

SCRITTURA PRIVATA

CONTRATTO DI LOCAZIONE

tra la Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno con sede in
Livorno Piazza del Municipio n.48 (Cod .fiscale e P.Iva 01838690491)
e la società

PER

l'utilizzazione di porzione di aree coperte e scoperte site presso il
"Terminal Marzocco" sito presso il Varco n.4 "Valessini" del porto di
Livorno.

L'anno 2018 il giorno del mese di, in Livorno,

TRA

Il Dott. Alessandro Gennari, nato a Montepulciano (SI) il 10 maggio
1964, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale
Dirigente responsabile dell'Area I – Gestione Risorse e Sistemi della
Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno (di seguito
"CCIAA" o "parte locatrice") in forza dell'incarico conferitogli dalla
Giunta camerale con Deliberazione n. 63 del 9 maggio 2017 ai sensi
dell'art. 19 del D.Lgs. 165/2001,

ED

Il Sig. ..., nato a ... il ..., il quale interviene al presente atto nella sua
qualità di legale rappresentante della ... come da certificato del
Registro delle Imprese.....(di seguito "Società" o
"parte conduttrice")

I QUALI PREMETTONO CHE

La CCIAA è proprietaria del compendio immobiliare a destinazione terziaria e produttiva denominato "Terminal Marzocco" posto in Livorno, Via del Marzocco 80-82 iscritto al Catasto Fabbricati Foglio 24 P.Ile 46 e 575 Sub. 601 D/7 e composto da 2 magazzini adibiti a deposito di prodotti rinfusi e prodotti forestali, piazzali coperti e scoperti, palazzina uffici e locale spogliatoio.

ATTESO INOLTRE CHE

Alla data odierna, nel complesso immobiliare in questione, denominato "Terminal Marzocco" posto nell'ambito del porto di Livorno, tra la Via Pisa, la Via del Marzocco ed il Varco Valessini risultano esistenti i manufatti di seguito elencati, meglio descritti nelle allegate planimetrie:

A) Magazzino in lamiera destinato al deposito di prodotti forestali della superficie di mq.3.928 circa, prospiciente sulla Via Pisa e su tratto di Ferrovia, a forma rettangolare con il lato nel senso nord-sud di ml. 140,28 circa, e il lato est-ovest di ml. 28,00 circa, dotato di tettoia in aggetto sull'area sita nella zona antistante ad ovest ed in quella retrostante ad est;

B) Magazzino in muratura destinato a deposito di prodotti rinfusi della superficie complessiva di mq 2.004, prospiciente sulla Via del Marzocco, a forma rettangolare con il lato nel senso nord-sud di ml.100,20 e il lato nel senso est-ovest di ml.20,00, dotato di tettoia in aggetto sul lato ovest e su quello dell'area scoperta rivolta verso sud;

C) Fabbricato ad uso palazzina uffici, sito nell'angolo sud-est del Terminal, composto da piano terra, primo e secondo per complessivi mq. 620, confinante da due lati con area scoperta posta all'interno del

Terminal e dagli altri due lati con l'esterno del complesso immobiliare, comprensivo di servizi, vano scale e ascensore;

D) Piccolo manufatto adibito a spogliatoio e servizi, sito nel lato sud del Terminal, consistente in tre locali a piano terra di mq.12,6 circa ciascuno per complessivi mq. 38,00;

E) Spazio di mq.578 di area coperta da tettoia, posta per tutta la lunghezza del magazzino ad uso deposito rinfusi;

F) Area scoperta di mq.887, costituente un piazzale posto fra i quattro manufatti di cui alle precedenti lettere A), B), C) e D);

TUTTO CIO' PREMESSO

e costituendo le premesse parte integrante del presente atto,

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1 – Oggetto del contratto

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, le sotto indicate porzioni di aree ed immobili siti nel complesso immobiliare denominato "Terminal Marzocco" posto tra la Via Pisa e la Via del Marzocco in Livorno, meglio descritto nella premessa:

1) Intero magazzino in lamiera destinato al deposito di prodotti forestali della superficie di mq.3.928 circa, prospiciente sulla Via Pisa e su tratto di Ferrovia, a forma rettangolare con il lato nel senso nord-sud di ml. 140,28 circa, e il lato est-ovest di ml. 28,00 circa, dotato di tettoia in aggetto sull'area sita nella zona antistante ad ovest ed in quella retrostante ad est, di cui alla precedente

lettera A) in premessa, ad uso esclusivo, individuato con il n. 1 nella planimetria allegata (All.1).

2) Area scoperta di mq.887 di cui alla precedente lettera F) in premessa, costituente un piazzale posto fra i quattro manufatti di cui alle precedenti lettere A), B), C) e D) in premessa, parte comune con altri conduttori;

3) Area coperta di mq 578 di cui alla precedente lettera E) in premessa, parte comune con altri conduttori;

4) Porzione di mq.12,6 del piccolo fabbricato adibito a locale spogliatoio, comprensivo di servizi, individuato in premessa con la lettera D).

E' quindi ricompreso nella presente locazione, quale elemento essenziale del contratto, l'utilizzo delle parti e delle infrastrutture comuni del complesso immobiliare, quali le superfici dell'area coperta da tettoia a galleria posta tra i due magazzini di cui alla lettera A) e B) in premessa al presente contratto per mq. 578 e l'area scoperta tra questi e la palazzina di cui alla lettera F) in premessa per mq.887.

Art. 2 – Dichiarazione di possesso dei beni.

Le parti si danno reciproco atto che l'immissione in possesso dei beni immobili indicati ai punti da 1 a 4 del precedente articolo avverrà contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto previo verbale di consegna in contraddittorio tra le due parti.

Art. 3 – Utilizzo delle aree

Il magazzino di cui al n.1 del precedente art.1, corredato dalle aree di cui ai nn. 2 e 3 e dalla porzione del locale spogliatoio di cui al

n. 4, dovrà essere adibito a deposito di prodotti forestali, carta, cellulosa, legname, materie prime per cartiere, in conformità della destinazione d'uso prestabilita e del regime doganale vigente.

La parte conduttrice si impegna formalmente ad utilizzare le aree oggetto della locazione esclusivamente per lo svolgimento della propria attività di impresa portuale.

E' dato atto che la parte conduttrice ha ottenuto fino all'anno l'autorizzazione di cui all'art. 16 L. 84/94 per il ciclo sbarco, deposito e movimentazione per conto terzi.

Trattandosi di attività svolta in ambito portuale, rimane inteso che la utilizzazione diretta da parte della conduttrice delle strutture dell'area rimane strettamente condizionata al rinnovo della predetta autorizzazione in modo che, ove negli anni a venire non dovessero permanere in capo alla parte conduttrice le condizioni autorizzative per lo svolgimento di attività di impresa portuale, il contratto si intenderà risolto.

La parte conduttrice si impegna inoltre a non utilizzare i beni oggetto della locazione in modo difforme alla loro naturale destinazione di magazzini per deposito per prodotti forestali, carta, cellulosa, legname, materie prime per cartiere.

Qualsiasi eventuale diversa utilizzazione o modalità d'uso, anche parziale, dovrà preventivamente ed espressamente essere autorizzata dalla parte locatrice e dovrà risultare per iscritto.

La parte conduttrice dichiara che i beni oggetto della locazione non saranno utilizzati per attività che comportino contatti diretti con il pubblico.

La violazione degli impegni assunti nel presente articolo comporterà la risoluzione di diritto del contratto di locazione per fatto e colpa della parte conduttrice e conseguente risarcimento dei danni a favore della parte locatrice.

Art. 4 – Regime doganale

Nella utilizzazione del compendio oggetto del presente contratto, la parte conduttrice si impegna a pienamente osservare le vigenti disposizioni normative e regolamentari emanate in materia doganale, nonché ad adempiere a tutte le prescrizioni che di volta in volta potranno essere impartite dalla Amministrazione competente.

Le parti si danno reciproco atto e riconoscono che l'intero complesso immobiliare insiste per metà su area soggetta a regime doganale e per l'altra metà su area esterna alla cinta portuale e che il confine doganale è posto all'interno del complesso stesso in coincidenza con il paramento del fronte est del magazzino per i prodotti forestali.

La parte conduttrice pertanto riconosce che il magazzino di cui al n.1 del precedente art.1 è situato all'interno della circoscrizione doganale e si impegna pertanto a rispettare la suddetta delimitazione mantenendo perfettamente chiuse e sigillate le porte di propria pertinenza poste sul paramento del fronte est del magazzino medesimo, costituente limite esterno della cinta doganale e

conseguentemente accetta e prende atto che l'unico accesso al suddetto magazzino rimane esclusivamente dall'entrata posta sul paramento ovest – lato via Pisa del medesimo manufatto.

Per lo stesso motivo, la parte conduttrice riconosce che le superfici comuni coperte e scoperte - e comunque le superfici ad essa assegnate di cui ai nn. 2, 3 e 4 del precedente art.1 - sono situate all'esterno della circoscrizione doganale e conseguentemente prende atto ed accetta che l'unico accesso ai suddetti beni rimane esclusivamente l'entrata principale del Terminal posta sul lato Via del Marzocco.

La parte conduttrice si impegna a non richiedere o promuovere variazioni del regime doganale che interessino aree insistenti nel complesso immobiliare che non siano state preventivamente ed espressamente autorizzate dalla parte locatrice.

Art. 5 – Interferenze con altre attività

La parte conduttrice dichiara di essere a conoscenza che il complesso immobiliare su cui insistono i beni oggetto del presente contratto è o sarà dato in locazione per altre singole porzioni ad altri operatori.

La parte conduttrice pertanto dichiara di conoscere e di accettare le regole di buon vicinato e di corretto vivere civile, impegnandosi formalmente ad adeguare i propri comportamenti e quelli del personale dipendenti a criteri di correttezza, di reciproco rispetto e collaborazione per la soluzione delle problematiche comuni.

Si impegna inoltre ad utilizzare i beni ad essa assegnati con la presente scrittura privata per lo svolgimento della propria attività con la massima diligenza e senza arrecare intralcio, ostacolo o maggior aggravio al contemporaneo svolgimento delle attività di impresa degli altri conduttori e/o utilizzatori del compendio immobiliare.

Sono in particolar modo posti a carico del conduttore i seguenti obblighi:

- lasciare sempre liberi, per motivi di sicurezza, gli spazi esterni comuni all'interno del Terminal da merci, attrezzature, mezzi o quant'altro possa in qualunque modo intralciare o rendere meno agevole il passaggio e il transito di mezzi;
- non posizionare comunque ostacoli sulle parti comuni, da considerarsi destinate a zona operativa ed al transito di persone e mezzi;
- non ostacolare il regolare funzionamento di tutte le installazioni comuni;
- contribuire alle spese di manutenzione di tutte le parti comuni.

Il conduttore è altresì obbligato ad adeguare il documento di sicurezza di cui all'art.4 del D.Lgs. n.272/99, già predisposto in via generale per lo svolgimento della propria attività di impresa, con specifiche previsioni di garanzia e prevenzione in considerazione dei maggiori rischi derivanti dall'esercizio in condizioni di promiscuità di imprese all'interno di una medesima area operativa.

Art. 6 – Regolamento per l'uso in comune del Terminal

La parte conduttrice, in considerazione del precedente articolo 5), si impegna per quanto di propria competenza a concorrere con gli altri conduttori alla predisposizione di un regolamento per l'uso delle parti comuni e per la ripartizione delle spese dei servizi erogati a tutti i conduttori (quali pulizia, sorveglianza, utenze ecc.) nonché per la disciplina del contemporaneo svolgimento di attività operative da parte di più imprese conduttrici all'interno della medesima area.

Il regolamento dovrà altresì recepire le puntuali prescrizioni dei piani di sicurezza individuali redatti secondo quanto previsto dal precedente art.5) da tutti i conduttori per garantire la sicurezza dell'area di lavoro ed individuare le persone preposte alla vigilanza sul rispetto delle prescrizioni regolamentari e di legge in proposito.

La parte conduttrice accetta sin da adesso di inserire nel Regolamento il criterio di ripartizione delle spese per servizi e utenze comuni in conformità a predefiniti parametri millesimali. La stessa Società si obbliga sin da adesso ad osservare e far osservare ai propri dipendenti il Regolamento per l'uso delle parti comuni di cui al presente articolo.

La parte locatrice dà atto che la presente clausola impegnativa è o sarà inserita pure nei contratti di locazione conclusi con ognuno degli altri conduttori del compendio immobiliare.

L'obbligo di procedere alla predisposizione del Regolamento per l'uso delle parti comuni incombe sulla parte conduttrice sin dal momento della sottoscrizione del presente atto, indipendentemente dal

fatto che il complesso immobiliare non sia stato ancora assegnato a tutte le altre parti conduttrici.

Art.7 – Interventi sui beni in locazione

La parte conduttrice riconosce ed accetta che tutti gli interventi dalla stessa ritenuti necessari per l'utilizzazione dei beni ceduti in locazione o per renderli fruibili ed operativi, inclusi gli interventi migliorativi e ogni opera di manutenzione straordinaria comprese le opere murarie, saranno eseguiti esclusivamente a proprio onere e spesa.

Tali opere, che dovranno essere preventivamente autorizzate dalla parte locatrice, al termine della locazione rimarranno acquisite all'immobile di cui fanno parte, fatta salva la facoltà della parte locatrice di richiedere la riduzione in pristino, ad esclusivo onere della parte conduttrice.

Art. 8 – Durata della locazione

La locazione ha durata di sei anni con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente atto. Detto termine sarà tacitamente prorogato di sei anni nel caso in cui non intervenga disdetta da una delle parti con lettera raccomandata A.R. almeno dodici mesi prima della scadenza, e così ulteriormente per i periodi successivi.

Alla cessazione del rapporto i beni dovranno essere riconsegnati alla parte locatrice e dell'avvenuta riconsegna verrà dato atto in apposito processo verbale.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice sarà tenuta a corrispondere alla parte locatrice

un'indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto ai sensi del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno.

Resta salvo il diritto della parte locatrice di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio dell'immobile.

Art. 9 – Canone di locazione

Il corrispettivo complessivo per la locazione del bene locato è stabilito in Euro ... annui (diconsi Euro ...), IVA esclusa se dovuta.

Il predetto corrispettivo sarà versato, in rate mensili anticipate di Euro ... + IVA se dovuta (diconsi Euro ...) entro il primo giorno di ciascun mese, sul conto corrente IBAN: IT57 F061 6013 9201 0000 0046 078 intrattenuto dalla parte locatrice presso il proprio tesoriere Cassa di Risparmio di Firenze – Intesa San Paolo Ag. di Livorno ovvero presso altro conto che verrà tempestivamente segnalato dalla stessa in caso di mutamento del proprio tesoriere.

Il canone così corrisposto, previa apposita comunicazione scritta della parte locatrice, sarà aggiornato in relazione alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati intervenuta a decorrere dall'inizio del prossimo anno.

Art. 10 - Spese per utenze varie

Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, acqua, gas, corrente industriale.

Sono altresì poste a carico della parte conduttrice tutte le spese per i servizi e le utenze relative alle parti comuni nella misura determinata attraverso l'applicazione dei criteri di ripartizione millesimale, come da precedente art. 6, 3° capoverso.

Le parti si danno reciproco atto, in considerazione dell'inserimento dei beni oggetto di locazione in un unico compendio, in uso anche ad altri soggetti, che la fornitura delle varie utenze per lo svolgimento delle attività di impresa potrà essere unica per tutti i vari utilizzatori. E' pertanto onere della parte conduttrice di predisporre all'interno dell'immobile di sua assegnazione appositi dispositivi per l'accertamento del consumo effettivo, le cui spese saranno poste a suo carico esclusivo nel rapporto intercorrente con gli altri conduttori. In ogni caso, tutte le somme che la parte locatrice fosse eventualmente costretta ad anticipare per conto della parte conduttrice per quanto innanzi detto, in virtù di regolamentazione degli enti erogatori dei servizi, dovranno esserle da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il 5° giorno dal ricevimento della relativa richiesta. Sulle somme corrisposte decorreranno gli interessi moratori. L'inadempienza della parte conduttrice darà diritto alla parte locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C. per fatto e colpa di lei, con le modalità e le conseguenze previste al citato articolo.

Art. 11 – Garanzia fideiussoria

A garanzia degli obblighi tutti derivanti dal presente contratto, la parte conduttrice ha prestato cauzione per l'importo complessivo di

Euro ... agli effetti e per l'esatto adempimento delle obbligazioni da lei assunte.

Tale cauzione è stata costituita con fideiussione bancaria/polizza fideiussoria assicurativa prestata dallain data ... per l'importo anzidetto.

La parte conduttrice, a mezzo del suo legale rappresentante, ha prestato e costituito la fideiussione medesima con la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice Civile e con obbligo espresso di versare l'importo della cauzione presso l'istituto tesoriere della parte locatrice di cui al precedente art. 9 - ovvero quello che risulterà tale all'atto dell'eventuale escussione della garanzia - a semplice prima richiesta della locatrice medesima e senza alcuna riserva.

Tale garanzia manterrà la propria efficacia per tutto il periodo di vigenza del presente contratto e, in caso di escussione totale o parziale da parte della locatrice, verrà immediatamente reintegrata dalla parte conduttrice fino alla concorrenza dell'importo anzidetto.

Lo svincolo della cauzione da parte della parte locatrice avverrà pertanto successivamente alla cessazione degli effetti del presente contratto.

Qualora la cauzione cessi di avere validità prima del verificarsi del suddetto termine, la parte conduttrice assume impegno di rinnovarla per lo stesso importo ed alle stesse condizioni, per il rimanente periodo occorrente.

Art. 12 – Garanzie ulteriori

E' precisato che la fideiussione di cui al precedente art.11 è posta a garanzia anche del mantenimento dello stato di manutenzione delle aree e delle pertinenze in loco esistenti, così come risultante dal verbale di consegna.

Detta garanzia verrà automaticamente incamerata dalla parte locatrice alla conclusione del rapporto nel caso in cui l'area oggetto della locazione sia restituita, salvo il normale deterioramento d'uso, in cattivo stato di manutenzione o presenti comunque vizi od alterazioni che determinino la necessità di interventi di rimessa in pristino stato.

Detta garanzia potrà essere parimenti incamerata dalla parte locatrice laddove analoghe alterazioni si verificano durante la vigenza del rapporto ove la parte conduttrice, intimata per iscritto dalla parte locatrice alla esecuzione di lavori di ripristino, non vi provveda personalmente entro il termine di giorni 15 dal ricevimento dell'intimazione.

Resta in ogni caso salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento dei danni ulteriori.

Art. 13 – Inadempimento nei pagamenti

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne sia il titolo, salvo il successivo e separato esercizio di eventuali sue ragioni.

Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora.

Eventuali ritardi sulle scadenze dei pagamenti dei ratei mensili di canone daranno luogo alla corresponsione degli interessi di mora secondo il tasso legale.

Il mancato pagamento di due canoni mensili di locazione costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a procedere alla risoluzione di diritto del contratto, salva rivalsa sulla fideiussione prestata ai sensi del precedente art. 10.

Art. 14- Imputazione di pagamento

Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali e, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

Art. 15 - Impianto antincendio

La parte conduttrice si obbliga sotto la propria responsabilità a mantenere l'impianto antincendio costantemente in efficienza, a garantire l'adeguatezza delle misure di sicurezza adottate e ad individuare eventuali ulteriori provvedimenti necessari ad eliminare o ridurre i rischi residui di incendio, ottenendo dal locale Comando Provinciale dei VV.FF., se richieste, le autorizzazioni, le deroghe o le valutazioni prescritte.

Art. 16 - Polizza antincendio

Si dà atto che la parte conduttrice ha provveduto, in adempimento di quanto richiesto dalla parte locatrice al fine della stipula del contratto, ad assicurare i beni oggetto del presente

contratto contro il rischio di incendio ed altri eventi speciali per l'importo di Euro

Si dà altresì atto che è stata depositata presso la sede della parte locatrice copia del contratto di assicurazione Polizza Incendio ed eventi speciali n. ..., scadenza ..., stipulata

La parte conduttrice è obbligata a provvedere al rinnovo delle predette polizze per tutta la durata del presente contratto, fino alla cessazione di ogni suo effetto.

Il mancato rinnovo delle polizze alle scadenze prefissate comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 17– Obblighi della parte conduttrice

La parte conduttrice è obbligata a:

- a) utilizzare i beni per le proprie attività di impresa e pertanto qualsiasi altra attività dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice;
- b) non mutare la destinazione d'uso degli immobili, pena la risoluzione di diritto del contratto, per fatto e colpa del conduttore.
- c) richiedere la preventiva autorizzazione della parte locatrice per ogni modifica dello stato dei luoghi.

Art. 18 – Manutenzione

La parte locatrice riconosce a proprio carico le sole spese di manutenzione individuate nell'Elenco allegato 2 al presente contratto e si obbliga ad eseguirle tempestivamente qualora non ancora eseguite alla data dell'immissione in possesso.

La parte conduttrice si obbliga, ex artt. 1576 e 1609 cod. civ., ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie di qualunque natura ed entità, nonché tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che si rendessero necessarie, ad eccezione di quelle poste a carico della parte locatrice ai sensi del capoverso precedente ed incluse nell'Elenco allegato 2 al presente contratto.

Sono altresì a carico della parte conduttrice le spese relative all'allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze.

La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'area locata. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod. civ. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

Art. 19– Migliorie ed addizioni

Resta inteso che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa approvazione scritta della parte locatrice potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito.

Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla

cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

Art. 20 – Dichiarazione sullo stato dei luoghi

La parte conduttrice con la sottoscrizione del presente contratto riconosce e dichiara che i beni consegnati si trovano in normale stato locativo, adatti all'uso convenuto, adeguati alle proprie esigenze, nonché esenti da vincoli che possano impedire o rendere in qualche modo più gravosa la realizzazione dei propri obiettivi.

La parte conduttrice esonera pertanto la parte locatrice da ogni responsabilità per danni a persone o cose che possano derivare dallo stato dei luoghi.

La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative.

Art. 21– Custodia dei beni

La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata, rimanendo direttamente responsabile della sua conservazione con ogni miglior cura ed evitando danneggiamenti, nel suo esercizio, anche da parte di terzi.

Dichiara inoltre di essere a conoscenza dei vincoli derivanti dai certificati di destinazione urbanistica delle aree e si impegna a rispettarne le prescrizioni.

Art. 22 – Danni a terzi

Con la sottoscrizione del verbale di consegna dei beni la parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo proprio della parte conduttrice o di propri dipendenti o terzi in genere.

La parte conduttrice si obbliga altresì a tenere indenne la parte locatrice da qualsiasi responsabilità per danni, molestie, immissioni od altro che possano derivare dall'attività svolta dalla prima alle proprietà limitrofe all'area in locazione, alle altre porzioni immobiliari facenti parti del Terminal Marzocco ed alle altre attività ivi svolte.

Art. 23 – Visite sul bene locato

La parte locatrice, fino alla riconsegna, ha diritto di ispezionare e far ispezionare l'immobile locato per accertarne lo stato ed il buon uso, fatta salva la preventiva comunicazione al conduttore, concordando modi e tempi per l'apertura e visione dei locali in sicurezza.

Art. 24 – Fallimento della conduttrice

Nel caso eventuale di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto si intenderà di diritto automaticamente risolto. Pertanto – salvo ogni altro diritto – i beni immobili oggetto della presente scrittura privata, dovranno essere prontamente riconsegnati.

Art. 25– Risoluzione del contratto per colpa del conduttore

Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della parte conduttrice, la fideiussione prestata sarà incamerata dalla parte locatrice.

Resta, in ogni caso, salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento di tutti i maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguiti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte conduttrice.

Art. 26 – Spese di registrazione

L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico della parte conduttrice.

Art. 27 – Natura essenziale delle pattuizioni

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

Art. 28 – Modifiche al contratto – Liberatoria da pretese ulteriori di superfici

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

La parte conduttrice inoltre dichiara che l'utilizzo del manufatto di cui al punto 1 dell'art. 1 nonché delle restanti superfici di aree, sia coperte che scoperte, oggetto del presente contratto di locazione sono completamente soddisfattive ai fini dello svolgimento delle proprie attività.

Art. 29 – Divieto di sublocare o di cedere il contratto

E' posto assoluto divieto alla parte conduttrice di cedere il presente contratto, di sublocare, anche parzialmente, le aree oggetto della presente scrittura privata a soggetti terzi o di concedere comunque il godimento anche se temporaneo, sia a titolo gratuito che oneroso, senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice.

La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto di locazione.

Art. 30 – Clausola arbitrale

Tutte le controversie inerenti al presente contratto, comprese quelle relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, saranno risolte da un arbitro unico, secondo lo Statuto e Regolamento della Camera Arbitrale di Firenze, costituita presso la Camera di Commercio di Firenze. L'arbitro sarà nominato di comune accordo fra le parti o, in mancanza di accordo, secondo quanto previsto dal Regolamento sopra richiamato.

L'arbitro unico deciderà in via rituale secondo diritto nel rispetto dello Statuto e Regolamento della Camera Arbitrale di Firenze, che le parti contestualmente dichiarano di conoscere ed accettare, e delle norme inderogabili del Codice di Procedura Civile.

Art. 31 – Rinvio

Per quanto non previsto nel presente contratto le parti rinviando a quanto disposto dalla legge 27/07/1978 n. 392, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato, vengono richiamate le norme di legge

e le altre disposizioni delle autorità competenti, con particolare riferimento a quelle di pubblica sicurezza e quelle derivanti dai regolamenti comunali di polizia urbana.

Art.32 – Allegati

Formano parte integrante della presente scrittura i seguenti allegati:

- 1) Planimetria generale del Terminal Marzocco;
- 2) Elenco delle opere a carico della parte locatrice.

Il presente documento è la fedele trasposizione delle reali intenzioni delle parti che, firmandolo di seguito, lo dichiarano conforme alle rispettive volontà e si impegnano a rispettarlo integralmente.

Letto, confermato e sottoscritto

Per la parte conduttrice

Per la parte locatrice

La parte conduttrice, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli art. 1341 e 1342 c.c. gli articoli 3,4,7,8,10,15,16,17,20,21,26,28,29,30 del presente contratto.

Per la parte conduttrice
