 in vigore dal 25.5.18;

D) – ELENCO lavori di ristrutturazione per manutenzioni ordinarie e straordinarie delle strutture e degli impianti, preliminarmente necessari da realizzare nell'immobile (subalterno 154), avente

civico n. 80/ interni 37 ed altri, poste a carico del Locatore e da eseguire prima della consegna formale delle chiavi dell'immobile.

IL CONDUTTORE

SOCIETA'

Il Legale rappresentante

.....

IL LOCATORE

Centro Agro-Alimentare Piceno S.p.a.

L'amministratore delegato

Dott.ssa Francesca Perotti