

APPENDICE A

Data
Prot. N.

Edif.
DITTA...

MODIFICA DI CONTRATTO DI LIBERA LOCAZIONE COMMERCIALE

TRA LE PARTI

La Società Consortile per Azioni **C.A.A.T. Centro Agro-Alimentare Torino**, con sede legale ed amministrativa in Grugliasco, Strada del Portone n. 10, C.F., Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Torino **05841010019**, Tel. 011 3496810, Fax. 011 3495425, E-mail: caat@caat.it, di seguito definita anche Ente Gestore, in persona del Direttore *pro tempore*, Dr. Massimo Busi, nato a Ferrara (FE) il .. 1961 e domiciliato presso la sede della Società,

LOCATORE

E

....

Partita IVA, Codice Fiscale e Iscrizione al Registro delle Imprese di Torino N. ... in persona del legale rappresentante Sig. .. nato a .. il .., residente in .., .. domiciliata nei locali oggetto della locazione,

CONDUTTORE

PREMESSO CHE

- Tra le parti vige contratto di locazione stipulato in data .. ed avente ad oggetto lo *stand* di vendita n° .. sito nell'edificio .. del mercato e relative pertinenze;
- Con missiva ... C.A.A.T., su richiesta di A.P.G.O. ed a seguito di apposita delibera del C.d.A. in data 2/8/2007, acconsentiva a che i grossisti che ne avessero fatta richiesta ampliassero – con le modalità ed entro i limiti appresso specificati – il novero di beni merceologici vendibili presso il Mercato agroalimentare all'ingrosso di Torino;
- Con richiesta in data .. il CONDUTTORE domandava a C.A.A.T., in base a detta facoltà, l'ampliamento delle attività consentite all'interno dello *stand* in oggetto, con corrispondente modifica della destinazione d'uso dei locali;
- Viene pertanto stipulato tra le parti il presente atto, da intendersi modificativo ed integrativo del contratto di locazione già in essere, e sopra richiamato, contratto di cui si ribadisce – per il contenuto qui non modificato – la piena validità ed efficacia;

TUTTO CIO' PREMESSO

LE PARTI IN EPIGRAFE SPECIFICATE PATTUISCONO QUANTO SEGUE

A) Ogni premessa ha piena forza di patto tra le parti.

B) In ragione di quanto precede, l'art. 1.1 del richiamato contratto di locazione (ATTIVITA' E INTERVENTI CONSENTITI) è da intendersi consensualmente modificato, con effetto a far data dal compreso in avanti, nel modo seguente:

1.1.1 *“la porzione di immobile locata deve essere utilizzata esclusivamente per lo svolgimento dell'attività di commercio all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli e relativi derivati. E' anche ivi ammessa la vendita - esclusivamente all'ingrosso - di bevande gassate e di acqua minerale, di prodotti caseari, di olio, vini e pasta, mantenendo comunque quale attività prevalente la vendita di ortofrutta e derivati . Non è consentita al CONDUTTORE la detenzione e/o la vendita di prodotti contenenti anche solo in parte carne e/o pesce fatta la sola eccezione – con le riserve e modalità in seguito espresse – per la vendita all'ingrosso di conserve di verdure contenenti o frammiste a carne e/o pesce.*

1.1.2 *In ordine agli elencati prodotti diversi da quelli ortofrutticoli l'elencazione che precede è tassativa ed insensibile di interpretazioni estensive e/o analogiche. E' in ogni caso facoltà esclusiva del LOCATORE, pel tramite del suo C.d.A., di procedere ad eventuale ulteriore estensione dei prodotti/delle categorie merceologiche vendibili entro il CAAT con seguente ulteriore modifica degli accordi contrattuali.*

1.1.3 *Dei prodotti non ortofrutticoli elencati al punto 1.1.1 è consentita al CONDUTTORE la detenzione – sempre esclusivamente ai fini della vendita all'ingrosso – se e solo se essi vengono acquistati, conservati e rivenduti dal CONDUTTORE in imballaggi predisposti all'origine, con esclusione ad opera del CONDUTTORE di ogni e qualsivoglia apertura, trasformazione, razionamento etc. entro le aree del CAAT.*

1.1.4 *I precisati prodotti diversi da quelli ortofrutticoli possono essere detenuti dal CONDUTTORE ai fini della vendita all'ingrosso entro una superficie – siccome stabilita dalle parti – pari a mq. 15 per ciascun singolo stand locato. Qualora lo spazio locato consista in più stands contigui (ad es. ove il contratto abbia ad oggetto gli stands $Ia + Ib + Ic$ e cioè in breve lo stand “Iabc”) il CONDUTTORE potrà destinare alla vendita di prodotti diversi da quelli ortofrutticoli una superficie complessiva di dimensioni minime di mq. 15 e massima pari al multiplo di mq. 15, al più, per il numero di stands condotti (nell'esempio di prima: $mq. 15 \times 3 = mq. 45$. Dunque, potrà optare per mq. 15, mq. 30 o mq. 45). E' facoltà del LOCATORE, in ogni momento e senza preavviso, di verificare l'effettivo rispetto, ad opera del CONDUTTORE, di siffatto limite. Ove il LOCATORE riscontri l'uso ad opera del CONDUTTORE di un'area superiore a quella pattuita ai fini della detenzione di prodotti non*

ortofrutticoli, potrà applicare al CONDUTTORE le penali e la risoluzione automatica del contratto nei termini espressamente stabiliti dalle parti. E' in ogni caso facoltà esclusiva del LOCATORE, pel tramite del suo C.d.A., di autorizzare la vendita di prodotti non ortofrutticoli su di una superficie maggiore valutate le necessità del CONDUTTORE.

1.1.5 E' fatto divieto al CONDUTTORE di mutare, anche solo in parte ed anche solo temporaneamente, la destinazione dello stand come sopra specificata estendendola, ad esempio, a prodotti e/o generi merceologici e/o modalità di detenzione/vendita diverse o comunque inconciliabili con le previsioni che precedono.

- C) Il CONDUTTORE, in ragione delle modifiche contrattuali qui apportate, prima di avviare la detenzione e/o la vendita di generi – tra quelli appena precisati - diversi da quelli ortofrutticoli, s'impegna espressamente ad ottenere – e, quindi, a conservare e ove necessario a man mano adeguare – nelle competenti sedi ogni e qualsiasi autorizzazione anche integrativa per la detenzione e la vendita degli ulteriori prodotti/generi merceologici di cui all'art. 1.1 del contratto di locazione come sopra modificato. S'obbliga inoltre, sempre prima dell'estensione dei prodotti/generi merceologici, ad adeguare – secondo la vigente normativa e la regola dell'arte – ogni misura e/o prescrizione e/o provvedimento interni in tema di igiene degli alimenti/dei locali e delle attrezzature, sicurezza del lavoro, personale *etc.* impegnandosi espressamente a tenere indenne in ogni sede, manlevandolo, il LOCATORE a fronte di qualsivoglia responsabilità – anche futura, per adeguamenti successivamente imposti dal quadro normativo a cui parimenti si obbliga – sul punto. Il CONDUTTORE s'obbliga altresì, sempre prima dell'estensione dei prodotti/generi merceologici nei termini sopra specificati, ad opportunamente notificare la società assicuratrice e l'eventuale fideiussore, del presente atto integrativo, consegnandogliene copia conforme, e ad estendere conseguentemente e/o comunque ove del caso adeguare le relative coperture.
- D) Il CONDUTTORE, in ordine all'adeguatezza dei locali, ribadisce in questa sede che essi risultano accettati e idonei alla vendita all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli. In ordine ad eventuali adattamenti strutturali e/o addizioni che si rendessero necessari e/o opportuni in relazione all'estensione dei prodotti/generi merceologici a quelli ulteriori descritti al punto B) che precede, il CONDUTTORE s'accolla fin d'ora ogni relativo costo ed adempimento, sollevando espressamente il LOCATORE da qualsivoglia intervento e/o responsabilità a riguardo. Più in particolare, ove l'estensione dei prodotti/generi merceologici di cui al punto B) che precede rendesse necessario e/o opportuno modificare, anche solo in parte, l'immobile, il CONDUTTORE s'obbliga ad ottenere dal LOCATORE una previa autorizzazione scritta ai fini dell'esecuzione delle relative opere le quali

nondimeno, al termine della locazione, resteranno a favore del LOCATORE – salvo che questi ne richieda la messa in pristino, a cura e spese del CONDUTTORE, senza diritto alcuno di quest'ultimo a compenso e/o indennizzo, e ciò in espressa deroga a quanto previsto dall'art. 1592 e 1593 c.c.. In tale ipotesi, comunque, resterà a pieno carico del CONDUTTORE l'eventualità che le autorità sanitarie e/o la CCIAA, *etc.* non concedano le autorizzazioni utili ai fini dell'ampliamento dei prodotti/generi merceologici. Anche in ordine ai profili appena specificati il CONDUTTORE s'obbliga a manlevare in ogni sede il LOCATORE da ogni responsabilità e pretesa di terzi.

- E) E' fatto espresso divieto al CONDUTTORE di procedere alla raccolta e allo smaltimento dei rifiuti non derivanti dall'attività di commercio di prodotti ortofrutticoli attraverso il normale sistema di raccolta e smaltimento interno al Centro. Il CONDUTTORE provvederà dunque autonomamente ed a propria cura e spese alla raccolta e allo smaltimento dei rifiuti eventualmente prodotti in ragione delle attività di vendita ampliate così come previsto dall'art. 1.1.1 (prodotti non ortofrutticoli). A tal fine il CONDUTTORE si accorderà previamente con aziende esterne al Centro, regolarmente iscritte agli appositi albi e in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti leggi in materia per curare la raccolta e lo smaltimento degli specifici rifiuti così prodotti. Il CONDUTTORE si impegna sin d'ora, qualora richiesto, a fornire a semplice richiesta ogni documentazione atta a comprovare la regolarità e l'autorizzazione ad operare di tali aziende e/o a documentare le attività di smaltimento compiute.
- F) Resta inteso e convenuto tra le parti che ogni e qualsiasi inosservanza ad opera del CONDUTTORE rispetto ad una o più delle previsioni di cui alle lettere B) e/o C) e/o D) e/o E della presente scrittura (- in particolare: detenzione di prodotti non ortofrutticoli diversi da quelli specificati al punto 1.1.1 ossia vendita dei prodotti ivi elencati *al dettaglio*; apertura, trasformazione, razionamento *etc.* di siffatti prodotti entro l'area CAAT; uso di area dello *stand* superiore alla misura indicata al punto 1.1.4 per la detenzione di prodotti non ortofrutticoli; modifica anche solo parziale e/o temporanea dell'uso dello *stand*; mancanza del previo o successivo adeguamento delle autorizzazioni / delle misure / prescrizioni / provvedimenti interni in ordine all'ampliamento dei prodotti/generi merceologici ovvero mancanza di adeguamento delle coperture fideiussorie e/o assicurative, raccolta o smaltimento di rifiuti derivanti dall'attività di vendita di prodotti non ortofrutticoli attraverso il normale sistema di raccolta e smaltimento interno del Centro) darà facoltà al LOCATORE di dichiarare di per sé risolta la presente modifica di contratto ed estensione dei generi merceologici, con immediato ripristino – sol che il LOCATORE dichiari di valersi di tale facoltà – dell'originario contratto di locazione. In aggiunta e a prescindere da siffatta facoltà resta inoltre convenuto ed inteso che, laddove il LOCATORE abbia a verificare, da parte del

CONDUTTORE, l'uso di una superficie dello *stand* superiore a quella indicata al punto 1.1.4 del contratto qui modificato ai fini della detenzione di prodotti/generi merceologici diversi da quelli ortofrutticoli, il CONDUTTORE – come fin d'ora s'obbliga – sarà tenuto, per ogni mq. e/o frazione eccedenti il limite ivi specificato e per ogni mese (od anche frazione) ricompresi tra l'accertamento della violazione e la sua effettiva rimozione, a corrispondere al LOCATORE, oltre al canone di locazione e agli oneri accessori, una penale nella misura del doppio del canone al mq. per la locazione dello *stand*, penale da determinarsi in misura comunque non inferiore a 1.000,00 (mille/00) euro ad episodio. Tale penalità si applicherà anche nell'ipotesi, e per ogni episodio, di raccolta/smaltimento di rifiuti non ortofrutticoli in difformità da quanto previsto al punto E) che precede.

- G) In ragione dell'estensione dei generi merceologici consentita con il presente atto il CONDUTTORE s'obbliga nei riguardi del LOCATORE a sostenerlo e adiarlo – intervenendo anche in causa spontaneamente o su chiamata di CAAT – laddove terzi abbiano ad assumere qualsivoglia responsabilità del LOCATORE comunque connessa e/o relativa a siffatta estensione dei generi merceologici. Il CONDUTTORE, inoltre, nella denegata ipotesi di soccombenza di CAAT a tal riguardo, assume su di sé, in pari misura ed in solido con il LOCATORE, ogni onere economico per risarcimento, spese di giudizio, *etc.* rinveniente da un'eventuale pronuncia sfavorevole.
- H) E' nel resto fatto salvo e confermato pienamente l'ulteriore contenuto dell'art. 1 del contratto di locazione e, più in generale, il contenuto di ogni e qualsiasi disposizione di detto contratto qui non espressamente derogata o che, comunque, non risulti incompatibile con il testo del presente atto modificativo ed integrativo.

Grugliasco, il.....

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. il CONDUTTORE dichiara di aver espressamente pattuito e in ogni caso di accettare senza riserve le previsioni di cui ai punti:

- B) limiti espressi ai prodotti/generi merceologici diversi da quelli ortofrutticoli detenibili nello *stand* ai fini della sola vendita all'ingrosso; divieto di apertura/trasformazione/razionamento dei prodotti non ortofrutticoli entro l'area CAAT; limite percentuale e in metratura dell'area di detenzione dei prodotti ortofrutticoli entro lo *stand*; divieto di mutamento d'uso, anche temporaneo e/o parziale, dello *stand* rispetto alle pattuizioni;
- C) obbligo del CONDUTTORE di previo e costante adeguamento delle autorizzazioni amministrative / delle misure / prescrizioni / provvedimenti interni / di fideiussione e delle polizze assicurative ai fini della detenzione e della vendita degli ulteriori prodotti/generi merceologici oggetto della presente scrittura – manleva del LOCATORE;
- D) conferma di accettazione dei locali per la vendita di prodotti ortofrutticoli – obbligo di previa autorizzazione scritta del LOCATORE e rinuncia a indennizzo e/o compenso in caso di addizioni e/o migliorie e/o di mancata autorizzazione all'estensione della vendita agli ulteriori prodotti/generi merceologici da parte degli enti preposti;
- E) divieto per il CONDUTTORE di procedere alla raccolta/allo smaltimento dei rifiuti di prodotti “non ortofrutticoli” attraverso il sistema ordinario esistente interno al Centro; facoltà di controllo del CAAT sulle aziende incaricate dello smaltimento;

- F) clausole risolutive espresse e penale per l'uso di area di *stand* eccedente il limite di cui all'art. 1.1.4 della presente modifica di contratto ai fini della vendita di prodotti generi merceologici diversi dagli ortofrutticoli e/o per modalità di raccolta/smaltimento rifiuti difformi dalle previsioni del punto E);
- G) Intervento adesivo – chiamata in causa - solidarietà passiva del CONDUTTORE con il LOCATORE in ogni ipotesi di richiesta di danni, etc. ad opera di terzi in ordine o comunque connessa e/o relativa all'estensione dei generi merceologici realizzata con il presente atto.

Grugliasco, il

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE