

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

AD EFFETTO DI LEGGE TRA

Centro Agro Alimentare di Napoli S. c. p. A. rappresentato dal dr. Carmine Giordano in qualità di presidente del C.d.a. e legale rappresentante p.t. della Società, con sede in Volla (NA) Via Palazziello – Località Lufrano, C.F. e P. IVA 05888670634 in prosieguo denominato “locatore”

e

..... rappresentata dal sig., in qualità di rappresentante legale dell'impresa, iscritta nel Registro delle Imprese della CCIAA di al N ° R.E.A. - C. F. e P. IVA con sede in alla – CAP, in prosieguo denominato “conduttore”

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art.1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1.1 Il locatore concede in locazione al conduttore il box n. I2 ubicato nel mercato Ittico del Centro Agro Alimentare di Napoli, sito in Volla (NA) alla via Palazziello – Località Lufrano, meglio identificato al N.C.E.U. al foglio 1, particella 1528, subalterno 13, costituito da una superficie commerciale piano terra mq. 160 e area sopalcata piano primo mq. 37, come da planimetrie allegate;

Art.2) UTILIZZO DEI LOCALI

2.1 I locali sono concessi per uso commerciale, con divieto di sublocazione, totale o parziale, a titolo gratuito od oneroso e con divieto di mutamento di destinazione d'uso.

2.2 E' ammesso il fitto di ramo d'azienda o la cessione del ramo d'azienda nei limiti prescritti dall'art. 22.5 del Regolamento CAAN.

Art.3) OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

3.1 Nell'immobile locato è vietato:

- utilizzare fiamme libere, installare apparecchi a combustione o far funzionare apparecchi di riscaldamento o condizionamento diversi da quelli installati e previo assenso del locatore;
- installare, senza assenso del locatore, antenne radio, televisive o per telecomunicazioni di alcun genere;
- tenere a deposito materiale esplosivo, insalubre o maleodorante e/o infiammabile non condizionato in conformità alla legge vigente o vietato;
- ricaricare batterie di mezzi elettrici se non in appositi locali realizzati previo assenso del locatore o all'esterno, salvo che si tratti di batterie certificate esenti da emissioni.

3.2 Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore su semplice richiesta di quest'ultimo da formularsi con preavviso di 7 giorni.

3.3 Il conduttore si fa, altresì, carico di tutti gli obblighi derivanti dal D.Lgs. 9 Aprile 2008 n° 81 in

materia di tutela della Salute e della Sicurezza sui luoghi del lavoro.

Art.4) TENUTA DEI LOCALI

4.1 Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali, ivi comprese quelle descritte all'art 3), nonché agli impianti tutti, senza il preventivo assenso, da prestarsi, a pena di nullità, per iscritto dal locatore.

4.2 Il conduttore deve mantenere i locali nelle condizioni che hanno permesso di ottenere le autorizzazioni dei vari organi competenti (ASL, VV.FF. e t c). In particolare non dovranno essere posti ostacoli sulle vie di esodo e dovranno essere mantenuti in condizione di efficienza i sistemi attivi antincendio. Il locatore eserciterà attività di vigilanza affinché ciò venga rispettato e, comunque, non è responsabile per i danni che dovessero essere provocati dall'inosservanza di quanto sopra.

4.3 Il conduttore si obbliga, altresì, a ripristinare i locali nelle condizioni in cui li ha accettati, e a non pretendere alcun compenso per i miglioramenti e le addizioni apportate alla *res locata*, ancorché con il consenso del locatore.

Art.5) DURATA DELLA LOCAZIONE

5.1 La locazione è a tempo determinato ed ha la durata di sei (6) anni a partire dalla sottoscrizione del presente contratto e si intenderà rinnovata per uguale periodo a meno che non venga data disdetta da una delle parti con lettera raccomandata A.R. almeno 12 mesi prima della scadenza.

5.2 Le parti espressamente convengono che il presente contratto sia però risolutivamente condizionato all'apertura del mercato ittico di p.za Duca degli Abruzzi in Napoli ed al conseguente inizio presso la predetta struttura delle attività mercatali.

Art. 6) RECESSO

6.1 E' facoltà del conduttore di recedere dal contratto per giustificato motivo previo avviso che dovrà pervenire al Centro Agro Alimentare mediante a mezzo raccomandata A.R. almeno 2 mesi prima.

Art.7) CANONE DI LOCAZIONE

7.1 Il canone mensile di locazione è stato determinato ed accettato nella misura di Euro 1.400,00 (millequattrocento/00) oltre IVA.

7.2 I canoni saranno versati con cadenza mensile anticipata e saranno pagati presso il domicilio del locatore entro e non oltre il giorno 4 del mese di riferimento.

7.3 Al momento della sottoscrizione del presente contratto il conduttore si obbliga a versare la somma di Euro 2.800,00 (Euro duemilaottocento/00), a titolo di canoni anticipati, pari a due mensilità; i canoni anticipati saranno resi al conduttore all'atto della regolare riconsegna del locale e sempre che il conduttore abbia tenuto fede a tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto e dalle vigenti norme di legge.

7.4 Il canone di locazione si intende comprensivo di spese amministrative generali (funzionamento uffici e personale dell'ente gestore dei locali, gestione centro ingressi, gestione informatica generale, etc.).

Art.8) INOPPONIBILITA' DELLE ECCEZIONI

8.1 Il pagamento del canone, o di quanto altro dovuto per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

8.2 Il mancato pagamento, per qualunque motivo anche di una sola rata costituisce in mora il conduttore.

8.3 Nel caso anzidetto il conduttore è tenuto a corrispondere sugli importi dovuti e per il tempo del ritardo, gli interessi moratori pari al tasso "EURIBOR" a tre mesi vigente nel periodo, aumentato di tre punti.

Art.9) SPESE ED ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE

9.1 Sono interamente a carico del conduttore gli oneri di manutenzione ordinaria, le spese relative alle piccole riparazioni, nonché alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, telefonia e dati, del riscaldamento e/o condizionamento direttamente connesse all'attività svolta dal conduttore nonché le spese relative alla raccolta, trasporto e smaltimenti rifiuti e le spese di raccolta, trasporto e smaltimenti rifiuti speciali di origine animale cat 3; dette spese saranno fatturate dal locatore.

9.2 Nella ipotesi di affidamento, da parte del locatore, del servizio di trasporto e smaltimento rifiuti ad imprese private, il conduttore si obbliga a corrispondere mensilmente al locatore - con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto - le somme pagate all'impresa privata affidataria del servizio per il servizio di trasporto e smaltimento rifiuti e ripartite in base alle tabelle millesimali che il conduttore si obbliga sin d'ora a rispettare; fino alla formazione delle tabelle millesimali che il CAAN si riserva di determinare, il conduttore è obbligato al pagamento a titolo di anticipazione e salvo conguaglio di una somma forfettaria pari al 15% del canone. Il mancato o ritardato pagamento della quota spese di trasporto e smaltimento rifiuti determina la risoluzione di diritto del contratto, ex art 1456 cc., senza necessità di previa diffida del locatore.

9.3 Sono, altresì, a carico del conduttore le spese relative ad ogni altro servizio generale erogato necessario per il funzionamento ordinario del Centro, quali ad esempio spese di gestione spazi comuni, spese per sorveglianza e guardiania; il conduttore è obbligato al pagamento di dette spese con la sottoscrizione del presente contratto e, fino alla formazione delle tabelle millesimali che il CAAN si riserva di determinare, il conduttore è obbligato al pagamento a titolo di anticipazione e salvo conguaglio di una somma forfettaria del 5% del canone. Il mancato o ritardato pagamento della quota di dette spese determina la risoluzione di diritto del contratto, ex art. 1456 cc., senza necessità di previa diffida del locatore.

9.4 Per il servizio di raccolta, trasporto e smaltimento rifiuti speciali di origine animale cat 3 il conduttore assume l'obbligo di rispettare ed attenersi al piano di smaltimento predisposto e gestito dal Caan s.c.p.a. con apposito contratto stipulato con società terza affidataria del servizio; pertanto, il conduttore si obbliga a corrispondere mensilmente al locatore il pagamento delle spese di cui al predetto

servizio, ripartite pro quota per singolo operatore.

9.5 Le eventuali perdite, e/o i minori guadagni, derivanti dall'esecuzione di riparazioni ordinarie e/o straordinarie non danno diritto al conduttore di chiedere la riduzione del canone di locazione come determinato ai sensi dei punti precedenti.

9.6 Il conduttore è obbligato al versamento di € 10,00 (dieci) mensili quale contributo spese polizza incendio.

Art.10) **CONTRATTO DI ASSICURAZIONE E POLIZZA FIDEJUSSORIA**

10.1 Il conduttore si obbliga a stipulare un contratto di assicurazione con primaria compagnia, di durata pari al contratto di locazione e con l'obbligo di conferire ad ogni scadenza annuale originale della quietanza di premio pagato, a garanzia dei danni derivanti dalla propria attività e dalla conduzione degli spazi di pertinenza (R. C.T. – R. C. O.) con un massimale non inferiore a € 1.000.000,00 (unmilione/00), l'eventuale franchigia presente in tale contratto non può essere opposta a terzi e quindi al CAAN.

10.2 Il conduttore si obbliga, altresì, a stipulare polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, rilasciata da primario istituto, a garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto e dalle norme di legge, rinnovabile di anno in anno per un importo minimo non inferiore a n. 1 canone annuo.

10.3 In via alternativa, il conduttore costituirà la fidejussione in numerario, mediante versamento di una somma pari a n. 2 mensilità.

10.4 Il conduttore si impegna a consegnare copia del contratto di assicurazione stipulato come sopra.

10.5 La fidejussione verrà liberata dal locatore o la fidejussione versata in numerario sarà resa al conduttore all'atto della regolare riconsegna del locale e sempre che il conduttore abbia tenuto fede a tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto e dalla vigenti norme di legge.

Art.11) **STATO DEI LOCALI**

11.1 Il conduttore dichiara di aver visitato i locali affittati e di averli trovati in buono stato locativo e adatti all'uso convenuto, e, così, di prenderli in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi che avverrà entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, costituendosi da tale momento custode dei medesimi locali.

Art. 12) **PERSONALE**

12.1 Il conduttore si impegna ad utilizzare, nell'esercizio della sua attività, esclusivamente personale in regola ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

12.2 In proposito il conduttore si impegna a fornire, a richiesta del locatore, copia della documentazione amministrativa inerente il predetto personale.

Art. 13) **REGOLAMENTI DI MERCATO**

13.1 Il conduttore, con la sottoscrizione del contratto, dichiara di ben conoscere e accettare il regolamento generale del mercato, il regolamento per il commercio all'ingrosso dei prodotti ittici nel CAAN, nonché tutte le norme regolamentari e legislative ed in primo luogo quelle condominiali che

saranno unilateralmente predisposte dal CAAN, che disciplinano l'esercizio delle attività nell'ambito del mercato medesimo.

Art. 14) **PROCEDURA DÌ CONCILIAZIONE OBBLIGATORIA**

14.1 Ove il conduttore intenda muovere contestazioni in ordine all'esecuzione ed interpretazione del presente contratto dovrà, pena la risoluzione di diritto senza previa diffida, inviare reclamo motivato al presidente del C.d.A. Decorsi 60 giorni dall'invio del reclamo e nella ipotesi in cui non si addivenga ad una soluzione bonaria potrà proporre domanda di mediazione.

Art. 15) **CODICE ETICO D. LGS. 231/01, MODELLO DI GESTIONE EX D.LGS. 231/01 E CODICE DI COMPORTAMENTO**

Il conduttore, si obbliga, ad osservare il Codice Etico ai sensi del D. Lgs. 231/2001, il modello di gestione e controllo ex D. Lgs. 231/2001 e il codice di comportamento adottato dal CAAN, dei quali il conduttore dichiara di aver preso visione.

Si fa presente, altresì, che in caso di grave inosservanza dei documenti suddetti, il contratto sarà risolto di pieno diritto ex art. 1456 cc., senza necessità di previa diffida.

Art.16) **RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

16.1 Il presente contratto potrà essere risolto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., di pieno diritto, nei seguenti casi:

- a) ritardo nel pagamento del canone di locazione per due mensilità consecutive;
- b) ritardo e/o inesatto nel pagamento delle quote spese di cui all'art. 9;
- c) mutamento di destinazione d'uso dei locali senza autorizzazione del locatore;
- d) modifiche ai locali senza autorizzazione del locatore;
- e) mancata costituzione o rinnovo della fidejussione e mancata consegna del contratto di assicurazione, stipulati a garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni di cui all'art. 10) del presente contratto;
- f) violazione accertata definitivamente da parte delle competenti autorità delle norme in materia di sicurezza del lavoro;
- g) diniego all'accesso ai locali del locatore;
- h) violazione di una qualsiasi delle disposizioni del Regolamento di Funzionamento del Centro;
- i) violazione accertata definitivamente da parte delle competenti autorità delle norme in materia di igiene e sicurezza;
- l) accertamento da parte delle competenti autorità della sussistenza di cause di incapacità a contrarre con la P.A. (normativa antimafia);
- m) violazione del divieto di sublocazione dei locali e/o cessione dell'azienda;
- n) in caso di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo, di sospensione di attività commerciale, ovvero che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- o) gravi inosservanze sancite dai documenti di cui all'art. 15;

p) avveramento della condizione di cui all'art. 5.2.

16.2 Il presente contratto potrà inoltre essere risolto, ai sensi dell'art.1456 c.c., di pieno diritto, negli ulteriori seguenti casi:

- q) violazione della normativa in vigore in materia di detenzione e commercializzazione di esemplari di specie ittiche di taglia inferiore alla taglia minima;
- r) violazione della normativa in vigore in materia di detenzione e commercializzazione di specie di cui sia vietata la cattura in qualunque stadio di crescita;
- s) detenzione e commercializzazione di prodotti ittici pescati nel periodo di fermo biologico;
- t) frodi per sostituzione di specie di prodotti ittici;
- u) vendita di prodotti ittici surgelati sprovvisti dell'etichettatura obbligatoria;
- v) uso di sostanze chimiche e additivi alimentari per mascherare i processi di alterazione del pesce, per migliorare l'aspetto e aumentare in modo artificioso il peso, non dichiarati in etichetta;
- z) omessa redazione del Manuale HACCP;
- y) mancata o non corretta applicazione delle procedure previste dal Manuale HACCP.

Art.17) **REGISTRAZIONE**

17.1 I canoni di locazione sono soggetti ad IVA ai sensi dell'art. 35 del D.L. n. 223 del 4 luglio 2006 convertito dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Le parti, trattandosi di beni strumentali, esercitano l'opzione per l'imposizione IVA prevista dall'art. 10, primo comma, n. 8), del D.P.R. 633/72 e successive modificazioni.

17.2 Il presente contratto sarà registrato a cura di parte locatrice, l'imposta di registro cede a carico del conduttore e del locatore in parti uguali, mentre l'imposta di bollo è a carico del conduttore.

Art.18) **DOMICILIO DEL CONDUTTORE**

18.1 Per gli effetti, anche esecutivi del contratto, il conduttore elegge domicilio nella *res locata*.

Art.19) **FORO COMPETENTE**

19.1 Per ogni controversia derivante dal presente contratto e/o dall'esecuzione dello stesso è esclusivamente competente il foro di Nola.

Art. 20) **TRATTAMENTO DEI DATI**

20.1 Il conduttore autorizza espressamente il locatore a trattare i dati personali, ai sensi del D. Lgs 196/03 e del Regolamento UE 2016/679, per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

Art.21) **DISPOSIZIONI FINALI**

21.1 Per tutto quanto non espressamente previsto nei precedenti articoli, si richiamano le disposizioni del Codice Civile e quelle della Legge 27.07.78 n. 392 e successive modificazioni ed integrazioni.

Letto, confermato e sottoscritto in Volla, li

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1341 e 1342 c.c. dichiaro di accettare espressamente l'integrale contenuto del presente contratto e segnatamente le clausole di cui ai sopra riportati artt.2 (utilizzo dei locali), 3 (obblighi del conduttore), 4 (tenuta dei locali), 5 (durata della locazione), 6 (recesso del conduttore), 7 (canone di locazione), 8 (inopponibilità delle eccezioni), 9 (spese a carico del conduttore), 10 (contratto di assicurazione), 11 (stato dei locali), 12 (personale), 13 (regolamenti di mercato), 14 (procedura di conciliazione obbligatoria), 15 (osservanza codice etico ai sensi del d. lgs. 231/01.....), 16 (risoluzione del contratto), 19 (foro competente) e 20 (trattamento dei dati)..

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE