CONTRATTO DI LOCAZIONE DI BOX COMMERCIALE

L'anno [•] il giorno [•] del mese di [•] in Catania, tra:

La società **Mercati Agro-Alimentari Sicilia S.c.p.A.,** cod. fisc. 03762580821 – p. iva 02755810872, con sede in Catania (CT), via Passo del Fico Sp 70/1 – C.da Jungetto, in persona del Presidente del C.d.A. e legale rappresentante pro- tempore, dott. Emanuele Alberto Zappia, di seguito denominata anche il "***Maas***" o la "***Società Locatrice***"

- da una parte -

La società [•], in persona del legale rappresentante *pro tempore,* sig. [•], nato a [•] il [•], cod. fisc. e p. iva [•], con sede in [•] ([•]), Via [•] n. [•], di seguito denominato anche "***Società Conduttrice***"

- dall'altra -

di seguito, la Società Locatrice e la Società Conduttrice anche le "*Parti*"

Premesso che

A - La società Mercati Agro-Alimentari Sicilia S.c.p.A., ha realizzato, su un'area di circa mq 340.000 ubicata nel Comune di Catania, in località Jungetto, un complesso immobiliare destinato a mercato per il commercio all'ingrosso di prodotti agro- alimentari con annessi servizi ancillari (di seguito, il "***Mercato Agro-Alimentare***");

B – il Maas si è dotato di un testo aggiornato del Regolamento mercatale (di seguito, il "***Regolamento***"), la cui copia, sottoscritta dalla Società Conduttrice per presa visione e integrale accettazione, viene pure allegata al Contratto, costituendone parte integrante e sostanziale;

C – con delibera del -----, il Consiglio di Amministrazione del Maas ha approvato i modelli tipo degli inviti a offrire, compresi quelli della relativa documentazione allegata, tra cui il modello dei contratti di locazione;

D - la Società Conduttrice ha presentato una proposta irrevocabile per la stipula di un contratto di locazione a seguito della pubblicazione del [•], sul sito internet del Maas, di un invito a offrire relativo al bene immobile oggetto del Contratto, il cui contenuto è parte integrante e sostanziale del Contratto (di seguito, lo "***Invito a Offrire***");

E – Che la società [•] è stata ritenuta aggiudicataria, in via definitiva, del box n. [•] a

seguito dell'Invito a Offrire.

****

Premesso quanto sopra, con la sottoscrizione della presente scrittura privata (di seguito, il "***Contratto***") da avere ad ogni effetto di legge, le Parti convengono e stipulano quanto segue, da formare unico contesto con le premesse.

Art.1 - Oggetto

1.1 - La Società Locatrice concede in locazione alla Società Conduttrice – che a tal titolo accetta - il seguente box sito all'interno della Galleria del mercato ortofrutticolo/ittico:

- unità immobiliare, identificata dal foglio catastale n. 46 particella 367 sub 13 cat. D/8, rendita 236.000,00, contrassegnata con il numero [•] ([•]) della superficie di mq [•], oltre al piano di carico retrostante e, per la profondità di ml. 5, lo spazio antistante il box nella galleria centrale, da destinare - quest'ultimo spazio - esclusivamente ad area di esposizione di merce nelle sole ore di mercato. In ogni caso l'unità immobiliare locata è quella che risulta contrassegnata in rosso nella relativa piantina che, sottoscritta dalle parti, viene allegata al presente contratto sotto la lettera A.

1.2 - La Società Conduttrice dichiara di aver ricevuto dalla Società Locatrice le attestazioni di prestazione energetica.

1.3 – Quanto concesso in locazione viene consegnato con le sole dotazioni standard specificate nell'Invito a Offrire. Non costituiscono dotazioni del Box eventuali ulteriori attrezzature e/o impianti presenti nel Box diversi a quelle sopra indicati.

Art. 2 - Destinazione d'uso esclusiva

2.1 - Quanto concesso in locazione sarà adibito esclusivamente ad attività commerciale all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli/ittici ed assimilati, conformemente alla destinazione d'uso di cui al progetto approvato dalle competenti Autorità, con esclusione di ogni altra utilizzazione.

2.2 - In caso di diversa utilizzazione e/o destinazione d'uso di quanto concesso in locazione, la Società Locatrice potrà dichiarare risolto il Contratto ex art. 1456 c.c..

Art. 3 - Durata

3.1 - La durata della locazione è fissata in anni sei, decorrenti dalla data di sottoscrizione del Contratto.

3.2 – Solo alla prima scadenza contrattuale, il Contratto sarà automaticamente rinnovato per un ulteriore periodo di 6 anni, salvi i casi specificatamente previsti dalle leggi in

materia con riferimento ad immobili adibiti ad uso commerciale.

Art. 4 - Recesso della Società Conduttrice

La Società Conduttrice potrà recedere anticipatamente dal Contratto, dandone preavviso almeno sei mesi prima con raccomandata a. r. e/o pec, solo qualora ricorrano gravi motivi, salvo quant'altro previsto nel successivo punto 5.5 del Contratto.

Art. 5 – Canone

5.1 – Il canone annuo di locazione dell'unità immobiliare oggetto del Contratto (di seguito, il ***Canone***"), tenuto conto della proposta irrevocabile formulata dalla Società Conduttrice a seguito dell'Invito a Offrire, sarà dovuto con decorrenza dal [•] e viene convenzionalmente fissato nella seguente misura:

a) per il primo anno, il Canone (di seguito, il "***Canone Locazione Primo Anno***") è pari ad € [•] oltre IVA;

b) per gli anni successivi al primo, il Canone (di seguito, il "***Canone Locazione Anni Successivi***") è pari ad € [•], oltre IVA.

5.1bis – Il Canone Locazione Primo Anno dovrà essere corrisposto in dodici ratei mensili anticipati, come segue:

a) per ciascuno dei primi 3 ratei mensili, la Società Conduttrice dovrà pagare alla Società Locatrice la somma di € [•], oltre IVA, come segue: la prima rata, al momento della sottoscrizione del Contratto e le successive due rate, entro e non oltre il giorno 5 del secondo e del terzo mese successivo alla stipula dello stesso;

b) dalla quarta rata mensile alla dodicesima rata mensile, la Società Conduttrice dovrà pagare alla Società Locatrice la somma di € [•], oltre IVA, entro e non oltre il giorno 5 di ciascun mese solare.

Il Canone Locazione Anni Successivi sarà pari ad € [•], oltre IVA, e dovrà essere pagato in dodici ratei mensili di € [•], oltre IVA e rivalutazione ISTAT come da successivo art. 5.2.

5.1ter - Il Canone comprende pure i costi relativi al godimento dei seguenti servizi relativi alle sole parti comuni della più ampia struttura del M.a.a.s. e, più precisamente:

a) servizio di vigilanza e controllo ingressi al M.A.A.S.;
b) illuminazione degli spazi comuni;
c) pulizia e manutenzione delle aree verdi comuni;
d) manutenzioni e riparazioni delle aree comuni.

5.1quater - Il Canone non comprende i costi relativi ai servizi e/o alle utenze del Box, comprese le volture, quali, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo: fornitura di acqua e/o energia elettrica, servizi di telefonia e/o dati, TARI, il costo del servizio dei rifiuti gestito dal M.A.A.S. e, in genere, ogni altra imposta e/o tassa comunque prevista, o che sarà prevista per legge, a carico del detentore di un immobile, ecc...

5.2 – A partire dalla seconda annualità (inclusa) di durata del Contratto, il Canone sarà adeguato e rivalutato annualmente in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie, operai e impiegati. Il Canone Locazione Anni Successivi è soggetto a variazione in aumento per adeguarlo all'aumento dei dati ISTAT nella misura del 75 % di tale aumento a decorrere dal secondo anno di locazione.

5.3 - Il Canone dovrà essere corrisposto in mensilità anticipate, con scadenza il giorno cinque di ogni mese, e ciò al domicilio della Società locatrice, e con le modalità da essa indicate.

5.3bis - Per espressa pattuizione tra le Parti, la Società Locatrice potrà dichiarare risolto il Contratto ex art. 1456 c.c. in caso di ritardo e/o mancato pagamento anche di 1 (uno) rateo mensile canone decorsi 60 giorni dalla relativa scadenza.

5.4 - Per espressa pattuizione delle Parti, decorsi 90 giorni dalla relativa scadenza di pagamento senza che la Società Conduttrice abbia provveduto all'integrale pagamento del rateo del Canone, cominceranno a maturare gli interessi al tasso legale.

5.5 – La Società Conduttrice è resa espressamente edotta della circostanza che il M.A.A.S. applica e mantiene condizioni e termini contrattuali uniformi tra tutti i conduttori-operatori del Mercato Agro-Alimentare onde assicurare parità di trattamento tra gli stessi (ad esempio, importo canone di locazione al mq; costo dei servizi condominiali; costo del servizio dei rifiuti gestito dal M.A.A.S.; altre clausole contrattuali; ecc…). Tutte le modifiche unilaterali al Regolamento e/o al testo standard del contratto di locazione – che saranno proposte dalla Società Locatrice e si renderanno necessarie al fine di uniformare il Contratto a tutte le successive e future modifiche al Regolamento e/o al testo standard del contratto di locazione, deliberate dal C.d.A. del M.A.A.S. e destinate ad esser applicate uniformemente alla generalità dei rapporti contrattuali con tutti gli operatori del Mercato Agro-Alimentare – dovranno essere accettate dalla Società Conduttrice che, a tal fine, si obbliga sin d'ora a sottoscrivere eventuali addendum al Contratto entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla ricezione di apposita richiesta scritta della Società Locatrice. In caso di ritardo nell'adempimento o

di inadempimento all'obbligazione di cui al precedente periodo, la Società Conduttrice dovrà corrispondere alla società M.A.A.S. una penale mensile di € 1.000,00. Entro il medesimo termine di 30 (trenta) giorni, la Società Conduttrice, qualora non intenda accettare le modifiche al Regolamento proposte dalla Società Locatrice, potrà recedere anticipatamente dal Contratto.

5.6 – La Società Conduttrice non potrà opporre eccezioni, neanche l'eccezione di totale e/o parziale inadempimento, al fine di evitare o ritardare il pagamento del Canone e di quant'altro a qualunque titolo dovuto alla Società Locatrice in forza del Contratto, ivi compreso il Regolamento.

Art. 6 – Divieto di sublocazione

E' fatto espresso divieto alla Società Conduttrice di sublocare, anche in parte, l'immobile nonché di concederlo a terzi a qualsiasi titolo.

Art. 7 – Esclusione del diritto di prelazione

E' espressamente escluso ogni diritto di prelazione per il caso di trasferimento di diritti reali sull'edificio.

Art. 8 – Rinvio al Regolamento del M.A.A.S.

La Società Conduttrice è stata resa edotta, così come si dichiara pienamente edotta, che il rispetto del Regolamento, oltre che delle linee guida per le volture contrattuali in caso di variazioni della forma giuridica e/o della compagine sociale degli operatori (di seguito, le "***Linee Guida Volture***"), è di imprescindibile e preminente importanza per la Società Locatrice in ragione della natura e della rilevanza, anche e soprattutto nei confronti del pubblico degli utenti e della collettività, delle proprie funzioni e delle attività che si svolgono nel più ampio complesso del Mercato Agro-Alimentare, sicché l'inadempimento di ogni e qualsivoglia obbligazione ivi prevista da parte della Società Conduttrice potrà financo incidere sul Contratto, spettando alla Società Locatrice il diritto di dichiarare risolto il Contratto ex art. 1456 c.c., salvo e impregiudicato l'esercizio di ogni altro diritto e/o azione prevista nel Regolamento. Si rinvia al successivo punto 18 del Contratto.

Art. 9 – Deposito cauzionale

9.1 – A titolo di deposito cauzionale, la Società Conduttrice versa, al momento della sottoscrizione del Contratto, la somma di € [•], pari a 3 (tre) mensilità del Canone Locazione Anni Successivi. Tale somma verrà restituita alla scadenza naturale del

Contratto, previa verifica dell'insussistenza di inadempimenti e/o di danni.

9.2 – Per espressa pattuizione tra le Parti detto deposito cauzionale potrà essere imputato, per esclusiva scelta della Società Locatrice, anche a canoni scaduti e ciò nel caso in cui venga contestualmente avviata la procedura di sfratto, ovvero l'unità immobiliare sia stata comunque liberata dal conduttore.

Art. 10 – Riparto delle spese e restituzione dell'immobile

10.1 – Tutte le spese, di qualunque natura o specie, siano esse ordinare o straordinarie, relative all'impianto elettrico, ove presente, nonché quelle relative alla pedana di carico, al portone sezionale, alla saracinesca e al modulo bagno, sono e resteranno a carico esclusivo della Società Conduttrice, ciò anche in deroga a diverse disposizioni civilistiche.

Tutte le altre spese relative alla manutenzione, ordinaria o straordinaria, e/o quelle per le riparazioni dell'unità immobiliare locata saranno a carico dell'una e/o dell'altra Parte secondo il riparto di cui al codice civile e/o alla normativa speciale in materia di locazioni commerciali.

10.2 – Le addizioni ed ogni altra iniziativa atta a modificare i locali concessi in locazione dovranno essere preventivamente autorizzate, in forma scritta, dalla Società Locatrice. In caso di inadempimento di tale obbligazione, la Società Locatrice potrà dichiarare risolto il Contratto ex art. 1456 c.c..

10.3 – In ogni caso anticipata cessazione degli effetti del Contratto, la Società Conduttrice dovrà immediatamente riconsegnare l'unità immobiliare di cui sopra nello stesso stato in cui li ha ricevuti, salva l'ordinaria usura.

Art. 11 – Esclusione dell'indennità di avviamento commerciale

In caso di risoluzione del Contratto, al conduttore non è dovuta alcuna indennità per avviamento commerciale, e ciò sia nei casi di risoluzione previsti dalla legge, sia in ogni altra ipotesi di scioglimento del Contratto. La Società Conduttrice, pertanto, rinuncia inderogabilmente a tale diritto, quand'anche esistente, ciò anche in considerazione delle peculiarità del caso di specie.

Art. 12 – Consegna dell'immobile

Contestualmente alla stipula del Contratto, si consegna l'unità locata, nello stato di fatto in cui oggi si trova – per come vista e piaciuta – talché la Società Conduttrice è da oggi stesso immessa nel possesso e nella materiale detenzione dell'immobile ad ogni effetto e con ogni conseguenza di legge.

Art. 13 – Elezione di domicilio

La Società Conduttrice elegge domicilio speciale in 95121 Catania, c/o Maas, SP70/I – via Passo del Fico, sn, presso l'unità immobiliare concessa in locazione. Nel sopradetto domicilio potranno essere effettuate tutte le comunicazioni, anche di natura giudiziaria. Da oggi ogni comunicazione potrà essere effettuata presso la sopradetta sede indicata dalla Società Conduttrice e le stesse potranno avvenire anche *brevi manu*. E' sempre ammesso l'invio di qualsivoglia comunicazione all'indirizzo PEC estratto da pubblici elenchi presso cui il conduttore elegge domicilio digitale, obbligandosi la Società Conduttrice ad attivare e mantenere attivo un indirizzo di posta elettronica certificata.

Art. 14 – Registrazione del Contratto

14.1 – La registrazione del Contratto, nonché il pagamento dell'imposta di registro ed ogni altra spesa ed onere accessorio e conseguente alla stipula del Contratto restano a carico di entrambe le Parti in eguale misura.

14.2 – Dette spese, per espressa pattuizione tra le Parti, saranno versate per intero dalla Società Locatrice e addebitate in fattura, nella misura del 50%, alla Società Conduttrice.

Art. 15 – Energia

15. La Società Conduttrice si obbliga a volturare a proprio nome il contratto di fornitura di energia elettrica intestato al precedente conduttore.

Art. 16 – Rifiuti

16.1 – La Società Conduttrice si obbliga ad adempiere puntualmente a quanto previsto nella convenzione sottoscritta in data 30/06/2014 tra il Comune di Catania e il M.A.A.S. - il cui contenuto, ben noto e accettato, senza riserva alcuna, dalla Società Conduttrice, deve intendersi qui integralmente riportato e trascritto – con riferimento al pagamento di quanto dovuto a titolo di raccolta dei rifiuti, con i maggiori costi che saranno addebitati dal Comune di Catania in caso di variazioni delle tariffe stabilite da parte dello stesso ente e salvo il conseguenziale conguaglio tariffario che sarà pagato, pro quota, dal singolo operatore del mercato ortofrutticolo.

16.2 – Qualora la Società Conduttrice dovesse rendersi inadempiente a quanto stabilito nella richiamata convenzione, la Società Locatrice potrà dichiarare risolto il Contratto ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 1455 del codice civile.

Art. 17 – Garanzie

17.1 – A garanzia del puntale e/o esatto adempimento di tutte le obbligazioni previste nel, o derivanti dal, Contratto (ratei del Canone, penali,) e/o dal Regolamento, la Società

Conduttrice rilascia garanzia autonoma, a prima richiesta e senza eccezioni, anche rilasciata da una società di assicurazioni, dal valore di € [•] che preveda l'obbligo, a carico del terzo garante, di corrispondere alla Società Locatrice, in tutto o in parte, le somme da quest'ultima richieste.

[in alternativa: La Società Conduttrice, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1851 cod. civ., costituisce irrevocabilmente in pegno a garanzia di tutte le obbligazioni assunte nel, o derivanti a proprio carico dal, Contratto (ratei del Canone, penali, ecc…) e/o dal Regolamento, e in favore della Società Locatrice, la somma di euro [•], depositandola su conto corrente bancario intestato a quest'ultima. Il pegno potrà essere escusso, anche parzialmente, dalla Società Locatrice, a seguito di inadempimento prelevando le somme dal conto corrente ove oggi vengono versate, dandone avviso scritto alla Società Conduttrice. Resta inteso che, a fronte di ciascuna escussione parziale, il pegno continuerà comunque a gravare sulle somme residue, salvo l'obbligo, a carico della Società Conduttrice, di provvedere alla ricostituzione della garanzia ai sensi del successivo punto 17.3 del Contratto].

17.2 – La Società Conduttrice rilascia polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi ed incendio locativo con massimale minimo di € [•].

17.3 – Tutte le garanzie e/o i contratti assicurativi di cui ai precedenti punti 17.1 e 17.2 devono e dovranno esser pienamente validi ed efficaci per tutta la durata del Contratto.

17.4 – La Società Locatrice potrà, in ogni caso, dichiarare risolto il Contratto:

a) sia in caso di inadempimento anche di una delle obbligazioni di cui ai precedenti punti 17.1 e/o 17.2 e/o 17.3;

b) sia in caso di mancata ricostituzione del pegno entro e non oltre il termine di 7 (sette) giorni dalla data di ricezione dell'avviso di escussione.

17.5 – In luogo della garanzia di cui al precedente punto 17.1, la Società Locatrice si riserva, a propria insindacabile discrezionalità, il diritto di accettare anche altra forma di garanzia/fideiussione e/o contratto assicurativo stipulato in proprio favore.

Art. 18 – Violazioni del Regolamento e delle Linee Guida

18.1 – Qualora la Società Conduttrice dovesse rendersi inadempiente, e/o comunque violare, anche di una delle previsioni del Regolamento e/o delle Linee Guida, la Società Locatrice potrà dichiarare risolto il Contratto ex art. 1456 c.c..

18.2 – E', in ogni caso, solo e impregiudicato il diritto della Società Locatrice di

esercitare ogni altra eventuale azione penale e/o civile, prevista dalla legge.

18.3 – Per quanto occorrer possa, tenuto conto dell'integrale rinvio al Regolamento e in caso di violazione dello stesso, la Società Conduttrice:

a) riconosce alla Società Locatrice ogni facoltà, diritto e/o azione, da gradarsi secondo la recidiva e/o la gravità della condotta tenuta, specificatamente previsto nell'art. ___ del Regolamento e, quindi, il diritto di procedere come segue: 1) richiamo scritto; 2) diffida scritta; 3) risoluzione del Contratto ex art. 1456 c.c., consequenziale escussione delle garanzie;

b) si obbliga a corrispondere alla Società Locatrice le penali pecuniarie previste nel Regolamento, a semplice richiesta scritta della Società Locatrice ed entro i successivi 7 (sette) giorni.

Art. 19 – Efficacia delle Premesse e rinvio alla legge

19.1 – Le premesse al Contratto sono parte integrante e sostanziale dello stesso.

19.2 – Per quanto non previsto, o non diversamente previsto, nel Contratto, le Parti fanno rinvio alle norme del codice civile ed alle leggi speciali in materia, se e in quanto richiamabili.

Letto confermato e sottoscritto

La Società Locatrice La Società Conduttrice

****

Le Parti dichiarano di accettare ed approvare espressamente, e ciò anche ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1341 e 1342 del codice civile, i sotto indicati articoli in quanto, peraltro, contenuti nella proposta irrevocabile formulata dalla stessa Società Conduttrice alla Società Locatrice nell'ambito della procedura avviata in forza dell'Invito a Offrire: intero punto 2 (clausola risolutiva espressa per cambio e/o diversa destinazione d'uso); 5.1 (determinazione della misura del Canone); 5.3bis (clausola risolutiva espressa per ritardo superiore a 60 gg. nel pagamento anche di una mensilità del Canone); 5.4 (interessi legali); 5.5 (obbligo di accettare gli adeguamenti contrattuali finalizzati ad uniformare quanto convenuto nel Contratto con le condizioni applicate ad altri operatori della medesima galleria del MAAS, penali e/o diritto di recesso); 5.6 (Clausola del *solve et repete*); intero punto 6 (Divieto di sublocazione); 7 (Rinuncia al diritto di prelazione); 9.2 (Compensazione del deposito cauzionale); 10.1 (riparto delle spese in deroga alla disciplina civilistica); 10.2 (clausola risolutiva espressa in caso di violazioni sulla disciplina delle innovazioni); 11 (Rinuncia all'indennità di avviamento commerciale, quand'anche esistente); 12 (clausola visto e piaciuto) 15.2 (clausola risolutiva espressa per ritardo superiore a 30 gg. nel pagamento dell'energia); 16.2 (clausola risolutiva espressa per inadempimento delle obbligazioni di cui alla Convenzione in essere con il Comune di Catania); intero punto 17 (Termini e condizioni delle garanzie prestate dal locatore e dai terzi garanti); intero punto (disciplina delle

violazioni del Regolamento e/o delle Linee Guida, compresa clausola risolutiva espressa in caso di violazioni del Regolamento e delle Linee Guida, nonché diritto per la Società Locatrice di esercitare ogni diritto e/o azione ivi previsto in suo favore, compreso il diritto di chiedere il pagamento delle penali pecuniarie).

La Società Locatrice La Società Conduttrice