

## SCRITTURA PRIVATA

Con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni ragione ed effetto di legge tra:

- **COMALCA s.c.r.l.**, avente sede legale in CATANZARO (CZ), VIALE EUROPA - LOC. GERMANETO C.F./P.I. 01226060794 in persona del Presidente del C.d.A., a ciò autorizzato giusta delibera del C.d.A, di seguito indicata anche come locatore o concedente;

e

la Ditta \_\_\_\_\_, P.I. \_\_\_\_\_ in persona del legale rappresentante \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il C.F. \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_, di seguito indicata anche come conduttore o operatore;

### PREMESSO

- a) che COMALCA. è proprietario e gestore del Centro Agroalimentare di Catanzaro realizzato in Catanzaro, Viale Europa - Germaneto;
- b) che il Centro Agroalimentare di Catanzaro è costituito da tutte le strutture e le aree preposte: allo svolgimento del commercio all'ingrosso dei prodotti agroalimentari, dei prodotti florovivaistici e dei prodotti della pesca, alla lavorazione, confezionamento e conservazione dei prodotti stessi nonché dai servizi necessari per il funzionamento del Centro medesimo;
- c) che all'interno del predetto Centro Agroalimentare, sono ubicati più magazzini di vendita per l'esercizio delle attività di cui al punto b) d'ora in avanti definiti "stand";

### **Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:**

Le premesse debbono intendersi come parte integrante ed inscindibile della presente scrittura privata.

1) COMALCA s.c.r.l. dà e concede in locazione alla ditta \_\_\_\_\_, che accetta lo Stand n. \_\_\_\_\_, sito Catanzaro, Viale Europa – Loc. Germaneto, s.n.c. e censito in catasto al Foglio \_\_\_\_, particella \_\_ sub \_\_\_\_, categoria \_\_\_\_, zona \_\_\_\_, rendita catastale \_\_\_\_\_ avente le caratteristiche e le dotazioni di base di seguito riportate giusta verbale di consegna sottoscritto dalle parti per il canone mensile netto di € \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ /00), oltre IVA ed aggiornamenti ISTAT con inizio dal secondo anno di locazione, in esso comprese le spese di energia elettrica delle parti ad uso comune ed

acqua. Il canone come sopra determinato dovrà pagarsi, in via esclusiva ed essenziale, entro i primi dieci giorni di ciascun mese tramite bonifico permanente o RID sul c/c intestato a COMALCA srl - Viale Europa Loc. Germaneto 88100 CZ IBAN: IT87F0513204401824570237791. Resta espressamente esclusa dal precisato corrispettivo la fornitura di nuovi e futuri servizi decisi da COMALCA srl ove funzionali a modernizzare e migliorare il sistema degli scambi e l'attività degli operatori il cui costo – periodico ovvero unitario – il conduttore, salvo il diritto di recesso di cui al successivo art. 12 si impegna ora per allora a sostenere dietro richiesta e dimostrazione da parte della società concedente e in misura non superiore ad un ventiduesimo del totale.

2) Lo Stand è concesso in locazione unicamente per lo svolgimento del commercio all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli freschi e/o variamente conservati obbligandosi in tal senso il conduttore a non adibire lo Stand ad altre attività commerciali ovvero attività amministrative proprie e/o di terzi con divieto, in particolare, di costituire l'immobile come sede legale di esso conduttore. Si precisa e pattuisce inoltre che, ove il conduttore dovesse sospendere, o ridurre sotto limiti commercialmente apprezzabili, la propria attività di vendita per un periodo superiore a sessanta giorni COMALCA srl potrà chiedere la risoluzione del contratto.

2.2. Lo stand è composto dalle seguenti porzioni immobiliari:

*2.2.1) Superficie commerciale chiusa:*

Lo stand presenta una superficie commerciale chiusa di mq 244,00;

*2.2.2) Area esterna:*

L'area esterna di pertinenza dello stand misura mq 336, ed è comprensiva di una pensilina, connessa al fabbricato, di mq 42;

*2.2.3) Area di esposizione in galleria:*

L'area di esposizione in galleria, di pertinenza dello stand, misura mq. 80.00.

*2.2.4) Soppalco e Servizio igienico*

Lo stand è dotato di un soppalco per complessivi mq 48,00 e di una scala di accesso in acciaio. Lo stand è fornito di un servizio igienico di dotazione finito, situato nel soppalco, che viene ad ogni effetto dichiarato a norma delle vigenti regole sanitarie in materia dato il tipo di attività svolta nei luoghi ove è ubicato.

2.3. Lo stand è consegnato con le seguenti dotazioni e caratteristiche strutturali ed impiantistiche:

#### *2.3.1) Divisorie:*

Le divisorie fra gli stand confinanti sono realizzate con pareti di blocchi in calcestruzzo;

#### *2.3.2) Pavimenti:*

Il pavimento, all'interno dello stand, è realizzato in cls di tipo industriale con finitura in resina epossidica di colore grigio.

Il servizio igienico è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica in monocottura;

#### *2.3.3) Infissi:*

I locali sono completi di infissi e portoni esterni. Lo stand è delimitato sul fronte della galleria centrale con idoneo sistema di chiusura/apertura azionato da meccanismo motorizzato elettricamente, da collegarsi al quadro a cura e spese del Conduttore;

#### *2.3.4) Impianto telefonico e di trasmissione dati:*

Lo stand è dotato di impianto telefonico integrato con l'impianto di trasmissione dati ed immagini. Il completamento dell'impianto interno telefonico dovrà essere eseguito a cura e spese del Conduttore;

#### *2.3.5) Impianti elettrici:*

Lo stand è dotato di impianto di illuminazione e di forza motrice per una potenza massima di KW 10 trifase.

Il completamento dell'impianto interno di distribuzione dell'energia elettrica dovrà essere eseguito a cura e spese del Conduttore;

#### *2.3.6) Impianto di adduzione di acqua potabile:*

Lo stand è dotato di impianto di adduzione di acqua potabile e di un punto presa all'interno.

#### *2.3.7) Dotazione pesa e condizionatore:*

Lo stand è dotato di una pesa di portata massima di 1500 kg. Ogni ufficio è dotato di un condizionatore tipo split fancoil munito di telecomando.

3) le parti si danno reciproco atto di conoscere la consistenza degli immobili formanti oggetto del presente contratto e meglio evidenziati nell'allegata planimetria che, parimenti sottoscritta dalle parti, individua gli spazi ad uso esclusivo e quelli comuni ritenuti funzionali all'esercizio dell'attività commerciale con esclusione del resto;

4) il conduttore dichiara di conoscere gli immobili e di averli trovati idonei all'uso pattuito, impegnandosi a riconsegnarli nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento d'uso.

5) il conduttore sarà tenuto ad eseguire, a propria cura e spese tutte le opere di manutenzione ordinaria dello stand e delle dotazioni tutte, con continuità e tempestività per mantenere lo stesso conforme e compatibile rispetto all'attività esercitata, incluso adeguamento e certificazione antincendio.

COMALCA mediante propri incaricati potrà verificare, in ogni momento e a propria discrezione, lo stato di manutenzione dello stand e delle dotazioni, indicando per iscritto al conduttore gli interventi di manutenzione necessari di competenza del conduttore stesso il quale dovrà provvedervi a mezzo ditte specializzate e nel rispetto di tutte le prescrizioni tecniche che COMALCA riterrà di impartire.

L'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria non dovrà ostacolare le attività degli altri operatori economici né produrre interruzioni o danni ai servizi ed alle parti e/o impianti di uso comune. Graveranno su COMALCA tutti gli interventi di manutenzione straordinaria. In caso di opere, il conduttore dovrà organizzare la propria attività in modo da consentire la esecuzione dei lavori senza frapporre ostacoli e/o intralci di qualsivoglia natura, rinunciando sin da ora all'indennità di cui all'art. 1584 c.c. Le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal conduttore restano acquisite al locatore senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso del concedente, salvo sempre per il concedente il diritto di pretendere dal conduttore il ripristino dei locali nello stato in cui questi li ha ricevuti. La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno *ipso iure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore.

Eventuali silenzio o acquiescenza del concedente al mutamento d'uso pattuito, a lavori non autorizzati, alla cessione del contratto, che eventualmente avvengano, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore;

8) è facoltà del concedente ispezionare o far ispezionare i locali oggetto di questo contratto, senza obbligo di preavviso scritto. Del pari il concedente medesimo potrà liberamente organizzare le attività e gli spazi comuni del mercato, e ciò sia sotto il profilo strutturale che operativo, senza che il conduttore possa opporre qualsivoglia eccezione, essendo espresso ed esclusivo oggetto del presente contratto la locazione del bene immobile di cui al precedente art. 2 con esclusione pertanto di sindacato e di disponibilità sui beni e servizi comuni;

9) il conduttore assume la custodia dello stand e, quindi, è responsabile, sotto ogni profilo, dello stand e di tutte le dotazioni impiantistiche relative e risponderà, quindi, di

tutti i danni a cose e persone causati anche per il tramite dei suoi dipendenti e delle persone al suo servizio o incaricati.

Egli sarà responsabile, inoltre, dei danni derivanti dalla mancata manutenzione ordinaria dello stand e delle dotazioni impiantistiche ivi presenti e risponderà di tutti i danni a cose o persone conseguenti;

10) il conduttore e COMALCA concordano che il conduttore provveda, a sua cura e spese, a contrarre idonea polizza assicurativa con primaria compagnia assicuratrice a tutela delle merci ed altri beni detenuti nello stand con inserimento della clausola "rinuncia rivalsa" ossia la rinuncia da parte della compagnia assicuratrice a rivalersi per eventuali responsabilità del danno da addebitarsi a COMALCA e/o a società controllate, collegate e partecipate, nonché a tutela della responsabilità civile terzi (R.C.T.), quest'ultima con massimale non inferiore ad € 200.000,00 (duecentomila/00). Resta inteso che solo in caso di danni verificatesi a seguito di dolo o colpa grave del COMALCA lo stesso potrà essere ritenuto responsabile;

11) il conduttore non ha diritto al rimborso delle spese ordinarie sostenute per servirsi dell'immobile ovvero adeguarlo allo specifico esercizio della propria attività commerciale;

12) la durata della locazione è fissata in anni sei con decorrenza dal ..... . Il contratto si considererà rinnovato tacitamente per un'eguale durata e per una sola volta se almeno dodici mesi prima della scadenza nessuna delle parti abbia manifestato volontà contraria alla rinnovazione con lettera raccomandata a.r.. Le parti concordano che, ove gli aumenti per nuovi servizi di cui all'articolo 1 arrivassero cumulativamente a superare il 10% (dieci per cento) costante sul canone annuale gli stessi potranno essere fatti valere dal conduttore quali gravi motivi di recesso ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27 u.c. della legge 392/1978;

13) il domicilio del conduttore viene eletto, presso la sede della Ditta come indicato in epigrafe ovvero, sussidiariamente, presso la residenza del suo legale rappresentante;

14) è fatto espresso divieto di sublocazione e di cessione del contratto, senza consenso scritto del concedente. L'inosservanza della presente clausola determinerà *ipso jure* la risoluzione del contratto;

15) il conduttore si impegna ed obbliga ad utilizzare sia lo stand concesso in locazione che le relative dotazioni impiantistiche, nonché le parti e gli impianti di uso comune posti all'interno del Centro Agroalimentare, il tutto come da planimetria allegata, con la

diligenza del buon padre di famiglia, secondo le esigenze dell'attività esercitata e nel rispetto della loro destinazione e dei diritti di utilizzazione degli altri operatori economici. Qualunque altro bene e/o oggetto fisso o mobile non parimenti autorizzato, potrà anche essere rimosso direttamente dal locatore o da un suo incaricato, addebitandone le spese a carico del conduttore: di tanto la presente clausola vale quale espressa autorizzazione ora per allora. Egli si impegna ed obbliga ad occupare lo stand per adibirlo unicamente allo svolgimento dell'attività di commercio all'ingrosso di prodotti ricompresi fra quelli di cui al precedente art. 2. Nonché ad osservare le disposizioni organizzative ed orarie impartite da COMALCA nonché risultanti dal Regolamento pro tempore vigente. In caso contrario, il concedente potrà richiedere l'immediata restituzione, oltre al risarcimento del danno;

16) il conduttore, inoltre, si impegna ed obbliga ad osservare le seguenti prescrizioni prendendo atto e riconoscendo sin da ora che la loro violazione sarà considerata inadempimento “grave” anche ai sensi dell’art.1455 c.c. sotto pena, pertanto, di risoluzione contrattuale:

*a.* non potrà esercitare nello stand attività diverse da quelle autorizzate compresa l’istituzione della propria sede legale, attività pericolose insalubri, rumorose, e comunque, a tenere comportamenti incompatibili con la struttura e l'utilizzazione normale delle parti, cose ed impianti comuni, che avverrà secondo insindacabili prescrizioni di COMALCA;

*b.* non dovrà tenere, per ragioni di sicurezza, nello stand o nelle parti di uso comune sostanze e materiali infiammabili, e comunque potenzialmente dannose ad eccezione di quanto necessario allo svolgimento della propria attività;

*c.* dovrà installare nello stand i mezzi fissi e portatili di estinzione di incendio in un numero e con le caratteristiche che saranno indicate sulla base di quanto prescritto dalle autorità competenti e comunque per come stabilito dalle leggi in materia;

*d.* doterà lo stand esclusivamente di insegne conformi alle indicazioni del concedente ed uniformi rispetto a quelle degli altri standisti ove dovrà essere riportata l'esatta ragione sociale dell'impresa locataria corrispondente a quella di cui al contratto;

*e.* non potrà installare antenne e targhe di qualsiasi specie, nonché impianti di qualsiasi genere, senza la preventiva autorizzazione di Comalca;

*f.* non potrà recingere o comunque occupare anche temporaneamente piazzali, superfici di transito e/o parcheggi, siano essi di uso comune o di uso esclusivo, senza la

preventiva autorizzazione di Comalca srl e dovrà quotidianamente liberare da merci e attrezzature l'area pertinenziale di vendita interna alla galleria e alla fine delle sezioni di mercato;

**g.** non potrà collocare stabilmente o realizzare alcunché su piazzali e/o parcheggi di uso comune;

**h.** non potrà effettuare opere o esercitare comportamenti che arrechino danno alle parti, cose ed impianti in uso esclusivo e/o comune nonché interventi di qualsivoglia natura che alterino l'immagine architettonica, la conservazione, l'efficacia e la funzionalità dei magazzini di vendita;

**i.** dovrà rispettare tutte le norme regolatrici dell'attività del settore, amministrative, civili e fiscali, ivi compresi i regolamenti dell'ufficio igiene conseguendo le autorizzazioni amministrative, previdenziali, sanitarie e di legge a suo carico;

**l.** non dovrà tenere, personalmente ovvero per il tramite di dipendenti, collaboratori o soggetti che comunque con esso si relazionano, comportamenti, che, comunque, possano arrecare danno o disturbo a terzi;

**m.** ulteriormente ed a titolo non esaustivo saranno altresì ritenuti "inadempimento grave":

1. abbandono di imballaggi e altri rifiuti sulle aree di parcheggio, sulle strade e sulle altre superfici del Centro;
2. comportamenti volti ad insudiciare, sporcare e imbrattare superfici, strade, locali igienici, ecc. nelle aree interne e di pertinenza del mercato;
3. mancanza della tessera di accesso al Centro;
4. introduzione di persone non autorizzate nell' area del Centro;
5. mancata richiesta della preventiva autorizzazione a COMALCA, relativamente all'installazione, nelle strutture assegnate e nelle aree di pertinenza, di impianti di qualsiasi natura, e alla modificazione delle strutture stesse;
6. mancato rispetto della regolamentazione relativa ai rapporti commerciali e amministrativi eventualmente definiti da COMALCA attraverso specifici accordi interprofessionali;
7. inosservanza dell'orario del Centro;
8. inosservanza delle relative prescrizioni (segnaletica orizzontale e verticale);
9. inosservanza dell'uso dei parcheggi assegnati;
10. ingombro ed ostacolo della circolazione e dei luoghi di parcheggio;

11. introduzione di animali;
  12. accensione di fuochi;
  13. interferenza nell'altrui contrattazione;
  14. esercizio di attività commerciale di vendita senza il possesso di titolo idoneo.
- 17) Nel presente contratto si intendono sin da ora richiamati ed accettati, per quanto con riferimento al "conduttore" e non più al "concessionario", e salvo quanto sopra previsto all'art. 8, 11, 12, 13, 23, 24, 25, 26, 27,28, 29, 30, 31, in quanto applicabili, del precedente Regolamento del Centro, in via di revisione, che vengono sottoscritti in allegato a valere quali clausole espresse del presente contratto;
- 18) le spese di registrazione del presente atto sono a carico delle parti secondo legge. Alle formalità relative provvederà il locatore;
- 19) tutti i patti contrattuali sopra riportati sono validi ed efficaci tra le parti se non modificati da leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili. Qualunque altra modifica al presente contratto può avere luogo e può essere prevista solo con atto scritto;
- 20) per ogni controversia è esclusivamente competente il Foro di Catanzaro;
- 21) per quanto non contemplato nel presente contratto, si fa riferimento alle norme del codice civile e delle altre leggi in vigore sulla locazione.
- 22) Le parti espressamente concordano che, ferma restando agli effetti economici la decorrenza contrattuale, l'immissione nel possesso dello stand avverrà a seguito della produzione, da parte del conduttore di fideiussione bancaria, ovvero assicurativa contratta con primaria compagnia rientrante nell'albo delle imprese italiane tenuto dall'IVASS, escutibile a prima richiesta, senza obbligo di preventiva escussione, e comunque con l'obbligo di ricostituzione in caso di escussione della stessa nel corso del contratto, a garanzia del corretto adempimento nel pagamento di 12 (dodici) canoni mensili. Le coperture assicurative dovranno essere mantenute valide ed efficaci per l'intera durata della locazione, a pena di immediata risoluzione del contratto. La sussistenza della polizza lascia impregiudicato il diritto del locatore di promuovere la procedura di sfratto ex art. 658 c.p.c. al verificarsi di una morosità pari o superiore a due mensilità del canone in vigore, inadempimento ritenuto "grave".

Contestualmente alla firma del presente contratto il conduttore versa a titolo di deposito cauzionale la somma di euro ( /00) pari ad un numero di tre mensilità del canone; detta somma, che non potrà essere computata in conto canoni, verrà restituita alla fine della locazione, previa verifica del perfetto adempimento delle obbligazioni poste a carico del conduttore.

23) ai fini fiscali si dà atto che il locatore e il conduttore optano per l'applicazione dell'iva.

Letto, approvato e sottoscritto in Catanzaro il

\_\_\_\_\_

A norma degli artt. 1341 e 1342 codice civile, le parti approvano specificamente, dopo attenta lettura, le clausole n.1, 2, 3, 4,5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17,18, 19, 20, 21, 22, 23 del presente contratto.

Letto, approvato e sottoscritto in Catanzaro il

\_\_\_\_\_