C.A.A.T.
CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO

Data ……..
Prot. N. ……

Edif. 01 **PIANO T Modulo 35H**
DITTA

CONTRATTO DI LIBERA LOCAZIONE COMMERCIALE

ai sensi degli artt.1571 e seguenti del Codice Civile e della Legge 27 luglio 1978, n.392.

La Società Consortile per Azioni **C.A.A.T. Centro Agro-Alimentare Torino**, con sede legale ed amministrativa in Grugliasco, Strada del Portone n. 10, C.F., Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Torino **05841010019**, (già Registro Imprese Tribunale di Torino N. 4335/89), Tel. 011 3496810, Fax. 011 3495425, E-mail: caat@caat.it, in persona del Direttore Generale Gianluca Cornelio Meglio, domiciliato presso la sede della Società,
LOCATORE,

CONCEDE IN LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE A

CONDUTTORE
CHE ACCETTA per sé ed aventi causa, il seguente immobile:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Porzioni di fabbricato site nel Centro Agro Alimentare Torino, ubicato nel Comune di **GRUGLIASCO (TO)**, Strada del Portone 10, CAP 10095, con altro ingresso (Ingresso principale del Centro agro alimentare) in Strada del Portone 30 di GRUGLIASCO (TO), inserite all'interno **dell'Edificio 01 Mercato Ortofrutticolo**, graficamente rappresentate nella planimetria che, sottoscritta dai contraenti, si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale**,** così costituite:

A) Modulo 35h, contrassegnato nella planimetria allegata con colore giallo e così costituito:
AREA CONCESSA IN LOCAZIONE
terra mq 50,80

AREE CONCESSE IN COMODATO (dietro il pagamento delle relative spese) e a condizione, comunque, del permanere della locazione
deposito mq 12,20
servizio igienico mq 7,75

Non sono oggetto del presente accordo, non potendo pertanto il CONDUTTORE disporne o comunque farne uso, i locali siti al piano primo della porzione di immobile

Le predette porzioni fanno parte del Fabbricato registrato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di **GRUGLIASCO**, Foglio n. **20**, particella **319** sub **58**.

BOZZA

Le porzioni locate a piano terra sono, più dettagliatamente, costituite da:
- un primo vano a doppia altezza, con accesso diretto da galleria
- un secondo vano, retrostante il primo e posizionato sotto il piano soppalco, dotato di controsoffitto e rivelatore di fumo, con accesso da porta interna e delimitato da divisorio in muratura.

Il piano terreno confina ad ovest con ambiente assegnato ad altro locatario, ad est con camminamento pedonale comune, a nord con locale tecnico e locale magazzino (concesso in comodato), mentre a sud affaccia sulla galleria commerciale, tramite ampia finestratura e porta di accesso.
Una scala interna a chiocciola, realizzata in carpenteria metallica (in parte incastrata in parte imbullonata), collega il piano terra al piano soppalco, quest'ultimo escluso dalla locazione.
Il modulo locato è dotato sia di illuminazione naturale diffusa, che permea dalle finestre ubicate sul fronte nord piano primo, sia di illuminazione naturale zenitale, attraverso il lucernario posto a lastrico solare.
I locali sono riscaldati attraverso impianto centralizzato, che eroga calore da lunedì a venerdì durante gli orari di apertura del Centro, collegato a termosifoni a muro.
Nel locale sotto soppalco sono ubicati il punto di allaccio allo scarico in fognatura nera ed il punto di consegna dell'adduzione acqua potabile. Il LOCATORE predispone punto di consegna alimentazione elettrica, secondo potenza e tensione richieste dal CONDUTTORE, tramite quadretto di distribuzione dotato di sezionatore ed interruttore magnetotermico, i cui costi di fornitura ed installazione sono a carico del CONDUTTORE. L'impianto di distribuzione elettrica, interno ai locali, sarà realizzato a cura e spesa del CONDUTTORE, sulla base di progetto predisposto da proprio professionista abilitato.
Gli ambienti locati sono dotati di pavimentazione in piastrelle di gres fine porcellanato, pareti intonacate al civile, finestre e porte-finestra in alluminio e vetro, porta interna tamburata rivestita in laminato.

Il locale è posto ad esclusivo servizio dell'utenza del CAAT e di soggetti previamente abilitati da CAAT SCPA ad accedere alle aree, di natura privata, del Centro
Esso, pertanto, non è un locale pubblico o aperto al pubblico indifferenziato degli utenti.

Le metrature indicate - al pari di quelle che seguono - s'intendono come base di calcolo pattuita ai fini contrattuali. La locazione, tuttavia, concerne la messa a disposizione delle predette aree "a corpo" e non "a misura".

Le porzioni concesse in comodato sono, più dettagliatamente, costituite da:
- magazzino, posto sul retro degli ambienti locati, accessibile da corridoio trasversale tramite porta tagliafuoco munita di serratura e delimitato, sui quattro lati, da muratura in blocchi di cls.
- Servizio igienico, prospiciente il magazzino ed accessibile dal corridoio trasversale, dotato di wc, doccia, lavabo, rivestimento pareti e pavimento in piastrelle, porte tamburate rivestite in laminato

CAAT si riserva di concedere in comodato i locali siti al piano primo della porzione di immobile (mq 40,43), dietro pagamento delle relative spese, fermo restando che i lavori

BOZZA

per la fruibilità di tale spazio si intendono ad esclusivo carico del CONDUTTORE senza alcuno riconoscimento economico.

PATTI E CONDIZIONI

1. ATTIVITA' E INTERVENTI CONSENTITI

Le porzioni di immobile locate devono essere utilizzate esclusivamente per lo svolgimento di servizi di supporto (bar, ristorante, self service, negozi etc), attività rivolte ai soli utenti del mercato abilitati da CAAT ad entrarvi, con espresso divieto al CONDUTTORE di mutare, anche in parte e anche solo temporaneamente, detti usi. E' espressamente escluso, per la natura del Centro, che possano svolgersi, in generale all'interno del Centro e/o in specie, entro i locali condotti, attività rivolte al pubblico generalizzato degli utenti.

2. MODIFICHE AI LOCALI - STATO DI CONSEGNA

2.1 Il conduttore si impegna a non apportare alcuna modifica ai locali, nonché agli impianti tutti (anche per il posizionamento di celle frigo, *etc.*), senza il preventivo consenso prestato, pena la nullità, per iscritto dal locatore.

2.2 I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzati – e ciò in espressa deroga a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 c.c. – resteranno a favore del locatore al termine del rapporto senza che da questo sia dovuto compenso e/o indennizzo alcuno e fatto in ogni caso salvo il diritto del locatore di chiedere il totale o parziale ripristino dei locali a cura e spese del CONDUTTORE.

I locali e le attrezzature ivi presenti verranno restituiti dal CONDUTTORE al termine della locazione nello stato di fatto e di diritto in cui sono stati consegnati, salvo le modifiche e gli adeguamenti eventualmente intervenuti ed autorizzati come al punto che precede.

2.3 Il CONDUTTORE, in ordine all'adeguatezza dei locali, ribadisce in questa sede che essi risultano accettati nello stato di fatto rilevato alla consegna. In ordine ad eventuali adattamenti strutturali e/o addizioni che si rendessero necessari e/o opportuni in relazione all'attività che il CONDUTTORE intende esercitarvi questo s'accolla fin d'ora ogni relativo costo ed adempimento, sollevando espressamente il LOCATORE da qualsivoglia intervento e/o responsabilità a riguardo. Più in particolare, anche in relazione a tali necessarie e/o opportune modifiche (anche solo parziali) dell'immobile, il CONDUTTORE s'obbliga ad ottenere dal LOCATORE una previa autorizzazione scritta ai fini dell'esecuzione delle relative opere le quali nondimeno, al termine della locazione, resteranno a favore del LOCATORE – salvo che questi ne richieda la messa in pristino, a cura e spese del CONDUTTORE, senza diritto alcuno di quest'ultimo a compenso e/o indennizzo, e ciò in espressa deroga a quanto previsto dall'art. 1592 e 1593 c.c.. In tale ipotesi, comunque, resterà a pieno carico del CONDUTTORE l'eventualità che le autorità sanitarie e/o la CCIAA, etc. non concedano le autorizzazioni utili ai fini dell'effettuazione dell'attività. Anche in ordine ai profili appena specificati il CONDUTTORE s'obbliga a manlevare in ogni sede il LOCATORE da ogni responsabilità e pretesa di terzi.

2.4 Il CONDUTTORE s'obbliga nei riguardi del LOCATORE a sostenerlo e adiuvarlo – intervenendo anche in causa spontaneamente o su chiamata di CAAT – laddove terzi abbiano ad assumere qualsivoglia responsabilità del LOCATORE comunque connessa e/o relativa all'effettuazione delle attività oggetto del presente contratto. Il CONDUTTORE, inoltre, nella denegata ipotesi di soccombenza di CAAT a tal riguardo, assume fin d'ora su di sé, in pari misura ed in solido con il LOCATORE, ogni onere economico per rimborsi, risarcimenti,

spese e compensi di giudizio, accessori etc. comunque rinvenienti da un'eventuale pronuncia sfavorevole.

2.5 Il CONDUTTORE, entro il termine di giorni 15 dalla sottoscrizione del presente contratto dovrà, a sua esclusiva cura e spese, procedere con la rimozione della scala presente nel locale, alla messa in sicurezza del piano soppalcato e quindi al ricovero della scala medesima per tutta la durata contrattuale. Sarà facoltà del LOCATORE poterne richiedere il ripristino al CONDUTTORE al momento della restituzione dei locali.

2.6 Il CONDUTTORE dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile oggetto della locazione.

3. DURATA DELLA LOCAZIONE

3.1 La durata della locazione è pattuita in anni sei dal……. al……., decorso il quale periodo il contratto si rinnoverà, fatte salve le eccezioni di Legge, per un periodo di ulteriori sei anni (art. 28 legge 27.7.78, n. 392).

3.2 Il CONDUTTORE, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione al LOCATORE con preavviso di almeno sei mesi, a mezzo di lettera raccomandata.

3.3 In mancanza di disdetta per lettera raccomandata, inviata da una delle parti almeno dodici mesi prima della scadenza, il presente contratto si intenderà rinnovato a norma di Legge.

3.4 L'immobile oggetto del presente contratto, e ciò a prescindere dalla decorrenza dell'obbligo di pagamento del relativo canone a carico del CONDUTTORE (concordato in ogni caso dal ….) viene consegnato al CONDUTTORE alla data del presente atto. Da tale data, pertanto, il CONDUTTORE si rende responsabile in via diretta ed esclusiva della detenzione, custodia e conservazione dell'immobile, nonché di ogni altro e qualsiasi pregiudizio possa derivarle o derivare a terzi attraverso l'uso o la detenzione dell'immobile. Il CONDUTTORE si impegna perciò da tale data a manlevare e garantire espressamente, in qualsiasi sede, il LOCATORE da ogni conseguenza pregiudizievole possa derivargli in merito assumendosene ogni carico anche economico e tenendone del tutto esente il LOCATORE.

4. CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE– REGIME FISCALE APPLICABILE AI SENSI DEL D.LGS N°223/06 S.M.I.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10 n. 8 del D.P.R. 26.10.1972 n. 633, come modificato dal D.L. 22.06.2012 n. 83 convertito con modificazioni dalla Legge 07.08.2012 n. 134, le parti dichiarano che il presente contratto ha per oggetto beni immobili strumentali e che il LOCATORE ha manifestato, e qui conferma, l'opzione per l'imposizione all'IVA del relativo canone e oneri accessori.

Le parti pattuiscono il canone annuo di locazione, per la porzione di fabbricato oggetto del presente contratto in Euro € (euro /) al mq. (+ I.V.A.). + iva e pertanto, tenuto conto dei mq. pattiziamente presi a riferimento e pur ribadendo la locazione a corpo e non a misura dello spazio già descritto, in €uro (Euro /) + iva.

5 AGGIORNAMENTI DEL CANONE DI LOCAZIONE

A partire dal secondo anno compreso, ciascuno e tutti gli importi comunque indicati all'art. **4** saranno aggiornati con l'applicazione del 100% delle variazioni dell'indice dei prezzi al

BOZZA

consumo per le famiglie di operai ed impiegati come accertato dall'ISTAT e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, verificatosi nei dodici mesi precedenti.

6 MODALITA' DI PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE E SPESE

6.1 Il pagamento del canone avverrà in rate mensili anticipate, ciascuna e tutte di pari importo secondo la misura del canone di cui all'art. **4** che precede.

6.2 Il versamento delle singole rate di canone dovrà avvenire entro l'essenziale termine del giorno 5 del mese di riferimento.

6.3 La prima rata, di € (Euro /) oltre IVA al 22% di € (Euro /) e quindi complessivamente di € (Euro ma/), verrà versata entro l'essenziale termine del mediante bonifico/assegno non trasferibile intestato a C.A.A.T. s.c.p.a. Tale importo è da considerarsi a copertura del mese di canone dal al compresi.

6.4 Il versamento delle rate successive dovrà avvenire presso la sede del LOCATORE entro il giorno 5 del mese di riferimento (e cioè entro il per il mese di e così di seguito), da considerarsi quale termine essenziale nell'interesse del LOCATORE, previa presentazione di fattura che il LOCATORE farà pervenire al CONDUTTORE entro il primo giorno del mese cui il pagamento si riferisce.

6.5 Le spese di cui ai successivi artt. 12 e 13 saranno fatturate mediante due acconti in corso d'anno il cui pagamento dovrà essere effettuato entro l'essenziale termine di 5 (cinque) giorni dalla data di emissione della fattura. L'eventuale conguaglio dovrà essere saldato entro il 5 marzo di ogni anno (assumendosi convenzionalmente quale termine per la sua quantificazione ad opera del locatore il 28 febbraio) o, comunque, entro l'essenziale termine di 5 (cinque) giorni dalla relativa richiesta ad opera del locatore.

7 INOPPONIBILITA' DI ECCEZIONI

Eventuali eccezioni opposte dal CONDUTTORE non daranno allo stesso diritto di ritardare o sospendere il pagamento, alle scadenze previste, del corrispettivo, dei costi e delle spese determinati ai sensi dei punti precedenti e successivi.

8 RITARDATO PAGAMENTO

In caso di ritardo nel pagamento del canone di locazione, dei costi e delle spese determinati ai sensi dei punti successivi, il CONDUTTORE è tenuto a corrispondere sugli importi dovuti e per il tempo del ritardo, un tasso d'interesse di mora in pari misura a quello previsto dal D.Lgs. 231/02 per il ritardo di pagamento nelle transazioni commerciali.

9. DEPOSITO CAUZIONALE

9. 1 A titolo di deposito cauzionale ai sensi dell'art. 11 della l. 392/78 il CONDUTTORE verserà entro l'essenziale termine di trenta giorni dalla sottoscrizione del presente accordo, l'importo di € (Euroi/) mediante assegno circolare non trasferibile/assegno bancario/bonifico bancario ossia fornirà in suo luogo al LOCATORE, entro l'essenziale termine di trenta giorni dalla sottoscrizione del presente accordo, fideiussione bancaria per un importo almeno pari a tre mensilità del canone, ovvero ad € (Euro /).

9.2 Resta espressamente inteso tra le parti che la mancata o inesatta prestazione da parte del CONDUTTORE, nel termine essenziale di cui al punto che precede, della garanzia fideiussoria ivi prevista ossia il mancato versamento della cauzione darà facoltà al LOCATORE di dichiarare senz'altro risolto il presente contratto, previa la sola comunicazione prevista dall'art. 1456 II comma c.c..

BOZZA

9.3 La cauzione ossia la garanzia, a prima richiesta assoluta in favore del LOCATORE e con esclusione del beneficio (per il garante) della previa escussione nei riguardi del garantito, è volta ad assicurare al LOCATORE il pieno adempimento da parte del CONDUTTORE – a titolo esemplificativo - dell'obbligo di pagamento di canone (e, in caso di risoluzione del contratto, dell'eventuale onere per l'occupazione abusiva), altri oneri e spese nonché dell'obbligo di restituire al LOCATORE l'immobile nel medesimo stato originario ed esente da danni (obbligandosi in caso contrario il garante al pagamento immediato in favore del LOCATORE di ogni spesa di ripristino, danno, vizio, etc. da questi rinvenuto nell'immobile). E' fatto in ogni caso salvo il diritto del LOCATORE, incamerata integralmente la cauzione ossia escussa integralmente la garanzia, di richiedere direttamente nei riguardi del CONDUTTORE ogni maggior spesa, onere e/o danno, con ogni iniziativa anche giudiziale utile a tal fine.

9.4 In nessun caso il CONDUTTORE potrà imputare a titolo di anticipo e/o pagamento canone, oneri e spese, l'importo della cauzione ossia gli importi oggetto di garanzia fideiussoria. L'eventuale escussione, totale o parziale, della cauzione ossia della garanzia ad opera del LOCATORE nei riguardi del garante lascerà perciò del tutto inalterati gli obblighi e gli eventuali inadempimenti già maturati in capo al CONDUTTORE in dipendenza del presente contratto.

9.5 Sulla somma depositata come cauzione matureranno a favore del CONDUTTORE gli interessi semplici nella percentuale definita dal tasso legale, che verranno liquidati ogni fine anno di locazione.

9.6 Il deposito cauzionale dovrà essere costantemente se del caso reintegrato e comunque rinnovato, a cura e spese del CONDUTTORE, lungo l'intera durata del contratto e/o di sue eventuali proroghe. In caso di escussione totale o parziale del deposito cauzionale il CONDUTTORE dovrà provvedere alla relativa reintegrazione entro e non oltre il termine di giorni 30. Il mancato rispetto di tale termine costituirà grave inadempimento e darà facoltà al LOCATORE di dichiarare senz'altro e per ciò solo risolto il presente contratto, previa la sola comunicazione prevista dall'art. 1456, comma 2 c.c.. La liberazione dagli obblighi di garanzia potrà realizzarsi solo al momento della restituzione dei locali in favore della S.c.p.A. C.A.A.T. e in ogni caso solo previo verbale di restituzione in cui il LOCATORE abbia attestato l'assenza di danni in capo all'immobile stesso.

9.7 Decorsi 60 giorni dalla definitiva cessazione (anche anticipata) della presente Locazione, qualora non fosse necessario utilizzare il deposito cauzionale, questo verrà restituito al Conduttore.

10. ASSICURAZIONI / MANLEVA

10.1 Il CONDUTTORE manleva fin d'ora espressamente il LOCATORE da ogni e qualsiasi conseguenza pregiudizievole derivante dall'uso e comunque dalla detenzione dell'immobile, anche nell'ipotesi di sinistro a dipendenti o terzi, impegnandosi a garantirlo, tenendolo indenne, in ogni sede, anche giudiziale. Il CONDUTTORE produce inoltre, *alla firma del presente accordo*, polizza rilasciata da primaria Compagnia di Assicurazione per le coperture e massimali sotto indicati:

— Copertura Responsabilità Civile contro Terzi per danni comunque cagionati a terzi dal CONDUTTORE medesimo, dai suoi dipendenti e collaboratori qualunque ne sia il numero, a qualunque titolo, in conseguenza di qualunque fatto accidentale verificatosi nell'ambito dell'immobile, per un massimale unico non inferiore a € 3.000.000 (tre milioni di euro) per ogni sinistro, persona o cosa danneggiata, comprensiva della copertura della responsabilità

civile verso prestatori di lavoro (RCO), con massimale per ogni sinistro non inferiore a € 1.000.000 (un milione di euro/00).

—-Copertura ricorso terzi da Incendio, per il quale il massimale non dovrà essere inferiore ad € 500.000 (Euro cinquecentomila), ivi compresi i danni da spargimento di acqua.

— Copertura rischio locativo con un massimale non inferiore al rischio di ricostruzione al nuovo dei complessivi mq edificati condotti.

10.2 Resta espressamente inteso tra le parti che la mancata o inesatta prestazione da parte del CONDUTTORE, nel termine essenziale di cui al punto che precede, della polizza assicurativa darà facoltà al LOCATORE di dichiarare senz'altro risolto il presente contratto, previa la sola comunicazione ai sensi dell'art. 1456, 2 comma, del codice civile.

10.3 L'assicurazione deve essere stipulata con validità per tutta la durata del presente contratto e deve prevedere espressamente:

10.3.1 l'adeguamento annuale della garanzia;

10.3.2 il pagamento diretto al terzo danneggiato dell'indennizzo;

10.3.3 la rinuncia da parte dell'assicuratore al diritto di surrogazione nei diritti dell'assicurato verso i terzi responsabili;

10.4 Il CONDUTTORE si impegna a consegnare tempestivamente al LOCATORE copia del contratto di assicurazione stipulato con la relativa quietanza nonché di ogni successiva modifica e/o integrazione e con l'obbligo di tenerlo costantemente in vigore.

11. SPESE A CARICO DEL CONDUTTORE

11. 1 Oltre alle spese di riparazione e manutenzione ordinaria e di arredo saranno a carico del CONDUTTORE, che si impegna a corrisponderle direttamente al fornitore o, comunque, a rimborsarle al LOCATORE entro l'essenziale termine di cinque giorni dalla richiesta, le spese proprie dell'immobile locato (ad esempio l'energia elettrica, pulizie e tasse gravanti sul CONDUTTORE, *etc.*). Sono quindi, a titolo esemplificativo, a carico del CONDUTTORE tutti gli oneri e gli adempimenti in ordine tasse/imposte/tariffe *etc* nei riguardi degli Enti territoriali (e quindi, al momento della sottoscrizione della presente e per quanto di competenza, la TARI relativa al servizio di raccolta e smaltimento rifiuti in favore del/dei Comuni di riferimento).

Sarà inoltre a carico del CONDUTTORE, che si impegna a corrisponderle direttamente o comunque a rimborsarle al LOCATORE entro l'essenziale termine di cinque giorni dalla semplice richiesta il contributo o corrispettivo per lo smaltimento dei rifiuti del Centro, come eventualmente richiesto dal LOCATORE,.

11.2 Le eventuali perdite o minori guadagni dovuti all'esecuzione di riparazioni straordinarie non daranno diritto al CONDUTTORE di chiedere indennizzo o riduzione del canone alcuno.

12. SPESE CONDOMINIALI

12.1 Saranno a carico, pro quota, del CONDUTTORE, che si impegna a corrisponderle direttamente o comunque a rimborsarle al LOCATORE entro l'essenziale termine di cinque giorni dalla semplice richiesta, le spese generali "condominiali" riferite all'intero compendio, previste dal "Regolamento di Condominio"

12.2 Le spese di cui al punto precedente saranno suddivise sulla base delle tabelle millesimali dell'intero centro e di ciascun edificio, che sono allegate al Regolamento di Condominio, regolamenti e disposizioni che il Conduttore dichiara di conoscere ed accettare integralmente.

12.3 I millesimi di ripartizione dell'edificio 01, di competenza della porzione di fabbricato oggetto del presente contratto, sono calcolati in proporzione a quelli indicati nella Tabella B1 allegata al predetto regolamento, e, in relazione ai mq locati, risultano di 1,79 millesimi.

13. SUBLOCAZIONE E CESSIONE DELL'AZIENDA

Il CONDUTTORE non può sublocare né cedere né totalmente né parzialmente l'immobile locato se non nei casi e con le modalità di cui all'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sotto pena di risoluzione automatica del contratto *ex* art. 1456 c.c.

14. REGOLAMENTI E CODICE ETICO

14.1 Il conduttore si impegna al puntuale rispetto del "Regolamento di condominio" nonché del Regolamento sul funzionamento del Centro, che entrambi dichiara espressamente di ben conoscere ed accettare, riconoscendone l'efficacia obbligatoria, ed i cui contenuti – al pari di ogni eventuale integrazione e/o modifica – anche attraverso le circolari della Direzione – riconosce quale parte integrante e sostanziale del presente contratto.

14. 2 Il CONDUTTORE dichiara di aver preso visione del Codice Etico adottato dal Centro Agro-Alimentare Torino S.C.P.A. e pubblicato sul sito della società stessa (www.caat.it), impegnandosi a rispettarne integralmente i contenuti.

La violazione dei principi di cui al Codice Etico è comportamento atto ad interrompere il rapporto fiduciario con il Centro Agro-Alimentare Torino S.C.P.A., costituendo giusta causa di recesso da parte del LOCATORE dal presente contratto

15. CERTIFICAZIONE ANTIMAFIA

L'efficacia della presente locazione è subordinata alla inesistenza accertata dalla competente Prefettura di cause di divieto, di sospensione o di decadenza previste dalla normativa antimafia vigente.

Nel caso in cui una delle suddette cause dovesse sopravvenire in costanza di rapporto, ciò costituisce motivo di inadempienza grave e legittima la risoluzione della presente locazione ai sensi dell'art. 1456 c.c.

16 AUTORIZZAZIONI

16.1 Il CONDUTTORE si impegna inoltre ad ottenere, prima dell'inizio dell'attività, e mantenere ogni necessaria autorizzazione, amministrativa e sanitaria, che consentano l'esercizio delle attività.

Il CONDUTTORE prima di avviare l'attività, s'impegna espressamente ad ottenere – e, quindi, a conservare e ove necessario a man mano adeguare – nelle competenti sedi ogni e qualsiasi autorizzazione necessaria ai fini dell'effettuazione delle stesse (a titolo esemplificativo: autorizzazioni amministrative e/o sanitarie). S'obbliga inoltre, sempre prima dell'inizio delle attività, ad adeguare – secondo la vigente normativa e la regola dell'arte – ogni misura e/o prescrizione e/o provvedimento interni in tema di igiene degli alimenti/dei locali e delle attrezzature, sicurezza del lavoro, personale etc. impegnandosi espressamente a tenere indenne in ogni sede, manlevandolo, il LOCATORE a fronte di qualsivoglia responsabilità – anche futura, per adeguamenti successivamente imposti dal quadro normativo a cui parimenti si obbliga – sul punto.

Resterà a pieno carico del CONDUTTORE l'eventualità che le autorità sanitarie e/o la CCIAA, etc. non concedano le autorizzazioni utili ai fini dell'effettuazione dell'attività..

BOZZA

Anche in ordine ai profili appena specificati il CONDUTTORE s'obbliga a manlevare in ogni sede il LOCATORE da ogni responsabilità e pretesa di terzi.

17 PERSONALE

17.1 Il CONDUTTORE si impegna ad utilizzare, nell'esercizio dell'attività, esclusivamente personale in regola ai sensi delle vigenti leggi.

17.2 Conseguentemente si impegna a fornire al LOCATORE, su sua richiesta, copia della documentazione relativa (libro unico, lettera di assunzione, libretto di lavoro, comunicazione al Collocamento e all'INAIL, Modelli DM10 e F24, Modello 770 e quant'altro si ritenga necessario per la verifica degli adempimenti in materia di lavoro) e acconsente espressamente a che il LOCATORE possa prendere visione degli originali della predetta documentazione.

18. OBBLIGHI IN MATERIA DI SICUREZZA, DI IGIENE DEGLI ALIMENTI – PREVENZIONE INCENDI

Sono a esclusivo carico del CONDUTTORE gli obblighi, e le conseguenti responsabilità comunque derivanti dal D.Lgs. 81/08 e s.m.i. nonché da ogni nozione tecnica comunemente acquisita in materia di sicurezza del lavoro e di prevenzione del rischio incendi con obbligo di coordinamento con le regolamentazioni del LOCATORE in materia di sicurezza sul lavoro e antincendio vigenti e di ogni lo eventuale successiva integrazione e modifica, che egli dichiara di aver visionato e di ben conoscere ed accettare.

19 CONTROLLO DEI LOCALI

Il CONDUTTORE si impegna a consentire al LOCATORE o ai suoi incaricati l'accesso nell'immobile oggetto dei presente contratto per controllare le modalità d'uso o per la verifica dello stato di manutenzione dello stesso e degli impianti.

20 RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO

20.1 Fatto salvo quanto previsto all'art. **8** e fatta salva l'eventuale responsabilità per insoluti e/o danni del CONDUTTORE, le parti convengono espressamente che nel caso il CONDUTTORE non adempia le obbligazioni di pagamento nei termini e con le modalità suindicate (artt. **6, 11.1** e **12.1**), il contratto si intenderà risolto di diritto previa dichiarazione da parte del LOCATORE ai sensi dell'art. 1456, 2 comma, del codice civile.

20.2 Il CONDUTTORE riconosce, inoltre, espressamente, che è interesse essenziale per il LOCATORE l'esatto adempimento delle obbligazioni a carico del CONDUTTORE previste dai punti:

1. in particolare per quanto riguarda l'obbligo di non mutare l'uso dei locali
2. in particolare per quanto riguarda l'obbligo di non apportare, senza autorizzazione del locatore, modifiche e/o addizioni ai locali
9. per quanto riguarda gli obblighi in materia di prestazione del deposito cauzionale
10 per quanto riguarda l'obbligo di assicurazione antincendio e responsabilità civile e i contenuti delle polizze
11. e 12. per quanto riguarda l'obbligo di pagamento delle spese
13 in materia di sublocazione e cessione dell'azienda
14 per quanto riguarda l'obbligo di osservanza dei regolamenti di condominio e sul funzionamento del Centro ed il Rispetto del Codice Etico
15 antimafia
16 in materia di autorizzazioni
17 in materia di obblighi circa il personale
18 per quanto riguarda gli obblighi in materia di sicurezza, di igiene degli alimenti e di prevenzione degli incendi
19 per quanto riguarda l'obbligo di consentire l'accesso ai locali del locatore

20.3 Le parti espressamente convengono che nel caso il CONDUTTORE non adempia ad una qualunque delle obbligazioni specificate nel precedente punto **21.2**, il contratto si intenderà risolto di diritto, previa dichiarazione da parte del LOCATORE ai sensi dell'art.

1456, 2 comma, del codice civile, fatta salva l'eventuale responsabilità per insoluti e/o danni del CONDUTTORE.

21. FORO COMPETENTE

21.1 Le parti espressamente convengono la facoltà al LOCATORE di esperire, se necessario, procedimento di ingiunzione nei confronti del CONDUTTORE relativamente ai crediti comunque derivanti dal presente contratto, restando pertanto soggette alla competenza del giudice ordinario anche gli eventuali giudizi di opposizione.

21.2 Per ogni controversia - nessuna esclusa – comunque derivante dalla conclusione, interpretazione, esecuzione e/o risoluzione del presente contratto le parti attribuiscono competenza esclusiva al foro di Torino.

22 ELEZIONE DOMICILIO

Nei rapporti tra le parti e per ogni necessità attinente il presente contratto, il CONDUTTORE dichiara espressamente di eleggere domicilio presso l'immobile locato dove, alternativamente alla propria sede legale, potrà esserle recapitata con pienezza di effetti ogni comunicazione e/o notifica.

23 REGISTRAZIONE / REGIME I.V.A.

23.1 Il presente contratto, redatto in tre originali, è soggetto a registrazione ai sensi del D.Lgs. n°223/06 come convertito in legge n° 248/06 e s.m.i., con imposta di registro nella misura di Legge, posta a carico di ambo le parti, nella misura del 50% ciascuna.

Le spese di bollo o quelle comunque relative al rilascio di eventuali copie del presente contratto sono ripartite tra le parti nella misura del 50% ciascuna.

23.2 Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10 n. 8 del D.P.R. 26.10.1972 n. 633, come modificato dal D.L. 22.06.2012 n. 83 convertito con modificazioni dalla Legge 07.08.2012 n. 134, le parti dichiarano che il presente contratto ha per oggetto beni immobili strumentali e che il LOCATORE ha manifestato, e qui conferma, l'opzione per l'imposizione all'IVA dei relativi canoni e oneri accessori.

Grugliasco, il

IL LOCATORE **IL CONDUTTORE**

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti previa lettura delle norme contenute nel presente contratto con particolare riferimento ai punti

1. obbligo di non mutare l'uso dei locali; 2. modifiche ai locali – deroghe agli artt. 1592 e 1593 cc
4. corrispettivo della locazione 5. aggiornamento del canone
6. modalità di pagamento del canone – termine essenziale;
7. inopponibilità di eccezioni 8. interessi contrattuali *ex* D. Lgs. 231/02 per ritardato pagamento;
9. deposito cauzionale– termine essenziale e contenuti;
10. assicurazione – termine essenziale e contenuti; 11. spese a carico del conduttore – termine essenziale;
12 spese condominiali 13. sublocazione e cessione dell'azienda – divieto di cessione/sublocazione
14 obbligo di osservanza dei Regolamenti di Condominio e di Centro - codice etico
16 autorizzazioni
17 obblighi in materia di personale
18 obblighi in materia di sicurezza, igiene degli alimenti e prevenzione incendi;

BOZZA

19 obbligo di consentire l'accesso ai locali del locatore;
20 ipotesi di risoluzione automatica per inadempimento; 21.controversie: foro esclusivo;
22 elezione di domicilio – alternatività rispetto alla sede legale.

del contratto, lo sottoscrivono e accettano espressamente.
Grugliasco, il ……

IL LOCATORE *IL CONDUTTORE*

INFORMATIVA PRIVACY

1. Ai sensi dell'art. 13 Reg. UE 2016/679 (di seguito "GDPR") ed in relazione ai dati personali di cui entrerà in possesso per l'esecuzione del presente contratto, C.A.A.T. Centro Agro-Alimentare Torino informa il contraente (di seguito, anche "interessato") di quanto segue.

   a) Il titolare del trattamento è la Società Consortile per Azioni C.A.A.T. Centro Agro-Alimentare Torino con sede legale in Grugliasco (TO), Strada del Portone n, 10, codice fiscale e partita IVA 05841010019, in persona del rappresentante pro tempore, email privacy@caat.it
   La Società Consortile per Azioni C.A.A.T. Centro Agro-Alimentare Torino ha nominato un Responsabile della protezione dei dati (DPO), il quale può essere contattato ai seguenti indirizzi di posta elettronica: dpo@spazio88.com; PEC: spaziottantottosrl@pec.aruba.it

   b) I dati personali oggetto di trattamento sono i seguenti:
      - Dati anagrafici/ ragione sociale
      - Dati di contatto
      - Dati fiscali
      - Dati bancari

   c) Il trattamento è finalizzato a:
      - l'esecuzione del presente contratto. La base giuridica del trattamento è costituita dall'esecuzione degli obblighi derivanti dal contratto in essere o in corso di trattativa tra le parti.
      - l'adempimento da parte del Titolare agli di obblighi di legge, di natura amministrativa, contabile e fiscale. La base giuridica del trattamento è costituita dall'adempimento degli obblighi di legge cui è soggetto il titolare del trattamento.

   d) Il conferimento dei dati rappresenta condizione essenziale per la stipulazione ed esecuzione del presente contratto ed è pertanto da ritenersi necessario.

   e) Il trattamento può essere svolto con o senza l'ausilio di strumenti elettronici o, comunque, automatizzati nel rispetto di quanto disposto dal Codice e dal GDPR, garantendo la sicurezza e la riservatezza dei dati personali.
   Il trattamento è svolto dalle persone autorizzate al trattamento sotto l'autorità diretta del Titolare e/o dai responsabili del trattamento designati e designandi, quali professionisti o società che operino per conto del titolare (in via esemplificativa, società esterne, collaboratori esterni e consulenti, consulente del lavoro, commercialista, avvocato, personale che fornisce assistenza tecnica ai sistemi informativi), società controllate o collegate, terzi fornitori di servizi.
   L'elenco aggiornato dei dati identificativi dei responsabili del trattamento è a disposizione dell'interessato, a sua semplice richiesta da indirizzare al Titolare all'indirizzo email indicato nella presente informativa.

   f) Ferme restando le comunicazioni a terzi obbligatorie in forza di legge per adempimenti di natura amministrativa, contabile e fiscale, i Suoi dati potranno essere comunicati a:
      - istituti di credito
      - società di recupero crediti
      - professionisti e consulenti incaricati dal Titolare
      - aziende operanti nel settore del trasporto e della spedizione.

   g) Nessun dato sarà diffuso.

   h) Nessun dato personale sarà utilizzato per attività di profilazione.

   i) I Dati personali vengono memorizzati dal Titolare all'interno dell'Unione Europea ("UE"). Il Titolare del trattamento potrebbe avere la necessità di trasferire i dati a fornitori aventi la loro sede in Paesi non appartenenti all'Unione Europea. In questo caso il Titolare si assicurerà che le informazioni vengano correttamente ed adeguatamente protette, in conformità dei principi indicati agli articoli 45 e 46 del RGPD, se del caso attraverso la stipulazione di accordi legali che disciplinino il trasferimento di informazioni fornendo adeguate garanzie.

   j) I dati personali verranno conservati per il periodo strettamente necessario al perseguimento delle specifiche finalità del trattamento, fino alla scadenza della prescrizione legale anche per tutela dei propri interessi in sede giudiziale e stragiudiziale. Inoltre il Titolare potrebbe essere obbligato a conservare i dati personali per un periodo più lungo in ottemperanza ad un obbligo di legge o per ordine di un'Autorità. Al termine del periodo di conservazioni i dati personali saranno cancellati. Pertanto, oltre tale termine, il diritto di accesso, cancellazione, rettificazione ed il diritto alla portabilità dei dati non potranno più essere esercitati.

BOZZA

k) Ai sensi dell'art. 13 GDPR, l'interessato ha diritto:
- di ottenere l'accesso ai dati personali, la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguardano;
- di opporsi al trattamento;
- alla portabilità dei dati;
- di revocare in qualsiasi momento il consenso al trattamento;
- di proporre reclamo all'autorità di controllo, che in Italia è costituita dal Garante per la Protezione dei Dati Personali, contattabile attraverso i riferimenti rinvenibili sul sito internet http://www.garanteprivacy.it.

I predetti diritti potranno essere esercitati inviando apposita richiesta al Titolare del trattamento mediante i canali di contatto indicati nella presente informativa. Le richieste relative all'esercizio dei diritti dell'utente saranno evase senza ingiustificato ritardo e, in ogni modo, entro un mese dalla domanda; solo in casi di particolare complessità e del numero di richieste tale termine potrà essere prorogato di ulteriori 2 (due) mesi.

2. Il contraente si obbliga a fornire contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto le informazioni ex art. 13 Reg. UE 2016/679 relative al trattamento dei dati personali che sono ad esso conferiti da C.A.A.T. S.C.P.A. ai fini della conclusione ed esecuzione del presente contratto, e garantisce che il trattamento dei predetti dati avvenga in conformità al Reg. UE 2016/679 e al D. lgs. 196/2003 e s.m.i.

IL CONDUTTORE

BOZZA