

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

TRA

CAR S.C.P.A., con sede in Guidonia Montecelio (RM), Via Tenuta del Cavaliere n. 1 -
00012, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma al n. 708100, Codice Fiscale e
Partita IVA 03853631004, nella persona del

– LOCATORE –

E

_____, con sede in _____, iscritta nel Registro delle
Imprese di _____ al n. _____, Codice Fiscale _____ Partita IVA
_____ nella persona del suo legale rappresentante

– CONDUTTORE –

PREMESSO

- a) che per la realizzazione del "Centro Agroalimentare Roma" si costituiva, ai sensi dell'art. 11, comma 16, Legge n° 41/1986, la società consortile C.A.R. S.c.p.A.;
- b) che il suddetto Centro è ubicato nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), Via Tenuta del Cavaliere n. 1;
- c) che la C.A.R. S.c.p.A. ha inteso concedere in locazione l'Area descritta al successivo punto d), **da adibire esclusivamente alla realizzazione di impianto di trattamento di rifiuti non pericolosi e vendita imballaggi nuovi a servizio del Centro Agroalimentare Roma inteso nella sua interezza come meglio descritto di seguito;**
- d) che detta Area che la C.A.R. S.c.p.A. intende concedere in locazione, facente parte integrante del "Centro Agroalimentare Roma", è **composta da una piazzale sul quale insiste una tensostruttura**, così come identificati nella specifica planimetria, che costituisce parte integrante ed essenziale del presente contratto **e che di seguito sarà anche chiamata "Area" o "Area Imballaggi"** (Allegato "A");

- e) Che l'Area Imballaggi di cui al precedente punto d), parte integrante del "Centro Agroalimentare Roma", è di proprietà e diretta gestione della C.A.R. S.c.p.A.;
- f) che la predetta Area è predisposta per la dotazione di energia elettrica, acqua e di collegamenti informatici e telefonici ed è dotata di servizi igienici e servizi di vigilanza;
- g) che sull'Area in oggetto insiste un fabbricato industriale della superficie complessiva di mq 2.099 pervenuto alla CAR medesima a seguito di regolare acquisto dal Fallimento "Tomarcas Srl Nr. 1038/15" del Tribunale di Roma in data 21 dicembre 2017 e per il quale sono in corso le pratiche di regolarizzazione urbanistiche presso il Comune di Guidonia Montecelio;
- h) che detto fabbricato è rappresentato da una tensostruttura le cui dimensioni e caratteristiche sono meglio definite nell'avviso pubblico per la locazione di Area di proprietà della ^{CAR} car s.c.p.a. da adibirsi esclusivamente alla realizzazione di impianto di trattamento di rifiuti non pericolosi;
- i) che la CAR S.C.p.A. ha indetto una procedura pubblica per la locazione della predetta Area, come meglio specificata nei punti che precedono, da adibirsi esclusivamente alla realizzazione di impianto di trattamento di rifiuti non pericolosi;
- j) che è risultata affidataria della predetta procedura l'impresa _____
- k) che, pertanto, la C.A.R. S.c.p.A. intende concedere in locazione alla l'Area di cui sopra, meglio individuata nella planimetria di cui all'Allegato "A".

Tutto ciò premesso e considerato, si conviene e stipula quanto segue:

- 1) **PREMESSE** Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.
- 2) **OGGETTO**: C.A.R. S.c.p.A. concede in locazione alla _____ esclusivamente ai fini del presente atto domiciliata nell'Area oggetto della locazione, la quale a mezzo del suo titolare accetta, l'Area riportata nelle piantine allegate, identificata al precedente punto d) delle premesse, per le attività ed i servizi descritti al punto c) delle premesse del presente atto, il tutto come meglio specificato nell'Allegato Tecnico, nell'Avviso Pubblico e negli atti allo stesso allegati, ed in base al contenuto dell'Offerta Tecnica e dell'Offerta relativa alla riduzione dei tempi di esecuzione dei lavori presentate dal Conduttore che qui devono intendersi integralmente riportati e trascritti.

3) **DURATA** La locazione ha una durata di anni 9 (nove), a partire dal, e sarà rinnovabile di nove anni in nove anni ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 392/1978.

Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto, ai sensi dell'art. 27, 7° comma, della Legge n. 392/1978, comunicando detto recesso a mezzo lettera raccomandata A/R, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi.

4) **CANONE DI LOCAZIONE E SPESE COMUNI GENERALI** Il prezzo annuale della locazione, comprensivo di canone e spese comuni generali, che devono considerarsi accessorie del canone stesso, è fissato in € _____ (euro _____) + IVA, di cui: € è il canone di locazione, pari all'importo offerto dal Conduttore, € 13.200,00, oltre IVA, sono le spese comuni generali.

Il pagamento delle rate mensili di locazione deve avvenire entro e non oltre il termine di 15 (quindici) giorni dalla data di emissione da parte del locatore delle relative fatture tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente indicato nella medesima fattura.

Le spese comuni generali, al momento determinate come sopra, salvo quanto diversamente potrà essere comunicato da C.A.R. S.c.p.A., verranno successivamente ripartite secondo quanto indicato nel Regolamento Immobiliare e nel Regolamento Commerciale e dei Mercati del "Centro Agroalimentare Roma".

5) **SPESE DI CONSUMO DI ACQUA, ELETTRICITA', GAS/METANO, TELEFONIA E INTERNET** Le spese telefoniche, unitamente ad un canone fisso, saranno corrisposte in base ai consumi effettivi rilevati da C.A.R. S.c.p.A.

Per Internet è previsto solo un canone fisso mensile. Si precisa che le spese di consumo di acqua, elettricità, gas/metano, telefoni, ecc. dovranno essere corrisposte contestualmente al pagamento del canone di locazione di cui al precedente articolo 4, a decorrere dal mese successivo alla sottoscrizione del presente contratto, e devono essere considerati accessori al canone stesso.

I costi relativi ai consumi di energia elettrica e di acqua potabile, saranno addebitati al Conduttore sulla base degli effettivi consumi misurati a mezzo di appositi gruppi di misura, sulla base dei parametri tariffari applicati dai Distributori di tali servizi opportunamente maggiorati del 10% per tener conto delle spese di gestione, di investimento e di manutenzione.

Il costo relativo ai consumi di acqua industriale, potranno essere addebitati da C.A.R. S.c.p.A. al Conduttore sulla base degli effettivi consumi misurati a mezzo di appositi gruppi di misura, sulla base dei parametri tariffari applicati dai C.A.R. S.c.p.A. tenendo conto delle spese di gestione, di investimento e di manutenzione.

I costi dell'energia elettrica, acqua, gas delle aree, delle zone e dei servizi comuni saranno calcolati sulla base dei consumi complessivi misurati a mezzo di appositi gruppi di misura centralizzati, sulla base dei parametri tariffari applicati dai Distributori di tali servizi opportunamente maggiorati del 10% per tener conto delle spese di gestione, di investimento e di manutenzione. Tali costi saranno ripartiti ed addebitati al Conduttore proporzionalmente alle superfici locate.

- 6) **MANUTENZIONI ED OPERE** Il Conduttore dichiara di aver esaminato l'Area e la tensostruttura ivi realizzata e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività al momento della formale immissione in possesso nell'Area oggetto del presente contratto e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

Ogni modifica o innovazione, che non possa essere eliminata in qualunque momento senza danneggiare l'Area, non potrà essere fatta dal Conduttore senza il preventivo consenso scritto da C.A.R. S.c.p.A. Resta inteso che, ogni spesa e o investimento, per modifiche di qualunque genere, anche se autorizzata, sarà ad esclusivo carico del Conduttore.

Restano a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti elettrici ed idraulici, agli impianti di Areazione, alla struttura portanti, alla parte telonata della tensostruttura etc. Non provvedendovi il Conduttore, vi provvederà il Locatore prelevandone la spesa dal deposito cauzionale di cui all'art. 15.

Il Conduttore prende atto e riconosce, che le opere e costruzioni da lui realizzate, così come qualsiasi accrescimento, incremento ed accessione, che si verifichi a favore del compendio oggetto del presente contratto, saranno a titolo originario e gratuito di proprietà esclusiva del locatore, liberi da vincoli, oneri, iscrizioni ipotecarie, liti in corso, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi fiscali, con esclusione di ogni rivalsa, indennità, onere, anche fiscale, spesa o rimborso di sorta per il loro realizzo, a carico del locatore, riconoscendo espressamente il Conduttore che l'assetto reciproco di interessi, obblighi e diritti, stabilito nel presente contratto, è stato determinato ed approvato dalle parti tenendo conto anche di tale circostanza.

- 7) **MANUTENZIONI ATTREZZATURE USO PRIVATO E SERVIZI VARI** E' onere del Conduttore provvedere alla manutenzione delle attrezzature ad uso privato presenti all'interno negli spazi condotti in locazione. Per detta manutenzione il Conduttore dovrà sottoporre al C.A.R. S.c.p.A. i propri fornitori, che dovranno essere di gradimento dell'Ente gestore. Sono altresì ad esclusivo carico del Conduttore la gestione e la manutenzione degli impianti e delle attrezzature.



- 8) **CLAUSOLA RISOLUTIVA** Il mancato e/o ritardato pagamento del canone rispetto al termine di cui al precedente punto 4, produrrà la risoluzione del contratto del presente contratto di locazione e del relativo contratto di concessione per inadempimento ai sensi dell'art. 1456 C.C. previa diffida da inviarsi a mezzo raccomandata a.r. con termine non inferiore a 30 giorni per l'adempimento.
- 9) **AGGIORNAMENTO ISTAT** Esclusivamente il canone di locazione di cui al precedente art. 4 verrà aggiornato, annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatesi nei dodici mesi precedenti.
- 10) **DIVIETO RITARDO PAGAMENTI** Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone di locazione, delle spese comuni generali, delle spese di consumo di acqua, elettricità, gas/metano, telefoniche, ecc., nonché delle eventuali spese relative alle manutenzioni delle attrezzature ad uso privato e per servizi vari e, comunque, di ogni onere accessorio, oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e dal presente contratto e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute. In caso di ritardo nel pagamento del canone o degli oneri accessori, decorsi quindici giorni dalle rispettive scadenze convenute nel presente contratto, la conduttrice – senza obbligo di costituzione in mora da parte dei locatori – si riconosce tenuta al pagamento di una penalità pari al 5% dell'ammontare complessivo della morosità, oltre gli interessi di mora stabiliti convenzionalmente nella misura di tre punti superiori al tasso "Euribor annuale", tempo per tempo vigente, alla scadenza dei pagamenti, ciò in ragione d'anno sulle somme costituenti l'ammontare delle morosità, salvo sempre il diritto dei locatori a richiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.
- 11) **USI E DIVIETI E RISOLUZIONI** L'Area di cui al punto d) delle premesse si concedono per gli usi indicati al medesimo punto c) delle premesse, E' vietato sublocare o cedere, anche parzialmente, a soggetti terzi l'Area di cui al punto d).
Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della Legge n° 392/1978, il conduttore dichiara che l'Area oggetto del presente contratto verrà utilizzati per attività che non comportano contatti diretti con il pubblico.
All'interno dell'immobile locato è vietato:
- Utilizzare fiamme libere, installare apparecchi a combustione o far funzionare apparecchi di riscaldamento o condizionamento diversi da quelli già installati o autorizzati;



- Mantenere deposito, anche temporaneo, di materiale esplosivo, insalubre o maleodorante e di materiale infiammabile, non condizionato in conformità della legge vigente o vietato.

E' possibile, a cura e spese del Conduttore, su base di uniformità e previa autorizzazione del Locatore, installare ulteriori strumenti idonei per le attività. Il conduttore dovrà comunque rispettare rigorosamente tutti i Regolamenti interni del "Centro Agroalimentare Roma".

- 12) RECESSO** Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma, della Legge n. 392/1978, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del Conduttore.
- 13) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA** Il Locatore dichiara che l'Area è in fase di regolarizzazione con le norme edilizie e urbanistiche avendo presentato specifica richiesta al Comune di Guidonia Montecelio. Si precisa che l'eventuale richiesta di autorizzazioni, eventualmente anche sanitarie, VVFF, ecc., alle autorità competenti per l'esercizio, da parte del conduttore, della propria attività, dovranno essere richieste dal conduttore medesimo, ed i relativi costi saranno totalmente a suo carico. Con riferimento alla autorizzazioni necessarie alla realizzazione dell'impianto, come descritte nell'Allegato Tecnico, si precisa che dovranno essere richieste a cura e spese del conduttore a nome di CAR S.C.p.A, la quale si impegna alla immediata volturazione delle stesse al conduttore medesimo.
- 14) PRECEDENTE USO** Il Conduttore dichiara di essere edotto che l'Area nel periodo precedente alla locazione in corso non era adibito ad uso di abitazione.
- 15) DEPOSITO CAUZIONALE.** Il Conduttore si obbliga a versare, contestualmente alla stipulazione del presente contratto di locazione, in contanti, o a mezzo assegni circolari, o a mezzo assegni bancari (salvo buon fine) a titolo di deposito cauzionale, una somma pari a due mensilità del prezzo di locazione, comprensivo di canone, così come risultante dall'offerta presentata e spese comuni generali, pari ad €. /..... (euro /.....). La suddetta somma, produttiva a favore del Conduttore dei relativi interessi legali, depositata a garanzia dei danni e accantonata come cauzione in conformità alle vigenti leggi, sarà restituita dopo la regolare riconsegna dell'Area e non potrà essere mai imputata in conto canoni. A richiesta di una delle Parti, il deposito potrà essere aumentato proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.
- 16) GARANZIA FIDEJUSSORIA** Il Conduttore, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto di locazione, consegna al Locatore, a garanzia della regolare

corresponsione del canone di locazione e degli oneri accessori, idonea garanzia fidejussoria, a prima richiesta, contenente la clausola della rinuncia al beneficio della preventiva escussione, rilasciata da primaria banca o società assicurativa, di validità temporale non inferiore ad anni nove, per un importo di €/.... (euro/.....), pari a sei mensilità + IVA del prezzo di locazione (canone + spese comuni generali). Alla scadenza del 9° anno, qualora il contratto fosse rinnovato, il conduttore si obbliga a riconsegnare analoga fideiussione di durata non inferiore al periodo di proroga del contratto e di importo pari a sei mensilità + IVA del prezzo di locazione corrisposto alla detta data, e così per tutti gli eventuali ulteriori rinnovi. Fatto salvo quanto previsto al precedente art. 12.

17) GARANZIE Il Conduttore si obbliga a stipulare, in caso di realizzazione dei lavori, la polizza per la responsabilità per danni causati a terzi nel corso di esecuzione dei lavori per l'importo di €. 500.000,00 (cinquecentomila/00).

18) ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DEL CONDUTTORE Il Conduttore si obbliga a procedere nell'esecuzione dei Lavori, conformemente a quanto prescritto dall'Allegato Tecnico, alla proposta progettuale presentata, all'offerta relativa alla riduzione dei tempi di esecuzione dei lavori presentate dal Conduttore che qui devono intendersi integralmente riportati e trascritti e conformemente agli impegni assunti ed alla direttive, all'uopo, impartite dalla CAR S.C.P.A.

I lavori dovranno essere eseguiti entro il termine di 90 giorni solari e continuativi così come risultante dal tempo di esecuzione offerto in sede di gara dall'Appaltatore.

Il Conduttore assume ogni responsabilità connessa allo svolgimento lavori, con le precisazioni di cui al già citato Allegato Tecnico.

Il Conduttore dovrà eseguire le prestazioni nell'osservanza di tutti i patti, gli oneri e le condizioni contenute nel presente contratto e nel rispetto della normativa vigente. Il Conduttore è tenuto, alla scrupolosa e responsabile osservanza delle norme sulla sicurezza del lavoro ed adotterà tutte le iniziative, ai sensi della normativa antinfortunistica vigente, ivi compreso il Testo unico sicurezza lavoro (D.Lgs. 81/2008) e successive modifiche, tese a prevenire ogni possibile rischio di infortunio.

Il Conduttore garantisce in ogni tempo C.A.R. S.C.P.A. contro ogni e qualsiasi pretesa di terzi derivante o connessa all'esecuzione dei lavori.

Il Conduttore si impegna ad espletare i lavori con perfetta regolarità ed efficienza e sotto la personale sorveglianza del titolare ovvero di un suo legale rappresentante ovvero di persona responsabile a ciò espressamente delegata.

Il Conduttore è tenuto a nominare, con onere a suo carico, un Direttore di Cantiere il cui nome dovrà essere comunicato a C.A.R. S.C.P.A. ed alle competenti Autorità e, quando disposto dalla normativa vigente, apposto sul cartello di cantiere. In ogni caso il Conduttore avrà la totale responsabilità civile, penale ed amministrativa, relativamente alla organizzazione e al funzionamento del cantiere in dipendenza delle opere da eseguire, tenendo quindi sollevata ed indenne per qualsiasi evenienza, anche nei confronti di terzi, CAR S.C.P.A.

I lavori dovranno essere condotti in contemporanea con lo svolgimento delle normali attività del mercato. Si dovrà, dunque, assicurare la continuità di esercizio e non causare disservizi e fermi delle procedure di accesso.

I lavori potranno essere svolti anche di notte con le dovute precauzioni per la sicurezza.

Il Conduttore dovrà prevedere un piano particolareggiato dei lavori in cui venga specificato in dettaglio tutte le azioni che saranno intraprese per garantire l'assoluta funzionalità dei processi lavorativi durante l'esecuzione delle opere.

I costi per l'espletamento delle suddette attività e per l'impiego delle suddette figure professionali sono ad esclusivo carico del Conduttore.

Sono a carico del Conduttore le spese relative alla fornitura e posa in opera di tutti i mezzi necessari per realizzare i fini indicati. Sono a carico del Conduttore le spese relative alla fornitura ed alla manutenzione delle dotazioni necessarie per l'espletamento delle prestazioni richieste.

C.A.R. S.C.P.A. si riserva la facoltà di controllare l'espletamento delle attività da parte del personale addetto.

Tale controllo, comunque, non potrà essere invocato al fine di provare l'instaurazione di un rapporto di lavoro dipendente tra il personale del Conduttore e CAR S.C.P.A.

Al fine di garantire la privacy, il Conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare al personale utilizzato, dipendenti e collaboratori oltre alle disposizioni relative alle misure minime di sicurezza per la custodia delle informazioni, anche le norme di condotta per gli incaricati del trattamento dei dati personali, se compatibili con l'oggetto del servizio, e le direttive eventualmente impartite dal responsabile del trattamento della C.A.R. S.C.P.A.

La risoluzione del contratto opera di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c. previa comunicazione di formale diffida da parte del Locatore che prescriva quanto il Conduttore debba fare per mettersi in regola con i propri obblighi, allorquando il Conduttore si renda colpevole di frode o negligenza grave, in caso di inadempienza accertata alle norme di legge sulla prevenzione degli infortuni, la

sicurezza sul lavoro e le assicurazioni obbligatorie del personale e quando si renda responsabile di violazione di norme imperative in relazione alla gestione degli impianti per il trattamento dei rifiuti e in relazione al trattamento ed allo stoccaggio dei rifiuti stessi.

- 19) OBBLIGO OSSERVANZA REGOLAMENTO** Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari e/o dipendenti e/o collaboratori, tutti i Regolamenti del "Centro Agroalimentare Roma", che dichiara di conoscere e di accettare e, comunque, le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.
- 20) SPESE SOSTENUTE** Eventuali spese che il Conduttore intenderà sostenere al fine di rendere più produttiva l'azienda, saranno a totale carico del Conduttore stesso, il quale alla scadenza del contratto ovvero in caso di risoluzione per qualsivoglia causa, non potrà pretendere alcun corrispettivo, indennizzo o altro.
- 21) RESPONSABILITA' DEL CONDUTTORE** Tutti i rischi anche se derivanti da caso fortuito e/o forza maggiore, relativi ai beni costituenti l'azienda e, comunque, inerenti all'attività svolta dal Conduttore sono ad esclusivo carico di quest'ultimo; il Conduttore sarà ritenuto unico e diretto responsabile per tutti i danni causati dai propri clienti, dipendenti, fornitori e/o aventi causa.
- 22) INTERRUZIONE SERVIZI** Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà, anche in caso di necessità di riparazioni dei servizi e degli impianti comuni.
- 23) ISPEZIONI** Il Locatore, previo accordo, potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare l'Area in locazione.
- 24) CLAUSOLA RISOLUTIVA** L'inadempienza da parte del Conduttore di uno dei patti contenuto in questo contratto produrrà, *ipso jure*, la sua risoluzione.
- 25) IMPOSTE E TASSE** Sono a carico del Conduttore le imposte, contributi e tasse riguardanti l'esercizio dell'attività svolta.
- 26) REGISTRAZIONE** Sono a carico del Conduttore l'imposta di bollo per il contratto e per le quietanze e l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi.

Guidonia Montecelio (Roma),

Il Locatore

Il Conduttore

C.A.R. S.c.p.A.

.....

.....

Le parti dichiarano di ben conoscere ed espressamente accettare i capitoli del presente atto:

- 1) PREMESSE
- 2) OGGETTO
- 3) DURATA
- 4) CANONE DI LOCAZIONE E SPESE COMUNI GENERALI
- 5) SPESE DI CONSUMO DI ACQUA, ELETTRICITA', GAS/METANO, TELEFONIA E INTERNET
- 6) MANUTENZIONI ED OPERE
- 7) MANUTENZIONI ATTREZZATURE USO PRIVATO E SERVIZI VARI
- 8) CLAUSOLA RISOLUTIVA
- 9) AGGIORNAMENTO ISTAT
- 10) DIVIETO RITARDO PAGAMENTI
- 11) USI E DIVIETI E RISOLUZIONI
- 12) RECESSO
- 13) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA
- 14) PRECEDENTE USO
- 15) DEPOSITO CAUZIONALE
- 16) GARANZIA FIDEJUSSORIA
- 17) GARANZIE
- 18) ONERI E OBBLIGHI A CARICO DEL CONDUTTORE
- 19) OBBLIGO OSSERVANZA REGOLAMENTO
- 20) SPESE SOSTENUTE
- 21) RESPONSABILITA' DEL CONDUTTORE
- 22) INTERRUZIONE SERVIZI
- 23) ISPEZIONI
- 24) CLAUSOLA RISOLUTIVA
- 25) IMPOSTE E TASSE
- 26) REGISTRAZIONE

Guidonia Montecelio,

Il Locatore

C.A.R. S.c.p.A.

Il Conduttore

.....

