

CONTRATTO DI LOCAZIONE

FRA

ASPEM RETI S.r.l., cod. fiscale n. 02747480123, PEC pec.segreteria@pec.aspemreti.it, tel. 0332/1610545, rappresentata dall' Amministratore Unico, Sig. Alfonso Minonzio, nato a Varese il 20/11/1953, domiciliato per la sua funzione presso la sede della Società in Varese, via Cairoli n. 6, che agisce per quanto infra in forza di legge e di Statuto societario, nonché in esecuzione dei provvedimenti di seguito citati, (di seguito anche solo ASPEM Reti o Locatore)

E

IMPRESA SANGALLI GIANCARLO & C. S.r.l., cod. fiscale n. 07117510151, P.IVA n. 00847160967, PEC sangalli@pec.sedevirtuale.it, TEL. 039/2021986 con sede legale in Monza, Viale Enrico Fermi n. 35, in persona del suo Consigliere delegato Sig. Domenico Inga, nato a Milano il 28/06/1954, C.F. NGIDNC54H28F205S, domiciliato, per la carica, presso la sede della Società operativa medesima (di seguito anche solo SANGALLI o Conduttore o Locatario)

di seguito congiuntamente **le Parti**

PREMESSO CHE

- ASPEM RETI Srl, (società ad esclusiva e totale partecipazione pubblica comunale, nata nel 2002, a seguito di scissione proporzionale da ASPEM S.p.A., all'epoca interamente partecipata da soci pubblici, per sviluppare le attività previste da art. 113, comma 13, del D.Lgs. n. 267 del 2000, alla luce del rinvio operato da art. 35, comma 9, della Legge n. 448 del 2001) svolge l'attività di messa a disposizione al/ai gestore/i dei servizi pubblici locali, di reti, impianti e dotazioni patrimoniali afferenti i servizi gas, acqua ed igiene urbana, nonché l'attività di realizzazione di nuovi investimenti infrastrutturali;
- in esecuzione ed attuazione della deliberazione del Consiglio Comunale di Varese n. 56 del 21.11.2018, il Comune ha dato avvio all'affidamento in appalto del servizio di raccolta e trasporto di rifiuti urbani mediante procedura ristretta, stabilendo per lo stesso una durata quinquennale;
- il Comune di Varese, con bando pubblicato in data 31/12/20218 ha indetto la procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento del servizio di raccolta e trasporto dei rifiuti urbani, delle connesse prestazioni accessorie di igiene urbana e di gestione dellaTARI;
- la Società SANGALLI è risultata aggiudicataria della suddetta procedura e in data 23/12/2021 ha sottoscritto con il Comune di Varese il contratto avente ad oggetto il

- servizio di raccolta e trasporto dei rifiuti urbani, le connesse prestazioni accessorie di igiene urbana e di gestione della TARI – CIG 7750783478;
- per lo svolgimento del servizio la Società SANGALLI dovrà avvalersi della Piattaforma Ecologica Comunale di proprietà del Locatore, come indicato nel Capitolato d'Appalto (all.4);
- le parti intendono quindi procedere alla sottoscrizione di un contratto di locazione commerciale avente ad oggetto i terreni, gli immobili di proprietà del Locatore come infra meglio identificati, da utilizzare per lo svolgimento dell'attività di raccolta dei rifiuti urbani (di seguito anche solo le Aree);
- detto contratto è quindi funzionalmente collegato all'appalto quinquennale che ha visto il Conduttore aggiudicatario dei servizi di raccolta e trasporto dei rifiuti urbani indetto dal Comune di Varese;

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – PREMESSE E ALLEGATI

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2 – OGGETTO – PIANO DI INDAGINE CONONSCITIVA

ASPEM RETI Srl concede in locazione a IMPRESA SANGALLI GIANCARLO &C Srl, l'immobile di mq. 4.990,00 circa di superficie coperta e scoperta, sito in Varese, via dell'Ecologia n. 1 e censito catastalmente come segue:

- CATASTOTERRENI: Foglio 9, mappale 32878, sup ha 2, are 35, ca 07
Foglio 9, mappale 32878, are 14, ca 52
- CATASTO FABBRICATI: Foglio 19, mappale 32878, sub. 1; Foglio 19, mappale 32879, sub.1

Il tutto come da planimetrie che si allegano al presente contratto sub doc. 1) al fine di una migliore identificazione dei beni oggetto di locazione.

Le Parti danno atto che in data 2 e 3 marzo uu.ss., previo accordo tra le medesime, sono state eseguite indagini ambientali conoscitive sul sito a cura del Conduttore le cui campionature sono attualmente oggetto di analisi presso un laboratorio certificato. (vedi All.2, Piano di Indagine Conoscitiva).

Nel caso in cui i dati di laboratorio certificassero la presenza di valori oltre la soglia di legge di sostanze inquinanti le Parti, in concerto con la Stazione Appaltante metteranno in atto ulteriori approfondimenti d'indagine e comunque tutte le opportune iniziative e procedure secondo quanto disposto dal T.U. in materia ambientale oggi vigente.

Art. 3 – DURATA

Il contratto avrà la durata di anni 6 + 6 come da previsione normativa in tema di locazioni di beni commerciali.

L'efficacia del presente contratto è sottoposta alla condizione risolutiva della mancata riaggiudicazione dell'appalto al Condattoore allo scadere del 5° anno.

In conseguenza di quanto sopra il presente contratto, in caso di mancata riaggiudicazione, cesserà la propria efficacia allo scadere del 5° anno, coincidente con il termine dell'appalto in corso, ferma l'efficacia delle prestazioni già eseguite (art. 1360, Il comma cod. civ.).

Il tutto fatte salve le ipotesi di Risoluzione anticipata del contratto o di applicazione delle ipotesi regolate dalla Clausola Risolutiva Espressa di cui rispettivamente agli art. 36 e 37 dell'Allegato Capitolato Speciale d'Appalto che si hanno qui per integralmente richiamate e all'art. 109 del Codice degli Appalti. (vedi anche art. 15, infra)

Al termine del contratto come sopra identificato (o anche in un momento anteriore in caso di risoluzione anticipata) le Parti redigeranno in contraddittorio un verbale di riconsegna relativo allo stato dei beni e degli impianti.

In caso di ritardato rilascio il Condattoore sarà obbligato a corrispondere al Locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato in misura proporzionale al periodo di indebita occupazione.

Art. 4 – CANONE DI LOCAZIONE – RITARDATO PAGAMENTO

Il corrispettivo annuale della locazione (vedi art. 25 punto 20 del Capitolato Speciale d'appalto) è stato determinato nella somma di euro 110.000,00 (euro centodiecimila/00), da corrispondere a mezzo bonifico in rate trimestrali anticipate pari ad Euro 27.500,00 cadauna oltre IVA, alle seguenti coordinate: Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. per Azioni- IBAN: IT89 U056 9610 8020 0002 0174 X65; l'importo come sopra determinato dovrà essere corrisposto entro e non oltre il giorno 15 di ciascuno dei mesi di competenza del trimestre di riferimento

In caso di ritardato pagamento oltre quindici giorni rispetto alla scadenza indicata nel precedente paragrafo, ASPEM RETI imputerà al debitore gli interessi legali dal giorno di scadenza delle somme dovute al saldo.

Art. 5 – ADEGUAMENTO ISTAT

Le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato automaticamente, in misura pari al 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a decorrere dal secondo anno di vigenza del contratto.

Art. 6 – OMESSO PAGAMENTO

Fermo quanto previsto dall'art. 4) in tema di ritardato pagamento, il Condattoore non potrà altresì in alcun modo omettere il pagamento del canone e degli oneri accessori e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

Art. 7 – GARANZIE

A garanzia della regolare e compiuta osservanza degli obblighi assunti con il presente contratto, il Conduttore ha provveduto a depositare polizza fideiussoria n. 1863409 rilasciata da Elba Assicurazioni S.p.A. in data 06/04/2022 di importo pari ad un trimestre del canone dovuto ovvero euro 27.500,00 (euro ventisettimilacinquecento/00).

La garanzia non sarà restituita se non dopo che il Locatario avrà adempiuto a tutti gli obblighi scaturenti dal presente contratto.

Art. 8 – DESTINAZIONE D'USO- DIVIETO DI SUBLOCAZIONE

I locali e le aree scoperte di pertinenza del compendio vengono locati per il solo uso di sede operativa dell'attività aziendale del Conduttore, con divieto di mutamento di destinazione d'uso e di sublocazione a soggetti terzi.

Art. 9 – STATO DELL' IMMOBILE – CONFORMITA'

La parte conduttrice dichiara che la cosa locata si trova in un discreto stato, così come emerso nel Verbale di presa visione del 09 dicembre 2021 (All. 2).

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche e che è stato realizzato e mantenuto nel rispetto delle normative di sicurezza ed ambiente esistenti in materia

Art. 10 – ONERI DEL CONDUTTORE – MANUTENZIONE E SPESE

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata e dovrà utilizzarla con la diligenza del buon padre di famiglia e riconsegnarla alla Locatore in buono stato manutentivo salvo il normale deperimento d'uso.

Il Conduttore si obbliga all'integrale e corretto adempimento di tutte le prescrizioni di cui all'art. 61) del Capitolato d'Appalto, allegato per intero al presente contratto (All. 4) ed i cui contenuti si hanno per trascritti e riportati.

In particolare, il Conduttore si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutti gli interventi di ordinaria manutenzione disciplinati al punto 10 del medesimo articolo, che si hanno qui per integralmente riportati, nonché qualsiasi altro intervento necessario per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo.

Non provvedendovi il Conduttore, vi provvederà il Locatore addebitandone la spesa al Conduttore medesimo.

Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Il Conduttore provvederà altresì a stipulare direttamente, a propria cura e spese, i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'Immobile, quali energia elettrica, acqua potabile, gas, ecc., in conformità alle proprie specifiche esigenze.

Il Locatore, se richiesto ed in caso risultasse necessario, collaborerà con il Conduttore al fine della voltura delle necessarie autorizzazioni ad esercire il sito.

Art. 11 – RIPARAZIONI ED INTERVENTI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE

Le riparazioni ed interventi di straordinaria manutenzione saranno a carico del Locatore come per legge, fatta salva l'ipotesi di cui al paragrafo successivo.

Nel caso in cui gli interventi di manutenzione straordinaria si rendessero necessari a seguito di carenza nelle opere di ordinaria manutenzione, gli stessi verranno effettuati a cura e spese del Conduttore.

Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c. il Conduttore avrà diritto di pretendere il risarcimento del danno e/o spese e/o riduzione del canone qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

Art. 12 – INTERVENTI DI ADEGUAMENTO- ADDIZIONI E MIGLIORAMENTI

Qualora l'attività richiedesse degli interventi di adeguamento dell'immobile a normative sopravvenute in vigore di contratto connesse alla tipologia dell'attività svolta, tali interventi saranno eseguiti a cura e spese del Locatore in quanto trattasi di interventi straordinari e non ordinari.

Gli eventuali lavori eseguiti verranno acquisiti dal Locatore alla scadenza del presente contratto.

Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, non potrà essere fatta dal Conduttore, senza il preventivo assenso scritto del Locatore.

Resta inoltre convenuto che il Conduttore, a propria cura e spese, previa comunicazione al Locatore ed assenso di quest'ultimo, 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.

Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, etc., effettuate ed approvate in accordo a quanto disposto al precedente comma resteranno acquisite dal Locatore senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuna, ma anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino dell'Immobile nello status quo ante.

Art. 13 – RESPONSABILITA' PER DANNI – ASSICURAZIONE

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che possano derivare da fatto doloso o colposo proprio o dei propri dipendenti, tranne che concorra, quale concausa diretta nella provocazione del danno, colpa grave o manifesta del Locatore.

Il Conduttore dichiara di avere stipulato con primaria compagnia assicuratrice una polizza di durata almeno pari al periodo di vigenza della presente locazione (e quindi all'appalto aggiudicatosi in esito al bando di Gara indetto dal Comune di Varese) per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni

arrecati ai fabbricati e al Locatore, comunque riconducibili al Locatario, per l'esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico del Locatario, per danni da inquinamento, per le cose in consegna e custodia, per l'utilizzo delle strutture presenti negli edifici

Il Conduttore dovrà dimostrare di essere in possesso di tale idonea copertura assicurativa che dovrà esibire e consegnare in copia al Locatore all'atto della stipula del presente Contratto.

Art. 14 – ACCESSO

Gli incaricati di ASPEM RETI e del Comune di Varese potranno (previo preavviso di 48 ore) provvedere in ogni momento in vigenza del presente contratto ad effettuare ispezioni volte a:

- una ricognizione degli immobili, infissi, attrezzature, apparecchiature, arredi;
- una verifica dello stato d'uso e di manutenzione

Il Conduttore permetterà ed agevolerà le visite periodiche di tecnici, funzionari od incaricati di ASPEM RETI e/o del Comune di Varese.

Art. 15 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - CLAUSOLA RISOLUTIVA EPRESSA

L'inadempienza da parte del Locatario di uno dei patti contenuti in contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.

Il contratto sarà altresì risolto nei casi previsti dall'art. 108 del Codice degli Appalti Pubblici nonché dall'art. 36 dell'allegato Capitolato Speciale d'Appalto, il cui contenuto si ha per integralmente richiamato.

Il contratto si intenderà altresì risolto di diritto nei casi previsti dall'art. 37 dell'allegato Capitolato Speciale d'Appalto, rubricato "Clausola Risolutiva Espressa" il cui contenuto si ha pure per integralmente richiamato.

Art. 16 – REGISTRAZIONE ED ONERI

Spese e tasse dovute per il presente atto sono a carico del Locatario, ad eccezione dell'imposta di registro che verrà dimidiata tra le parti.

La registrazione del contratto verrà eseguita a cura del Locatore.

Art. 17 – EFFICACIA

Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia, in quanto applicabili.

Art. 18- FORO COMPETENTE

Per ogni controversia relativa al presente contratto, il Foro competente è quello di Varese.

Art. 19 – DOMICILIAZIONI

A tutti gli effetti del presente contratto le Parti eleggono domicilio in:

il Locatore: ASPEM RETI Srl : Varese, via Cairoli n. 6

il Conduttore: IMPRESA SANGALLI GIANCARLO & C. Srl: Monza, Viale Enrico Fermi, 35

Art. 20 – TRATTAMENTO DI DATI PERSONALI

Con la sottoscrizione del presente contratto ciascuna parte dichiara che i dati personali dell'altra parte saranno trattati nel rispetto del Regolamento 2016/679 (il c.d. GDPR).

Art. 21 - DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non previsto espressamente dal presente contratto si richiamano le disposizioni di cui alla legge 27 luglio 1978 n. 392 e successive modificazioni e/o integrazioni, nonché le disposizioni del Codice civile.

Il presente contratto è stato oggetto, articolo per articolo, di ampia ed approfondita trattativa tra le Parti; in ragione di ciò non si applica la disciplina di cui all'art. 1341 cod. civ.

ALLEGATI

ALL. 1: PLANIMETRIA

ALL. 2: PIANO DI INDAGINE CONOSCITIVA

ALL. 3: VERBALE DI PRESA VISIONE DELLA PIATTAFORMA ECOLOGICA COMUNALE

ALL. 4: CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

Letto, approvato e sottoscritto

Varese, 07/04/2022

Prot. n. 77

IL LOCATORE

Aspem Reti S.r.l.

F.to

L'Amministratore Unico

Alfonso Minonzio

IL CONDUTTORE

IMPRESA SANGALLI GIANCARLO & C. S.r.l

F.to

Il Consigliere delegato

Sig. Domenico Inga