

San Benedetto del Tronto, lì ___/___/_____

Prot. N.

File: Modulo di Richiesta per locazioni CAAP.doc

Spett. Ditta

Oggetto: Locazione di unità immobiliari site nel Centro Agro-Alimentare San Benedetto del Tronto. - Richiesta documenti da presentare prima della stipula del contratto.

Come da colloqui intercorsi chiedo cortesemente di farci avere i seguenti documenti usualmente richiesti preliminarmente ai promittenti conduttori di immobili di proprietà del C.A.A.P. Spa:

1. **domanda di locazione**, in carta semplice, in cui si specifica l'attività che la ditta intende svolgere nei locali siti nel Centro Agro-Alimentare San Benedetto del Tronto, in via Valle Piana n. **civ. 80/interno n.** _____, all'interno dell'edificio denominato - Mercato Ortofrutticolo - Mercato Ittico - **Direzionale**;
2. copia di un valido **documento di riconoscimento del legale rappresentante e copia della tessera sanitaria (per il codice fiscale)**;
3. copia di un recente **certificato di iscrizione della ditta alla C.C.I.A.A.**;
4. copia dell'**ultima denuncia dei redditi della ditta**;
5. **impegno a prestare una idonea GARANZIA (FIDEJUSSIONE O ALTRE GARANZIE) obbligatoria per garantire i pagamenti delle rate dei canoni locativi e i servizi** (si allega fac-simile), con l'avvertenza che la garanzia scelta dal Cliente, dovrà essere di gradimento del Locatore.
Inoltre, alla firma del contratto vengono richiesti:
6. **polizza di assicurazione** (come specificato nell'art. 19 del contratto stesso – si allega fac-simile): per così detto **“RICHIO LOCATIVO”**.
7. **eventuale altro**, richiesto dal CAAP durante la stipula del contratto.

Il Centro Agro-Alimentare Piceno Spa si riserva, comunque, la facoltà di chiedere in seguito ulteriori documenti per il completamento della pratica in oggetto.

Informiamo inoltre che, tenuto conto della richiesta di locazione - che andrete a formalizzare presentando i documenti sopra elencati – dei suddetti locali per complessivi mq _____ circa, e vista la **tariffa del canone di locazione**, comprensiva dei servizi condominiali, pari ad € _____/mq/mese + IVA, applicata a N..... mesi da conteggiare per la **cauzione integrativa** a garanzia dei pagamenti fitti ed oneri, ne deriva che la GARANZIA da prestare dovrà essere pari ad

€..... (IVA compresa).

Inoltre, si avverte che i locali verranno formalmente consegnati al verificarsi delle seguenti 4 condizioni:

- A) **Versamento del deposito cauzionale – tre mensilità del canone locativo, escluso iva -(art. 8 contratto);** € _____
- B) **Consegna della polizza assicurativa RCT rischio locativo (art. 19 contratto), vedi allegato;**
- C) **Pagamento della prima mensilità di canone di locazione (compreso l'iva di legge);** € _____
- D) **Presentare la “GARANZIA (FIDEJUSSIONE O ALTRA GARANZIA)”, di gradimento del Locatore per garantire numero mensilità di canone locativo comprensivo dell'i.v.a..**

In difetto, trascorso un termine assegnato, il contratto diventerà definitivamente nullo ed inefficace.

CENTRO AGRO-ALIMENTARE PICENO Società per Azioni (siglabile C.A.A.P. S.p.A.)

Sede Legale/Operativa: 63074 San Benedetto del Tronto (AP), via Valle Piana, 80;

www.agroalimentare.it; e-mail: centro@agroalimentare.it; Pec: caap@metapec.it; tel/fax 0735 753774-6;

C.F./p. I.V.A.: 00515220440; REA: AP-n. 100821; Capitale Sociale versato: € 6.289.929,00.



Eventuali ulteriori dettagli contrattuali potranno tuttavia essere definiti, anche durante la stipula del contratto, con l'Amministratore Delegato di C.A.A.P. S.p.a., dott.ssa Francesca Perotti.

Distinti saluti.

CENTRO AGRO-ALIMENTARE PICENO S.P.A.

1) -TESTO DELLA GARANZIA/FIDEJUSSIONE APPROVATO DA C.A.A.P. S.P.A.

Spett.le
Centro Agro-Alimentare Piceno S.p.a.
Via Valle Piana, n. 80
63074 – San Benedetto del Tronto (AP)

Oggetto: GARANZIA /FIDEJUSSIONE _____

Premesso che:

-La società "Centro Agro-Alimentare S.p.a." con sede in via Valle Piana, n. 80 a San Benedetto del Tronto (AP), CAP 63074, si è impegnata a concedere in locazione l'unità immobiliare sita in via Valle Piana, n. 80/_____, a San Benedetto del Tronto (AP), catastalmente distinta in detto Comune al foglio 29, particella n.12, sub. _____, alla società

"_____
_____ " con sede in via _____, n. _____, in
_____ (_____), CAP _____,

P.IVA _____,

con contratto in data ____/____/____ in attesa di registrazione.

-a garanzia di tutti gli obblighi (oppure limitatamente ad una sola determinata obbligazione) assunti in dipendenza del contratto medesimo è richiesto una GARANZIA/fideiussione di

€ _____ (euro _____);

-resta inteso che la presente fideiussione produrrà la sua efficacia alla stipula del contratto di locazione.

Tutto ciò premesso

Il "Garante" _____, con sede in _____, via
_____, n. _____, e per esso la Filiale di
_____ sita in _____ via
_____, n. _____, CAP _____, in persona del

CENTRO AGRO-ALIMENTARE PICENO Società per Azioni (siglabile C.A.A.P. S.p.A.)

Sede Legale/Operativa: 63074 San Benedetto del Tronto (AP), via Valle Piana, 80;

www.agroalimentare.it; e-mail: centro@agroalimentare.it; Pec: caap@metapec.it; tel/fax 0735 753774-6;

C.F./p. I.V.A.: 00515220440; REA: AP-n. 100821; Capitale Sociale versato: € 6.289.929,00.

Sig. _____, nato a _____, il
_____/_____/_____, responsabile della Garanzia/Fidejussione, si costituisce fideiussore per
conto della _____ società
“ _____”, con sede in

via _____ n. _____, in _____
(_____), P.IVA _____ ed a Vostro favore, sino alla
concorrenza dell'importo massimo, onnicomprensivo, di € _____/
(euro _____), a garanzia della esatta osservanza
del predetto contratto (o della singola obbligazione).

La Garanzia/fidejussione viene prestata con espressa rinuncia al beneficio della preventiva
escussione del conduttore ed al preventivo consenso.

Il Garante _____
effettuerà i pagamenti dovuti in forza della presente garanzia/fidejussione su semplice Vostra richiesta
scritta, a mezzo raccomandata R.R., nel termine di giorni trenta, rimossa ogni eccezione anche in ordine al
rapporto sottostante. La presente fidejussione sarà valida sino alla fine del contratto di locazione
_____ - (durata contrattuale della locazione di anni sei + sei) e si intenderà automaticamente
prorogata per tutto il periodo della locazione, salva la nostra esplicita revoca da comunicarVi con lettera
raccomandata almeno trenta giorni prima della scadenza.

Nel caso di mancato tempestivo pagamento diretto anche di un solo canone mensile, il locatore
espressamente ed irrevocabilmente autorizzato, parallelamente e contestualmente all'incasso della
garanzia/fidejussione, che per espressa pattuizione non comporta sanatoria, ad attivare la procedura di sfratto
per morosità e/o risoluzione del contratto.

Il mancato rinnovo della fidejussione o l'intervenuta inefficacia della stessa costituirà, per espressa
pattuizione, motivo di risoluzione del contratto per grave inadempimento, ex art. 1456 C.C.

Resta inteso che, in caso di comunicazione di revoca e/o recesso da parte dell'Istituto/Soggetto
Garante sottoscritto, avrete tempo sessanta giorni dalla data di ricevimento della relativa comunicazione per
richiedere all'Istituto/Soggetto garante
stesso - Filiale/Agenzia/Istituto di _____, via
_____,-,

n. _____ - CAP _____, quanto dovutoVi in dipendenza della presente
garanzia/fidejussione, sino e non oltre la citata data di scadenza.

Trascorso detto termine, sarete considerati decaduti da ogni diritto nei confronti dell'Istituto,
ancorché il documento originale della presente fidejussione non sia restituito all'Istituto medesimo.

Resta in ogni caso, fermo che i diritti derivanti dalla presente garanzia non saranno in alcun modo
cedibili o trasferibili a soggetti diversi dal beneficiario originario della garanzia stessa.

La presente garanzia sarà regolata dalla legge Italiana.
Foro competente per qualsiasi controversia sarà quello di Ascoli Piceno.

2) -TESTO della “Polizza assicurativa per rischio locativo” APPROVATO DA C..A.A.P. S.P.A. e da stipulare per l’affitto di immobili siti nel Centro Agro-Alimentare San Benedetto del Tronto (AP).

ART. 19 - POLIZZA DI ASSICURAZIONE

Il Conduttore si obbliga a sottoscrivere, a sua cura e spese, idonea polizza assicurativa 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 1.032.913,80 (unmilionetrentaduemilanovecentotredicieuro/ottantacentesimi), con le seguenti avvertenze:

- la Compagnia Assicuratrice, a scelta del Conduttore, dovrà essere di gradimento del Locatore;
- le garanzie assicurative debbono coprire il costo di ricostruzione a nuovo dei beni locati (immobile ed impianti, per € il valore lo indicherà il CAAP in base all’immobile oggetto di locazione) secondo i valori indicati dal Locatore 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, incluso 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 UNIPOL/SAI ASSICURAZIONI SPA, con la polizza N. 1/2346/43/152753382.

- 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;
- 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.
- i macchinari e gli impianti tecnologici, ove esistono, locati con il presente contratto, debbono essere adeguatamente assicurati contro i danni derivanti da “guasto macchine”, quando l’evento dannoso è riconducibile alle responsabilità del Conduttore.

CENTRO AGRO-ALIMENTARE PICENO Società per Azioni (siglabile C.A.A.P. S.p.A.)

Sede Legale/Operativa: 63074 San Benedetto del Tronto (AP), via Valle Piana, 80;
www.agroalimentare.it; e-mail: centro@agroalimentare.it; Pec: caap@metapec.it; tel/fax 0735 753774-6;
C.F./p. I.V.A.: 00515220440; REA: AP-n. 100821; Capitale Sociale versato: € 6.289.929,00.