

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO
TRA**

Vallée d'Aoste Structure S.à r.l., società unipersonale, con sede legale in Aosta, Via Lavoratori Vittime del Col du Mont n. 28, capitale sociale Euro 94.915.000,00 i.v., numero di iscrizione al Registro Imprese di Aosta e codice fiscale 03690180488, partita IVA 00548440072, in persona dell'Amministratore Delegato Ing. Thierry Massimo Rosset, nato in Aosta (Ao), il 24/12/1982, codice fiscale RSS TRR 82T24 A326W, autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione del _____, di seguito denominata "Locatrice" o "Structure"

- da una parte -

e

_____, con sede legale in _____ (_____) _____, numero di iscrizione al Registro Imprese di _____, codice fiscale e partita IVA _____ in persona del suo legale rappresentante (Presidente) Sig. _____ nato a _____ (____), il _____ codice fiscale _____, di seguito denominata "Conduttrice" o "_____"

- dall'altra parte -

- (di seguito disgiuntamente la "Parte" o congiuntamente le "Parti")

PREMESSO CHE:

A. L'art. 25 della legge regionale n. 18 del 13 dicembre 2013 ha introdotto l'art. 3bis il quale prevede al comma 1 che "La Giunta regionale è autorizzata a conferire, entro il 31 dicembre 2015, anche in più soluzioni, alla società Struttura Valle d'Aosta beni facenti parte del patrimonio immobiliare regionale destinati ad attività di trasformazione e di commercializzazione dei prodotti agricoli, nonché gli impianti ed attrezza-

ture correlati.”

B. Il 16 dicembre 2015 Vallée d’Aoste Structure s.à r.l. diveniva proprietaria dei beni immobili destinati ad attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e delle attrezzature ad essi correlati con atto a rogito Notaio Giampaolo MARCOZ, n. repertorio n. 13.411/10.154, registrato in Aosta il 16 dicembre 2015 al n. 4.186 serie IT e trascritto in Aosta in data 14 gennaio 2016 ai nn. 350/290.

C. Complessivamente venivano trasferiti alla società Vallée d’Aoste Structure s.à r.l. 27 immobili tra i quali l’Immobile denominato “_____” detto anche “_____” situato in _____ (___) censito al Catasto Fabbricati al Foglio n. _____, mappale _____, sub _____ meglio *infra* individuato.

D. Detto fabbricato è stato dichiarato agibile con dichiarazione di agibilità rilasciata dal Comune di _____.

E. La Conduttrice già da tempo detiene l’Immobile “_____” in forza di un accordo con l’Assessorato Agricoltura e Risorse Naturali della Regione Valle d’Aosta, come da provvedimento dirigenziale n. 80 del 17.1.2014 e nonché in forza di un tacito accordo con Structure nelle more della formalizzazione del presente contratto di locazione.

F. In virtù di tale occupazione, per il periodo intercorrente tra il _____ e il _____, è maturata un’indennità di occupazione a **Euro** _____ oltre IVA, calcolata sulla base delle indennità applicate dall’Assessorato all’Agricoltura.

G. All’interno dell’Immobile in oggetto sono presenti delle attrezzature produttive alcune delle quali oggetto di compravendita in data odierna (se vi sono attrezzature F oggetto di compravendita) altre oggetto di opzione di acquisto come meglio precisato nel successivo art. 21.

H. In ossequio al comma 2 art. 3 bis della Legge regionale n. 10/2004 secondo il quale “il valore dei conferimenti è determinato con relazione giurata, redatta ai sensi dell’art. 2465 c.c., di un revisore legale o di una società di revisione legale iscritti nell’apposito registro”, l’importo previsto per l’opzione di acquisto delle attrezzature e il criterio applicato per la valutazione delle stesse è desunto dalla sopra richiamata relazione giurata redatta dal Dott. Pierpaolo IMPERIAL ed asseverata innanzi al Notaio Giovanni FAVRE, con verbale in data 30 luglio 2015, Repertorio n.189362.

I. In data _____ il Consiglio di Amministrazione di Structure ha autorizzato la stessa alla stipula del presente contratto di locazione con la Condittrice.

J. La Condittrice intende condurre in locazione detto Immobile al fine dello svolgimento dell’attività di cui all’art. 2135 c.c. o di attività anche commerciali e/o di servizi direttamente, indirettamente e/o occasionalmente connesse alla medesima attività in particolare _____.

K. La Condittrice dichiara che l’Immobile è funzionale all’attività d’impresa da essa esercitata, avendone presa adeguata visione.

Tutto ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale del presente contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - CONSENSO ED OGGETTO.

1.1) La Locatrice concede in locazione, per uso diverso da abitazione, alla Condittrice l’Immobile denominato “_____”, (di seguito per brevità “Immobile”) sito in Comune di _____, in via _____, _____ censito al Catasto Fabbricati al foglio n. _____, mappale , sub __, __, __, _____, come riportato nelle planimetrie che, previa sottoscrizione delle Parti, si allegano al presente contratto sotto la lettera A), a formarne parte integrante e sostanziale.

1.2) Fanno altresì parte di quanto locato le attrezzature oggetto del patto di opzione

di cui al successivo articolo 21); la Conduttrice, dunque, si impegna a corrispondere il relativo canone di locazione, secondo quanto *infra* pattuito (art. 7.1). Resta altresì inteso che con l'efficace esercizio del diritto di opzione, e dunque con l'acquisto dei beni, cesserà l'obbligo di pagamento del relativo canone. Laddove, invece, non vi sia efficace esercizio del diritto di opzione, ovvero per la parte di beni per i quali tale diritto non sia stato efficacemente esercitato, l'obbligo di pagamento di detto canone, integrale o proporzionale ai beni non acquistati, resterà vigente per durata pari a quella del presente contratto.

Si rinvia al successivo art. 4.2) circa la documentazione attestante la conformità di tali attrezzature.

1.3) Le Parti si danno reciprocamente atto che l'Immobile e gli impianti oggetto del presente contratto sono concessi ed accettati in locazione per uso diverso da abitazione, nello stato di fatto, di diritto e di manutenzione in cui si trovano alla data di inizio della locazione stessa.

ART. 2 - CONSEGNA.

2.1) La Conduttrice ha avuto la disponibilità dell'Immobile di cui al punto 1.1) sulla base a quanto esposto nel precedente capo E) delle premesse.

2.2) La Conduttrice dichiara di ben conoscere l'Immobile in oggetto, in tutte le sue componenti, beni e attrezzature comprese e di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

ART. 3 - DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE.

3.1) L'Immobile viene concesso in locazione solo ed esclusivamente per lo svolgimento di attività di cui all'art. 2135 c.c. o di attività anche commerciali e/o di servizi direttamente, indirettamente e/o occasionalmente connesse alla medesima attività in particolare

re_____.

3.2) Ogni assenso all'eventuale mutamento d'uso dovrà necessariamente ed esclusivamente essere espresso in forma scritta, non sono ammesse altre modalità, quali, ad esempio, il silenzio assenso o l'acquiescenza.

3.3) In caso la Condittrice contravvenga a quanto previsto nel presente articolo, troverà applicazione la clausola risolutiva espressa, di cui al successivo articolo 20).

ART. 4 - DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'.

4.1) La Locatrice dichiara e garantisce per tutta la durata del contratto la conformità dell'Immobile alla normativa edilizia, urbanistica, e, più in generale, alla regolare utilizzazione dello stesso anche in termini di agibilità, conformemente alla destinazione d'uso qui convenuta, nonché la conformità degli impianti tutti alla normativa vigente. La Condittrice garantisce la conformità delle proprie attrezzature nonché di essere in possesso delle autorizzazioni a cui l'esercizio dell'attività stessa è eventualmente condizionato.

4.2) Con riferimento alle attrezzature oggetto del successivo patto di opzione, la Condittrice dichiara di essere in possesso di tutta la documentazione di legge e di aver correttamente mantenuto negli anni suddette attrezzature, secondo le disposizioni vigenti in materia e la buona regola.

La Condittrice si accolla le spese e gli oneri presenti e futuri, derivanti alla Locatrice per danni diretti o indiretti conseguenti a dispersioni, infiltrazioni e perdite accidentali di elementi inquinanti connessi all'attività svolta nell'Immobile e dei danni diretti o indiretti causati a terzi e dichiara, pertanto, di tenere indenne e manlevare la stessa Locatrice da ogni richiesta avanzata da terzi. Parimenti la Condittrice è l'unica responsabile del corretto smaltimento dei residui da produzione e delle relative acque reflue manlevando la Locatrice da qualsiasi responsabilità ad esso connessa o dipen-

dente.

Commento [FG:
olo per i caseifici

ART. 5 - DIVIETO DI SUBLOCAZIONE, COMODATO O CESSIONE.

5.1) Fatta salva autorizzazione scritta della Locatrice, è fatto divieto alla Condutrice di sublocare, concedere in comodato e comunque cedere in godimento, a qualsiasi titolo, sia totalmente che parzialmente, quanto qui locato, così come cedere il contratto a terzi, fatto salvo il disposto di cui all'art. 36 Legge 27 luglio 1978, n. 392.

5.2) Fermo quanto sopra, le Parti espressamente pattuiscono che la Condutrice resterà comunque obbligata in solido con il terzo subentrante per tutte le responsabilità relative o dipendenti dal contratto stesso.

5.3) Resta comunque inteso che la Condutrice non potrà opporre alla Locatrice limiti alla propria responsabilità, dovuti alla detenzione dei beni concessa a terzi, nemmeno se autorizzata dalla Locatrice stessa. Pertanto la Condutrice resterà sempre e comunque direttamente responsabile nei confronti della Locatrice, fatta eccezione per le ipotesi di successione nel contratto di locazione ex art. 36 della Legge n. 392/1978.

ART. 6 - DURATA.

6.1) Il contratto è stipulato per la durata di anni sei con decorrenza dal _____ **2017**. Il contratto s'intenderà tacitamente rinnovato per eguale periodo (sei anni), salvo disdetta, per entrambe le Parti, da comunicarsi almeno dodici mesi prima della scadenza contrattuale per la Locatrice e almeno sei mesi prima per la Condutrice.

6.2) Resta peraltro inteso che, alla prima scadenza contrattuale, la Locatrice avrà unicamente la facoltà di esercitare il diniego di rinnovo *ex art. 29, Legge 27 luglio 1978, n. 392*, solamente al ricorrere delle cause giustificative di siffatto diniego richiamate dal predetto articolo, da comunicarsi almeno dodici mesi prima della sca-

denza contrattuale.

6.3) Fatto salvo il recesso per gravi motivi, è comunque riconosciuta alla Condottrice, a partire dal quarto anno di locazione, la facoltà di recedere in ogni momento dal presente contratto, previa comunicazione, che dovrà pervenire alla Locatrice nel termine perentorio di sei mesi prima dalla data in cui il recesso dovrà avere effetto.

ART. 7 - CANONE.

7.1) Il canone annuale per la locazione dell'Immobile e degli impianti è pattuito in **Euro** _____ oltre ad Iva.

Anche ai fini del successivo art. 21 (opzione su attrezzature), le Parti specificano che **Euro** _____ del complessivo canone annuale sopra pattuito sono imputabili alle attrezzature.

Le Parti si danno altresì reciprocamente atto del fatto che il canone oggi pattuito è stato proposto ed accettato, nella misura minima concessa in esito anche alle verifiche dei costi che gravano sulla Proprietà e dunque anche tenuto conto dell'onere che Structure è tenuta a sopportare per il pagamento dell'IMU.

In adesione alle richieste della Condottrice, tuttavia, si pattuisce che, per l'importo e per il periodo in cui la Locatrice sarà eventualmente esonerata da detto pagamento, verrà in pari misura ridotto il canone di locazione annuo.

Parimenti, tuttavia, laddove la detta imposta – ovvero altra imposta sostitutiva o equiparabile – venisse incrementata rispetto all'odierno importo, il canone verrà in pari misura incrementato.

Per celermente acquisire l'esenzione dal pagamento dell'IMU, Structure si impegna a presentare tutta la documentazione occorrente alle Autorità competenti entro 20 giorni dalla data di registrazione del contratto, ferma la sollecita collaborazione da parte della Condottrice, ove necessaria.

La variazione del canone annuo, in conseguenza di quanto sopra, sarà comunicata secondo le modalità del successivo art. 24; seguirà la formalizzazione eventualmente occorrente, anche ai fini fiscali.

7.2) Il canone dovrà essere corrisposto in numero dodici rate mensili anticipate (accettato anche pagamento trimestrale anticipato), da versarsi entro il decimo giorno di ciascun mese locativo, mediante bonifico bancario su cc. intestato alla Locatrice Iban_____. Si dà atto che **la prima rata viene è stata versata in data _____** mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a Struttura Valle d'Aosta..

7.3) Le Parti si danno atto che il canone di locazione non comprende ogni ulteriore e diverso onere, in particolare ed a mero titolo esemplificativo, i costi per eventuali utenze e servizi quali, elettricità, telefono, forniture idriche, combustibile, richieste specifiche di installazione o voltura di contatori per la fornitura elettrica e del gas, tasse ed imposte comunali di pubblicità o smaltimento rifiuti e residui di lavorazione ed in generale ogni tassa ed imposta che la legislazione ponga a carico della Condottrice dell'Immobile.

7.4) Il canone di locazione sarà aggiornato a far tempo dal secondo anno e per ciascuna annualità successiva, ai sensi dell'art. 32 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, nella misura del settantacinque per cento della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente intercorso tra il mese di decorrenza del presente contratto e lo stesso mese degli anni successivi.

7.5) Ai fini di quanto al precedente art. 7.4 la Locatrice provvederà a dare comunicazione alla Condottrice dell'aggiornamento del canone nei termini indicati nel presente Contratto all'articolo 24).

Commento [CK-
Per i caseifici

Le Parti convengono che, in deroga a quanto disposto dall'art. 24 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, tale comunicazione degli aumenti di canone, anche se tardiva, avrà efficacia retroattiva e gli aggiornamenti saranno dovuti dalla data di decorrenza dell'annualità.

7.6) Le compensazioni sono disciplinate al successivo art. 14.6.

ART. 8 - RITARDATO PAGAMENTO DEL CANONE.

8.1) Le Parti convengono, ai sensi dell'art. 1462 codice civile, che la Condittrice non potrà in alcun modo sospendere o ritardare il pagamento del canone di locazione oltre i termini stabiliti nel precedente art. 7) e pertanto la Condittrice non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento di ciascuna rata di canone scaduto.

8.2) In caso di mancato e/o ritardato pagamento – fermo restando quanto previsto al successivo articolo 20 - clausola risolutiva espressa -, la Condittrice sarà tenuta a corrispondere gli interessi moratori al tasso semestrale della Banca Centrale Europea, maggiorato di due punti percentuali.

ART. 9 - FIDEIUSSIONE BANCARIA.

9.1) La Condittrice, a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del presente contratto di locazione, consegna, contestualmente alla firma dello stesso, una fideiussione per un importo pari ad Euro _____ **di durata pari a quella contrattuale** emessa dalla Banca _____ in data _____.

9.2) La fideiussione dovrà essere rilasciata da primario istituto bancario, escutibile a prima istanza, entro quindici giorni e su semplice richiesta scritta da parte della Locatrice, senza bisogno di preventiva costituzione in mora e senza il beneficio della preventiva escussione del debitore principale, con espressa rinuncia alla facoltà di

opporre eccezioni, ivi comprese quelle di cui agli articoli 1944, secondo comma codice civile.

9.3) Le Parti convengono, inoltre, che detta fideiussione contenga l'espressa rinuncia alla facoltà di eccepire la scadenza del termine di cui all'articolo 1957 del codice civile, pertanto, la decadenza del creditore dal diritto di pretendere dal fideiussore l'adempimento dell'obbligazione principale per mancata tempestiva proposizione delle azioni contro il debitore principale nel termine semestrale previsto dall'art. 1957, comma 1, codice civile, dovrà essere convenzionalmente esclusa.

9.4) La garanzia deve essere integrata ogni volta che la Locatrice abbia proceduto alla sua escussione, anche parziale, ai sensi del presente contratto o degli atti da questo richiamati. La fideiussione sarà svincolata entro trenta giorni successivi alla cessazione degli effetti del presente Contratto.

La ritardata integrazione della fideiussione costituirà causa di risoluzione di cui al successivo articolo 20).

9.5) Le Parti si danno reciprocamente atto che la fideiussione è prestata dalla Condittrice a garanzia della corretta esecuzione del contratto e del risarcimento dei danni che eventualmente derivino dal suo inadempimento, senza alcun pregiudizio per il diritto della Locatrice di chiedere il risarcimento di tutti i danni effettivamente subiti per effetto di tale inadempimento, anche se di ammontare complessivamente superiore all'importo della fideiussione.

9.6) E' in facoltà delle Parti convenire, successivamente alla stipula presente contratto di locazione, condizioni ulteriori rispetto a quelle elencate al punto precedente così come l'introduzione di modifiche od integrazioni a queste ultime.

ART. 9 - DEPOSITO CAUZIONALE.(in alternativa alla fideiussione bancaria)

9.1) La Condittrice a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni nascenti

dal presente contratto di locazione o comunque ad esso connesse ha versato in data _____ un deposito cauzionale pari a tre mensilità e per un importo pari ad Euro _____ sul conto corrente intestato a Struttura Valle d'Aosta. Sulla somma ricevuta in deposito la Locatrice riconoscerà gli interessi al tasso legale vigente pro tempore.

9.2) La garanzia dovrà essere integrata ogni volta che la Locatrice abbia proceduto alla sua escussione, anche parziale, ai sensi del presente contratto o degli atti da questo richiamati.

Tale deposito cauzionale, con i relativi interessi, sarà restituito entro trenta giorni dalla cessazione degli effetti del presente contratto o degli atti da questo richiamati, ad avvenuta constatazione dell'integrale adempimento degli obblighi a carico della Condittrice.

9.3) In nessun caso la Condittrice potrà esimersi dal pagamento delle ultime rate del canone mediante imputazione delle stesse al deposito cauzionale; la Locatrice potrà, invece, compensare il debito di restituzione del deposito cauzionale e relativi interessi con eventuali crediti vantati nei confronti della Condittrice.

9.4) L'omessa o ritardata consegna della cauzione da parte della Condittrice, nonché la mancata reintegrazione in caso di escussione, anche parziale, costituiranno causa di risoluzione unilaterale espressa ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, di cui al successivo articolo 20).

9.5) Le Parti si danno reciprocamente atto che il deposito cauzionale è prestato dalla Condittrice a garanzia della corretta esecuzione del contratto e del risarcimento dei danni che eventualmente derivino dal suo inadempimento, senza alcun pregiudizio per il diritto della Locatrice di chiedere il risarcimento di tutti i danni effettivamente subiti per effetto di tale inadempimento, anche se di ammontare complessiva-

mente superiore all'importo della cauzione.

9.6) E' in facoltà delle Parti convenire, successivamente alla stipula del presente contratto di locazione, condizioni ulteriori rispetto a quelle elencate al punto precedente così come l'introduzione di modifiche od integrazioni a queste ultime.

ART. 10 - INNOVAZIONI E MIGLIORIE.

10.1) La Conduttrice non potrà apportare addizioni, sostituzioni o trasformazioni né all'Immobile, né agli impianti senza preventivo consenso scritto della Locatrice, che non potrà ragionevolmente essere negato, obbligandosi in tali casi a sottoscrivere ogni documento, denuncia, autorizzazione necessaria e/o soltanto opportuna per l'esecuzione degli interventi, indicando altresì se le addizioni, sostituzioni o trasformazioni all'Immobile, dovranno essere oggetto di ripristino da parte della Conduttrice.

10.2) Ove tale consenso fosse fornito dalla Locatrice, dovrà comunque intendersi contrattualmente integrato e sottoposto alle seguenti condizioni:

- a) che al termine della locazione, le migliorie apportate restino comunque a favore della Locatrice, senza obbligo di compensare o corrispondere indennizzo o compenso alcuno e rinunciandovi la Conduttrice fin d'ora; la medesima disciplina vale anche per le addizioni non asportabili senza arrecare nocumento ai beni oggetto di locazione; volendo le Parti derogare al solo comma 1 dell'art. 1592 codice civile;
- b) che la Conduttrice sia obbligata al ripristino di quanto locato a proprie cure e spese prima della fine della locazione;
- c) che qualsiasi spesa per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative, relative all'esercizio dell'attività esercitata nell'Immobile, sia per intero a carico della Conduttrice, la quale si obbliga a darne conto alla Locatrice, rilasciandole copia della relativa documentazione;

d) che la Conduttrice abbia eseguito tutte le comunicazioni ed ottenuto tutte le autorizzazioni richieste dalla disciplina vigente in materia-

10.3) E' fatta salva per la Conduttrice la possibilità di effettuare nell'Immobile locato le opere di modifica e adattamento e apportare agli impianti locati le innovazioni, sostituzioni o trasformazioni connessi alle esigenze dell'attività produttiva esercitata, ovvero richieste dalla vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro.

10.4) La Conduttrice sarà tenuta a rimuovere immediatamente a proprie spese le eventuali innovazioni e migliorie realizzate senza il consenso della Locatrice o, comunque, in mancanza dell'acquisizione delle necessarie autorizzazioni e comunicazioni.

ART. 11 - CUSTODIA DELL'IMMOBILE E DEGLI IMPIANTI - ESONERO DA RESPONSABILITÀ.

11.1) La Conduttrice è custode di quanto locato ed è responsabile verso la Locatrice ed i terzi di ogni abuso o trascuratezza conseguente al loro utilizzo; parimenti, la Conduttrice è l'unica responsabile dell'utilizzo delle attrezzature.

11.2) Le Parti convengono che la Conduttrice sia in ogni caso l'unica responsabile per eventuali danni, diretti o indiretti, causati a terzi ovvero anche in conseguenza di fatti, dolosi o colposi, commessi anche da terzi sotto il controllo della Conduttrice; il tutto a decorrere dalla data di inizio della locazione dell'Immobile e degli impianti. La Conduttrice pertanto si impegna sin d'ora a tenere indenne e manleva la stessa Locatrice da ogni richiesta avanzata a qualsivoglia titolo da terzi in tal senso.

ART. 12 - ASSICURAZIONI.

12.1) Fermo restando quanto previsto nel precedente articolo 11) – Custodia dell'Immobile - la Conduttrice dichiara e garantisce di aver stipulato con primaria compagnia di assicurazione, apposite polizze assicurative che s'impegna a rinnovare

per tutta la durata del presente contratto:

a) copertura del cosiddetto '**Rischio Locativo**', al fine di fornire garanzia alla Locatrice medesima in caso di incendio o di altro evento appositamente previsto in polizza, quando ricorra responsabilità della Condittrice per i danni subiti dai locali e dagli impianti tenuti in locazione; tale polizza ha le seguenti caratteristiche:

i. il massimale non inferiore ad **Euro** _____ pari al costo di ricostruzione (o valore di mercato) stimato nella perizia asseverata del Dott. Pierpaolo IMPERIAL del 30 luglio 2015 (data del verbale di asseverazione della perizia).

b) copertura della **Responsabilità Civile verso terzi e prestatori d'opera**, a garanzia dei danni provocati a terzi per lesioni personali e danni a cose o animali; tale polizza avrà le seguenti caratteristiche:

i. un massimale non inferiore ad **Euro 1.500.000,00**;

ii. espressa inclusione di Structure nel "novero degli Assicurati";

iii. espressa e puntuale descrizione del rischio, ossia dell'attività svolta nell'immobile condotto in locazione;

iv. clausola "Proprietà/conduzione/manutenzione/uso di immobili e relativi impianti";

v. dovrà espressamente comprendere la clausola di "operatività a primo rischio" in caso di esistenza di analoga assicurazione stipulata da Structure;

12.2) Entrambe le polizze dovranno riportare la seguente clausola: " La presente copertura dovrà prevedere espressamente l'impegno della compagnia di assicurazioni di:

i. Non consentire alcuna cessazione, variazione, riduzione della copertura e delle garanzie prestate, se non con il consenso di Structure;

ii. Comunicare a Structure, secondo le modalità di cui al successivo art. 24) – Comunicazioni - l'eventuale mancato pagamento del premio di proroga o di regolazione; in questo caso, Structure si riserva la facoltà di subentrare nella contraenza delle polizze.

iii. Resta inteso che la presente clausola non altera il diritto dell'assicuratore di recedere dal contratto ai sensi del codice civile e delle condizioni di polizza, con l'impegno a indirizzare l'avviso di recesso, oltre al contraente, anche e contestualmente a Structure, con il preavviso dovuto ai sensi di polizza.

12.3) La Condittrice, consegna qui ed ora copia delle polizze e si impegna a trasmettere alla Locatrice copia delle quietanze relative ai periodici rinnovi entro quindici giorni dal rilascio delle stesse da parte della Compagnia Assicuratrice.

ART. 13 - DEFINIZIONE DI MANUTENZIONE, MESSA A NORMA ED ADEGUAMENTO.

13.1) Le Parti si danno reciprocamente atto che sono da intendersi:

a) interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria dell'Immobile quelli individuati nell'art. 31 della Legge n. 457/1978, così come sostituita dall'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e nella deliberazione della Giunta regionale n. 1759 del 5.12.2014.

b) interventi di messa a norma e di adeguamento dell'Immobile e degli impianti locati quelli, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, di cui alle seguenti norme: (I) Legge n. 13 del 9 gennaio 1989 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati); (II) Legge n. 46 del 5 marzo 1990 (Norme per la sicurezza degli impianti) così come modificata dal Decreto Ministeriale n. 37 del 22 gennaio 2008; (III) Legge n. 10 del 9 gennaio 1991

(Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale) così come modificato dal Decreto Legislativo n. 192 del 2005 e dalla Legge n. 99 del 2009; (IV) D.P.R. n. 412 del 1993 (Regolamento per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici) in parte abrogato dal Decreto Legislativo n. 192 del 2005 e modificato dalla Legge n. 10 del 9 gennaio 1991; (V) Decreto Legislativo n. 81 del 2008 (Attuazione dell'art. 1 della Legge n. 123, 3 agosto 2007, in materia di tutela e sicurezza sui luoghi di lavoro) così come aggiornato dal Decreto Legislativo 3 agosto 2009, n. 106).

ART. 14 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE, MESSA A NORMA E ADEGUAMENTO DELL'IMMOBILE, DEGLI IMPIANTI E DELLE ATTREZZATURE.

14.1) Le Parti si danno reciprocamente atto che con il presente articolo vengono disciplinate le modalità di esecuzione e di assunzione dei relativi oneri tra la Locatrice e la Condittrice, riguardo agli interventi di manutenzione, adeguamento e messa a norma dell'Immobile e degli impianti locati nonché delle attrezzature presenti nei locali oggetto del presente contratto. La Locatrice consegna qui ed ora alla Condittrice, che l'accetta senza riserva, copia delle certificazioni di legge relative agli impianti.

14.2) Relativamente all'Immobile, la Condittrice si obbliga ad eseguire, a proprie cura e spese, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria. Sono altresì a carico della Condittrice gli interventi di messa a norma ed adeguamento, anche se imposto dalla futura normativa e comunque riguardante o riconducibili la specifica attività esercitata dalla Condittrice.

14.3) Relativamente all'Immobile, la Locatrice si obbliga ad eseguire unicamente gli interventi di manutenzione straordinaria delle strutture portanti e della copertura.

14.4) Fermo quanto già previsto dal precedente art. 14.3), anche la restante manu-

tenzione straordinaria del fabbricato è a carico della Locatrice, che, tuttavia, tenuto conto del complessivo rapporto di equilibrio del presente contratto, vi farà fronte alla luce di quanto appresso.

La Locatrice, infatti, si impegna a redigere periodicamente la “Programmazione pluriennale degli interventi di manutenzione straordinaria” – che comprenderà anche l’Immobile qui concesso in locazione – in funzione dei contenuti della Relazione Annuale di cui al successivo art. 15).

In esito alla Programmazione di cui sopra – e dunque anche in base alle proprie evidenze di bilancio e disponibilità finanziarie, ma anche previa valutazione tecnica degli uffici competenti – la Locatrice si impegna a realizzare gli interventi di manutenzione straordinaria ulteriori rispetto a quelli di cui al precedente punto 14.3).

Le Parti si danno dunque reciprocamente atto che la clausola di cui appena sopra verrà interpretata ed attuata secondo buona fede ed in relazione alle future circostanze concrete ma anche tenuto conto delle condizioni contrattuali complessive qui pattuite.

Le manutenzioni straordinarie che la Condittrice medesima intendesse eseguire con tempistiche differenti da quelle previste dalla suddetta “Programmazione”, potranno comunque essere effettuate dalla Condittrice; quest’ultima, previa comunicazione secondo le modalità di cui al successivo art.24, e conseguente autorizzazione da parte della Locatrice, potrà dunque procedere all’esecuzione dei lavori, a proprie cure e spese.

14.5) Per quanto attiene la dotazione impiantistica, le spese relative alla manutenzione ordinaria degli impianti cosiddetti “civili”, nonché di quelli identificati con lettera B ed opportunamente evidenziati in azzurro nell’allegato sub - B al presente contratto, parte integrante della perizia asseverata, sono a carico della Condittrice,

che si impegna ad eseguirla a proprie cure e spese nel rispetto delle normative vigenti e comunque in modo tale da garantirne la completa funzionalità nel tempo.

14.6) Per quanto attiene la dotazione impiantistica, le spese relative alla manutenzione straordinaria degli impianti cosiddetti “civili”, nonché di quelli identificati con lettera B –ed opportunamente evidenziati in azzurro nell’elenco allegato sub B al presente contratto, parte integrante della precitata perizia asseverata, sono a carico della Locatrice.

Le spese afferenti gli interventi di cui appena sopra potranno essere anticipate dalla Condittrice, che potrà quindi procedere sotto la propria esclusiva responsabilità all’esecuzione dei lavori. La Condittrice potrà compensare con il canone di locazione le spese sostenute per l’esecuzione dei predetti lavori. Il tutto, previo rispetto del seguente iter procedurale:

- a) la trasmissione da parte della Condittrice – nel rispetto delle modalità previste nel successivo art. 24) - alla Locatrice di formale richiesta di autorizzazione contenente l’indicazione della tipologia di intervento;
- b) comunicazione da parte di Structure alla Condittrice delle prescrizioni relative alla procedura da adottare per l’individuazione dell’impresa esecutrice delle opere anche tenuto conto delle norme in materia di evidenza pubblica e all’accordo sottoscritto tra Vallée d’Aoste Structure e Regione Valle d’Aosta in data 30 giugno 2016 *“Convenzione, nell’ambito della Legge Regionale 18 Giugno 2004, n. 10, per il finanziamento di interventi di realizzazione, riqualificazione e sviluppo di immobili a destinazione produttiva”*.
- c) esame da parte di Structure della documentazione pervenuta e richiesta di eventuali precisazioni e/o integrazioni documentali.
- d) rilascio di formale autorizzazione scritta da parte di Structure con indicazione

dell'importo ammesso alla compensazione.

Le Parti si danno reciprocamente atto che la compensazione del canone con le spese per l'esecuzione dei lavori equivale al loro pagamento, e quindi va assoggettata dal Conduttore ad Iva secondo il disposto dell'art. 3 del DPR 633/1972 e s.m.i., con le modalità dell'art. 6 DPR 633 suddetto; pertanto la Condittrice emetterà una fattura assoggettata ad Iva per ogni importo che potrà compensare, in data in cui avverrà la compensazione; tale fattura sarà corredata del dettaglio degli interventi eseguiti e precedentemente autorizzati. Si precisa che, ai fini dell'ammissibilità della spesa sostenuta, a compensazione, dovranno essere trasmessi alla Locatrice le certificazioni di conformità da parte dell'esecutore, il certificato di regolare esecuzione o collaudo da parte della direzione dei lavori, gli elaborati tecnici, gli originali delle fatture (di cui si acquisirà copia) e la relativa quietanza di pagamento, accertandone l'avvenuta liquidazione delle stesse tramite bonifico bancario, attraverso l'acquisizione delle pezze giustificative.

Ad eccezione del caso di risoluzione anticipata del contratto per causa imputabile in via esclusiva alla Locatrice, resta inteso che la quota di spesa che non sia stato possibile compensare alla conclusione del contratto resterà a carico della Condittrice stessa.

Fermo quanto appena sopra ed ai soli fini operativi, la Condittrice dovrà eseguire sotto la propria responsabilità le manutenzioni straordinarie degli impianti, senza nulla poter domandare alla Locatrice, che viene anzi manlevata dalla Condittrice stessa da qualunque domanda risarcitoria avanzata anche da terzi.

14.7) In caso si rendessero necessari interventi di somma urgenza, la Condittrice potrà procedere all'esecuzione degli stessi a proprie cura e spese, informando previamente la Locatrice secondo le modalità di cui al successivo art.24 - Comunicazioni.

Verrà valutata dalla Locatrice e caso per caso la possibilità che tali spese siano ammesse o meno alla procedura di compensazione.

14.8) La manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature evidenziate in verde nell'allegato B del presente contratto è ad esclusivo ed integrale carico della Condittrice, che si impegna ad eseguirla a proprie cure e spese nel rispetto delle normative vigenti e comunque in modo tale da garantirne la completa funzionalità nel tempo.

14.9) La Condittrice prende atto e dichiara che l'obbligo di manutenzione ordinaria sulla stessa qui posto, dovrà essere curata con modalità e tempestività tali da conservare quanto locato in condizioni idonee a permettere il suo utilizzo per tutta la durata del contratto e per gli scopi ivi previsti, con ciò rinunciando a future eccezioni relative al raggiunto limite fisiologico della vita tecnica dei beni stessi.

14.10) In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui ai punti 14.2) e 14.5) precedenti la Locatrice avrà la facoltà di eseguire, a propria cura gli interventi di competenza della Condittrice, la quale si impegna fin d'ora al pagamento integrale delle spese per i detti interventi entro e non oltre quaranta giorni dalla presentazione della richiesta di rimborso, secondo le modalità di cui al successivo art. 24) – Comunicazioni - della documentazione contabile. In caso di mancato rimborso delle precitate spese, Structure avrà facoltà di incamerare, in tutto o in parte e per i corrispondenti importi, il deposito cauzionale di cui al precedente articolo 9).

14.11) Le Parti convengono che la Condittrice sia in ogni caso l'unica responsabile per eventuali danni, diretti o indiretti, causati a terzi o che possano derivare dal mancato, ritardato od incompleto adempimento degli obblighi di cui al precedente punto 14.2) e 14.5). La Condittrice, pertanto, si impegna sin d'ora a tenere indenne e manleva la stessa Locatrice da ogni richiesta avanzata a qualsivoglia titolo da terzi.

14.12) Resta peraltro inteso tra le Parti che tutti gli interventi di manutenzione e di messa a norma e adeguamento di cui sopra rimarranno di esclusiva proprietà della Locatrice senza che la stessa debba corrispondere alcunché alla Conduttrice.

ART. 15 - STATO DELL'IMMOBILE.

15.1) La Conduttrice si impegna a trasmettere alla Locatrice, entro il 31 gennaio di ciascun anno una relazione sullo stato dell'Immobile e degli impianti locati, allegando la documentazione significativa e dedicando capitoli particolari a:

I) interventi di manutenzione, adeguamento e messa a norma dell'Immobile locato eseguiti nell'anno solare trascorso;

II) interventi di manutenzione, adeguamento e messa a norma dell'Immobile locato da eseguire nell'anno entrante;

III) controlli e verifiche richiesti dalla vigente normativa su ambiente e sicurezza.

Tale relazione dovrà inoltre contenere il numero di dipendenti presenti all'inizio e alla fine dell'anno solare nonché il numero medio di dipendenti presenti durante l'anno.

ART. 16 - CESSIONE DELL'IMMOBILE.

16.1) Le Parti si danno reciprocamente atto che qualora la Locatrice intenda vendere quanto qui locato, troverà applicazione la procedura di cui all'art. 13, comma 8, della Legge Regionale n. 12 del 10 aprile 1997, così come sostituito dall'art. 4 delle Legge regionale n. 8 del 22 marzo 2000, purché la Conduttrice sia in regola con il pagamento dei canoni.

ART. 17 - VISITE DELL'IMMOBILE.

17.1) La Locatrice, tramite un suo incaricato e dopo preavviso anche telefonico, potrà liberamente accedere, ispezionare e controllare l'Immobile locato, senza necessità di motivazione, pur nel rispetto delle norme di sicurezza imposte dalla Conduttrice e

che la Locatrice si impegna a rispettare, per:

- a) constatare le modalità d'uso e per ogni verifica ritenuta necessaria;
- b) accompagnare visitatori terzi, in caso di sopralluoghi tecnici o di intervenuta disdetta del contratto di locazione o di avvio di procedure di cessione dell'Immobile

ART. 18 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE.

18.1) Al termine della locazione la Condottrice restituirà alla Locatrice l'Immobile locato nello stato di integrità e buona funzionalità, rispondendo di ogni deficienza o degrado, fatto salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso, avuto riguardo agli obblighi di manutenzione gravanti sulla Condottrice ai sensi del precedente articolo 14).

18.2) La riconsegna sarà eseguita in contraddittorio fra le Parti con redazione di apposito verbale. L'eventuale restituzione in violazione della descritta procedura non produrrà effetto liberatorio per la Condottrice.

ART. 19 - RITARDATA CONSEGNA DELL'IMMOBILE.

19.1) La Condottrice s'impegna a restituire l'Immobile in buono stato, salvo il normale deterioramento od il consumo risultante dall'uso del bene in conformità del contratto sottoscritto.

19.2) In caso di ritardata riconsegna dell'Immobile e degli impianti locati, la Condottrice sarà tenuta a corrispondere il canone pro-rata in proporzione all'ulteriore periodo di indebita detenzione, gravato dall'applicazione di una penale pari al quindici per cento del canone pro rata dovuto e fatto comunque salvo il diritto per la Locatrice di pretendere il maggior danno.

ART. 20 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA.

20.1) Le Parti concordemente convengono che l'inadempimento da parte della Condottrice anche di una sola delle obbligazioni previste dagli articoli 3 (divieto di mu-

tamento della destinazione dell'Immobile), 8.2) (mancato e/o ritardato pagamento); 9 (fideiussione o deposito cauzionale); 27 (codice etico) comporterà la risoluzione del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 codice civile e la Condittrice sarà tenuta, in ogni caso, al risarcimento dei danni patiti dalla Locatrice.

A tal fine, si conviene, che la Locatrice dovrà comunicare alla Condittrice, a pena di decadenza, l'intenzione di avvalersi della presente clausola entro quaranta giorni dal verificarsi dell'inadempimento o, in alternativa, dal momento in cui Structure ne ha avuta piena conoscenza e che l'effetto risolutivo si produrrà di diritto in conseguenza della ricezione di tale comunicazione.

Le Parti precisano che l'eventuale mancata attivazione della presente clausola non avrà altro ed ulteriore significato rispetto a quello suo proprio ed in particolare non costituirà silenzio assenso, acquiescenza né rinuncia ad eventuali future attivazioni della stessa da parte della Locatrice per successivi inadempimenti.

Le Parti, infine, precisano che tale sanzione si pone quale alternativa alla clausola penale, di cui all'articolo precedente, e non si cumula alla stessa.

ART. 21 - OPZIONE D'ACQUISTO DELLE ATTREZZATURE.

21.1) Nell'ambito del contratto di locazione immobiliare di cui sopra, Structure concede alla Condittrice, che accetta, il diritto di opzione sull'acquisto delle attrezzature evidenziate in verde nell'elenco qui allegato sub "B" (allegato estrapolato da perizia predisposta in occasione di conferimento beni a SVDA).

Con riferimento alle suddette attrezzature oggetto di patto di opzione, la Condittrice dichiara di essere in possesso di tutta la documentazione di legge e di aver correttamente mantenuto negli anni suddette attrezzature, secondo le disposizione di legge vigenti in materia e la buona regola.

L'opzione è concessa a titolo oneroso, trovando ragione e compenso nel complessivo

assetto di diritti e obblighi reciproci dedotto nel presente contratto e dovrà essere esercitata entro e non oltre tre anni dalla sottoscrizione del presente contratto (anche in più date, con individuazione dei beni e dei corrispettivi) con comunicazione pervenuta a Structure nei modi di cui al successivo art. 24) ed il prezzo viene sin da ora stabilito in complessivi **Euro** _____ oltre ad IVA.

L'opzione potrà essere validamente esercitata, anche parzialmente ed anche in differenti occasioni, solo entro il termine perentorio di tre anni dalla sottoscrizione del presente contratto.

Resta inteso che, anche per esigenze di natura pratica, l'esercizio del diritto di opzione potrà avvenire anche solo parzialmente, ma ciò solo per i macchinari il cui valore sia individualmente quantificato nella più volte citata perizia redatta dal Dott. Pierpaolo IMPERIAL.

La dichiarazione di esercizio del diritto di opzione è irrevocabile dal momento della sua ricezione e la sua efficacia è subordinata al versamento del 100% del prezzo convenuto e alla contestuale trasmissione della documentazione attestante l'avvenuto pagamento irrevocabile del prezzo; in difetto di tale contestuale trasmissione documentale, l'esercizio del diritto è insanabilmente privo di effetto alcuno.

Fermo quanto sopra, le Parti convengono che il corrispettivo pagato dalla Conduttrice per l'affitto delle attrezzature sino alla data del perfezionamento dell'acquisto attraverso l'esercizio del diritto di opzione, verrà imputato , a titolo di acconto sul prezzo nella misura del 50%, così riducendone proporzionalmente il prezzo.

ART. 22 - TUTELA DEI DATI PERSONALI.

22.1) Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23 del D.lgs. 196/2003, le Parti, come sopra rappresentate, dichiarano:

a) di essere state rispettivamente informate circa le finalità, le modalità ed i titolari di

trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi nonché i diritti di cui all'art. 13 della Legge medesima;

b) di conferire il proprio consenso al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e delle modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di Legge.

ART. 23 - RINVIO.

23.1) Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto di locazione, si applicheranno le disposizioni della Legge n. 392/1978 nonché, in quanto compatibili, le disposizioni del codice civile.

ART. 24 - COMUNICAZIONI.

24.1) Qualsiasi comunicazione relativa al presente contratto deve essere effettuata per iscritto, a mezzo lettera raccomandata A.R. o P.E.C. e si intende efficacemente e validamente eseguita al ricevimento della stessa presso le rispettive sedi societarie, quali risultanti al momento della trasmissione dai Pubblici Registri.

ART. 25 - REGIME FISCALE E SPESE CONTRATTUALI.

25.1) La Locatrice dichiara di optare per la fatturazione del canone di locazione in ambito Iva; l'imposta di registro, ancorché anticipata dalla Locatrice, verrà ripartita in quote uguali con la Conduttrice, la quale provvederà al rimborso della quota di sua spettanza dietro presentazione della documentazione di avvenuto versamento.

La Locatrice si riserva la facoltà di operare scelte ed opzioni di regime fiscale e di modalità di tassazione consentite dalla Legge, presente e futura. Le altre spese, imposte e tasse relative al presente contratto sono convenute a carico di entrambe le Parti, in quote uguali.

ART. 26 - FORO COMPETENTE.

26.1) Per ogni eventuale controversia nascente connessa o comunque derivante dal presente contratto, che non fosse possibile comporre amichevolmente, comprese quelle relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, è competente in via esclusiva il Foro di Aosta.

ART. 27 - OBBLIGHI RELATIVI AL CODICE ETICO.

27.1) La Condittrice prende atto che la Locatrice ha adottato un Codice Etico contenente i principi e i valori che devono ispirare il comportamento di chiunque agisca per la stessa.

27.2) Con la sottoscrizione del presente contratto, la Condittrice dichiara espressamente di aver preso visione di detto Codice Etico e di condividerne il contenuto, obbligandosi al rispetto di quanto ivi indicato nei suoi rapporti con la Locatrice.

27.3) Resta inteso che, in caso di inosservanza di uno qualunque dei comportamenti previsti dalle disposizioni del Codice Etico, la Locatrice, fermo restando il diritto di risarcimento del danno, avrà la facoltà di considerare risolto il contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

ART. 28 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

28.1) Ai sensi del Decreto-Legge 23 dicembre 2013, n. 145 convertito con modificazioni dalla Legge 21 febbraio 2014, n. 9 (in G.U. 21/2/2014, n. 43) e della Legge Regionale n.26/2012 la Condittrice dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa all'attestazione della prestazione energetica degli edifici; comprensiva dell'Attestato di certificazione energetica, ivi allegato al presente contratto sotto la lettera C).

Le Parti si danno reciprocamente atto del fatto che la sottoscrizione del presente contratto è frutto di approfondita negoziazione.

Il presente contratto, redatto in duplice originale, si compone di _____ articoli e

Bozza contratto standard immobili agricoli da pubblicare nel sito SVdA

_____ pagine (allegati esclusi); ogni patto contrario o aggiunto al presente contratto dovrà essere approvato per iscritto.

Letto ed approvato dalle Parti viene oggi così sottoscritto.

Aosta li, _____ 2017.

ALLEGATI:

A) Planimetrie;

B) Estratto da perizia asseverata con elenco impianti di tipo B evidenziati in azzurro e attrezzature oggetto di opzione di acquisto evidenziate in verde (ex.art. 21)

C) Attestato di prestazione energetica

per la Locatrice – L'Amministratore Delegato - Ing. Thierry Massimo Rosset

per la Conduttrice – Il Presidente - Sig.
