

**C.A.A.T.**

CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO

Data  
Prot. N.

Edif. 07/

## **CONTRATTO DI LIBERA LOCAZIONE COMMERCIALE**

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

La Società Consortile per Azioni **C.A.A.T. Centro Agro-Alimentare Torino**, con sede legale ed amministrativa in Grugliasco, Strada del Portone n. 10, C.F., Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Torino **05841010019**, Tel. 011 3496810, Fax. 011 3495425, E-mail: [caat@caat.it](mailto:caat@caat.it),

di seguito definita anche Ente Gestore o Locatore, in persona del Direttore Generale Gianluca Cornelio Meglio, munito dei necessari poteri, domiciliato presso la sede della Società

### **LOCATORE**

#### **CONCEDE IN LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE**

Alla

### **CONDUTTORE**

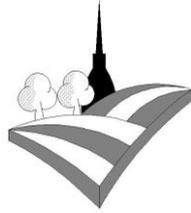
di seguito congiuntamente definite come le "Parti"

Le Parti convengono di regolare con il presente Contratto il proprio rapporto alle condizioni e nei termini sotto riportati.

### **OGGETTO DEL CONTRATTO**

Porzione di fabbricato sito nel Centro Agro Alimentare Torino, ubicato nel Comune di **RIVOLI (TO)**, con ingresso in Strada del Portone 30 di GRUGLIASCO (TO), identificato come **Edificio 07/.. Magazzini di stoccaggio**, Modulo .. , graficamente rappresentato nella planimetria che, sottoscritta dai contraenti, si allega al presente per farne parte integrante e sostanziale.

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



**C.A.A.T.**

CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO

Complessivamente la porzione di fabbricato locata ha una superficie – S. E. & O. – **di mq. di mq ..**

Il locale dispone di una banchina rialzata avente profondità pari a circa 3 metri (fronte nord), , coperta da pensilina avente aggetto 6 metri dal filo facciata, oltre che di ulteriore banchina di passaggio lato sud, coperta da pensilina ed avente ridotta profondità.

..

La predetta porzione di fabbricato, fa parte del Fabbricato registrato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Comune di **RIVOLI**, Foglio n. **67**, Particella n.**65**, subalterno n.**53**.

La locazione s'intende in ogni caso a corpo e non a misura e le metrature sopra e di seguito indicate sono assunte pattizamente ai soli fini contrattuali.

L'unità immobiliare è locata 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 presente contratto.

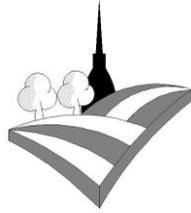
## **PATTI E CONDIZIONI**

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

**1.1** Il Fabbricato locato deve essere utilizzato esclusivamente per lo svolgimento dell'attività di stoccaggio merci con divieto al CONDUTTORE – salva l'ipotesi condizionata di seguito prevista- di mutare, anche in parte e anche solo temporaneamente, tale uso.

Il LOCATORE precisa pertanto che non assumerà su di sé alcun onere proprio del depositario, restando la gestione e la custodia delle merci ivi presenti sotto l'esclusiva responsabilità del CONDUTTORE ed espressamente escludendosi qualsiasi obbligo e/o responsabilità del LOCATORE, anche futuri, di custodia e/o mantenimento, vieppiù ai fini della conservazione, dei beni ivi dal CONDUTTORE collocati.

Il CONDUTTORE garantisce espressamente nei riguardi del LOCATORE, sotto la propria esclusiva responsabilità anche economica, che nei locali oggetto del presente contratto non



**C.A.A.T.**

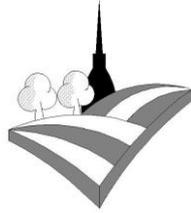
**CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO**

verrà svolta nessuna attività che si ponga in contrasto e/o in concorrenza anche solo potenziale con gli interessi del mercato agroalimentare all'ingrosso di Torino e/o dei suoi operatori. Sono considerate non esaustivamente tali, e di conseguenza espressamente vietate, le seguenti attività: vendita diretta di categorie merceologiche.

Sotto la condizione essenziale che il conduttore rispetti quanto di seguito previsto ai punti 1.1.1 e 2.5 il fabbricato locato potrà essere utilizzato anche per lo svolgimento di attività di lavorazione, trasformazione e confezionamento di prodotti ortofrutticoli.

**1.1.1** Il CONDUTTORE, prima di avviare l'attività di lavorazione, trasformazione e confezionamento di prodotti ortofrutticoli di cui al punto che precede, s'impegna espressamente ad ottenere – e, quindi, a conservare e ove necessario a man mano adeguare – nelle competenti sedi ogni e qualsiasi autorizzazione anche integrativa per l'effettuazione della specifica attività di lavorazione, trasformazione e confezionamento di cui sopra. S'obbliga inoltre, sempre prima dell'inizio di tale attività e via via in seguito sotto le proprie esclusive cure e responsabilità, ad adeguare – secondo la vigente normativa e la regola dell'arte – ogni misura e/o prescrizione e/o provvedimento interni in tema di igiene degli alimenti/dei locali e delle attrezzature, sicurezza del lavoro, personale *etc.* obbligandosi espressamente fin d'ora a tener indenne il LOCATORE, manlevandolo, in ogni sede a fronte di qualsivoglia responsabilità – anche futura, per adeguamenti successivamente imposti dal quadro normativo a cui parimenti si obbliga – sul punto. Il CONDUTTORE s'obbliga altresì, sempre prima dell'avvio di detta ulteriore attività nei termini specificati, ad ottenere dalla società assicuratrice e dall'eventuale fideiussore specifica presa d'atto di siffatta estensione d'attività e ad estendere conseguentemente e/o comunque ove del caso adeguare le relative coperture.

**1.1.2** In ogni caso, comunque, resterà a pieno carico del CONDUTTORE l'eventualità che le autorità sanitarie e/o la CCIAA e/o le amministrazioni eventualmente contattate per i permessi necessari per l'effettuazione degli interventi di cui al punto 2.5 che segue *etc.* non concedano le autorizzazioni utili ai fini dell'avvio dell'attività estensiva di trasformazione, lavorazione e confezionamento, sopra ipotizzata. Anche in ordine a siffatti profili il CONDUTTORE



**C.A.A.T.**

**CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO**

s'obbliga a manlevare in ogni sede il LOCATORE – verso cui non lamenterà, in tal caso, alcuna pretesa, danno o indennizzo di qualsivoglia sorta e misura – da ogni responsabilità e pretesa di terzi.

**1.1.3** Resta espressamente inteso tra le parti che qualsiasi violazione degli obblighi così come previsti ai punti 1.1 per quanto attiene le attività consentite / vietate e **1.1.1** e **2.5** quali condizioni per l'avvio delle attività di trasformazione, lavorazione e confezionamento darà facoltà al LOCATORE di dichiarare per ciò solo senz'altro risolto il presente contratto previa la sola comunicazione, ai sensi dell'art. 1456, II comma, del codice civile.

**1.2** Nel Fabbricato dato in locazione è vietato:

**1.2.1** utilizzare fiamme libere, installare apparecchi a combustione

**1.2.2** installare, senza autorizzazione dell'Ente Gestore, antenne radio, televisive o per telecomunicazioni di alcun genere;

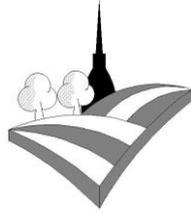
**1.2.3** mantenere deposito anche temporaneo di materiale esplosivo, insalubre o maleodorante e di materiale infiammabile, non condizionato in conformità alla legge vigente o vietato.

**2. MODIFICHE AI LOCALI – STATO D'USO – CONSEGNA DEI LOCALI**

**2.1** Il CONDUTTORE si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso prestato, pena la nullità, per iscritto dal LOCATORE.

**2.2** Il CONDUTTORE, dopo averli attentamente visitati ed ispezionati, ritiene i locali perfettamente idonei alle proprie esigenze e dà espressamente atto che gli stessi risultano in buono stato di manutenzione.

**2.3** Il CONDUTTORE si obbliga al termine del rapporto a ripristinare i locali nelle condizioni in cui sono stati ricevuti ed accettati, o, qualora i miglioramenti e/o le addizioni siano accettati dal LOCATORE, a non pretendere a riguardo compenso o indennizzo alcuno in espressa deroga a quanto a riguardo previsto dagli artt. 1592 e 1593 c.c.



**C.A.A.T.**

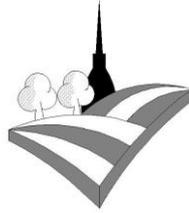
**CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO**

**2.4** I locali vanno mantenuti nelle condizioni che hanno permesso di ottenere le autorizzazioni dei vari organi competenti (ASL, VV.F.). In particolare non dovranno essere posti ostacoli sulle vie di esodo. Il LOCATORE potrà effettuare controlli direttamente o per tramite di tecnici esterni qualificati affinché ciò venga rispettato e, comunque, non è responsabile per danni che dovessero essere provocati dall'inosservanza di quanto sopra.

**2.5** Il CONDUTTORE, in ordine all'adeguatezza dei locali, ribadisce in questa sede che essi risultano accettati e idonei all'attività di stoccaggio merci consensualmente assunta quale destino degli spazi e di sapere ed accettare.

In ordine ad eventuali adattamenti strutturali e/o addizioni che si rendessero necessari e/o opportuni laddove il CONDUTTORE intenda procedere all'avvio di attività di lavorazione, trasformazione e confezionamento di prodotti ortofrutticoli, il CONDUTTORE medesimo 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, ove l'effettuazione delle attività di lavorazione, trasformazione e confezionamento rendesse necessario e/o opportuno modificare, anche solo in parte, l'immobile, il CONDUTTORE s'obbliga ad ottenere dal LOCATORE una previa autorizzazione scritta ai fini dell'esecuzione delle relative opere le quali nondimeno, al termine della locazione, resteranno a favore del LOCATORE – salvo che questi ne richieda la messa in pristino, a cura e spese del CONDUTTORE, senza diritto alcuno di quest'ultimo a compenso e/o indennizzo, e ciò in espressa deroga a quanto previsto dall'art. 1592 e 1593 c.c.. Saranno, in tale ipotesi, anche a carico del CONDUTTORE i costi ulteriori necessari o comunque opportuni per rendere i locali idonei ai fini desiderati dal CONDUTTORE medesimo (ad es.: quelli relativi e connessi alla certificazione energetica dell'immobile, allo stato non necessaria). Ove il LOCATORE anticipi tali costi in vece del CONDUTTORE, potrà immediatamente pretenderne la refusione da quest'ultimo, che fin d'ora vi s'obbliga.

**3. DURATA DELLA LOCAZIONE E DISDETTA**



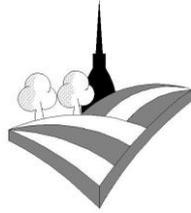
**C.A.A.T.**

**CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO**

- 3.1 La durata della locazione è pattuita in anni sei dal al compresi, decorso il quale periodo il contratto si rinnoverà per 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 a mezzo di lettera raccomandata con preavviso di almeno sei mesi.
- 3.3 In mancanza di disdetta per lettera raccomandata, inviata da una delle parti almeno dodici mesi prima della scadenza del contratto, il presente contratto si intenderà rinnovato per pari durata a norma di legge (art. 28 legge 27.7.78, n. 392).
- 3.4 Alla prima scadenza resta salvo quanto previsto dalla l. 27 luglio 1978 n. 392 art. 28 c. 2.
- 3.5 Alla prima scadenza, il Locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione per i motivi e con le modalità di cui all'art. 29 della L. 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata A/R almeno dodici mesi prima della scadenza.

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

- 4.1 Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10 n. 8 del D.P.R. 26.10.1972 n. 633, come modificato dal D.L. 22.06.2012 n. 83 convertito con modificazioni dalla Legge 07.08.2012 n. 134, le parti dichiarano che il presente contratto ha per oggetto beni immobili strumentali e che il LOCATORE ha manifestato, e qui conferma, l'opzione per l'imposizione all'IVA dei relativi canone e oneri accessori.
- 4.2 Le parti pattuiscono il canone annuo di locazione, per la porzione di fabbricato oggetto del presente contratto, in € 80,25 al mq e pertanto, tenuto conto dei mq pattiziamente presi a riferimento e pur ribadendo la locazione a corpo e non a misura dello spazio già descritto, in € (euro / ) oltre I.V.A..



**C.A.A.T.**

CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO

**5. AGGIORNAMENTI DEL CANONE DI LOCAZIONE**

A partire dal secondo anno compreso, gli importi di cui al presente contratto saranno aggiornati mediante 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. Il Conduttore rinuncia espressamente fin d'ora alla previa richiesta scritta, ad ogni variazione, degli aumenti risultanti. In presenza di nuove norme di legge in materia di aggiornamento dei canoni di locazione, emanate in costanza del presente rapporto, si applicheranno tali norme nella misura massima.

L'aggiornamento del canone avverrà automaticamente e avrà effetto retroattivo, senza che il Locatore debba farne richiesta scritta al Conduttore che espressamente vi rinuncia.

**6. MODALITA' DI PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE e DELLE SPESE - MODALITA' DI TRASMISSIONE DELLE FATTURE**

**6.1** Il pagamento del canone avverrà in rate mensili anticipate.

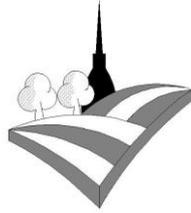
La prima rata, di € (Euro /) oltre IVA e, quindi, complessivamente di € (Euro /) viene versata contestualmente alla firma del presente contratto, mediante assegno circolare non trasferibile/assegno bancario/bonifico bancario intestato a C.A.A.T. S.c.p.A.

**6.2** Il versamento delle rate successive dovrà avvenire presso la sede del LOCATORE entro il quinto giorno del mese di riferimento (e cioè entro il 5/./2018 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.

**6.3** Il Conduttore accetta l'invio telematico delle fatture così come predisposte dal Locatore. Le fatture emesse si considerano legittimamente spedite, come da D.P.R. 633/72 e successive modifiche e da Risoluzioni n.195 del 17/6/2002 e n.196 del 18/6/2002 dell'Agenzia delle Entrate, se trasmesse al/ai seguente/i indirizzo/i di posta elettronica:

e-mail:

2^ e-mail:



**C.A.A.T.**

CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO

6.4 Rimane inteso tra le Parti che le fatture trasmesse tramite posta elettronica continuano ad essere documenti analogici rilevanti ai fini tributari e che, in nessun caso, tale modalità di spedizione rappresenterà una forma di fatturazione elettronica. Pertanto sarà preciso ed esclusivo onere del Conduttore di stampare la fattura ricevuta in formato PDF e di provvedere alla sua archiviazione e conservazione secondo le vigenti norme. Il Conduttore si impegna a comunicare nell'immediatezza ogni eventuale cambiamento del/degli indirizzo/i di posta elettronica fornito/i al Locatore alla stipula del presente contratto

#### **7. INOPPONIBILITA' DI ECCEZIONI**

Eventuali eccezioni opposte dal CONDUTTORE non daranno allo stesso diritto di evitare o ritardare il pagamento alle scadenze previste del corrispettivo, dei costi e delle spese determinati ai sensi dei punti precedenti e successivi, salvo il caso che l'eventuale disservizio, qualora sia imputabile alla proprietà, non abbia impedito in tutto o in parte l'attività.

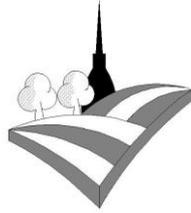
#### **8. RITARDATO PAGAMENTO**

In caso di ritardato pagamento del canone di locazione ossia dei costi e/o delle spese determinati ai sensi dei punti precedenti e successivi, il CONDUTTORE - sugli importi dovuti e per il tempo del ritardo - è tenuto a corrispondere gli interessi moratori in misura pari al tasso di cui all'art. 5 del D. Lgs. 231/02 e s.m.i..

#### **9. DEPOSITO CAUZIONALE**

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

9.2 Resta espressamente inteso tra le parti che la mancata o inesatta prestazione da parte del CONDUTTORE, nel termine essenziale di cui al punto che precede, della garanzia



**C.A.A.T.**

**CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO**

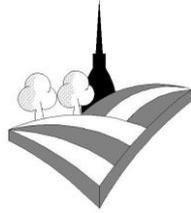
fideiussoria ivi prevista ossia il mancato versamento della cauzione darà facoltà al LOCATORE di dichiarare senz'altro risolto il presente contratto, previa la sola comunicazione prevista dall'art. 1456 II comma c.c..

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

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

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

**9.6** Il deposito cauzionale dovrà essere costantemente se del caso reintegrata e comunque rinnovata, a cura e spese del CONDUTTORE, lungo l'intera durata del contratto e/o di sue eventuali proroghe. In caso di escussione totale o parziale del deposito cauzionale il CONDUTTORE dovrà provvedere alla relativa reintegrazione entro e non oltre il termine di



**C.A.A.T.**

CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO

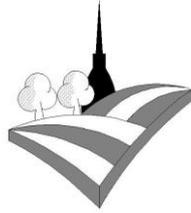
giorni 30. Il mancato rispetto di tale termine costituirà grave inadempimento e darà facoltà al LOCATORE di dichiarare senz'altro e per ciò solo risolto il presente contratto, previa la sola comunicazione prevista dall'art. 1456, comma 2 c.c.. La liberazione dagli obblighi di garanzia potrà realizzarsi solo al momento della restituzione dei locali in favore della S.c.p.A. C.A.A.T. e in ogni caso solo previo verbale di restituzione in cui il LOCATORE abbia attestato l'assenza di danni in capo all'immobile stesso.

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

## **10. ASSICURAZIONI / MANLEVA**

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

- Copertura Responsabilità Civile contro Terzi per danni comunque cagionati a terzi dal CONDUTTORE medesimo, dai suoi dipendenti e collaboratori qualunque ne sia il numero, a qualunque titolo, in conseguenza di qualunque fatto accidentale verificatosi nell'ambito dell'immobile, per un massimale unico non inferiore a € 3.000.000 (tremilioni di euro/00) 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 (unmilione 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 valore di ricostruzione al nuovo dei complessivi mq condotti edificati.



**C.A.A.T.**

**CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO**

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

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

**10.3.1** l'adeguamento annuale della garanzia;

**10.3.2** il pagamento diretto al terzo danneggiato dell'indennizzo;

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

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

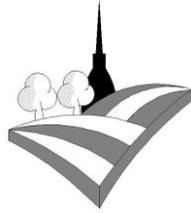
**11. SPESE A CARICO DEL CONDUTTORE**

**11.1** Oltre alle spese di riparazione e manutenzione ordinaria e di arredo, saranno a carico del CONDUTTORE che si impegna a corrisponderle direttamente o comunque a rimborsarle al LOCATORE nel termine essenziale di cinque giorni dalla rispettiva richiesta, le spese proprie dell'immobile locato (acqua, energia elettrica, ecc.) contabilizzate a contatore o in relazione ai mq. di riferimento.

**11.2** Le eventuali perdite o minori guadagni dovuti all'esecuzione di riparazioni ordinarie o straordinarie non daranno diritto al CONDUTTORE di chiedere la riduzione del canone di locazione come determinato ai sensi dei punti precedenti.

**12. SPESE CONDOMINIALI**

**12.1** Saranno a carico, pro quota, del CONDUTTORE, che si impegna a corrisponderle direttamente o comunque a rimborsarle al LOCATORE entro l'essenziale termine di cinque



**C.A.A.T.**

**CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO**

giorni dalla semplice richiesta, le spese generali “condominali” riferite all’intero compendio, previste dal “Regolamento di Condominio”

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

**12.3** I millesimi di ripartizione dell’edificio 07, di competenza della porzione di fabbricato oggetto del presente contratto sono indicati nella Tabella B3 allegata al predetto regolamento, e, in relazione ai mq locati, risultano di .. millesimi.

**13. SUBLOCAZIONE E CESSIONE DELL’AZIENDA**

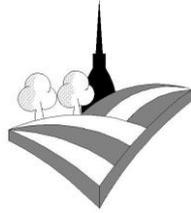
Il CONDUTTORE non può sublocare o cedere né totalmente né parzialmente l’immobile locato se non nei casi e con le modalità di cui all’art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

**14. REGOLAMENTI e CODICE ETICO**

**14.1** Il conduttore si impegna al puntuale rispetto del “Regolamento di condominio” nonché del Regolamento sul funzionamento del Centro, che entrambi dichiara espressamente di ben conoscere ed accettare, riconoscendone l’efficacia obbligatoria, ed i cui contenuti – al pari di ogni eventuale integrazione e/o modifica – anche attraverso le circolari della Direzione – riconosce quale parte integrante e sostanziale del presente contratto. Il CONDUTTORE dovrà espressamente estenderne e pretenderne la piena osservanza a qualsiasi terzo ammesso nell’immobile.

**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 presente contratto



**C.A.A.T.**

CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO

**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 costituirà motivo di grave inadempimento e legittimerà da sé la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

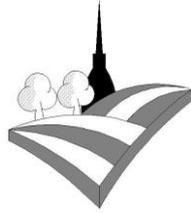
**16. PERSONALE**

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

16.2 Conseguentemente si impegna a fornire al LOCATORE, su sua richiesta, copia della documentazione relativa alla regolarità dei lavoratori dal CONDUTTORE impegnati presso C.A.A.T. (libro UNICO, D.U.R.C. – tutti in corso di validità ed aggiornati – 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.

**17. OBBLIGHI IN MATERIA DI AUTORIZZAZIONI - SICUREZZA / MEZZI DI MOVIMENTAZIONE/ NORMATIVA ANTINCENDIO / IGIENE E SICUREZZA DEGLI ALIMENTI**

17.1 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 con obbligo di coordinamento con le regolamentazioni del LOCATORE in materia di sicurezza sul lavoro e antincendio vigenti



**C.A.A.T.**

**CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO**

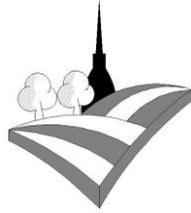
e di ogni eventuale successiva integrazione e modifica, che egli dichiara di aver visionato e di ben conoscere ed accettare.

Il CONDUTTORE dichiara inoltre con la sottoscrizione del presente accordo che tutti i mezzi di movimentazione che esso utilizza all'interno dell'Area di Mercato e, in particolare, nell'immobile oggetto del presente contratto (autocarri, rimorchi, camion, furgoni, muletti, transpallet elettrici, ecc.), risultano del tutto in regola con le vigenti normative e con la disciplina specifica del Mercato, sono costantemente oggetto di manutenzione e provvisti di idonea assicurazione per responsabilità civile, impegnandosi a mantenere tale conformità durante l'intera durata del contratto.

**17.2** Inoltre il CONDUTTORE prende atto della circostanza che l'edificio in cui è svolta la locazione è dotato di Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF. di Torino al LOCATORE e che pertanto la struttura edilizia ed impiantistica è conforme alla normativa antincendio – allo stato – per l'utilizzo nel suo complesso da parte di un unico gestore. E' onere del CONDUTTORE - qualora richiesto dalle vigenti normative in materia applicare - quanto imposto dalla normativa antincendio presentando preliminarmente la documentazione a Caat per coordinarsi con il CPI in corso di validità ed inoltre predisporre e adeguare un piano per la gestione emergenze rispetto alle attività svolte e alla condizione giuridica assunta mediante il presente contratto, integrandolo e coordinandolo con quelli di mercato.

**17.3** Sarà inoltre posto ad esclusivo onere e cura del CONDUTTORE l'assicurare stabilmente la piena ottemperanza della propria azienda alle prescrizioni in tema di sicurezza ed igiene degli alimenti, rintracciabilità, etc. via via disposte dalla legislazione vigente e/o dalla pubblica autorità.

**17.4** Ancor prima, è onere del CONDUTTORE – che con la sottoscrizione del presente contratto afferma di aver previamente verificato presso l'A.S.L. l'assenza, anche sul punto, di qualsiasi circostanza ostativa – di conseguire e/o adeguare e/o estendere presso l'A.S.L. e/o ogni altro ente competente in materia l'autorizzazione sanitaria a valere sull'immobile al fine di renderla idonea e totalmente rispondente alle specifiche attività che il CONDUTTORE



**C.A.A.T.**

**CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO**

intende svolgere entro l'ambito oggetto di contratto nonché alle caratteristiche dell'immobile e delle sue attrezzature.

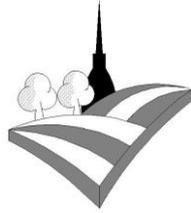
**17.5** Il CONDUTTORE dovrà espressamente pretendere da qualsiasi terzo ammesso nell'immobile – in tema di sicurezza dei mezzi, del lavoro, antincendio, igiene e sicurezza degli alimenti e, in specie, in ordine al D. Lgs. 81/08 – l'assoluta regolarità ed osservanza, anche quanto alle prescrizioni impartite dall'Ente Gestore, e ciò sia per le aree oggetto del presente contratto sia per le aree comuni del Mercato lasciando altresì indenne e manlevando l'Ente Gestore e/o i suoi amministratori, dirigenti e preposti da qualsiasi conseguenza pregiudizievole (sanzioni, danni etc.) derivante da ogni violazione/omissione in materia.

**17.6** Più in generale è fatto espresso obbligo al CONDUTTORE – e/o ai soggetti da questi ammessi ad operare nel compendio – di previamente munirsi – e quindi costantemente implementare e adeguare, secondo la normativa comunitaria e interna e le eventuali prescrizioni in materia del LOCATORE, consegnandogliene copia a semplice richiesta – di ogni e qualsiasi autorizzazione e disciplina per l'esercizio e/o l'estensione delle attività svolte nell'immobile.

**17.7** In relazione agli obblighi previsti a carico del CONDUTTORE dai numeri da 17.1 a 17.6 compresi che precedono (ad es. adempimenti in materia antincendio, quale l'ottenimento di C.P.I. qualora necessario) il LOCATORE potrà richiedere evidenza dell'avvenuta ottemperanza mediante presentazione da parte del CONDUTTORE di idonei giustificativi da presentarsi entro il termine di 3 giorni lavorativi.

**17.8** Il CONDUTTORE si dice fin d'ora consapevole della circostanza che ogni e qualsiasi omissione, quanto ad uno o più tra gli obblighi previsti dai numeri da 18.1 a 18.7 compresi che precedono, ad opera del CONDUTTORE o di altro terzo che questi abbia ammesso nell'immobile, costituirà causa di risoluzione automatica del contratto in favore del LOCATORE.

## **18. CONTROLLO DEI LOCALI**



**C.A.A.T.**

**CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO**

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

## **19. RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO**

**19.1** Fatto comunque salvo quanto previsto al punto 8 che precede, le parti convengono espressamente che nel caso il CONDUTTORE non adempia l'obbligazione di pagamento di canone e/o spese condominiali e/o altre spese e oneri nei termini essenziali e/o con le specifiche modalità suindicate (in specie agli artt. 5.2, 10.1 e 11.1), il contratto si intenderà risolto di diritto previa dichiarazione da parte del LOCATORE ai sensi dell'art. 1456, II comma, del codice civile.

**19.2** 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 anche parzialmente la destinazione d'uso dei locali salvo l'ipotesi condizionata prevista, le attività consentite – vietate e obbligo del CONDUTTORE di previo e costante adeguamento delle autorizzazioni amministrative / delle misure / prescrizioni / provvedimenti interni / di fideiussione e delle polizze assicurative ai fini dell'effettuazione dell'attività di trasformazione lavorazione e confezionamento
2. in particolare per quanto riguarda l'obbligo di non apportare, senza previa autorizzazione scritta del locatore, modifiche ai locali
9. per quanto riguarda la prestazione e il costante adempimento dell'obbligo di fideiussione /cauzione per le obbligazioni tutte assunte con il presente contratto
10. per quanto riguarda l'obbligo di assicurazione antincendio e responsabilità civile e il suo costante adempimento durante il contratto
11. e 12. per quanto riguarda l'obbligo di pagamento delle spese condominiali e delle altre spese ed oneri
13. in materia di sublocazione e cessione dell'azienda
14. per quanto riguarda l'obbligo di osservanza dei Regolamenti di Condominio, di Centro ed il Codice Etico
15. per cause di divieto/sospensione/decadenza previste dalla normativa antimafia vigente
16. in materia di personale
17. per quanto riguarda gli obblighi in materia di sicurezza, in ordine ai mezzi di movimentazione ed al rispetto della normativa antincendio e in tema di sicurezza e igiene degli alimenti
18. per quanto riguarda l'obbligo di consentire l'accesso ai locali del locatore

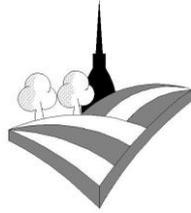
**Società Consortile Centro Agro Alimentare Torino "C.A.A.T. S.c.p.A."**

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



**C.A.A.T.**

CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO

**19.3** Le parti espressamente convengono che nel caso il CONDUTTORE non adempia ad una qualunque delle obbligazioni specificate nel precedente punto 19.2, il contratto si intenderà risolto di diritto, previa la sola dichiarazione da parte del LOCATORE ai sensi dell'art. 1456, 2 comma, del codice civile.

**20. FORO COMPETENTE**

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

**20.2** Per ogni controversia comunque derivante o relativa alla stipula e/o esecuzione e/o risoluzione del presente contratto è esclusivamente competente il Foro di Torino.

**21 ELEZIONE DOMICILIO**

Nei rapporti tra le parti e per ogni necessità attinente il presente contratto, il CONDUTTORE dichiara espressamente di eleggere domicilio presso l'immobile oggetto di locazione.

**22 REGISTRAZIONE – REGIME FISCALE**

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

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

**Grugliasco, il**

**IL LOCATORE**

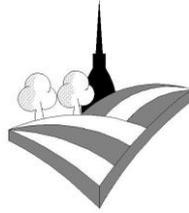
**IL CONDUTTORE**

.....

.....

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

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



**C.A.A.T.**

**CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO**

1. obbligo di non mutare l'uso dei locali – divieti: attività consentite /vietate; ipotesi condizionata di cambiamento d'uso: obbligo del CONDUTTORE di previo e costante adeguamento delle autorizzazioni amministrative / delle misure / prescrizioni / provvedimenti interni / di fideiussione e delle polizze assicurative ai fini dell'effettuazione dell'attività di trasformazione, lavorazione e confezionamento – manleva del LOCATORE; clausola risolutiva espressa
2. modifiche ai locali – stato d'uso / presa d'atto dello stato dei locali e conferma gradimento dei locali nello stato di consegna / conferma di accettazione dei locali per lo stoccaggio merci – obbligo di previa autorizzazione scritta del LOCATORE e rinuncia a indennizzo e/o compenso in caso di addizioni e/o migliorie e/o di mancata autorizzazione all'effettuazione dell'attività di trasformazione, lavorazione e confezionamento da parte degli enti preposti / consegna anticipata – manleva
- 3 durata del contratto – recesso anticipato / termine
5. aggiornamento del canone – rinuncia alla richiesta
7. inopponibilità di eccezioni
8. ritardato pagamento
9. deposito cauzionale – clausola risolutiva espressa
13. sublocazione e cessione dell'azienda
16. personale
17. obblighi in materia di autorizzazioni - sicurezza - mezzi di movimentazione - normativa antincendio – igiene e sicurezza degli alimenti
18. controllo dei locali
19. risoluzione per inadempimento
20. foro competente
21. elezione di domicilio
22. opzioni in tema di registrazione del contratto e adempimenti in tema

*del contratto, lo sottoscrivono e accettano espressamente.*

*Grugliasco, il*

*IL LOCATORE*

*IL CONDUTTORE*

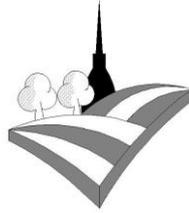
.....

.....

**INFORMATIVA PRIVACY**

1. Ai sensi dell'art. 13 Reg. UE 2016/679 (di seguito "GDPR") ed in relazione ai dati personali di cui entrerà in possesso per l'esecuzione del presente contratto, C.A.A.T. Centro Agro-Alimentare Torino informa il contraente (di seguito, anche "interessato") di quanto segue.
  - a) Il titolare del trattamento è la Società Consortile per Azioni C.A.A.T. Centro Agro-Alimentare Torino con sede legale in Grugliasco (TO), Strada del Portone n, 10, codice fiscale e partita IVA 05841010019, in persona del rappresentante pro tempore, email [privacy@caat.it](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 srl@pec.aruba.it](mailto:spaziottantotto srl@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:

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



**C.A.A.T.**

### CENTRO AGRO ALIMENTARE TORINO

- l'esecuzione del presente contratto. La base giuridica del trattamento è costituita dall'esecuzione degli obblighi derivanti dal contratto in essere o in corso di trattativa tra le parti.
  - l'adempimento da parte del Titolare agli obblighi di legge, di natura amministrativa, contabile e fiscale. La base giuridica del trattamento è costituita dall'adempimento degli obblighi di legge cui è soggetto il titolare del trattamento.
- d) Il conferimento dei dati rappresenta condizione essenziale per la stipulazione ed esecuzione del presente contratto ed è pertanto da ritenersi necessario.
- e) Il trattamento può essere svolto con o senza l'ausilio di strumenti elettronici o, comunque, automatizzati nel rispetto di quanto disposto dal Codice e dal GDPR, garantendo la sicurezza e la riservatezza dei dati personali. Il trattamento è svolto dalle persone autorizzate al trattamento sotto l'autorità diretta del Titolare e/o dai responsabili del trattamento designati e designandi, quali professionisti o società che operino per conto del titolare (in via esemplificativa, società esterne, collaboratori esterni e consulenti, consulente del lavoro, commercialista, avvocato, personale che fornisce assistenza tecnica ai sistemi informativi), società controllate o collegate, terzi fornitori di servizi. L'elenco aggiornato dei dati identificativi dei responsabili del trattamento è a disposizione dell'interessato, a sua semplice richiesta da indirizzare al Titolare all'indirizzo email indicato nella presente informativa.
- f) Ferme restando le comunicazioni a terzi obbligatorie in forza di legge per adempimenti di natura amministrativa, contabile e fiscale, i Suoi dati potranno essere comunicati a:
- istituti di credito
  - società di recupero crediti
  - professionisti e consulenti incaricati dal Titolare
  - aziende operanti nel settore del trasporto e della spedizione.
- g) Nessun dato sarà diffuso.
- h) Nessun dato personale sarà utilizzato per attività di profilazione.
- i) I Dati personali vengono memorizzati dal Titolare all'interno dell'Unione Europea ("UE"). Il Titolare del trattamento potrebbe avere la necessità di trasferire i dati a fornitori aventi la loro sede in Paesi non appartenenti all'Unione Europea. In questo caso il Titolare si assicurerà che le informazioni vengano correttamente ed adeguatamente protette, in conformità dei principi indicati agli articoli 45 e 46 del RGPD, se del caso attraverso la stipulazione di accordi legali che disciplinino il trasferimento di informazioni fornendo adeguate garanzie.
- j) I dati personali verranno conservati per il periodo strettamente necessario al perseguimento delle specifiche finalità del trattamento, fino alla scadenza della prescrizione legale anche per tutela dei propri interessi in sede giudiziale e stragiudiziale. Inoltre il Titolare potrebbe essere obbligato a conservare i dati personali per un periodo più lungo in ottemperanza ad un obbligo di legge o per ordine di un'Autorità. Al termine del periodo di conservazioni i dati personali saranno cancellati. Pertanto, oltre tale termine, il diritto di accesso, cancellazione, rettificazione ed il diritto alla portabilità dei dati non potranno più essere esercitati.
- 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  
P.IVA e C.F. 05841010019 – C.C.I.A.A. REA 739122 TORINO –  
Capitale Sociale : Deliberato Sottoscritto e Versato € 34.350.763,89