

CONDIZIONI GENERALI AL CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

PREMESSE

- SO.GE.M.I. S.p.A. - Società per l'Impianto e l'Esercizio dei Mercati Annonari all'Ingrosso di Milano, viene di seguito denominata come "Locatore";
- La società _____ di seguito denominata come "Conduttore";
- Parti: il Locatore e il Conduttore, ciascuna delle quali indicata anche come "Parte";
- Contratto di Locazione (o anche solo Locazione): è la Locazione dell'uso di unità immobiliare perfezionata tra la Locatore e il Conduttore;
- Il presente documento (di seguito per brevità denominato "Condizioni Generali") individua i principali termini e modalità dello svolgimento della gestione dell'unità immobiliare in Locazione;
- Il Locatore ha provveduto alla predisposizione delle presenti Condizioni Generali al fine di assicurare a tutti i Conduttori condizioni adeguate, trasparenti, obiettive e non discriminatorie.

Articolo 1. Gestione, realizzazione

- 1.1 Nei locali in Locazione non potrà essere esercitata attività diversa da quella prevista al comma 1 dell'articolo 3 della Locazione, pena la facoltà del Locatore di risolvere di diritto la Locazione e le Condizioni Generali ex art. 1456 c.c.
- 1.2 Il Conduttore dichiara di aver preso visione dell'unità immobiliare e di ritenerla idonea allo svolgimento dell'attività di cui all'art. 3 della Locazione e si impegna a provvedere, prima di utilizzare la stessa per lo svolgimento di attività lavorative, ove necessario, ad adeguarle a propria cura e spese, a tutte le norme di legge vigenti con particolare e non esclusivo riferimento all'art. 64 del D. lgs. 81/2008 e al DM 10/3/98 e successive modificazioni ed integrazioni, anche al fine di acquisire tutti i permessi e le autorizzazioni necessarie a carico del Conduttore, senza che ciò comporti alcun mutamento della destinazione d'uso meglio specificata all'art. 3 "Uso dell'unità immobiliare" e di accettarla senza riserve nello stato di fatto in cui essa si trova alla data di sottoscrizione della Locazione.
- 1.3 Il Conduttore sin d'ora si impegna a sottoscrivere il verbale di consistenza definitivo che verrà successivamente redatto e che formerà parte integrante e sostanziale della Locazione. Per verbale di consistenza si intende il documento contenente lo stato descrittivo dell'unità immobiliare locata, con la relativa planimetria nonché la descrizione di eventuali arredi, impianti e attrezzature comprese in detta unità ed i criteri di rilevazione ed addebito delle utenze.
- 1.4 Il Conduttore si impegna a non mutare l'uso e la destinazione dell'unità immobiliare locata ed a non eseguire opere e lavori di qualsiasi natura senza il preventivo benestare scritto del Locatore.
- 1.5 Qualora il Locatore riscontri che i lavori di realizzazione e allestimento e/o le eventuali ristrutturazioni non siano condotti in conformità al progetto approvato, il Locatore ne darà comunicazione scritta al Conduttore che dovrà provvedere, nei tempi prescritti dalla Locatore stessa, affinché i lavori siano ultimati secondo il progetto medesimo, pena la facoltà del Locatore di risolvere la Locazione ex art. 1456 c.c.
- 1.6 Nell'ipotesi di lavori/interventi di ristrutturazione/adeguamento dell'unità immobiliare oggetto di Locazione, il Conduttore non potrà vantare alcunchè nei confronti del Locatore relativamente all'investimento sostenuto, anche nel caso in cui la

Locazione abbia durata inferiore a quella indicata all'articolo 4 della Locazione.

- 1.7 Nei casi di cui al precedente comma, il Conduttore provvederà a propria cura e spese ad ottenere le prescritte autorizzazioni ai lavori, senza responsabilità del Locatore circa il mancato o ritardato ottenimento delle stesse; resta salva la facoltà del Locatore di risolvere di diritto la Locazione ex art. 1456 c.c.
- 1.8 Nelle ipotesi di lavori/interventi di ristrutturazione/adeguamento dell'unità immobiliare, il Conduttore riconosce al Locatore, anche nei confronti delle ditte incaricate dei lavori, il diritto di ispezione e la facoltà di accertare, anche in corso d'opera, la conformità degli stessi al progetto approvato. Il Conduttore si obbliga inoltre, anche dopo la conclusione dei lavori, a consentire ispezioni ed accessi volti a verificare il rispetto della normativa sulla sicurezza nei luoghi di lavoro e sulla prevenzione degli incendi, pena la facoltà del Locatore di risolvere la Locazione ex art. 1456 c.c.
- 1.9 Il Locatore resta estraneo ai rapporti tecnici, legali ed amministrativi tra il Conduttore e le eventuali ditte incaricate dei lavori e pertanto il Conduttore dovrà sollevare e tenere indenne il Locatore da ogni responsabilità nei confronti delle suddette imprese.

2 Obblighi e divieti

- 2.1 Il Conduttore dovrà essere munito di tutte le licenze e/o autorizzazioni richieste dalle leggi e dai regolamenti vigenti per lo svolgimento dell'attività di cui all'art. 3 della Locazione.
- 2.2 I provvedimenti delle Autorità competenti con effetti diretti o indiretti sullo svolgimento delle attività, quali a titolo esemplificativo e non limitativo, misure di polizia, sanitarie, amministrative, ecc., non potranno dar luogo ad alcuna pretesa da parte del Conduttore nei confronti del Locatore.
- 2.3 Migliorie, nuove opere, interventi di sostituzione e/o ristrutturazione potranno essere realizzati dal Conduttore solo previa autorizzazione scritta del Locatore, pena la facoltà della Locatore di risolvere di diritto la Locazione ex art. 1456 c.c.
- 2.4 L'adeguamento di impianti per il quale sia previsto il rilascio di certificazione di conformità alle vigenti leggi, obbliga il Conduttore alla trasmissione, in favore del Locatore, di copia conforme all'originale della suddetta certificazione, pena la risoluzione di diritto della Locazione ex art. 1456 c.c.
- 2.5 Il Conduttore assumerà ogni responsabilità, sia civile che penale, inerente all'esecuzione dei lavori di allestimento, modifica o miglioria, nonché per gli interventi di posizionamento, allacciamento/voltura di contatori per la fornitura di utenze e si impegna a stipulare idonea polizza assicurativa a copertura dei rischi connessi rilasciandone copia al Locatore.
- 2.6 Il Conduttore si impegna a non accatastare alcun tipo di materiale in prossimità delle uscite di sicurezza, nei corridoi, nei luoghi comuni in quanto, oltre a costituire intralcio al normale passaggio, potrebbe essere causa di innesco di incendio e ostacolo per eventuali evacuazioni.
- 2.7 Il Conduttore prende atto che tutti gli obblighi e le conseguenti responsabilità di sicurezza e tutela della salute nonché di tutela dell'ambiente relativi ai rischi specifici propri dell'attività svolte dalla medesima, gravano esclusivamente sullo stesso Conduttore che, pertanto, terrà indenne il Locatore da ogni relativa responsabilità o addebito ivi inclusi eventuali danni ambientali.
- 2.8 Qualora successivamente all'entrata in vigore della Locazione dovessero intervenire norme legislative o regolamentari o prescrizioni connesse all'attività svolta dal Conduttore nell'unità immobiliare locata che comportino modificazioni

- anche impiantistiche, le relative spese di adeguamento saranno a carico del Conduttore.
- 2.9 La Locazione dell'unità immobiliare è affidata a titolo personale pertanto il Conduttore non potrà sublocare a terzi, anche a titolo parziale e/o gratuito quanto oggetto della Locazione, pena la risoluzione della Locazione stessa ai sensi dell'art. 1456 c.c.; il Conduttore potrà avvalersi dell'operato di ditte specializzate per lo svolgimento di specifiche attività all'interno dell'unità immobiliare oggetto della Locazione.
- 2.10 La presenza di tali soggetti terzi ed il connesso utilizzo di porzione degli spazi – che il Conduttore non potrà in nessun caso assoggettare a canone – dovrà comunque essere preventivamente autorizzata da Sogemi che non potrà irragionevolmente negare il proprio consenso. Qualsiasi variazione dovrà essere tempestivamente comunicata al Locatore.
- 2.11 Il Conduttore rimane comunque unico responsabile per le attività svolte dai suddetti terzi.
- 2.12 Il Conduttore si impegna a conservare e a gestire l'unità immobiliare di cui all'art. 2 della Locazione con ogni cura e diligenza. A tal fine il Conduttore sarà tenuto ad effettuare, a proprie cure e spese, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare e dei relativi impianti che si rendessero necessari.
- 2.13 Il Locatore, con preavviso, potrà ispezionare o fare ispezionare i locali, tenuto conto dell'attività ivi svolta.
- 2.14 Al Locatore è altresì riconosciuto il diritto di avanzare qualsiasi richiesta di informazioni e/o documentale che il Conduttore, in tempi ragionevoli, sarà obbligato ad evadere.
- 2.15 Il Conduttore si impegna, altresì, a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locatorio; le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, qualora non rimosse, rimarranno a vantaggio dell'unità immobiliare locata e non daranno diritto ad alcun riconoscimento economico in favore del Conduttore.
- 2.16 Le operazioni societarie aventi per oggetto l'affitto d'azienda, la cessione, anche parziale e/o temporanea dell'azienda, l'immissione di nuovi soci di maggioranza e/o la sostituzione degli stessi, la trasformazione, la fusione e la scissione del Conduttore, che comportino anche di fatto il trasferimento della Locazione, dovranno preventivamente essere comunicate al Locatore per ottenere l'assenso scritto, fatta salva la disposizione di cui all'art. 11, comma 2 della vigente Convenzione 1980, pena la facoltà del Locatore di risolvere di diritto la presente Locazione ex art. 1456 c.c.
- 2.17 Il Conduttore si impegna a dare comunicazione scritta al Locatore di eventuali modifiche nelle cariche sociali che comportino il rinnovo delle informazioni antimafia nonché a fornire tempestivamente, dietro richiesta del Locatore, la necessaria documentazione ai sensi della normativa vigente in materia, pena la facoltà del Locatore di risolvere di diritto la Locazione ex art. 1456 c.c.
- 2.18 Qualora il Locatore dovesse corrispondere, a seguito di legislazioni future che eventualmente dovessero imporle, imposte o tasse relative all'unità immobiliare oggetto di Locazione, le stesse saranno rimborsate dal Conduttore al Locatore.
- 2.19 Il Conduttore prende espressamente atto ed accetta sin d'ora che il Locatore possa cedere il presente contratto a Società terza.
- 2.20 Il Conduttore dichiara di essere stata informato che il Locatore ha adottato un Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo di cui al D. Lgs. 231/2001. Il Conduttore dichiara di non trovarsi in alcune delle condizioni previste dall'art. 9 del D. Lgs. 231/2001 e che nessuna azione giudiziaria è pendente a proprio carico in

relazione a tale normativa. Qualora, in costanza di rapporto contrattuale, lo stesso dovesse trovarsi nelle condizioni di cui sopra, si impegna a darne tempestiva informativa al Locatore, che valuterà l'adozione delle opportune misure di tutela, tra cui la risoluzione di diritto della Locazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c., fermo restando il diritto al risarcimento dei danni eventualmente causati al Locatore. Il Conduttore si impegna a far osservare ai soggetti che operano per proprio conto, nell'ambito dell'esecuzione della Locazione e delle Condizioni Generali, i principi di cui al D. Lgs. 231/2001.

- 2.21 Il Conduttore, per le proprie attività di cantiere, è da considerarsi a tutti gli effetti "Produttore del Rifiuto" e pertanto, in ottemperanza alla legislazione ambientale vigente (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.) è tenuto a provvedere, con oneri a proprio carico, allo smaltimento dei rifiuti prodotti dalle proprie attività garantendo la tracciabilità dell'iter di gestione.
- 2.22 E' vietato l'abbandono di qualsiasi tipologia di rifiuti. In caso di violazione, il Conduttore sarà considerato responsabile ai sensi della legislazione vigente in materia ambientale. Saranno altresì a carico del Conduttore tutti gli oneri relativi al ripristino dell'area interessata.
- 2.23 In caso di inosservanza della normativa ambientale richiamata, il Conduttore sarà ritenuto altresì responsabile ai sensi del D. Lgs. 231/2001, qualora la condotta posta in essere configuri uno dei reati contemplati dall'art. 25 undecies ("Reati ambientali") del medesimo decreto.
- 2.24 Il Locatore si riserva il diritto di effettuare controlli sul corretto rispetto dei suddetti adempimenti.

3 Materiali contenenti amianto

- 3.1 In ottemperanza a quanto previsto dal D. Lgs. 9 aprile 2008 n. 81, capo III dall'art. 4 del D.M. 6/9/94, il Locatore ha provveduto a redigere il documento "Censimento Amianto".
- 3.2 Prima di intraprendere lavori di demolizione o di manutenzione, ai sensi dell'art. 248 del D. Lgs. 81/2008, il datore di lavoro della ditta appaltatrice adotta, anche chiedendo informazioni al proprietario dei locali, ogni misura volta ad individuare la presenza di materiali a potenziale contenuto di amianto.
- 3.3 Qualora durante lo svolgimento delle attività il Conduttore dovesse rinvenire materiali occulti potenzialmente contenenti amianto, deve interrompere qualsiasi lavorazione e comunicarlo al Locatore per l'adempimento delle procedure previste dalla normativa vigente.

(SOLO PER UFFICI PALAZZO SOGEMI)

- 3.4 Si segnala che le pareti divisorie del locale in oggetto risultano composte da due pannelli sandwich realizzati in truciolo-cartone amianto e lana minerale che non dovranno essere forati, modificati e/o rimossi, anche parzialmente, senza il preventivo consenso scritto di SogeMi S.p.a.. L'inadempimento del suddetto obbligo comporta il diritto del Locatore alla risoluzione immediata del contratto. Il Conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile, alla scadenza del contratto, in buono stato di manutenzione e libero da cose o persone.

4 Pubblicità

- 4.1 Il Conduttore non potrà procedere all'installazione, all'esterno dell'unità immobiliare in Locazione, di richiami pubblicitari di qualsiasi genere, fatta eccezione per le proprie insegne distintive che, comunque, dovranno essere realizzate secondo modalità esecutive indicate ed approvate preventivamente per iscritto dal Locatore,

- pena la facoltà dello stesso di risolvere di diritto la Locazione ex art. 1456 c.c.
- 4.2 All'interno dell'unità immobiliare oggetto della Locazione, il Conduttore potrà effettuare richiami pubblicitari esclusivamente con riferimento all'attività dallo stesso svolta, pena la facoltà del Locatore di risolvere di diritto la Locazione ex art. 1456 c.c.
 - 4.3 Rimangono comunque a carico del Conduttore tasse, diritti o canoni sulla pubblicità eventualmente imposti dallo Stato e dagli Enti locali.

5 Personale

- 5.1 L'attività svolta ai sensi dell'art. 3 della Locazione, dovrà essere effettuata direttamente dal Conduttore, che si obbliga a comunicare al Locatore, ove richiesto, il personale adibito alle attività stesse, nonché le relative organizzazioni di appartenenza nel caso di Consorzi o Cooperative.
- 5.2 Il Conduttore è il solo responsabile dei propri dipendenti che saranno impiegati nell'unità immobiliare oggetto di Locazione.
- 5.3 Il Conduttore è altresì responsabile delle prestazioni rese dal personale riconducibile a soggetti terzi che, a vario titolo, svolgano le proprie prestazioni in favore del Conduttore all'interno degli spazi a quest'ultimo locati.
- 5.4 Il Locatore si riserva la facoltà di effettuare verifiche ed ispezioni per constatare il rispetto delle suddette prescrizioni e, qualora dovesse risultare che il numero e i nominativi del personale adibito sia mutato senza che ne sia stata data comunicazione, il Locatore si riserva di risolvere di diritto la Locazione ex art. 1456 c.c.

6 Assicurazioni

- 6.1 Per tutta la durata della Locazione, il Conduttore dovrà possedere le coperture assicurative indicate al comma che segue, in corso di validità e rilasciate da compagnie di primaria importanza. A tal fine, il Conduttore dovrà esibire le polizze o, in alternativa, una certificazione emessa dal Broker o dall'Assicuratore che riporti fedelmente tutte le condizioni di copertura. Tale circostanza risulta preclusiva alla consegna dell'unità immobiliare oggetto della Locazione.
- 6.2 Le coperture assicurative richieste sono: a) polizza garanzia dei danni eventualmente subiti dai beni in Locazione (c.d. Rischio locativo) per un capitale assicurato non inferiore a € 1 milione. Il Locatore si riserva la facoltà di rivedere tale parametro qualora lo ritenga necessario; b) polizza incendio a copertura dei beni oggetto delle attività svolte in virtù della Locazione, ubicati nell'unità immobiliare in uso, per un capitale adeguato all'effettivo valore dei beni e del relativo contenuto, comprese le spese di demolizione e sgombero, oltre a garantire i danni da interruzione di esercizio e i maggiori costi per un periodo non inferiore ai 12 mesi; c) polizza di responsabilità civile per danni a terzi, non esclusi i danni da cose in custodia, incendio, colpa grave e dolo dei dipendenti e i danni da interruzione di esercizio dei terzi, per un massimale per sinistro non inferiore a Euro 1,5 milioni.
- 6.3 Nelle suddette polizze dovrà essere convenuto che: 1) non potranno aver luogo diminuzioni, storni di somme assicurate, disdetta del contratto, modifica delle garanzie senza il preventivo consenso del Locatore; eventuali sospensioni/mancati rinnovi di garanzie dovranno avere efficacia solo dopo 30 gg, previo avviso al Locatore delle motivazioni del provvedimento; 2) la compagnia di assicurazione dovrà riconoscere al Locatore la qualifica di "Assicurata Aggiunta"; 3) dovranno essere considerati "Terzi" il Locatore ed i suoi dipendenti; 4) l'Assicuratore rinuncia

al diritto di rivalsa nei confronti del Locatore (art. 1916 c.c.).

7 Danni e Responsabilità

- 7.1 Il Conduttore è costituito custode dei beni avuti in Locazione, in base alla consistenza risultante dal relativo verbale ed è responsabile della buona conservazione e manutenzione degli stessi. Le relative spese di conservazione e manutenzione sono a suo carico.
- 7.2 Alla scadenza della Locazione, e comunque in tutti gli altri casi in cui, per qualsiasi motivo il Conduttore cessi dal godimento dell'unità immobiliare avuta in Locazione, la stessa dovrà essere riconsegnata libera da persone e cose ed in buono stato di conservazione entro il termine locato ai fini dello sgombero, salva l'applicazione di un importo pari ad Euro 500,00 per ogni giorno di ritardo nella consegna dell'unità immobiliare e il diritto al risarcimento del maggior danno.
- 7.3 Nei casi di cui al comma che precede, sarà redatto in contraddittorio tra le Parti apposito verbale di riconsegna con allegato lo stato dell'unità immobiliare. Per i danni che venissero eventualmente riscontrati sarà responsabile il Conduttore che sarà tenuto a ripararli a proprie cure e spese entro 30 giorni dalla cessazione del godimento dei locali locati o a corrispondere al Locatore il relativo costo di riparazione; in mancanza il Locatore escuterà il deposito cauzionale limitatamente al costo della riparazione.
- 7.4 I miglioramenti e le addizioni apportati dal Conduttore ai beni locati, qualora non direttamente amovibili, saranno acquisiti dal Locatore, senza che il Conduttore abbia diritto a pretendere qualsiasi indennizzo.
- 7.5 Il Locatore ha comunque facoltà di pretendere che i locali vengano restituiti nel pristino stato ed a ciò il Conduttore dovrà provvedere a propria cura e spese; in difetto provvederà direttamente il Locatore a spese del Conduttore anche mediante l'escussione del deposito cauzionale limitatamente all'importo necessario per l'intervento.
- 7.6 Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero provenirle da fatto doloso e colposo di terzi, incendi, inondazioni, scarsità o mancanza di energia elettrica.
- 7.7 Il Locatore sarà sollevato da ogni responsabilità in caso di furto e/o scomparsa di merci, attrezzature, valori e altro, di proprietà del Conduttore o comunque ubicati nell'unità immobiliare locata.
- 7.8 Il Conduttore assume la completa responsabilità di ogni danno che per fatto proprio o dei suoi dipendenti potesse derivare al Locatore, o comunque a terzi.

8 Dichiarazioni e Garanzie

- 8.1 Il Conduttore dichiara e garantisce (i) di ben conoscere la Locazione, la Delibera C.C., lo Statuto di Sogemi, il Protocollo di Intesa, il Codice Etico, il Regolamento di Comprensorio del Mercato Agroalimentare (RCAS), (ii) di avere avuto accesso ai documenti relativi all'unità immobiliare che si trovano in possesso di Sogemi; (iii) di avere effettuato in modo indipendente il sopralluogo e in generale tutte le indagini e le verifiche dalla stessa ritenute opportune in relazione all'unità immobiliare, ivi inclusa, senza limitazioni, la verifica circa lo stato di consistenza, di fatto e di diritto; (iv) di essere pienamente soddisfatto dello stato di consistenza, di fatto e di diritto dell'unità immobiliare, venendo l'unità immobiliare locata come vista e piaciuta e rinunciando pertanto il Conduttore a far valere qualsiasi eccezione o pretesa nei confronti di Sogemi fondata sulle condizioni dell'unità immobiliare alla data odierna.
- 8.2 Il Conduttore si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa anche promettendo il fatto

del terzo ex art. 1381 c.c., a rispettare e far rispettare il Regolamento di Comprensorio del Mercato Agroalimentare (RCAS), nonché a rispettare e a far rispettare il Protocollo di Intesa allegato alla presente Locazione.

- 8.3 Il Conduttore risulterà, ai fini di qualsiasi rapporto di lavoro e/o opera, somministrazione o prestazione di servizi o forniture, soggetto Committente/Datore di Lavoro ai sensi del D. lgs 9 aprile 2008 n. 81 e s.m.i. assumendosi totalmente gli oneri di cui allo stesso decreto, manlevando il Locatore da qualsiasi responsabilità civile e penale derivante dal mancato rispetto delle norme antinfortunistiche prescritte dalla vigente legislazione.
- 8.4 Sogemi dichiara e garantisce che l'unità immobiliare è nella sua disponibilità in forza di Locazione e Delibera CC e che la stessa è libera da vincoli.

9 Adempimenti fiscali e spese

- 9.1 I corrispettivi dovuti sulla base della Locazione, ai sensi e per effetto del D.P.R. 633/1972 e successive modificazioni, saranno assoggettati ad IVA.
- 9.2 Il presente atto, ai sensi del D.P.R. 131/1986, sarà registrato solo in caso d'uso.
- 9.3 Le spese del presente atto, ivi incluse quelle di eventuale registrazione, sono interamente a carico del Conduttore, il quale autorizza il Locatore a provvedere a tutte le formalità d'uso e ad addebitarle il relativo onere.
- 9.4 Sono a carico del Conduttore le spese corrispondenti agli oneri fiscali a cui possa essere tenuto il Locatore a titolo di imposte o tasse o al altro titolo in relazione alla proprietà od uso dell'unità immobiliare locata (ad esempio l'Imposta Municipale Unica). Il Conduttore deve rimborsare al Locatore le suddette spese ed i costi entro 15 giorni dalla relativa richiesta scritta con espressa rinuncia del Conduttore a sollevare qualunque eccezione al riguardo.
- 9.5 Le eventuali spese aggiuntive di registrazione, identificabili nella tassa fissa di registro e nell'imposta di bollo connesse al verificarsi delle ipotesi di risoluzione previste contrattualmente, sono a completo carico del Conduttore.

Milano, li

SO.GE.M.I. SPA

Il Conduttore

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 C.C. si approvano specificatamente, dopo averne fatta attenta lettura, le clausole di cui agli artt. 2 (Obblighi e divieti), 7 (Danni e Responsabilità).

Milano, li

Il Conduttore