

Data .....  
Prot. N. ....

**Edif. 01 PIANO T Modulo 35G**

## CONTRATTO DI LIBERA LOCAZIONE COMMERCIALE

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

### TRA

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**, Tel. 011 3496810, Fax. 011 3495425, E-mail: [caat@caat.it](mailto:caat@caat.it), in persona del Direttore Generale Gianluca Cornelio Meglio, domiciliato presso la sede della Società,

**LOCATORE o CAAT,**

### E

La

**CONDUTTORE**

di seguito congiuntamente definite come le "Parti"

Con il presente contratto di locazione (il "Contratto"), il LOCATORE concede in locazione al CONDUTTORE, che accetta, il seguente immobile

### **OGGETTO DEL CONTRATTO - 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 35G, contrassegnato nella planimetria allegata con colore giallo e così costituito:**

#### AREA CONCESSA IN LOCAZIONE

Pianto terra mq 50,80

Area in galleria, antistante il locale (sub 1) – 38 mq

**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](mailto: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

L'area in galleria, antistante il locale (sub 1) e posta dinanzi all'Unità Immobiliare all'interno della galleria di vendita, è delimitata da segnaletica orizzontale a pavimento, di colore giallo, e meglio indicata nella planimetria allegata sub 1. Tale area è suddivisa in area di servizio (confinante con il percorso pedonale comune, lungo corsia) e in passaggio pedonale immediatamente a ridosso del fronte locale, che, pur risultando a pieno titolo di pertinenza dello stesso deve sempre essere mantenuto libero e sgombero da qualsiasi ostacolo, in modo da garantire la possibilità di raggiungere ed utilizzare in sicurezza i mezzi di estinzione fissi (idranti) ubicati lungo il fronte medesimo.

Il Piano Terra si configura come un locale open-space.

Al piano è presente una scala in carpenteria metallica che consente l'accesso al soppalco.

AREE CONCESSE IN COMODATO (dietro il pagamento delle relative spese) e a condizione comunque del permanere della locazione

Soppalco - 42,84 mq

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

Ambiente aperto su area sottostante, che ospita, nell'angolo nord-est, un wc dotato di antibagno. Nell'antibagno è presente un boiler elettrico atto a garantire l'acqua calda sanitaria. La verifica e la funzionalità dello stesso sarà a carico del futuro Conduttore.

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.

E' presente un ventilconvettore a split a parete con unità motore esterna, la cui verifica ed il ripristino di funzionamento sarà a carico del futuro Conduttore.

Gli ambienti sono dotati di pavimentazione in piastrelle di gres fine porcellanato, pareti intonacate al civile, finestre e porte-finestre in alluminio e vetro.

I locali sono dotati sia di illuminazione naturale diffusa, che permea dalle finestre ubicate sul fronte nord piano primo, sia di illuminazione naturale zenitale, attraverso lucernario posto a lastrico solare.

L'illuminazione artificiale è garantita da lampade a neon a soffitto e/o a parete e da una serie di faretti.

I locali sono dotati di punto di allaccio allo scarico in fognatura nera e punto di consegna dell'adduzione acqua potabile.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di distribuzione elettrica interno ai locali. Sarà cura ed onere del Conduttore provvedere alla richiesta di allaccio per l'installazione di un nuovo contatore di energia elettrica direttamente con il fornitore di proprio gradimento da collegare ad un interruttore magnetotermico

È altresì concessa in locazione l'area esterna in galleria, antistante il modulo 35G, delimitata verso corsia pedonale da striscia gialla, non materialmente divisa trasversalmente all'area adiacente, di pertinenza

del modulo 35H, da intendersi ubicata in corrispondenza della mezzeria del pilastro di divisione tra i due moduli G e H.

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".

## **PATTI E CONDIZIONI**

### **1. ATTIVITA' E INTERVENTI CONSENTITI**

Le porzioni di immobile locate devono essere utilizzate esclusivamente per lo svolgimento servizi di supporto (come previsto dall'accordo di Programma, modificato da ultimo il 3 giugno 2005 e riconfermato dalle norme tecniche del Piano Regolatore vigente) con l'esclusione di qualsiasi attività di somministrazione di alimenti e bevande, di laboratorio artigianale e qualsiasi attività di vendita/commercializzazione; tali attività sono quindi da ritenersi in ogni forma espressamente vietate.

Si specifica come i locali non potranno, a nessun titolo, configurarsi come "stand" ai sensi dell'art. 17.3 lett a) del Regolamento di Centro. Il conduttore non godrà pertanto delle prerogative individuate dal Regolamento in capo a tale specifica tipologia di conduttori.

In specie, i locali verranno destinati a

E' fatto espresso divieto al CONDUTTORE di mutare, anche in parte e anche solo temporaneamente, detti usi.

Le modalità d'uso dell'area antistante al locale 35G dovranno essere previamente concordate tra le parti e quindi autorizzate dal LOCATORE, affinché quest'ultimo possa verificarne la piena compatibilità (a titolo esemplificativo: in ordine al D.Lgs. 81/08 o alla circolazione interna all'Ed. 01) con le attività svolte dall'utenza entro la galleria centrale dell'edificio.

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.

Trattandosi di locali rivolti ad utenza preselezionata ed agevolata dal LOCATORE s'esclude in radice l'applicabilità alla presente locazione dell'art. 34 L. 392/78 e s.m.i..

### **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 (a titolo esemplificativo e non esaustivo: adeguare i locali alle prescrizioni normative proprie dell'attività svolta) 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 e salvo quanto previsto al successivo art. 2.7, 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 adiarlo – 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 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 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), verrà consegnato al CONDUTTORE alla data attestata da apposito verbale di consegna. Da tale data, pertanto, il CONDUTTORE si renderà 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 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 Contratto, tenuto conto dei mq. pattiziamente presi a riferimento e ribadendo la locazione a corpo e non a misura dello spazio già descritto, in Euro (euro /) oltre IVA al 22%.

#### **5. AGGIORNAMENTI DEL CANONE DI LOCAZIONE**

A partire dal secondo anno compreso, ciascuno e tutti gli importi comunque indicati agli artt. 4 e 12 saranno aggiornati con l'applicazione del 75% delle variazioni dell'indice dei prezzi al 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 a/) e quindi complessivamente di € (Euro /), 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 di.

**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 al successivo art. 11 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.

**6.6** Le spese di cui al successivo art. 12 saranno fatturate mensilmente ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro l'essenziale termine di 5 (cinque) giorni dalla data di emissione della fattura.

#### **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 E FIDEJUSSIONE**

**9.1** A titolo di deposito cauzionale ai sensi dell'art. 11 della l. 392/78, all'atto della sottoscrizione del Contratto, il CONDUTTORE versa al Locatore l'importo di Euro (Euro /) pari a 3 (tre) mensilità di canone.

**9.2** Ad ulteriore garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il Contratto, nessuna esclusa, il CONDUTTORE si impegna a consegnare al Locatore, entro il termine essenziale di 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione dello stesso, una fideiussione bancaria o polizza fidejussoria di primaria compagnia di assicurazione, a prima richiesta assoluta e con esclusione del beneficio per il garante della previa escussione del garantito, per un importo almeno pari a 6 (sei) mensilità del canone di locazione e, dunque, pari almeno all'importo di Euro (Euro /)

.. Resta espressamente inteso tra le Parti che la mancata o inesatta prestazione da parte del CONDUTTORE, nel predetto termine, della garanzia fideiussoria, così come il mancato rinnovo e/o ripristino durante il periodo di vigenza del Contratto, sono espressamente intesi quale causa di risoluzione dello stesso.

**9.3** Il CONDUTTORE dovrà mantenere la fideiussione valida ed efficace per tutta la durata della locazione.

**9.4** L'eventuale escussione, totale o parziale, della cauzione e/o della garanzia fideiussoria comporterà l'obbligo del CONDUTTORE di provvedere immediatamente, e comunque entro il termine di 30 (trenta) giorni, al ripristino del relativo ammontare originario.

**9.5** Al termine della locazione, previa positiva verifica dello stato dei luoghi per la riconsegna dell'Unità Immobiliare e del completo adempimento delle obbligazioni, il Locatore svincolerà le garanzie in favore del 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 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 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 (a titolo esemplificativo e non esaustivo le spese relative ai consumi di acqua, energia elettrica e riscaldamento all'interno dell'Unità Immobiliare, pulizie e tasse gravanti sul CONDUTTORE, etc.).

Tali spese, pertanto, 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.

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).

**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 GENERALI COMUNI**

**12.1** Il contributo per le "spese generali comuni" riferite all'intero compendio, è stabilito "a forfait" nell'importo annuo di Euro 1.500,00 oltre IVA al 22%.

## **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 Centro e del Regolamento per la ripartizione delle spese di competenza dei conduttori, 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 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](http://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 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 a propria esclusiva cura e spese – 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. 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 ai locali accesso del presente contratto per controllare le modalità d'uso o per la verifica dello stato di manutenzione dello stesso e degli impianti.

## **20. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

**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 e la fidejussione
- 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 Centro e di ripartizione delle spese di competenza dei conduttori 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 **20.2**, 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**

Per ogni controversia - nessuna esclusa - comunque derivante dalla conclusione, interpretazione, esecuzione e/o risoluzione del Contratto le Parti attribuiscono competenza esclusiva al foro di Torino.

## **22. ELEZIONE DOMICILIO**

Nei rapporti tra le Parti e per ogni necessità attinente il 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 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, posta a carico di ambo le parti, nella misura del 50% ciascuna.

**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](mailto: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

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.

**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 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 dell'art. 1341 c.c., il CONDUTTORE, previa lettura delle norme contenute nel Contratto, lo sottoscrive e accetta espressamente, con particolare riferimento al contenuto dei seguenti articoli:*

- 1. disciplina relativa agli accessi al locale – inapplicabilità dell'art. 34 della Legge n. 392/1978,*
- 7. inopponibilità di eccezioni*
- 13. sublocazione e cessione dell'azienda*
- 19 controllo dei locali*
- 20 clausola risolutiva espressa*
- 21. foro competente*

*Grugliasco, il .....*

**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](mailto: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](mailto:dpo@spazio88.com); PEC: [spaziottantotto@pec.aruba.it](mailto:spaziottantotto@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.

**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](mailto: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

- l'adempimento da parte del Titolare agli 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 conservazione i dati personali saranno cancellati. Pertanto, oltre tale termine, il diritto di accesso, cancellazione, rettifica ed il diritto alla portabilità dei dati non potranno più essere esercitati.
- 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

### **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](mailto: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