

**ALLEGATO N. 6**  
**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"

***premess***

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 denominata FS19 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 FS19 di complessivi 338 mq Foglio 486, mappale 9, Sub. 732, Cat. A/10 sita nel Comprensorio Agroalimentare di Milano al primo piano 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.

Potranno essere insediate attività riguardanti prestazioni di servizi in linea con la destinazione urbanistica dell'area e con la Convenzione in essere tra SO.GE.M.I. S.p.A. ed il Comune di Milano (Allegato 7).

E' esclusa l'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

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

L'unità immobiliare è destinata in via esclusiva ad attività di \_\_\_\_\_.

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 Euro \_\_\_\_\_/mese oltre IVA, complessivamente pari a Euro \_\_\_\_\_/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 Euro 12,00 mq/anno oltre IVA e, quindi, in complessive Euro 4.056,00/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 comprensorio 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.

Ogniqualevolta 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.

Eventuali interventi migliorativi dell'involucro realizzati nel corso della durata contrattuale dovranno essere lasciati (preventivamente autorizzati da Sogemi), altrimenti dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi. Per tali interventi non saranno riconosciuti alcuni indennizzi economici da parte di Sogemi.

#### **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

## **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/adequamento 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 Locazione di risolvere di diritto la Locazione ex art. 1456 c.c.
- 2.4 L'adequamento 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 imporre, 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.
- 2.25 Il Conduttore si obbliga al puntuale rispetto delle previsioni di cui ai Protocolli d'Intesa e s.m.i. per la prevenzione di possibili infiltrazioni della criminalità organizzata nell'ambito dei Mercati all'Ingrosso di Milano, sottoscritti tra SO.GE.M.I. S.p.A., la Prefettura di Milano, il Comune di Milano e le Associazioni di categoria, rispettivamente in data 21/01/2013, 20/10/2015 e 24/07/2018, nonché alle disposizioni di cui al D.Lgs 6 settembre 201, n.159 e s.m.i.,. Il Conduttore si obbliga altresì al puntuale rispetto delle previsioni di cui alla Legge Regionale n. 6/2010, nonché dei singoli Regolamenti di Mercato. Ai sensi dell'art. 2 del Protocollo siglato in data 24/07/2018, la mancata assunzione degli impegni in esso contenuti, da parte del Conduttore e in particolare la sottoposizione all'accertamento volto ad escludere la sussistenza di motivi automaticamente ostativi o di tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata e di forme illecite di interferenza nelle medesime imprese determinerà la risoluzione automatica di ogni rapporto giuridico contrattuale. La violazione di una o più delle disposizioni contenute nei Protocolli o nei disposti normativi richiamati nel presente articolo comporterà l'applicazione delle sanzioni disciplinari ed amministrative previste dal combinato disposto degli artt. 60 e 54, comma 3, della L.R. Lombardia 5.02.2010, n. 6 e s.m.i., nonché di quelle contenute nei singoli Regolamenti di Mercato.

### 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.

### 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 Compensorio 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 Compensorio 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 a carico delle Parti nella misura prevista dalla Legge, 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 carico delle Parti nella misura prevista dalla Legge.

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