

## **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE**

**Tra**

SO.GE.M.I. S.p.A. - Società per l'Impianto e l'Esercizio dei Mercati Annonari all'Ingrosso di Milano, con sede in Milano, via C. Lombroso n° 54 - C.F. n° 03516950155, in persona del suo Direttore Generale Dott. Roberto Lion, munito dei necessari poteri, indicata anche come "**Locatore**"

e

La società \_\_\_\_\_ con sede in Via \_\_\_\_\_, n. \_\_ - CAP CITTA', Codice Fiscale e Partita IVA \_\_\_\_\_ in persona del suo legale rappresentante Sig. \_\_\_\_\_, munito dei necessari poteri, indicata come "**Conduttore**"

di seguito altresì congiuntamente definite "Parti"

### ***premesse***

che SO.GE.M.I. S.p.A. è proprietaria del Comprensorio costituito da edifici compresi tra Via Cesare Lombroso n. 54/72 e Viale Molise 62/70, situata nel Comune di Milano, a seguito di sottoscrizione di aumento di capitale in natura mediante conferimento di beni immobili di cui al verbale dell'assemblea della società SO.GE.M.I. S.p.A del giorno 20.11.2019;

che SO.GE.M.I. S.p.A. in qualità di proprietaria delle aree e gli immobili destinati all'esercizio del Mercati Generali ha la facoltà di disporre a favore di terzi dei beni e dei diritti di cui essa è titolare;

che SO.GE.M.I. S.p.A. in data \_\_/\_\_/2021 ha pubblicato un bando di gara per la messa a reddito dell'unità immobiliare PS T/G-2 sita nel Comprensorio Agroalimentare Milano;

che espletate tutte le fasi di Gara è risultata assegnataria dell'unità immobiliare la Società \_\_\_\_\_;

che conseguentemente le Parti intendono regolare con il presente Contratto (di seguito la "Locazione") e le relative Condizioni generali per la locazione commerciale.

Tutto ciò premesso

### ***si conviene e si stipula quanto segue***

#### **ART. 1 – PREMESSE E DOCUMENTI CONTRATTUALI**

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Locazione.

Con la sottoscrizione della presente Locazione, si intende integralmente conosciuto e accettato dalle Parti quanto previsto dai seguenti documenti che, ancorché non tutti allegati fisicamente, formano parte integrante e sostanziale del presente atto:

- La presente Locazione;
- Le Condizioni Generali allegate che ne formano parte integrante e sostanziale;
- Il Regolamento di Comprensorio del Mercato Agroalimentare (RCAS);
- Regolamento di Mercato;
- Codice etico;
- Il documento di censimento Amianto;
- Protocolli di Intesa sottoscritti in data 21 gennaio 2013, 20 ottobre 2015 e 24 luglio 2018;

## **ART. 2 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

Il presente contratto ha per oggetto la locazione in uso esclusivo dell'unità immobiliare PS T/G-2 di complessivi mq. 437 foglio 486 particella 9, sita nel Comprensorio Agroalimentare di Milano al piano terra del Palazzo Affari, come evidenziato nello stralcio planimetrico allegato sub [ 1 ] alla presente Locazione, di cui costituisce parte integrante. 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.

## **ART. 3 - USO DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

L'unità immobiliare è destinata ad uso esclusivo di ristorante.

La violazione della destinazione d'uso autorizza SO.GE.M.I. a risolvere di diritto la presente Locazione ai sensi dell'art. 1456 c.c.

## **ART. 4 – DURATA E DISDETTA**

La presente locazione ha una durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla data della sua sottoscrizione, rinnovabile per uguale periodo verificata la permanenza dei requisiti.

Alla scadenza del contratto è escluso ogni tacito rinnovo.

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 sei mesi prima della scadenza.

Ai sensi dell'art. 27, 8° comma della L. 392/78, il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

## **ART. 5 – CANONE DELLA LOCAZIONE E AGGIORNAMENTO PERIODICO**

A fronte della locazione dell'unità immobiliare in oggetto, il Conduttore è tenuto a corrispondere al Locatore, dalla data di sottoscrizione della presente locazione, il canone di € \_\_\_\_\_/mese oltre IVA, complessivamente pari a € \_\_\_\_\_/anno oltre I.V.A.

Il Conduttore prende atto ed accetta che il canone sarà aggiornato annualmente, ai sensi della L. 392/1978, art. 32, a partire dal secondo anno e per ogni anno di durata contrattuale in base al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie d'operai e impiegati di Milano.

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.

Il Conduttore dichiara di rinunciare a presentare eventuali richieste di rettifica o diminuzione del canone della locazione o richiesta di risarcimento e/o indennizzo del canone della locazione e a qualsiasi atto, azione e/o eccezione, a qualunque titolo, connessa direttamente o indirettamente all'unità immobiliare.

## **ART. 6 – ONERI ACCESSORI DI COMPENSORIO, UTENZE E TRIBUTI**

Al canone della locazione andranno aggiunti gli oneri accessori di comprensorio (di seguito "Oneri di comprensorio") (a titolo esemplificativo e non esaustivo spese per il servizio di illuminazione comprensoriale, vigilanza comprensoriale) fissati in €. \_\_\_\_\_ mq/anno oltre IVA e, quindi, in complessive €. \_\_\_\_\_ anno oltre IVA salvo conguaglio.

Sono a carico del Conduttore gli oneri per le relative utenze quali, a titolo esemplificativo,

le spese relative ai consumi di acqua fredda, energia elettrica.

La quantificazione delle utenze avverrà tramite lettura dei relativi contatori volumetrici ove presenti ovvero tramite riparti millesimali, con addebito periodico.

Resta, altresì, in capo al Conduttore la denuncia TARI per la tassa rifiuti, i relativi oneri per il loro smaltimento e la tassa comunale per l'insegna fronte strada.

#### **ART. 7 – MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEL CANONE DELLA LOCAZIONE E DEGLI ONERI DI COMPENSORIO**

Il canone della locazione di cui all'art. 5 della Locazione sarà fatturato dal Locatore anticipatamente in quattro rate trimestrali, nei mesi di gennaio, aprile, luglio e ottobre; lo stesso sarà pagabile a vista, tramite attivazione di addebito permanente in c/c (SEPA).

Restano a carico del Conduttore le commissioni relative al pagamento tramite addebito permanente in c/c.

Gli oneri di compensorio saranno da pagarsi periodicamente al ricevimento delle fatture.

In caso di ritardo nel pagamento delle somme dovute, si applicano interessi di mora sugli importi scaduti pari al saggio d'interesse BCE (Banca Centrale Europea) pubblicato semestralmente dalla Gazzetta Ufficiale ai sensi del D.lgs. 231/2002, aumentato in misura pari al 8%. Gli interessi moratori all'atto della richiesta si devono intendere come maturati a decorrere dalla data di scadenza del pagamento. L'applicazione degli interessi moratori avverrà attraverso l'emissione di fattura da parte di Sogemi e saldati a vista. Rimane impregiudicata, trascorsi 30 giorni dalla data di scadenza dell'importo non corrisposto, la facoltà per Sogemi di risolvere la presente Locazione ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Il Conduttore prende atto che a far data dal 1° gennaio 2019 è divenuta obbligatoria la fatturazione elettronica ai sensi del Decreto legislativo del 05/08/2015 n. 127 e sulla base delle specifiche di cui al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 89757 del 30 aprile 2018. Di conseguenza, il Conduttore dichiara di essere a conoscenza che il documento valido ai fini fiscali è rappresentato esclusivamente dalla fattura elettronica inviata dal Locatore sul Sistema di Interscambio dell'Agenzia delle Entrate e che è cura del Conduttore acquisire tale fattura dal sistema informatico attraverso, alternativamente, il proprio codice SDI o la propria PEC.

A tal fine il Conduttore dichiara che il proprio codice SDI è ..... e che la propria PEC è .....

Pertanto, le fatture elettroniche emesse si considerano legittimamente spedite al Conduttore nel momento di invio al Sistema di Interscambio effettuato dal Locatore.

Il Conduttore si impegna a comunicare nel più breve tempo possibile ogni eventuale cambiamento del/degli indirizzo/i di posta elettronica fornito/i al Locatore.

#### **ART. 8 - DEPOSITO CAUZIONALE**

A garanzia di tutte le obbligazioni assunte con la sottoscrizione della presente Locazione nonché a garanzia di ogni eventuale danno e/o passività cagionati anche indirettamente a Sogemi, il Conduttore costituisce, contestualmente alla sottoscrizione della presente, un deposito cauzionale infruttifero, pari ad una trimestralità di canone, a mezzo assegno circolare n. [-] emesso in data [-] dall'Istituto [-] all'ordine non trasferibile in favore di Sogemi.

In alternativa, il Conduttore potrà rilasciare il suddetto deposito mediante (i) il versamento in conto corrente infruttifero dedicato intestato a Sogemi ovvero mediante (ii) la consegna a Sogemi di una fidejussione bancaria autonoma a prima richiesta, ogni eccezione rimossa, concessa da istituto bancario di primario standing.

Ogniqualvolta il predetto deposito dovesse essere utilizzato, il Conduttore si obbliga a

reintegrarlo entro 10 giorni liberi dall'utilizzo.

Decorsi 30 giorni dalla cessazione (anche anticipata) della presente Locazione, qualora non fosse necessario utilizzare il deposito, questo verrà restituito al Conduttore.

La mancata costituzione del Deposito Cauzionale o il mancato reintegro dello stesso in caso di utilizzo costituisce motivo di inadempienza grave e legittima la risoluzione della presente Locazione ai sensi dell'art. 1456 c.c. e con gli effetti di cui al successivo Art. 9.

#### **ART. 9 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Sogemi, oltre al risarcimento del danno, si riserva il diritto di risolvere la presente Locazione ex art 1456 c.c., senza che il Conduttore possa vantare alcuna pretesa di risarcimento e/o indennizzo, nei seguenti casi:

- a) mancato o parziale pagamento di una quota di canone di locazione di cui al precedente Art. 5, decorsi 30 giorni liberi dalla data di scadenza di detta quota di canone non corrisposta in tutto o in parte;
- b) mancata o parziale o ritardata consegna o versamento del deposito cauzionale di cui al precedente Art. 8 della presente Locazione.
- c) utilizzo dell'unità immobiliare per finalità diverse dalla destinazione d'uso di cui all'art. 3 della presente Locazione;
- d) reiterate violazioni dei Protocolli di Intesa;
- e) gravi inadempimenti agli impegni assunti dal Conduttore ai sensi dell'Art. 8 (Deposito Cauzionale); Art. 12 (Certificazione antimafia);
- f) in tutti i casi espressamente previsti dalla presente Locazione e dalle Condizioni generali alla stessa allegate.

La risoluzione, ai sensi del precedente comma, si verificherà di diritto solo ed esclusivamente a seguito di comunicazione scritta da parte di Sogemi al Conduttore della propria intenzione di avvalersi della clausola risolutiva espressa di cui al presente Art. 9, rimossa ogni eccezione.

In caso di Risoluzione il Conduttore, entro 30 giorni liberi dalla dichiarazione di Sogemi di volersi avvalere della Risoluzione, (i) lascerà l'unità immobiliare libera da persone e cose e (ii) restituirà l'unità immobiliare a Sogemi o all'avente diritto; il tutto senza alcun diritto di indennizzo o risarcimento a favore del Conduttore.

L'eventuale Risoluzione della presente Locazione comporterà l'incameramento del Deposito Cauzionale di cui all'Art. 8, salvi i maggiori danni.

#### **ART. 10 RILASCIO**

In caso di estinzione del diritto d'uso di cui alla presente Locazione, anteriore alla scadenza di cui all'art. 4, il Conduttore, entro 30 giorni liberi dall'estinzione, (i) lascerà l'unità immobiliare libera da persone e cose e (ii) restituirà l'unità immobiliare a Sogemi o all'avente diritto (di seguito "Rilascio").

L'eventuale ritardata consegna dell'unità immobiliare rispetto al termine previsto all'Art. 9 (risoluzione del contratto) o all'Art. 10 (rilascio) darà diritto a Sogemi di richiedere, per tale abusiva occupazione, un importo pari ad Euro 500,00 per ogni giorno di ritardo nella consegna dell'unità immobiliare, salvo il risarcimento del maggior danno.

Nell'ipotesi di cui sopra, per il soddisfacimento totale o parziale dei maggiori importi dovuti per l'occupazione abusiva, Sogemi avrà diritto di sbloccare il deposito cauzionale con pieno diritto di incamerare in tutto o in parte i rispettivi importi, per il soddisfacimento totale o parziale degli importi dovuti per occupazione abusiva.

Il Conduttore prende inoltre espressamente atto che in caso di risoluzione o estinzione della presente Locazione, il Locatore provvederà, senza obbligo di costituzione in mora,

alla immediata interruzione delle forniture di utenze e servizi.

#### **ART. 11 – 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 costituisce motivo di inadempienza grave e legittima la risoluzione della presente Locazione ai sensi dell'art. 1456 c.c. e con gli effetti di cui al precedente Art. 9.

#### **ART. 12 – ULTERIORI PATTUZIONI**

L'eventuale tolleranza di una delle Parti di comportamenti dall'altra posti in essere in violazione delle disposizioni contenute nella presente Locazione o nelle Condizioni generali, non costituirà rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e condizioni in esse previsti.

Qualsiasi deroga, modifica od integrazione della presente Locazione potrà intervenire esclusivamente in forma scritta e dovrà essere accettata da entrambe le Parti.

Qualora una o più disposizioni della presente Locazione o delle Condizioni generali si rivelino invalide o inefficaci, le altre disposizioni manterranno la loro validità o efficacia.

Le Parti si impegnano comunque a sostituire tali clausole invalide o inefficaci con altre di simile contenuto, al fine di salvaguardare la validità della presente Locazione.

Per qualsiasi comunicazione e notifica le Parti eleggono domicilio presso le proprie rispettive sedi legali.

#### **ART. 13 – COOPERAZIONE**

Le Parti convengono di sottoscrivere e scambiare tutti gli atti, comunicazioni e gli altri documenti e di eseguire in spirito di totale collaborazione e buona fede tutte quelle attività che siano necessarie per l'esecuzione della presente Locazione.

#### **ART. 14 - SPESE**

Le spese di registrazione, di risoluzione/disdetta anticipata del contratto e dei suoi eventuali rinnovi, sono a carico delle parti nella misura prevista dalla Legge.

Trattandosi di locazione di unità immobiliare strumentale di cui all'art.10, primo comma, n.8 del Dpr 633/1972 effettuata da parte locatrice che agisce in veste di soggetto IVA, il canone di locazione sarà assoggettato all'imposta proporzionale di registro nella misura dell'1% come previsto dall'art. 5, (lett. a-bis) della Tariffa, parte I, allegata al Dpr 131/1986.

#### **ART. 15 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Le Parti si danno reciprocamente atto, in qualità di Titolari del trattamento, ai sensi, per gli effetti e nel pieno rispetto del Regolamento UE 2016/679, che i dati personali dei propri dipendenti, collaboratori e/o dei legali rappresentanti con cui le Parti entreranno in contatto nel corso dell'esecuzione del presente Contratto saranno trattati da persone autorizzate al fine esclusivo di adempiere alle obbligazioni contrattuali ai sensi dell'art. 6, par. 1) lett. b) del Regolamento UE 679/2016 ovvero per dare esecuzione ad obblighi previsti dalla normativa vigente ai sensi dell'art. 6, par. 1) lett. c) del Regolamento UE 679/2016. Pertanto le Parti dichiarano, ai sensi e per gli effetti del Regolamento U.E. 2016/679, di essere informate in modo pieno ed esaustivo sulle finalità e modalità del trattamento dei rispettivi dati personali liberamente comunicati nel momento della

conclusione o in corso di esecuzione del presente contratto. Il trattamento può avvenire con strumenti manuali, informatici e telematici, con modalità tali da garantire la sicurezza e riservatezza dei dati nel pieno rispetto delle disposizioni di legge e dei regolamenti. I dati non sono soggetti a diffusione e potranno essere comunicati esclusivamente a quei soggetti cui tale comunicazione debba essere effettuata in adempimento di un obbligo previsto dalla legge, da un regolamento o dalla normativa comunitaria, nonché a quei soggetti ai quali la comunicazione debba essere effettuata per dare esecuzione al rapporto contrattuale. Ciascuna Parte prende atto della circostanza per cui il conferimento dei dati dei rispettivi rappresentanti legali è necessario per sottoscrivere il presente Contratto, mentre quello dei rispettivi dipendenti e collaboratori è necessario per poter dare esecuzione al presente Contratto. A ciascun interessato è riconosciuto il diritto di accesso ai dati personali scambiati vicendevolmente, ai sensi dell'art. dal 15 del Regolamento U.E. 2016/679, nonché ai sensi dell'art. 16, 17, 18, 20, 21 e 22, rispettivamente del diritto di rettifica dei dati personali, alla cancellazione dei dati personali, di limitazione del trattamento, alla portabilità dei dati personali, di opposizione al trattamento e di non essere sottoposto al processo decisionale automatizzato nonché di proporre reclamo alla autorità di controllo competente alle condizioni e nei limiti indicati all'art. 13 del Regolamento UE 679/2016. I dati personali in questione saranno oggetto di trattamento fino a che è in essere il rapporto contrattuale e per ulteriori 10 anni, anche al fine di adempiere ai propri obblighi legali, ivi inclusi quelli di tenuta delle registrazioni contabili nonché per finalità difensive. Qualora, nell'esecuzione del presente Contratto, la Società effettui un/dei trattamento/trattamenti per conto del Comune, ai sensi dell'art. 28 del Regolamento UE 679/2016, al fine dell'esecuzione del presente Contratto, le Parti si riservano, con separato di atto, di regolare tale/i trattamento/i dei dati personali mediante atto di nomina a responsabile esterno del trattamento in favore della Società ai sensi dell'art. 28 del Regolamento UE 679/2016.

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le Parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto è esclusivamente regolato dalle norme del Codice civile.

#### **ART. 16 – DOMICILIO DEL CONDUTTORE**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notificazione di atti esecutivi e giudiziari, il Conduttore elegge domicilio presso l'unità immobiliare di cui all'art. 2.

#### **ART. 17 - TOTALITA' DELL'ACCORDO**

La presente Locazione annulla e sostituisce ogni precedente contratto, accordo, patto ed intesa anche verbale di qualsiasi tipo e genere; essa costituisce la totalità degli accordi intercorsi tra le Parti.

#### **ART. 18 – CODICE ETICO**

Il Conduttore si obbliga al rispetto del Codice Etico della Locatore pubblicato sul sito istituzionale del Locatore. La violazione di una delle disposizioni ivi contenute costituisce grave inadempimento e motivo di risoluzione del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

#### **ART. 19 - FORO COMPETENTE**

Per qualsiasi controversia relativa alla validità, esecuzione, interpretazione o risoluzione del presente contratto, le parti convengono la competenza esclusiva del Foro di Milano.

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. 7 (Modalità di corresponsione del canone della locazione e degli oneri di comprensorio), 8 (Deposito cauzionale), 9 (Risoluzione del contratto), 12 (Ulteriori pattuizioni), 19 (Foro competente).

Milano, li

Il Conduttore