

CONTRATTO DI LOCAZIONE

ad uso non abitativo

Con la presente privata scrittura in triplice originale da valersi ad ogni effetto e ragione di legge tra:

Centro Agroalimentare di Bologna - CAAB s.c.p.a., con sede in Bologna, via P. Canali, 1 (C.F./P.I. 02538910379), in persona del prof. avv. Alberto Maffei Alberti, nella sua qualità di Presidente, d'ora innanzi più brevemente denominata "locatrice";

e

..... con sede legale in, via n.,
(C.F./P.I.:), in persona del legale rappresentante sig.
....., d'ora innanzi più brevemente denominata
"conduttrice"

premesso

- che CAAB s.c.p.a., nella sua qualità di concessionaria della gestione del Centro Agroalimentare di Bologna in forza della Legge 41/86, è proprietaria degli immobili posti all'interno del Centro Agroalimentare di Bologna
- che nella suddetta qualità di promotore e gestore del predetto Centro Agroalimentare CAAB scpa è abilitata a procedere alla locazione di spazi e strutture all'interno dello stesso Centro Agroalimentare.
- che in data CAAB ha emesso un bando di gara per la locazione delle coperture della Tettoia di Carico e del Magazzino Picking presso il Centro Agroalimentare di Bologna come indicato

nella planimetria allegata, con destinazione ad impianto fotovoltaico che in data è stata aggiudicata la locazione delle coperture suddette alla come risulta dal verbale del CdA delI

- che il conduttore, di conseguenza, si è impegnato e comunque si impegna a realizzare l'impianto fotovoltaico, di sua esclusiva pertinenza ed interesse, nelle modalità e termini di cui agli atti di gara e all'offerta presentata, senza alcuna possibilità di modifica o variazione.

Tutto ciò premesso, le parti , ai seguenti patti e condizioni,

convengono e stipulano

quanto segue :

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante ed inscindibile del presente contratto.
- 2) La locatrice concede in locazione alla conduttrice, che accetta le superfici di copertura della Tettoia di Carico e del Magazzino Picking per una superficie di mq 28.650 circa - situato in via Paolo Canali n. 1 in Bologna - individuato nell'allegata planimetria **(All.1)** con campitura in rosso e degli spazi a terra indicati con colore giallo; tali spazi potranno essere utilizzati solo in conformità alla destinazione indicata nel bando di gara precitato ed esclusivamente secondo le modalità ed i termini di realizzazione così come definite dagli atti di gara e dall'offerta risultata aggiudicataria.

La copertura dell'immobile, nonchè gli spazi indicati al capoverso precedente, vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente.

- 3) La copertura dell'immobile oggetto della locazione dovrà essere destinata

dalla conduttrice esclusivamente all'installazione di un impianto fotovoltaico.

Il mutamento, totale e/o parziale, di destinazione dell'oggetto della locazione, comporterà la risoluzione di diritto ex art. 1456 c.c. del contratto di locazione nonchè di tutti gli accordi contrattuali da esso discendenti e/o ad esso connessi salvo risarcimento dei danni subiti.

Le parti convengono che la parte locatrice potrà, liberamente e senza vincolo alcuno, locare a terzi le porzioni immobiliari sottostanti la copertura oggetto del presente contratto per attività allora previste dalla destinazione d'uso dell'immobile in oggetto.

4) La locazione oggetto del presente contratto avrà la durata di anni 20 (venti), che decorreranno dalla data del 2010, oltre al tempo previsto per la realizzazione dell'impianto così come indicato dal bando di gara, comunque non superiore a 270 giorni naturali e consecutivi.

5) Il canone annuo della locazione è di Euro (=...../00) oltre ad IVA calcolata secondo l'aliquota vigente al momento della fatturazione, che la conduttrice verserà in via anticipata alla scadenza dell'annualità. Il primo canone dovrà essere pagato entro 10 giorni dalla sottoscrizione del contratto.

Detto canone verrà di anno in anno automaticamente aggiornato nella misura di cui all'art. 32 della Legge 392/78.

Al suddetto importo non saranno aggiunti oneri relativi alle c.d. spese accessorie condominiali.

La locatrice, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 del DPR n. 633/1972,co.1, n.8, dichiara di optare per il regime di imponibilità IVA.

6) La conduttrice sarà tenuta ad utilizzare la parte di immobile oggetto della

locazione e gli impianti di uso esclusivo nonchè le parti e gli impianti di uso comune con la diligenza di legge, secondo le esigenze dell'attività esercitata e nel rispetto dei diritti dei terzi.

La conduttrice sarà tenuta, altresì, ad osservare integralmente le norme del vigente Regolamento di Mercato del Centro Agroalimentare di Bologna, contenente la disciplina di utilizzo delle parti e degli impianti di uso esclusivo e di uso comune, nonchè ad accettare tutte le eventuali successive modifiche, che dovessero essere apportate dagli organi competenti.

La conduttrice sarà tenuta, altresì a tenere indenne Caab e gli altri conduttori da ogni e qualsiasi pregiudizio che dovesse derivare dalla presenza e/o dalla gestione dei suddetti impianti per realizzare l'impianto fotovoltaico, comunque di suo esclusivo interesse e pertinenza, nelle modalità e termini di cui agli atti di gara e all'offerta presentata, senza alcuna possibilità di modifica o variazione.

7) Fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della legge n.392/78, il mancato pagamento, anche parziale, da parte della conduttrice, del canone annuale entro 20 (venti) giorni dalla data di scadenza, costituirà motivo di incasso della Fideiussione, prevista al punto 5e) del bando di gara, della risoluzione del contratto di locazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1455 c.c. e seguenti e comporterà il conseguente obbligo della conduttrice di smantellare e allontanare dal Centro Agroalimentare l'intero impianto fotovoltaico lasciando in perfetto stato di impermeabilità la copertura dell'immobile utilizzato, entro mesi 3, e di corrispondere alla locatrice quanto dovuto per canoni non corrisposti, oltre agli interessi legali, previa costituzione in mora della conduttrice.

8) La conduttrice, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, presenta:

- una garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa a prima chiamata a garanzia dell'adempimento della locazione, e delle obbligazioni tutte, pari al valore annuale del canone proposto. In caso di fidejussioine assicurativa la conduttrice dovrà produrre tale polizza completa di autentica notarile che attesti i poteri di firma conferiti all'assicuratore ad emettere le polizze. Tale garanzia dovrà essere rilasciata entro 30 giorni dalla firma del contratto, avere durata annuale rinnovabile di anno in anno e sarà comunque operativa per tutta la durata della locazione;

- cauzione fideiussoria bancaria o assicurativa a garanzia dell'adempimento degli obblighi di cui al punto 2 b-3) del bando di gara ed, in particolare, dello smantellamento ed allontanamento dal Centro Agroalimentare dell'intero impianto fotovoltaico così come realizzato, lasciando in perfetto stato di impermeabilità la copertura della Tettoia di Carico e del Magazzino Picking al termine del contratto di locazione, pari a Euro 100.000 (centomila), tale garanzia dovrà essere rilasciata entro 30 giorni dalla firma del contratto, avere durata annuale rinnovabile di anno in anno e sarà comunque operativa per tutta la durata della locazione.

9) E' fatto espresso divieto alla conduttrice di cedere il presente contratto a qualsivoglia titolo, oneroso o gratuito, a terzi.

E' fatto altresì divieto alla conduttrice di sublocare o cedere in comodato anche parziale l'immobile oggetto della locazione a terzi .

In ipotesi di violazione del predetto divieto, il contratto di locazione si risolverà di diritto per fatto e colpa della conduttrice ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c..

10) La conduttrice sarà tenuta ad eseguire, a propria cura e spese, tutte le attività ed opere che si renderanno necessarie al fine di garantire la perfetta impermeabilità delle coperture interessate dall'impianto fotovoltaico, comunque di

suo esclusivo interesse, pertinenza e titolarità, con continuità e tempestività per tutta la durata del contratto.

Le opere di predisposizione, installazione dei pannelli fotovoltaici, cablaggio, ivi compresa la manutenzione delle stesse sono di esclusiva e piena responsabilità della stessa parte conduttrice. Di tali attività, se previsto, dovrà essere consegnata eventuale attestazione alla locatrice.

La conduttrice sarà, inoltre, tenuta a richiedere la preventiva autorizzazione scritta alla locatrice nel caso in cui gli interventi manutentivi dovessero comportare la manomissione delle strutture portanti (travi, pilastri, coperti ecc. ecc.) e/o la manomissione e/o interconnessione con la restante rete impiantistica generale.

Detti interventi, eseguiti senza la prescritta autorizzazione preventiva, potranno in ogni momento essere rimossi dalla locatrice, o da terzi da questa delegati, e comunque a spese della conduttrice.

11) La conduttrice non potrà apportare alcuna variazione, miglioramento e/o addizione sulle coperture oggetto della locazione, diverse da quelle previste nel "Progetto" presentato in sede di gara, senza la preventiva autorizzazione scritta della locatrice.

Al termine della locazione la locatrice si riserva le seguenti opzioni, la prima delle quali, se opzionata dalla locatrice, è obbligatoria per la conduttrice come risulta dal Bando di gara:

- Smantellare e allontanare dal Centro Agroalimentare l'intero impianto fotovoltaico, lasciando in perfetto stato di impermeabilità la copertura della Tettoia di Carico e del Magazzino Picking. Per tale opzione CAAB Scpa potrà rivalersi, nel caso di mancata o ritardata esecuzione di rimozione e ripristino dell'impianto rispetto ai termini stabiliti di mesi 3 dalla formale

comunicazione della stessa, sulla fideiussione prevista al punto 5e) del bando di gara **(all.3)**.

- Convenire e sottoscrivere una nuova formula contrattuale che tenga conto delle nuove tecnologie, eventualmente intervenute nei limiti delle norme allora vigenti.

12) La conduttrice, a far tempo dalla data di consegna dell'immobile da farsi constare mediante apposito verbale, assumerà la custodia della parte dell'immobile oggetto della locazione e, quindi, sarà direttamente responsabile verso la locatrice ed i terzi dei danni causati in relazione all'uso delle coperture oggetto della locazione, manlevando la locatrice da qualsivoglia responsabilità nei confronti di terzi.

La conduttrice sarà, inoltre, responsabile dei danni derivanti agli immobili e alle cose in conseguenza della mancata o inadeguata impermeabilizzazione delle superfici oggetto di locazione (copertura dell'immobile).

La conduttrice, altresì, esonera espressamente la locatrice ed i suoi danti ed aventi causa da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potranno derivare a terzi dal fatto doloso o colposo di propri dipendenti o, comunque, dall'uso dell'immobile e dei beni di cui sarà dotato, tranne che vi concorra colpa grave e manifesta della locatrice.

13) La conduttrice si impegna e obbliga a presentare contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto polizza assicurativa indennitaria all risk di primaria compagnia assicurativa; la polizza dovrà avere durata annuale rinnovabile di anno in anno e dovrà in ogni caso essere operativa durante tutta la durata della locazione.

14) Il presente contratto sarà registrato nei termini di legge a cura della locatrice e con spese a carico delle parti ciascuna della metà.

15) Le parti, per ogni controversia derivante dalla interpretazione ed applicazione del presente contratto, eleggono quale foro esclusivamente competente quello di Bologna.

16) Qualunque modifica del presente contratto dovrà essere approvata dalle parti solo con atto scritto.

Bologna,

Letto, approvato e sottoscritto

CAAB SCPA

L'aggiudicatario della gara