

Prot. del

Ed. 07 4C

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Tra

Centro Agro Alimentare Torino S.C.p.A., con sede legale in Grugliasco (TO) - 10095, Strada del Portone n. 10, P.IVA e C.F. 05841010019, in persona del Direttore Generale Gianluca Cornelio Meglio, domiciliato per la carica presso la sede della società (in seguito "**CAAT**" o "**LOCATORE**")

e

[•], con sede a [•], iscritta al Registro delle Imprese di [•], Codice Fiscale e Partita IVA [•], in persona del suo rappresentante legale *pro tempore* / omonimo titolare [•] in qualità di [•], munito dei necessari poteri (il "**CONDUTTORE**")

(LOCATORE e CONDUTTORE sono anche denominati congiuntamente le "**Parti**" e singolarmente la "**Parte**")

PREMESSO CHE

- (A) Il LOCATORE è l'ente Gestore del Centro Agro Alimentare di Torino ubicato nel Comune di Grugliasco (TO), Strada del Portone n. 10, (in seguito, il "**Centro**") e ha la piena proprietà del complesso degli edifici esistenti all'interno dello stesso.
- (B) Il Centro è predisposto per lo svolgimento del commercio all'ingrosso di prodotti agroalimentari e florovivaistici, con la finalità di sviluppare e sostenere le attività commerciali di tali prodotti, favorendo l'incontro di domanda e offerta mediante la predisposizione di spazi dedicati alla commercializzazione e la prestazione di servizi a supporto della medesima.
- (C) CAAT ha disciplinato il funzionamento del Centro e i rapporti con i conduttori degli spazi all'interno del Centro attraverso il "Regolamento di Centro" e il "Regolamento per la ripartizione delle spese di competenza dei conduttori" (i "**Regolamenti**") e alle circolari, pubblicati sul sito internet del Centro (<https://www.caat.it/it/regolamenti-e-circolari>).
- (D) Il CONDUTTORE ha manifestato il proprio interesse a condurre in locazione un'unità immobiliare sita nell'Edificio 07 e il LOCATORE ha manifestato il proprio interesse a concederliela.
- (E) Le Parti intendono quindi stipulare un contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo nei termini e alle condizioni di seguito previsti (il "**Contratto**" o anche la "**Locazione**").

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

1. PREMESSE

- 1.1 Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del Contratto.

Società Consortile Centro Agro Alimentare Torino "C.A.A.T. S.c.p.A."

Sede legale ed amministrativa: 10095 GRUGLIASCO (TO) Strada Del Portone n. 10

Tel: +39-011 349 68 10 – Fax: +39-011 349 54 25 – E-mail: – caat@caat.it

P.IVA e C.F. 05841010019 – C.C.I.A.A. REA 739122 TORINO –

Capitale Sociale : Deliberato Sottoscritto e Versato € 34.350.763,89

2. OGGETTO

2.1 Il LOCATORE concede in locazione al CONDUTTORE, che accetta, l'Unità Immobiliare sita all'interno del Centro, ubicato nel Comune di Grugliasco (TO), Strada del Portone 10, con altro ingresso in Strada del Portone 30 Grugliasco (TO), inserita nell'Edificio 07/04 Magazzini di stoccaggio, identificato graficamente come modulo 4 Tipo C (4c1, 4c2, 4c3, 4c4) meglio descritta nell'Allegato I ("**Unità Immobiliare**").

L'unità immobiliare identificata con la sigla ED. 07 4 C, di mq 484,23

I dati catastali dell'unità immobiliare sono di seguito riportati:

Fabbricato registrato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di GRUGLIASCO, Foglio n. 20, Particella n.319, subalterno n.58.

Il locale in oggetto è inserito nel complesso dei padiglioni dell'edificio 07 ed in particolare all'interno del padiglione 07/4 ed è situato tra strada Magazzini e la recinzione sul lato SUD

Il locale è ubicato al piano terra dell'Edificio 07/4 ed è identificato graficamente come modulo 4 Tipo C (4c1, 4c2, 4c3, 4c4) come riportato all'interno della planimetria allegata.

Il locale ha forma rettangolare con pareti di lunghezza indicativa 24 m (pareti Nord e Sud) x 20 m (pareti Est ed Ovest) per una superficie complessiva di circa 484,23 mq. Confina ad Ovest con il locale 07/4 B ed è libero sugli altri tre lati (Nord, Est e Sud).

Il locale è accessibile da banchina carrabile su strada magazzini (Nord) e da banchina pedonale posta dal lato della recinzione (Sud). La parete ad Est risulta libera e non dotata di accessi. Sulla banchina rialzata, ad Ovest, è presente un'area esterna destinabile a parcheggio non esclusivo.

La banchina è accessibile, da strada Magazzini, per mezzo di rampe poste agli estremi del padiglione. L'accessibilità al locale è garantita per mezzo di

- 4 portoni con serranda alimentati elettricamente su banchina carrabile lato Nord
- 2 porte pedonali utilizzabili come uscite di emergenza su banchina carrabile lato Nord
- 2 portoni scorrevoli manuali su banchina pedonale lato Nord
- 1 porta pedonale su banchina pedonale lato Sud)

Il locale è dotato di quadro elettrico generale posto sulla parete perimetrale del modulo 4c1 Sempre su tale parete è installato il quadro elettrico generale di alimentazione dell'impianto di aspirazione-

L'illuminazione naturale è garantita per mezzo di un lucernario a soffitto e da alcune finestre sulla parete Sud.

L'impianto di illuminazione è costituito da 16 corpi illuminanti E' necessario sostituire le lampade di emergenza presenti nel locale in quanto non garantiscono i requisiti minimi.

Il locale è dotato di una serie di postazioni dedicate alla ricarica dei carrelli elevatori:

- circa 36 blocchi prese (72 prese di ricarica) dislocate sulle pareti perimetrali dei moduli 4c1 e 4c4
- circa 13 blocchi prese (con almeno 26 prese di carico) sulla parete divisoria tra i moduli 4c2 e 4c3.

La parte di impianto relativo ai punti di ricarica è stata adeguata nel 2016.

Società Consortile Centro Agro Alimentare Torino "C.A.A.T. S.c.p.A."

Sede legale ed amministrativa: 10095 GRUGLIASCO (TO) Strada Del Portone n. 10

Tel: +39-011 349 68 10 – Fax: +39-011 349 54 25 – E-mail: – caat@caat.it

P.IVA e C.F. 05841010019 – C.C.I.A.A. REA 739122 TORINO –

Capitale Sociale : Deliberato Sottoscritto e Versato € 34.350.763,89

All'interno del locale è presente un sistema di ventilazione forzata realizzato nel 2004 collegato alla rete elettrica.

Sono presenti complessivamente 4 punti per il posizionamento estintori ed un punto idrante.

All'interno del locale, nelle zone di ricarica, sono presenti strutture metalliche per ridurre il rischio di urto contro le pareti.

- 2.2 La Locazione s'intende a corpo e non a misura e pertanto la metratura è solo indicativa.
- 2.3 L'Unità Immobiliare è concessa in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che il CONDUTTORE dichiara di conoscere ed essere di completo gradimento e idonea all'uso convenuto di cui alle premesse e al successivo par. 3.1, avendo eseguito un accurato sopralluogo prima della sottoscrizione del Contratto.
- 2.4 Si dà atto che l'Unità Immobiliare è provvista di attestato di certificazione energetica in corso di validità.

3. DESTINAZIONE D'USO E ATTIVITÀ CONSENTITE

- 3.1 L'Unità Immobiliare deve essere utilizzata esclusivamente per lo svolgimento dell'attività di servizio alla movimentazione merci e, in specie, per il ricovero di mezzi di movimentazione interna e per la ricarica di batterie di mezzi elettrici destinati alla movimentazione delle merci con divieto al CONDUTTORE di mutare, anche in parte e anche solo temporaneamente, tale uso consentito.
- 3.2 L'attività dovrà essere avviata entro il termine massimo di 60gg dall'assegnazione in locazione, con riserva in capo al LOCARE in difetto, di dichiarare la risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento.
- 3.3 L'unità immobiliare viene consegnata nello stato di consistenza di fatto e di diritto in cui si trova, che il CONDUTTORE dichiara di conoscere ed accettare per avervi eseguito accurato sopralluogo prima della stipula del contratto. Sarà onere del CONDUTTORE verificare la conformità dei locali e degli impianti alle vigenti prescrizioni normative proprie dell'attività svolta all'interno dei medesimi; resterà ad esclusivo carico del CONDUTTORE stesso ogni eventuale intervento o adempimento, anche amministrativo, che risultasse necessario per adeguare i locali e/o gli impianti a suddette prescrizioni.
- 3.4 In particolare, il CONDUTTORE prende atto che l'Edificio 07, all'interno del quale si trova l'Unità Immobiliare, è dotato di Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato al LOCATORE dal Comando Provinciale dei VV.FF. di Torino e che, pertanto, la struttura edilizia e impiantistica è conforme alla normativa antincendio. Sarà onere esclusivo del CONDUTTORE verificare, in base alla propria attività, l'eventuale necessità di ottenere un proprio certificato di prevenzione incendi e di predisporre un piano per la gestione delle emergenze, a integrazione dei piani del LOCATORE.
- 3.5 In ragione della destinazione dell'Unità Immobiliare, il CONDUTTORE garantisce espressamente al LOCATORE che nell'Unità Immobiliare:
- non verrà svolta nessuna attività o iniziativa commerciale (ad es.: vendita o esposizione), e/o comunque a contatto con il pubblico degli utenti e/o dei consumatori finali e/o acquirenti del Centro e, dunque, ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 392/1978, in relazione al Contratto non trova applicazione l'indennità per la perdita di avviamento prevista dall'art. 34 della medesima legge;

- non verranno introdotti prodotti ortofrutticoli acquistati presso soggetti diversi dai grossisti del CAAT;
- non verranno effettuati scarichi diretti (passaggio di merce non intermediato da aziende grossiste già insediate nel CAAT);
- non verranno prestati servizi di ricarica, manutenzione o ricovero di qualsiasi mezzo di movimentazione, del CONDUTTORE o di terzi;
- non verranno, più in generale, svolte attività che si pongano in contrasto e/o in concorrenza anche solo potenziale con gli operatori presenti nel CAAT;

restando inteso che l'elenco che precede è meramente esemplificativo e non esaustivo, rimanendo pertanto vietato qualsiasi uso diverso rispetto alla destinazione di cui al precedente par. 3.1.

- 3.6 Il CONDUTTORE si impegna ad ottenere e mantenere valide tutte le autorizzazioni e/o licenze necessarie per lo svolgimento delle proprie attività all'interno dell'Unità Immobiliare, nonché ad adempiere, a propria cura e spese, a qualsiasi prescrizione prevista dalla normativa applicabile e dalle dette autorizzazioni/licenze, ivi compresa quella in materia di igiene degli alimenti/dei locali e delle attrezzature, sicurezza del lavoro, personale, obbligandosi espressamente a tenere indenne e manlevare il LOCATORE per qualsivoglia responsabilità. In relazione alle specifiche attività effettuate all'interno dell'immobile il CONDUTTORE si obbliga al pieno, puntuale e costante rispetto di ogni normativa – generale e particolare – nel corso del tempo vigente (a titolo esemplificativo e non esaustivo: in relazione alle emissioni in atmosfera, all'autorizzazione e gestione dei reflui recapitati in rete fognaria nera, alla gestione e differenziazione dei rifiuti, vieppiù pericolosi, alla prevenzione e gestione di fuoriuscite di acidi e sversamenti accidentali di prodotti inquinanti, alla prevenzione incendi, alla prevenzione e gestione del rischio di formazione di atmosfere esplosive ed alle verifiche periodiche sugli impianti di terra, con rilascio del relativo verbale da parte di Organismo Notificato all'uopo incaricato).
- 3.7 L'attività di ricarica deve essere svolta dal Conduttore in ossequio a quanto previsto dall'articolo 38. 6 del vigente Regolamento di Centro
- 3.8 Il CONDUTTORE s'obbliga a spontaneamente via via adeguare il proprio contegno, e le conseguenti iniziative, rispetto a qualsiasi modifica normativa o tecnica che suggerisca o imponga un miglioramento delle condizioni di sicurezza e prevenzione dei rischi e/o di tutela ambientale, e ciò per tutta la durata del presente accordo, documentandone costantemente e di propria iniziativa, senz'alcun indugio, presso il LOCATORE.
- 3.9 Il LOCATORE potrà eventualmente richiedere al CONDUTTORE la documentazione atta a certificare e documentare, sotto la responsabilità CONDUTTORE, anche – ove ciò occorra a termini di legge – mediante la nomina di tecnici abilitati e specializzati nelle singole materie, il pieno rispetto ad opera di quest'ultimo degli obblighi legislativi come previsti dalla normativa– generale e particolare – inerente le specifiche attività effettuate all'interno dell'immobile. Il CONDUTTORE dovrà procedere col trasmettere quanto eventualmente richiesto entro il termine massimo di giorni 30 a pena della risoluzione automatica del contratto di locazione ex art. 1456 c.c., facoltà di cui il LOCATORE potrà – ove ritenga – per ciò solo immediatamente avvalersi.
- 3.10 L'eventuale mancanza, sospensione e/o perdita delle necessarie autorizzazioni allo svolgimento della propria attività non costituirà giusta causa di recesso del CONDUTTORE, il quale rimane obbligato al pagamento del Canone e dei relativi accessori.

- 3.11 Nell'Unità Immobiliare, così come in tutto il Centro, è vietato:
- utilizzare fiamme libere, installare apparecchi a combustione
 - installare, senza autorizzazione di CAAT, antenne radio, televisive o per telecomunicazioni di alcun genere;
 - tenere in deposito, anche temporaneo, materiale esplosivo, insalubre, maleodorante e/o infiammabile, non condizionato, in conformità alla legge vigente o vietato.
- 3.12 Nell'immobile è possibile, a cura e spese del CONDUTTORE, su base di uniformità e previa autorizzazione del LOCATORE, installare box ufficio/cassa e/o attrezzature inerenti l'attività di ricarica batterie e di officina, purché a norma con le disposizioni vigenti.
- 3.13 Fermo restando quanto previsto al successivo art. 14 del Contratto, in caso di svolgimento da parte del CONDUTTORE nell'Unità Immobiliare di attività diverse da quelle di cui al par. 3.1 o in caso di violazione di quanto previsto ai parr. dal 3.5 al 3.11 compresi ed in generale in caso di svolgimento dell'attività difformemente rispetto agli obblighi legislativi via via vigenti, si applicherà una penale giornaliera per ciascuna violazione pari a € 2.000,00, fatto salvo il maggior danno ed il LOCATORE avrà facoltà di dichiarare risolto il presente contratto previa la sola comunicazione, ai sensi dell'art. 1456, II comma, del codice civile.
- 3.14 Resta fin d'ora inteso e convenuto tra le parti, circostanza della quale il CONDUTTORE si dichiara perfettamente edotto, che le attività esercitate dal CONDUTTORE medesimo all'interno dell'immobile, esattamente come in passato e come accadrà in futuro, sono esercitate nel Centro anche da altri operatori non essendo in alcun modo configurabile esclusiva, a tal riguardo, in favore del CONDUTTORE.
- 4. DURATA**
- 4.1 Il Contratto ha durata di 6 (sei) anni con decorrenza dal [●] e scadenza al [●], con rinnovo tacito di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni; tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra Parte, a mezzo di lettera raccomandata, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza, fermo restando quanto previsto al successivo articolo 4.2.
- 4.2 Alla prima scadenza, il LOCATORE può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della Legge 392/1978 con le modalità e i termini ivi previsti.
- 4.3 Il CONDUTTORE, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal Contratto dandone comunicazione scritta al LOCATORE con preavviso di almeno 6 (sei) mesi.
- 4.4 Della consegna e della riconsegna dell'Unità Immobiliare sarà redatto un verbale in contraddittorio tra le Parti.
- 4.5 L'Unità Immobiliare viene consegnata al CONDUTTORE redigendo verbale di consegna, anche se può avvenire prima della data di cui al par. 4.1. Dal momento della consegna, il CONDUTTORE è responsabile in via diretta ed esclusiva della detenzione, custodia e conservazione dell'Unità Immobiliare, nonché di qualsiasi danno causato alla stessa o a terzi attraverso l'uso e/o la detenzione dell'Unità Immobiliare. Inoltre, il CONDUTTORE si obbliga da tale data a manlevare e mantenere indenne, in qualsiasi sede, il LOCATORE da qualsiasi azione di responsabilità eventualmente promossa nei confronti di quest'ultimo, e comunque ogni conseguenza pregiudizievole, in ragione dell'uso e/o la detenzione dell'Unità Immobiliare.

Società Consortile Centro Agro Alimentare Torino "C.A.A.T. S.c.p.A."

Sede legale ed amministrativa: 10095 GRUGLIASCO (TO) Strada Del Portone n. 10

Tel: +39-011 349 68 10 – Fax: +39-011 349 54 25 – E-mail: – caat@caat.it

P.IVA e C.F. 05841010019 – C.C.I.A.A. REA 739122 TORINO –

Capitale Sociale : Deliberato Sottoscritto e Versato € 34.350.763,89

4.6 Nel caso di mancata riconsegna dell'Unità Immobiliare sgombera da persone e cose entro il termine di cui al par. 4.2 che precede, il CONDUTTORE si obbliga a corrispondere in favore del LOCATORE, per ogni giorno o frazione di giorno di prolungata occupazione, una penale in misura di € 100,00 / mq. + I.V.A., oltre al corrispettivo per ogni giorno di occupazione indebita dell'Unità Immobiliare calcolato sulla base del canone e delle spese.

5. CANONE E SPESE – MODALITA' E TERMINI DI PAGAMENTO

- 5.1 Il canone annuo di locazione è pattuito in Euro [●] (Euro [●]/00) oltre IVA (il "Canone").
- 5.2 A partire dal secondo anno della Locazione, il Canone sarà aggiornato annualmente e automaticamente in misura pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.
- 5.3 Il pagamento del Canone avverrà in rate mensili anticipate presso la sede del LOCATORE / mediante bonifico bancario entro e non oltre il giorno 5 (quinto) del mese di riferimento, previa emissione della relativa fattura elettronica da parte del LOCATORE.
- 5.4 La prima rata di Canone, di Euro [●], (Euro [●]/00) + iva mensili oltre IVA e quindi complessivamente di Euro [●], (Euro [●]/00) viene versata contestualmente alla firma del presente contratto. Tale importo è da considerarsi a copertura del mese di canone dal [●] al [●] compresi.
- 5.5 La quota delle spese generali comuni relative all'Unità Immobiliare previste dal "Regolamento per la ripartizione delle spese di competenza dei conduttori" di cui alle Premesse, ivi comprese quelle relative al servizio di igiene ambientale, sono conteggiate "a forfait" nell'importo del Canone e pertanto sono da ritenersi già incluse nello stesso.
- 5.6 Il pagamento del Canone e di quant'altro dovuto in relazione al Contratto non potrà essere in nessun caso sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del CONDUTTORE, qualunque ne sia il titolo, per cui si conviene espressamente la essenzialità dei termini sopra indicati ex art. 1457 c.c..
- 5.7 Le Parti convengono che, in caso di mancato pagamento anche di una sola rata del Canone, la misura degli interessi di mora dovuti dal CONDUTTORE al LOCATORE sarà pari al tasso di mora previsto dal D. Lgs. 231/02 + *spread* pari al 3%, fatto salvo il maggior danno e fatta salva la facoltà per il LOCATORE di risolvere il Contratto ai sensi dell'art. 14.

6. UTENZE – TASSE E IMPOSTE

- 6.1 Le spese relative alle utenze per i consumi di acqua, energia elettrica e riscaldamento all'interno dell'Unità Immobiliare sono a carico del CONDUTTORE e, laddove non addebitate direttamente al CONDUTTORE dall'ente erogatore, saranno computate tramite lettura periodica dei relativi contatori (ove presenti) o, in mancanza, tramite riparti millesimali e addebitate al CONDUTTORE con apposita fattura o rimborsate al LOCATORE entro il termine essenziale di 5 (cinque) giorni dall'emissione della fattura.
- 6.2 Restano in capo al CONDUTTORE tasse e imposte relative all'attività svolta nell'Unità Immobiliare come previste dalle vigenti leggi in materia.

Società Consortile Centro Agro Alimentare Torino "C.A.A.T. S.c.p.A."

Sede legale ed amministrativa: 10095 GRUGLIASCO (TO) Strada Del Portone n. 10

Tel: +39-011 349 68 10 – Fax: +39-011 349 54 25 – E-mail: – caat@caat.it

P.IVA e C.F. 05841010019 – C.C.I.A.A. REA 739122 TORINO –

Capitale Sociale : Deliberato Sottoscritto e Versato € 34.350.763,89

7. DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E DI CESSIONE DEL CONTRATTO

- 7.1 Il CONDUTTORE non può sublocare l'Unità Immobiliare o cedere il Contratto, né totalmente né parzialmente senza autorizzazione del LOCATORE, salvo quanto previsto al successivo articolo 7.2.
- 7.2 Ai sensi dell'art. 36 della Legge 392/1978, il CONDUTTORE può sublocare l'Unità Immobiliare o cedere il Contratto anche senza il consenso del LOCATORE, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al LOCATORE mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento; in tali ipotesi, il LOCATORE può sempre opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. In ogni caso, nel caso di cessione del Contratto il LOCATORE, se non ha liberato il CONDUTTORE cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte.

8. MANUTENZIONE - MODIFICHE, MIGLIORIE E ADDIZIONI

- 8.1 Il CONDUTTORE si impegna a mantenere in buono stato di conservazione, funzionamento, sicurezza e pulizia l'Unità Immobiliare e i relativi impianti.
- 8.2 Sono a carico del CONDUTTORE tutte le riparazioni e gli interventi di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, dell'Unità Immobiliare, nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria resi necessari dalla mancata manutenzione ordinaria.
- 8.3 Qualsivoglia intervento che il CONDUTTORE intenda eseguire all'interno dell'unità immobiliare sarà a propria cura e spese, in assenza di riconoscimento alcuno da parte del LOCATORE, ferma in ogni caso la necessaria preventiva autorizzazione scritta del LOCATORE all'esecuzione dell'intervento. Il CONDUTTORE procederà pertanto ad effettuare, a suo esclusivo carico e spese e conformemente a quanto disposto dagli artt. 3.3, 3.6, 8.4, 8.6 e 8.7, ogni necessario adeguamento della struttura o degli impianti per renderli idonei alla destinazione di cui all'art. 3.1.
- 8.4 Il CONDUTTORE si impegna altresì a eseguire a propria cura e spese e conformemente a quanto disposto dagli artt. 3.3, 3.6, 8.4, 8.6 tutti gli interventi necessari, compresi gli adeguamenti degli Impianti, per rendere l'Unità Immobiliare conforme alla normativa vigente e per l'ottenimento di permessi, licenze e autorizzazioni relative all'attività a cui è destinata l'Unità Immobiliare. L'ottenimento dei permessi necessari da parte delle autorità competenti sarà ad esclusivo carico del CONDUTTORE, senza poter attribuire alcuna responsabilità a CAAT ovvero rivalersi nei confronti di CAAT in caso di mancato rilascio.
- 8.5 Qualora il CONDUTTORE non provveda a eseguire tempestivamente i necessari interventi di manutenzione dell'Unità Immobiliare e degli Impianti, impregiudicato ogni ulteriore diritto e rimedio di legge, sarà facoltà del LOCATORE, trascorsi 30 giorni dalla messa in mora, procedervi direttamente con oneri e spese a carico del CONDUTTORE, per il cui rimborso il LOCATORE potrà attingere al Deposito Cauzionale di cui all'art. 9.
- 8.6 In particolare, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di riparazione di cui al presente articolo, anche quando richiesti da enti esterni per l'ottenimento di autorizzazioni, saranno effettuati rispettivamente dal CONDUTTORE, previa autorizzazione scritta del LOCATORE, nonché sotto la sua supervisione.

- 8.7 Il CONDUTTORE potrà apportare esclusivamente modifiche non sostanziali, migliorie e addizioni all'Unità Immobiliare e agli impianti che non comportino aggravio del rischio di incendio, nel rispetto delle norme di legge e regolamentari, in ogni caso previa autorizzazione del LOCATORE. Non dovranno essere posti ostacoli sulle vie di esodo.
- 8.8 Il CONDUTTORE, in deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c., non potrà pretendere indennizzi o compensazioni per eventuali addizioni o miglioramenti, anche qualora siano stati preventivamente autorizzati dal LOCATORE, salvo diverso accordo scritto tra le Parti e fermo restando la facoltà del LOCATORE di ritenere in tutto o in parte le addizioni e i miglioramenti ovvero di chiedere al CONDUTTORE di ripristinare a sue spese lo stato precedente. In caso di inottemperanza del CONDUTTORE, il LOCATORE potrà provvedere direttamente, addebitando al CONDUTTORE il costo degli interventi necessari, per il cui rimborso varrà il Deposito Cauzionale di cui all'art. 9 del Contratto.
- 8.9 Alla scadenza della Locazione, il CONDUTTORE dovrà restituire l'Unità Immobiliare al LOCATORE nello stato di fatto e di diritto in cui gli è stata consegnata, fatto salvo il normale deperimento per l'uso.

9. DEPOSITO CAUZIONALE

- 9.1 A titolo di deposito cauzionale ai sensi dell'art. 11 della l. 392/78, a garanzia della corretta esecuzione del Contratto e dell'adempimento di tutti gli obblighi assunti, all'atto della sottoscrizione del Contratto, il CONDUTTORE versa al LOCATORE l'importo di € [*] (Euro [*]/ [*]) pari a tre mensilità di canone (il "**Deposito Cauzionale**").
- 9.2 Durante la Locazione, il LOCATORE potrà attingere al Deposito Cauzionale per porre rimedio a qualsiasi danno cagionato dal CONDUTTORE, dandone comunicazione scritta al CONDUTTORE con indicazione dell'importo prelevato. Il CONDUTTORE avrà facoltà di evitare il prelievo provvedendo egli stesso, a proprie spese, a riparare il danno cagionato.
- 9.3 In ogni caso, il CONDUTTORE sarà tenuto a ripristinare l'ammontare originario del Deposito Cauzionale qualora il LOCATORE sia costretto ad attingervi e il ripristino dovrà avvenire con le stesse modalità del versamento iniziale entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione del LOCATORE, a pena di risoluzione del Contratto.
- 9.4 Il Deposito Cauzionale sarà restituito al CONDUTTORE alla scadenza del Contratto e dopo la regolare riconsegna dell'Immobile, in assenza di danni e deducendo l'eventuale parte del Canone e/o degli oneri accessori non corrisposti.

10. FIDEIUSSIONE

- 10.1 Ad ulteriore garanzia della corretta esecuzione del Contratto e dell'adempimento di tutti gli obblighi assunti, il CONDUTTORE consegna al LOCATORE entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del Contratto una fideiussione bancaria per un importo di Euro [●] pari a sei mensilità del Canone, di durata pari a quella del Contratto, comprensiva del primo rinnovo (la "**Fideiussione**"). La mancata o inesatta prestazione da parte del CONDUTTORE, nel predetto termine, della Fideiussione è espressamente intesa quale causa di risoluzione del Contratto ai sensi dell'art. 14 del Contratto.
- 10.2 La Fideiussione dovrà prevedere la clausola dell'escussione a prima richiesta del LOCATORE e l'esclusione del beneficio (per il garante) della previa escussione nei riguardi del garantito e/o di eventuali coobbligati e dovrà rimanere valida ed efficace per tutta la durata del Contratto.

Società Consortile Centro Agro Alimentare Torino "C.A.A.T. S.c.p.A."

Sede legale ed amministrativa: 10095 GRUGLIASCO (TO) Strada Del Portone n. 10

Tel: +39-011 349 68 10 – Fax: +39-011 349 54 25 – E-mail: – caat@caat.it

P.IVA e C.F. 05841010019 – C.C.I.A.A. REA 739122 TORINO –

Capitale Sociale : Deliberato Sottoscritto e Versato € 34.350.763,89

- 10.3 L'escussione della Fideiussione non limita il diritto del LOCATORE al risarcimento del danno che dovesse eccedere l'importo della Fideiussione e del Deposito Cauzionale.
- 10.4 In ogni caso di escussione, anche parziale, la Fideiussione dovrà essere costantemente ed immediatamente reintegrata e, comunque rinnovata dal CONDUTTORE per tutta la durata del Contratto e comunque fino alla riconsegna dell'Unità Immobiliare al LOCATORE e all'accertato esatto e completo adempimento degli obblighi contrattuali del CONDUTTORE.
- 10.5 Alla scadenza del Contratto e dopo la regolare riconsegna dell'Immobile, in assenza di danni e previa deduzione dell'eventuale parte del Canone e/o degli oneri accessori non corrisposti, il fideiussore sarà liberato.

11. RESPONSABILITÀ - OBBLIGHI DI SICUREZZA – MANLEVA - ASSICURAZIONI

- 11.1 Il CONDUTTORE si impegna, nell'esercizio della propria attività, ad utilizzare esclusivamente personale in regola ai sensi delle vigenti leggi. In particolare, quando richiesto dal LOCATORE, il CONDUTTORE deve presentare tempestivamente copia della documentazione aggiornata e in corso di validità relativa alla regolarità dei lavoratori operanti per conto del CONDUTTORE presso il CAAT (il libro UNICO, D.U.R.C. 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. Le predette verifiche, prive di qualsiasi potestà o responsabilità certificatoria, non comporteranno limitazione o esclusione alcuna rispetto all'esclusiva responsabilità del CONDUTTORE nel caso di violazione delle norme e dei regolamenti vigenti in materia né estensione alcuna di responsabilità a carico del LOCATORE.
- 11.2 Il CONDUTTORE è direttamente ed esclusivamente responsabile per qualsiasi danno che possa derivare a persone o cose nell'esercizio dell'attività svolta nell'Unità Immobiliare, sia verso il LOCATORE sia verso terzi, e si impegna pertanto a manlevare e tenere indenne il LOCATORE da ogni conseguenza dannosa che potesse derivare da fatti od omissioni suoi o di terzi, compreso il personale assunto dal CONDUTTORE per la conduzione dell'attività, impegnandosi a garantirlo, tenendolo indenne, in ogni sede, anche giudiziale.
- 11.3 Il CONDUTTORE deve rispettare e fare osservare ai propri dipendenti, collaboratori e visitatori ammessi all'interno del Centro gli obblighi e le responsabilità previsti dalla normativa in materia di sicurezza e infortuni sul lavoro di cui al D.Lgs. 81/2008 e deve assicurare il coordinamento degli stessi rispetto alle norme vigenti presso il LOCATORE, che il CONDUTTORE dichiara di conoscere e accettare, obbligandosi fin d'ora a tenere indenne e manlevare il LOCATORE da qualsiasi conseguenza pregiudizievole (sanzioni, danni etc.) possa derivare per causa imputabile al CONDUTTORE stesso.
- 11.4 Il CONDUTTORE dichiara che tutti i mezzi di movimentazione utilizzati all'interno del Centro e, in particolare, nell'Unità Immobiliare (autocarri, rimorchi, camion, furgoni, muletti, transpallet elettrici, ecc.), sono in regola con le vigenti normative e con la disciplina specifica del Centro, e sono soggetti a manutenzione ordinaria, nonché provvisti di idonea assicurazione per responsabilità civile, per l'intera durata del Contratto.

- 11.5 In ragione di quanto previsto al precedente articolo 11.2, contestualmente alla sottoscrizione del Contratto, il CONDUTTORE consegnerà al LOCATORE una polizza assicurativa, che si impegna mantenere valida ed efficace per tutta la durata della Locazione, con le seguenti coperture:
- (a) Responsabilità Civile verso Terzi con massimale unico non inferiore a Euro 3.000.000 (tre milioni) 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 Euro 1.000.000,00 (un milione);
 - (b) Ricorso Terzi da Incendio con massimale non inferiore ad Euro 500.000 (Euro cinquecentomila), ivi compresi i danni d'acqua ed esplosioni;
 - (c) Rischio Locativo con un massimale non inferiore al costo di ricostruzione al nuovo dell'Unità Immobiliare.
- 11.6 La mancata o inesatta presentazione della polizza assicurativa da parte del CONDUTTORE, nel termine essenziale di cui al punto che precede, darà facoltà al LOCATORE di risolvere il Contratto ai sensi dell'art. 14 del Contratto.
- 11.7 La polizza prevede il pagamento diretto al terzo danneggiato dell'indennizzo.
- 11.8 Quando richiesto dal LOCATORE, il CONDUTTORE deve tempestivamente presentare la documentazione comprovante il regolare pagamento dei premi assicurativi.

12. PENALI

- 12.1 Oltre alle penali di cui ai precedenti paragrafi 3.13 e 4.6, il LOCATORE applicherà nei confronti del CONDUTTORE le penali previste dal Regolamento di Centro nella misura ivi stabilita per ciascuna violazione alle previsioni del Regolamento stesso.
- 12.2 Le penali saranno comunicate al CONDUTTORE e pagate nei modi e nei termini previsti nella norma di riferimento del Regolamento di Centro.

13. DIRITTO DI ACCESSO DEL LOCATORE

- 13.1 Il CONDUTTORE si impegna a consentire al LOCATORE e agli incaricati dello stesso, a semplice richiesta, l'accesso nell'Unità Immobiliare, e relative pertinenze, per verificare le modalità d'uso o lo stato di manutenzione della stessa.

14. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

- 14.1 Il LOCATORE potrà risolvere il Contratto ai sensi dell'art. 1456 comma 2 c.c., dichiarando mediante comunicazione scritta di volersi avvalere della presente clausola nel caso di inadempimento o inesatto adempimento anche di una sola delle seguenti obbligazioni da parte del CONDUTTORE:
- (i) modifica anche parziale e/o temporanea della destinazione d'uso, mancato avvio dell'attività entro il termine stabilito, uso dell'Unità Immobiliare difforme rispetto a quanto pattuito, svolgimento dell'attività difformemente rispetto agli obblighi legislativi via via vigenti e/o alle previsioni del Regolamento di Centro, mancato adeguamento alle modifiche legislative

Società Consortile Centro Agro Alimentare Torino "C.A.A.T. S.c.p.A."

Sede legale ed amministrativa: 10095 GRUGLIASCO (TO) Strada Del Portone n. 10

Tel: +39-011 349 68 10 – Fax: +39-011 349 54 25 – E-mail: – caat@caat.it

P.IVA e C.F. 05841010019 – C.C.I.A.A. REA 739122 TORINO –

Capitale Sociale : Deliberato Sottoscritto e Versato € 34.350.763,89

eventualmente intervenute o mancata documentazione/certificazione al locatore degli adeguamenti apportati ed in generale del rispetto della vigente normativa, violazione della normativa in materia di tutela ambientale, inadempimento alle ulteriori obbligazioni assunte in relazione all'uso dei locali (artt. Da 3.1 a 3.11 compresi);

- (ii) mancato, inesatto o ritardato pagamento del Canone e/o della Quota delle Spese Generali Comuni per oltre 60 (sessanta) giorni (art. 5);
- (iii) violazione del divieto di sublocazione, concessione in comodato e/o cessione del Contratto (art. 7);
- (iv) omessa manutenzione o esecuzione di modifiche non autorizzate all'Unità Immobiliare (art. 8);
- (v) mancato ripristino del Deposito Cauzionale a seguito di prelievo del LOCATORE (art. 9.3);
- (vi) mancata consegna della Fideiussione (artt. 10);
- (vii) mancata osservanza delle norme in materia di personale (art. 11.1);
- (viii) omesso mantenimento, nella piena validità ed efficacia, delle coperture assicurative (art. 11.6);
- (ix) violazione degli obblighi in materia di sicurezza, anche in ordine ai mezzi di movimentazione, della normativa antincendio e igiene degli alimenti (artt. 3.4, 3.6, 11.3, 11.4);
- (x) inadempimento ai Regolamenti e/o al Codice Etico del Centro (art. 18.1);
- (xi) perdita dei requisiti di ordine morale previsti nel Regolamento di Centro (art. 18.3);
- (xii) violazione della normativa antimafia (art. 18.3).

15. FORO COMPETENTE

Per ogni controversia - anche connessa, accessoria o di garanzia - comunque derivante dall'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione del Contratto, le Parti concordano di attribuire competenza esclusiva al Foro di Torino.

16. REGISTRAZIONE - REGIME FISCALE

- 16.1 Il Contratto, redatto in due 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 a carico di entrambe le Parti nella misura del 50% ciascuna.
- 16.2 Le spese di bollo o quelle comunque relative al rilascio di eventuali copie del Contratto sono ripartite tra le Parti nella misura del 50% ciascuna.
- 16.3 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 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, costi ed oneri accessori ad essa imponibili.

17. ELEZIONE DI DOMICILIO E COMUNICAZIONI

- 17.1 Tutte le comunicazioni previste nel Contratto o comunque ad esso afferenti dovranno essere inviate in forma di raccomandata a/r o p.e.c., agli indirizzi presso cui le Parti dichiarano di eleggere domicilio ai fini del Contratto:

- LOCATORE:
C.A.A.T S.c.p.A.

Società Consortile Centro Agro Alimentare Torino "C.A.A.T. S.c.p.A."

Sede legale ed amministrativa: 10095 GRUGLIASCO (TO) Strada Del Portone n. 10

Tel: +39-011 349 68 10 – Fax: +39-011 349 54 25 – E-mail: – caat@caat.it

P.IVA e C.F. 05841010019 – C.C.I.A.A. REA 739122 TORINO –

Capitale Sociale : Deliberato Sottoscritto e Versato € 34.350.763,89

Strada del Portone n. 10
10095 - Grugliasco (TO)
tel: 011 3496810
fax: 011 3495425
e-mail: caat@caat.it
pec: amministrazione.caat@cert.dag.it

- CONDUTTORE: [●].

17.2 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.

18. REGOLAMENTI - CODICE ETICO – REQUISITI MORALI

18.1 Il CONDUTTORE si obbliga, anche per i terzi che siano ammessi ad accedere all'Unità Immobiliare e alle Aree Accessorie, al costante e puntuale rispetto del Regolamento di Centro nonché del Regolamento per la Ripartizione delle spese di competenza dei Conduttori, che entrambi dichiara espressamente di ben conoscere e accettare, riconoscendone l'efficacia obbligatoria.

18.2 Il LOCATORE è dotato inoltre di un "Codice Etico" i cui principi devono considerarsi parte integrante del Contratto e si danno per conosciuti dal CONDUTTORE, essendo gli stessi pubblicati sul sito internet della società (www.caat.it), che il CONDUTTORE si impegna a rispettare.

18.3 Il CONDUTTORE dichiara inoltre di essere a conoscenza e in possesso dei requisiti di ordine morale previsti all'articolo 22.2 del Regolamento di Centro e dalla normativa antimafia e si impegna a mantenere tali requisiti per tutta la durata della locazione e di comunicare immediatamente al LOCATORE l'eventuale perdita di uno di essi. In ogni caso, il LOCATORE verificherà presso gli Enti competenti il possesso di detti requisiti e l'inesistenza di cause di divieto, di sospensione o decadenza previste dalla normativa in materia antimafia.

18.4 Le Parti dichiarano di conoscere ed osservare il contenuto del D.Lgs. 231/2001 e si impegnano reciprocamente ad improntare i rispettivi comportamenti finalizzati all'esecuzione del Contratto ai principi di trasparenza.

19. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

19.1 Il LOCATORE e il CONDUTTORE, ai sensi del Regolamento (UE) 679/2016 (il "GDPR"), sono entrambi titolari autonomi del trattamento dei dati personali che si rende necessario per la conclusione, realizzazione e gestione del presente Contratto. Tali dati personali sono rappresentati dai dati di contatto (esemplificativamente nome, cognome, ruolo aziendale, indirizzo email, cellulare e/o interno del telefono fisso aziendale) delle persone fisiche (personale dipendente, collaboratori, consulenti, personale dipendente di appaltatori, fornitori, ecc.) coinvolte nelle attività connesse al Contratto (gli "Interessati").

19.2 In considerazione degli obblighi assunti con il presente Contratto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 14 del GDPR, il LOCATORE e il CONDUTTORE reciprocamente dichiarano e garantiscono di aver già provveduto a fornire agli Interessati l'informativa di cui agli artt. 12 e ss. del GDPR, nella quale i medesimi sono stati in particolare informati, rispettivamente, dal LOCATORE e dal CONDUTTORE, in

Società Consortile Centro Agro Alimentare Torino "C.A.A.T. S.c.p.A."

Sede legale ed amministrativa: 10095 GRUGLIASCO (TO) Strada Del Portone n. 10

Tel: +39-011 349 68 10 – Fax: +39-011 349 54 25 – E-mail: caat@caat.it

P.IVA e C.F. 05841010019 – C.C.I.A.A. REA 739122 TORINO –

Capitale Sociale : Deliberato Sottoscritto e Versato € 34.350.763,89

ordine al trattamento di loro dati personali anche ad opera, rispettivamente, del LOCATORE e del CONDUTTORE stessi.

- 19.3 Il LOCATORE e il CONDUTTORE reciprocamente dichiarano di adottare le misure tecniche ed organizzative necessarie per garantire un livello di sicurezza adeguato al rischio per la protezione dei dati personali trattati in connessione con il presente Contratto e di conformarsi a quanto previsto dalle disposizioni normative applicabili, incluso in particolare il GDPR.

Luogo [•], data [•]

Allegati

Allegato 1 – Planimetria e documentazione catastale inerente l'Unità Immobiliare

II LOCATORE

II CONDUTTORE

[•]

[•]

[•]

[•]

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. le Parti, previa lettura delle norme contenute nel Contratto, sottoscrivono ed accettano espressamente, con particolare riferimento al contenuto dei seguenti articoli:

3. destinazione d'uso e attività consentite
7. divieto di sublocazione e cessione
9. deposito cauzionale
10. fideiussione
11. responsabilità – obblighi di sicurezza – manleva - assicurazioni
12. penali
13. diritto di accesso del locatore
14. clausola risolutiva espressa
15. foro competente

II LOCATORE

II CONDUTTORE

[•]

[•]

[•]

[•]

Società Consortile Centro Agro Alimentare Torino "C.A.A.T. S.c.p.A."

Sede legale ed amministrativa: 10095 GRUGLIASCO (TO) Strada Del Portone n. 10

Tel: +39-011 349 68 10 – Fax: +39-011 349 54 25 – E-mail: – caat@caat.it

P.IVA e C.F. 05841010019 – C.C.I.A.A. REA 739122 TORINO –

Capitale Sociale : Deliberato Sottoscritto e Versato € 34.350.763,89

BORZELLA

Società Consortile Centro Agro Alimentare Torino "C.A.A.T. S.c.p.A."

Sede legale ed amministrativa: 10095 GRUGLIASCO (TO) Strada Del Portone n. 10

Tel: +39-011 349 68 10 – Fax: +39-011 349 54 25 – E-mail: – caat@caat.it

P.IVA e C.F. 05841010019 – C.C.I.A.A. REA 739122 TORINO –

Capitale Sociale : Deliberato Sottoscritto e Versato € 34.350.763,89