

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 05 e il LOCATORE ha manifestato il proprio interesse a concedergliela.
- (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.

2. OGGETTO

- 2.1 Il LOCATORE concede in locazione al CONDUTTORE, che accetta, la porzione di fabbricato, come di seguito descritta, sita nel Centro Agro Alimentare Torino, ubicata territorialmente nel Comune di RIVOLI (TO), Corso Allamano 202/A, ma con ingresso unico in GRUGLIASCO (TO), Strada del Portone 30, all'interno dell'Edificio 05 ("**Unità Immobiliare**" – Allegato I).
- 2.2 L'Unità Immobiliare corrisponde alla parte Nord dell'edificio ed è costituita da 3 moduli (37, 39, 41) aventi ciascuno dimensione di circa 860 mq, divisi ciascuno in 4 ambienti (a, b, c, d) di circa 215 mq di superficie al piano terra (superficie rettangolare di circa 9 x 24 m), per complessivi mq 2.580 ca.

Ciascun ambiente è dotato di un soppalco di circa 50 mq (9 x 5,65 m) protetto da parapetto il cui accesso è possibile per mezzo di scala interna, nonché di servizio igienico al piano primo ed è predisposto per un punto acqua anche il piano terra.

- 2.3 La Locazione s'intende a corpo e non a misura e pertanto la metratura è solo indicativa.
- 2.4 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.
- 2.5 È escluso dalla Locazione, sino alla liberazione e comunque entro e non oltre il 30 settembre 2022, lo stand 37d, di superficie pari a mq 214,80, concesso in uso a terzi in forza di contratto di locazione commerciale transitoria.
- 2.6 L'Unità Immobiliare è dotata di riscaldamento centralizzato attivo nella stagione invernale negli orari e nei giorni stabiliti dal LOCATORE.
- 2.7 L'Unità Immobiliare è concessa in locazione insieme alle eventuali dotazioni d'arredo (le "**Dotazioni di Arredo**") nonché agli impianti di uso esclusivo del CONDUTTORE, quali il quadro elettrico, il contatore, il sistema di cablaggio e le eventuali componenti del sistema generale di riscaldamento presenti nell'Unità Immobiliare (gli "**Impianti**") come da verbale di cui all'Allegato II.
- 2.8 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 è concessa in locazione ad uso [] al CONDUTTORE, con espresso divieto di modificarne anche in parte e/o temporaneamente detto uso.
- 3.2 Il CONDUTTORE riconosce che l'Unità Immobiliare è idonea e conforme alla normativa vigente per l'esercizio dell'attività cui è destinata.
- 3.3 In particolare, il CONDUTTORE prende atto che l'Edificio 05, 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.
- 3.4 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, più in generale, svolte attività che si pongano in contrasto e/o in concorrenza anche solo potenziale con gli operatori titolari di stand di vendita (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.

- 3.5 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.
- 3.6 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.
- 3.7 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.
- 3.8 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. e in caso di violazione di quanto previsto ai parr. 3.4 e 3.7, si applicherà una penale giornaliera per ciascuna violazione pari a € 2.000,00, fatto salvo il maggior danno.

4. DURATA

- 4.1 Il Contratto ha durata di 9 (nove) anni, con decorrenza dal [●] e scadenza al [●], con rinnovo tacito di 9 (nove) 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 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.
- 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 € 1.000,00 / + 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 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 n. 8 del D.P.R. n. 633/1972, come modificato dal D.L. n. 83/2012 convertito con modificazioni dalla Legge n. 134/2012, 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 canone e oneri accessori.
- 5.2 Il canone di locazione (il "**Canone**") è pattuito come segue:
- per il primo anno (complessivi 12 mesi): € [*] (Euro [*/[*]) oltre IVA
 - per il secondo anno (complessivi 12 mesi): **canone di locazione del primo anno**, aggiornato 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 ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, **con un ulteriore incremento di Euro 5.000,00;**
 - per il terzo anno (complessivi 12 mesi): **canone di locazione del secondo anno**, aggiornato 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 ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, **con un ulteriore incremento di Euro 5.000,00;**
 - per il quarto anno (complessivi 12 mesi): **canone di locazione del terzo anno**, aggiornato 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 ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, **con un ulteriore incremento di Euro 5.000,00;**
 - per il quinto anno (complessivi 12 mesi): **canone di locazione del quarto anno**, aggiornato 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 ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, **con un ulteriore incremento di Euro 5.000,00;**
 - per il sesto anno (complessivi 12 mesi): **canone di locazione del quinto anno**, aggiornato 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 ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, **con un ulteriore incremento di Euro 5.000,00.**
- 5.3 A partire dal settimo anno compreso, il Canone (corrispondente a quello per il sesto anno) 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 ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.
- 5.4 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.
- 5.5 La prima rata, di Euro € [*] (Euro [*/[*]) oltre IVA al 22% e quindi complessivamente di Euro € [*] (Euro [*/[*]), sarà pagata contestualmente alla firma del Contratto, mediante assegno circolare non trasferibile/assegno bancario/bonifico bancario intestato a CAAT.
- 5.6 È a carico del CONDUTTORE 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 (la "**Quota delle Spese Generali Comuni**"), determinata "*a forfait*" nell'importo annuo di € 20.000 (Euro ventimila/00) oltre IVA. Dal secondo anno di decorrenza del Contratto, la Quota delle Spese Generali Comuni sarà aggiornata 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 ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

- 5.7 Il pagamento della Quota delle Spese Generali Comuni e delle utenze di cui al successivo par. 6.1 avverrà mediante due acconti in corso d'anno ed eventuale conguagli, mediante bonifico bancario entro il termine di 5 (cinque) giorni dalla ricezione della relativa fattura.
- 5.8 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..
- 5.9 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.

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. La violazione di tale divieto è espressamente intesa quale causa di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 14 del Contratto.

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 ordinaria 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 Il CONDUTTORE si impegna altresì a eseguire a propria cura e spese 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.
- 8.4 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.
- 8.5 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.

- 8.6 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.
- 8.7 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.
- 8.8 E' vietata qualsiasi modifica che possa compromettere e/o comunque interferire con il vigente Certificato di Prevenzione incendi.

9. DEPOSITO CAUZIONALE

- 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 [*]/ [*]) pari a tre mensilità del canone di locazione dovuto per il primo anno di vigenza del contratto (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.
- 9.5 Il deposito cauzionale dovrà essere annualmente adeguato dal CONDUTTORE agli incrementi del valore di canone di locazione previsti all'art. 5 (quindi, a titolo esemplificativo, sarà da adeguarsi all'importo di € [*] (Euro [*]/ [*]) per il secondo anno di durata del contratto e così di seguito).
- 9.6 L'adeguamento dovrà essere effettuato entro il termine massimo del 30 aprile di ogni anno.

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 almeno € [*] (Euro [*]/ [*]) pari a 9 (nove) del canone di locazione dovuto per il primo anno di vigenza del contratto (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.

- 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.
- 10.6 La fidejussione dovrà essere annualmente adeguata dal CONDUTTORE agli incrementi del valore di canone di locazione previsti all'art. 5 (quindi, a titolo esemplificativo, sarà da adeguarsi all'importo di € [*] (Euro [*]/ [*]) per il secondo anno di durata del contratto e così di seguito).
- 10.7 L'adeguamento dovrà essere effettuato entro il termine massimo del 30 aprile di ogni anno.

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 e straordinaria, 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 3.10 e 4.3, 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 ovvero uso dell'Unità Immobiliare difforme rispetto a quanto pattuito (art. 3.1);
 - (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 o agli Impianti (art. 8.3);
 - (v) mancato ripristino del Deposito Cauzionale a seguito di prelievo del LOCATORE o mancato adeguamento annuale del relativo importo (art. 9);

- (vi) mancata consegna della Fideiussione mancato adeguamento annuale del relativo importo; (art. 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. 3.3, 3.5, 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. 18.2);
- (xii) violazione della normativa antimafia (art. 18.2).

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.
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'Unità Immobiliare dove, alternativamente alla propria sede legale, potrà esserle recapitata con pienezza di effetti ogni comunicazione e/o notifica.

18. CODICE ETICO – REQUISITI MORALI

- 18.1 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.
- 18.2 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.
- 18.3 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 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.

Grugliasco, il.....

Allegati

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

Il LOCATORE

Il 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

[•]

[•]