

CONVENZIONE PER L'AFFITTANZA AD USO FLOROVIVAISTICO DEL  
COMPLESSO SERRICOLO SITO IN CASCINA SOFIA

AI SENSI DELL'ART.45 DELLA LEGGE 3 MAGGIO 1982, N. 203

CEM Ambiente S.p.A. (di seguito anche semplicemente CEM), con sede in Cavenago di Brianza località C.na Sofia (C.F. 03965 170 156 - P. IVA 03017 130968), rappresentato dal Direttore Generale Ing. Massimo Pelti, nato a Bari (BA) il 20. 11.1954 (c.f. PLT MSM 54520 A662S), abilitato alla sottoscrizione del presente atto in forza dell'art. 35 del vigente statuto consortile;

E

..... (di seguito anche semplicemente .....), con sede in ..... a — ..... (P. IVA ..... e C.F. ....), iscritta al registro della CCIAA con la qualifica di “.....”, rappresentata dal legale rappresentante sig. ...., nato a ..... il ..... (c.f. ....), abilitato alla sottoscrizione del presente atto;

PREMESSO

- che il CEM è proprietario di un'area in Comune di Cavenago di Brianza costituita da ca. 23 pertiche milanesi di terreno agricolo e da un complesso sericolo di circa 1946 mq.;
- che ....., ha inoltrato formale richiesta per ottenere in affitto l'area di che trattasi per lo svolgimento di attività florovivaistiche;
- che le parti intendono regolare il futuro rapporto con la

sottoscrizione della presente convenzione-contratto ai sensi dell'art. 45 della Legge 203/ 1982, in deroga alla disciplina di legge; tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 CEM Ambiente S.p.A. concede in affitto, nello stato di fatto in cui si trova, a ....., che accetta, parte degli immobili adibiti a complesso serricolo, tutti in Cavenago di Brianza, costituiti da:

- un terreno da adibire a vivaio di circa 23 pertiche milanesi, censito catastalmente al foglio 19, mappale 75 - parte, come meglio individuato nella planimetria che si allega sub "A1" alla presente convenzione a formarne parte integrante;
- n.2 corpi serra con dimensioni in pianta di 28.00x30.00 mt. e n. 1 corpo avanserra con dimensioni in pianta di 9.50x28.00 mt., entrambi censiti catastalmente al foglio 19, mappale 102, per una superficie complessiva di circa 1946 mq., meglio individuati nella planimetria che si allega sub "A2" alla presente convenzione a formarne parte integrante;

L'affidamento si riferisce all'intero complesso delle aree e dei beni nello stato di fatto in cui si trovano risultante da specifico verbale di immissione in possesso ed include il diritto d'uso, a titolo non esclusivo, di locali destinati a servizi igienici di proprietà di CEM. Le parti, come sopra costituite, danno atto del buono stato dei beni, delle aree e dei locali, che vengono ritenuti pienamente idonei e rispondenti all'uso convenuto; analogamente danno atto della piena e

completa funzionalità degli impianti meccanici e tecnologici, quali - a puro titolo esemplificativo e non esaustivo - le aperture aerazione, i portoni scorrevoli, il telaio strutturale, i teli antigrandine, gli impianti elettrici e gli impianti idrici (ad eccezione dell'impianto termico, non attivo);

Art. 2 La convenzione-contratto, è stipulata, per la durata di quindici anni, dal 1° ottobre 2024 al 30 settembre 2039, data in cui si intenderà concluso senza bisogno di disdetta che si intende data ed accettata ora per allora. Prima della scadenza del termine sarà facoltà delle parti accordarsi per un eventuale rinnovo.

Art. 3 Il canone per l'affittanza del complesso di beni meglio individuati al precedente art. 1, viene stabilito forfettariamente in € ..... (...../00) mensili iva esente ai sensi dell'art. 10 n. 8 DPR 633/72.

Art. 4 Sono escluse dal suddetto canone tutte le spese relative alla realizzazione degli allacciamenti occorrenti per l'attività non- che quelle per le utenze che saranno attivate dall'affittuario (riscaldamento, luce, acqua, telefoni, etc.), spese tutte che rimangono a pieno ed esclusivo carico del conduttore così come ogni rischio e responsabilità derivante da interruzioni nell'erogazione delle relative utenze.

L'ipotesi di utilizzo di acqua per irrigazione a valere sulla fornitura in capo a CEM da parte del Consorzio Villoresi sarà oggetto di un eventuale accordo separato previa le necessarie verifiche tecniche.

Art. 5 Gli importi complessivi, come determinati nel precedente art. 3,

saranno soggetti ad indicizzazione annua in misura pari al 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati.

Art. 6 Il pagamento del canone annuo sarà effettuato, per anni solari, in tre rate posticipate di pari importo scadenti rispettivamente il 30 aprile, il 31 agosto ed il 10 novembre di ciascun anno. In caso di ritardato pagamento il conduttore si impegna a versare a CEM Ambiente S.p.A. gli interessi di legge.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese e/o eccezioni del conduttore, qualsiasi ne sia il titolo.

Art. 7 Il conduttore potrà esercitare esclusivamente attività connesse alla produzione florovivaistica ed alle correlate attività di trasformazione, nel rispetto della vigente normativa legislativa e regolamentare (autorizzazioni comunali, sanitarie, etc.).

Art. 8 Il conduttore non potrà né subaffittare i beni locati, né cederli, né trasferire ad altri, direttamente od indirettamente, la presente convenzione, in tutto o in parte, nemmeno sotto apparenza di procura di società o di contratto di sorta o di comodato, per nessun titolo o ragione. L'inosservanza di quanto sopra comporterà la risoluzione della presente convenzione ex art. 1465, C.C.

Art. 9 L'esecuzione di eventuali interventi di trasformazione leggera del suolo e/o degli impianti e delle opere strutturali da parte del conduttore e/o ulteriori interventi migliorativi sui beni oggetto di convenzione saranno consentiti previa autorizzazione scritta di CEM. Gli interventi dovranno essere conformi alle disposizioni delle leggi urbanistiche. Il conduttore rinuncia sin d'ora a qualsiasi diritto o pretesa verso CEM per la realizzazione degli interventi migliorativi e/o integrativi sopra descritti. In caso contrario avrà l'obbligo, a semplice richiesta del CEM, della remissione in pristino, a proprie spese. In ogni caso i beni e le proprietà di cui al presente contratto dovranno essere restituiti in buono stato di conservazione, fatta salva l'usura dovuta al normale utilizzo degli stessi, pena il risarcimento del danno.

Art. 10 Il conduttore è responsabile del corretto utilizzo dei beni affidati e della puntuale manutenzione e mantenimento delle aree, includendosi in tale impegno, l'onere di effettuare i tagli dell'erba nelle zone affittate, pure se non utilizzate in via diretta per l'attività florovivaistica. In particolare, il conduttore è tenuto ad adottare tutti gli accorgimenti e gli adempimenti atti a garantire l'integrità dei beni e delle aree (quali, a titolo puramente esemplificativo, la corretta e tempestiva stesura della rete anti-grandine), per i quali è responsabile nei confronti del CEM e di terzi.

Il conduttore è inoltre pienamente e totalmente responsabile dell'attività esercitata presso gli immobili e i beni di cui all'art. 1, rimanendo a suo completo carico ogni onere e responsabilità per l'esecuzione degli interventi atti a mettere in sicurezza i soggetti che andranno ad utilizzare le aree oggetto del presente contratto (cfr. in

particolare gli eventuali interventi da realizzare sulle vetrate in relazione alle attività svolte all'interno della stessa ed al D.Lgs 81/2008 e successive integrazioni. In relazione a quanto sopra il conduttore è tenuto a sottoscrivere idonee polizze assicurative per le responsabilità RCT e RCO connesse all'attività svolta, con un massimale non inferiore a 5 mln di euro per singolo sinistro. Copia di tali polizze dovrà essere consegnata a CEM entro 30 gg. dalla sottoscrizione del presente atto.

Art. 11 La titolarità di tutte le manutenzioni ordinarie rimane a pieno ed esclusivo carico al conduttore, che si impegna a stipulare idonei contratti di manutenzione con particolare riferimento al mantenimento a norma degli impianti elettrici.

Fatto salvo quanto precisato dal precedente art. 10 in ordine alla titolarità in capo al conduttore di tutti gli eventuali interventi - ordinari e straordinari - connessi alla messa in sicurezza ed alla manutenzione delle vetrate della serra, le parti concordano che eventuali interventi di manutenzione straordinaria da realizzare sugli impianti e/o sulle attrezzature locati, in deroga all'art. 1621 codice civile, dovranno essere preventivamente valutati di comune accordo al fine di stabilire modalità di intervento e ripartizione dei relativi costi, mentre gli interventi di manutenzione straordinaria relativi agli immobili rimangono a carico del CEM.

Art. 12 Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare le aree ed i locali affittati.

Art. 13 E' data facoltà al conduttore di recedere anticipatamente dalla presente convenzione per l'insieme dei beni concessi in uso, dandone preavviso almeno semestrale a mezzo di lettera racco-

mandata r.r.

Art. 14 In caso di gravi e/o ripetute inadempienze, così come nel caso di mancato pagamento di 3 rate nei termini previsti dal precedente art. 6, CEM Ambiente, previa diffida e messa in mora potrà risolvere unilateralmente il presente contratto rivalendosi sulla cauzione prestata dal conduttore di cui al successivo art. 15.

Art. 15 A garanzia del rispetto delle disposizioni contrattuali, con particolare riferimento a quanto previsto dal precedente art. 6, l'affittuario si obbliga - entro 15 gg. dalla data di sottoscrizione del presente contratto - a costituire cauzione definitiva, mediante polizza fideiussoria bancaria di durata pari al contratto, recante 1e seguenti clausole a tutela del CEM: - espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore prin cipale; - rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, c. 2, cod.civ.; - operatività entro 15 gg a semplice richiesta scritta del CEM.

Art 16 Le spese per la registrazione del presente contratto sono a carico del conduttore e del locatore in misura del 50% ciascuno. Ai fini della registrazione le parti danno atto che il valore del presente contratto è pari a complessivi .....

Si richiede espressamente l'esenzione dall'imposta di bollo prevista dall'art. 25, tabella allegata B de1 DPR 26/ 10/ 1972, n. 642, come introdotto dall'art. 28 de1 dpr 30/ 12/ 1982, 955.

Art. 17 Rimangono a carico del conduttore tutte le franchigie eventualmente esistenti nelle polizze assicurative dell'ente locatore riguardanti le aree e gli immobili locati.

Art. 18 Le parti ribadiscono che la presente convenzione, stipulata

ai sensi dell'art. 45 della legge n. 203/ 1982 è regolata dai patti assunti e sottoscritti, anche in deroga a norme di legge.

Art. 19 Sottoscrive la presente convenzione, che ai sensi dell'art. 45 della legge 203/ 1982 produce tutti gli effetti derogativi di norme di legge, il rappresentante dell'organizzazione professionale agricola di appartenenza dell'Azienda ..... e precisamente della ..... di .....

Art 20 Il conduttore autorizza il CEM al trattamento dei propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi al rapporto instaurato con la presente convenzione (D.Lgs. 196/ 2003).

Letto confermato e sottoscritto.

Cavenago di Brianza, .....

Allegati.

"A1" estratto mappa fg. 19 particella 75

"A2" estratto mappa fg. 19 particella 102

p. CEM Ambiente Spa

p. l'affittuario .....

Le parti, ai sensi dell'art. 1341 c.c. dichiarano di approvare espressamente le condizioni risultanti dagli articoli 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 15 e 17.

Cavenago di Brianza, .....



p. CEM Ambiente Spa

p. l'affittuario .....