

TITOLO II - CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE E DI GESTIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DEL CONTRATTO

Art. 6) Autorizzazioni amministrative / Penali

6)1) Le autorizzazioni (o comunicazioni) amministrative per l'esercizio della specifica attività prevista nell'unità locata, se necessarie, devono essere richieste (o presentate) alle Autorità preposte (Sindaco o altre Autorità competenti) ai sensi e per gli effetti delle normative vigenti, direttamente dal Conduttore, così come qualsiasi altro provvedimento di altri Enti o Autorità che si rendesse necessario per lo svolgimento dell'attività.

A tal fine il Conduttore dichiara di possedere tutti i titoli occorrenti.

Il Conduttore si obbliga ad istruire tempestivamente, a propria cura e spese, tutte le pratiche necessarie attenendosi espressamente alle disposizioni e modalità stabilite dal Locatore.

E' esclusa in ogni caso qualsiasi responsabilità del Locatore anche per l'eventuale mancato ottenimento delle autorizzazioni stesse.

Il Conduttore nell'ipotesi in cui, per la mancanza, la revoca e/o l'annullamento di una concessione tecnica od amministrativa, fosse costretto a ridurre od a cessare l'utilizzazione contrattuale dell'unità locata, rinuncia sin d'ora irrevocabilmente ad ogni richiesta di risarcimento nei confronti del Locatore ai sensi degli artt. 1575, 1578 C.C., per quanto occorresse anche in espressa deroga all'art. 1579 C.C..

6)2) In caso di mancato esercizio dell'autorizzazione amministrativa (o dell'attività comunicata) successivo all'avvio dell'attività stessa ed in tutti i casi di sospensione e/o cessazione dell'attività svolta nell'unità locata (con il conseguente mancato utilizzo dell'unità), il Conduttore si obbliga a darne tempestiva comunicazione alle Autorità competenti ed a restituire le autorizzazioni amministrative ottenute per l'esercizio dell'attività. Il Conduttore riconosce altresì che l'autorizzazione (o la superficie relativa all'attività comunicata) tornerà nell'immediata disponibilità del Locatore senza che ciò comporti il diritto ad indennizzo alcuno, neppure a titolo di avviamento.

Indipendentemente dai diversi termini consentiti dalle disposizioni vigenti, in caso di mancata restituzione delle autorizzazioni suddette alle Autorità competenti entro 30 giorni dalla sospensione e/o cessazione dell'attività, il Conduttore dovrà versare al Locatore a titolo di penale un'indennità pari ad un anno del canone di locazione.

6)3) Le autorizzazioni amministrative per l'esercizio della specifica attività rilasciate dal Comune di Paderno Dugnano (MI) (o le attività comunicate) non possono essere trasferite all'esterno del Centro Commerciale.

Art. 7) Regolamenti

7) Il Conduttore si obbliga, per tutta la durata del contratto, a rispettare ed a far rispettare dai suoi dipendenti e fornitori le disposizioni che regolano le attività del Centro, imposte dai diversi regolamenti elencati nelle premesse e dagli allegati al presente contratto.

Art. 10) Associazione degli Esercenti il Commercio - Amministrazione dell'Associazione e del Centro

10)1) Tra i Conduttori delle unità e i proprietari del Centro, è costituita un'Associazione che ha per oggetto la promozione e la pubblicità del Centro Commerciale.

10)2) Il Conduttore si obbliga ad aderire all'Associazione suddetta. La sua adesione a questo organismo, per tutta la durata del contratto e delle sue proroghe, ed il rispetto del suo statuto e delle decisioni dei suoi organi, nonché di tutte le obbligazioni che ne derivano, sono considerate come condizioni essenziali del contratto

Art. 9) Gestione dell'attività

Il Conduttore deve mantenere l'assortimento e/o il servizio in quantità e qualità sufficienti per soddisfare le esigenze dell'attività indicata nel precedente art.3), e deve pagare regolarmente il canone di locazione e gli oneri accessori, nonché provvedere al puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte.

Il Conduttore dovrà mantenere aperto l'esercizio, provvedendo alla sua climatizzazione ed illuminazione, secondo gli orari e le condizioni stabiliti dalle decisioni dell'Associazione degli Esercenti il Commercio, e non potrà sospenderne la gestione, salvo quanto previsto nel Regolamento Interno.

Il Conduttore si obbliga ad accettare le regole, eventualmente istituite dall'Associazione o dal Regolamento Interno, che prevedano sanzioni per il mancato rispetto delle suddette decisioni.

Il Conduttore si impegna ad utilizzare il nome, l'insegna, o il marchio del Centro Commerciale in tutte le pubblicità (escluse quelle a carattere nazionale) relative alla sua unità ubicata nel Centro suddetto.

Il Conduttore rinuncia alla possibilità di agire contro l'Associazione degli Esercenti il Commercio o contro il Locatore nel caso in cui avrà da lamentare una diminuzione di godimento, di fatto e di diritto, provocata dai suoi vicini, operatori o terzi. In tal caso agirà direttamente contro chi ne sarà responsabile.

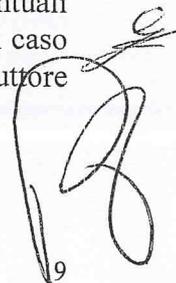
Art. 10) Allestimento e Manutenzione dell'unità

Il Conduttore si obbliga a consegnare tempestivamente quanto previsto all'Art. 10 dei Patti Speciali.

10)1) Il Conduttore dovrà allacciarsi a sue spese alla rete elettrica, stipulando con l'Ente erogatore di energia elettrica il contratto di fornitura per la sua unità. Il Conduttore dovrà installare estintori portatili conformi ai regolamenti vigenti e farli mantenere periodicamente. Il Conduttore non potrà far eseguire lavori che riguardino le strutture, come per esempio l'abbattimento di muri maestri o di tramezze di separazione di locali attigui, il riscaldamento od il condizionamento o comunque tutti gli impianti comuni, senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

Tutte le opere realizzate a cura del Conduttore, durante la locazione, dovranno essere conformi alle disposizioni di Legge vigenti ed al Piano di Sicurezza previsto.

Il Conduttore dovrà permettere al Locatore di controllare l'esecuzione di eventuali lavori di ristrutturazione all'interno dell'unità al fine constatarne la conformità. In caso di non conformità riscontrata dal Locatore e comunicata per iscritto al Conduttore



9

dell'unità, il Conduttore stesso dovrà provvedere tempestivamente. Qualora non vi provvedesse, il Locatore applicherà a titolo di penale al Conduttore un'indennità pari ad una mensilità di canone minimo garantito, salvo in ogni caso il maggior danno, e fatta salva la facoltà di chiedere l'allontanamento /espulsione delle imprese interessate.

Prima di iniziare l'esecuzione di qualsiasi lavoro all'interno dell'unità, il Conduttore si obbliga a realizzare una chiusura verso le parti comuni, concordandone modalità e tempistica di esecuzione con la Proprietà della galleria commerciale. Le affissioni e la pubblicità sulla chiusura verso la Galleria saranno riservate al Locatore.

10)2) Manutenzione dell'unità:

Il Conduttore dovrà mantenere in buono stato gli arredi e le attrezzature e sottoscrivere con un'impresa autorizzata dal Locatore un contratto di manutenzione conforme al contratto-tipo stabilito da quest'ultima, per quanto riguarda i sistemi di depurazione di fumi, vapori ed odori e per lo scarico di acque provenienti da lavorazioni e/o contenenti olii e/o grassi. Per la manutenzione ed il controllo permanente dell'impianto antincendio il Conduttore dovrà adeguarsi alle norme in vigore e, precisamente a quelle delle UNI 8989, 8990 e 8991 e dei VVF.

I controlli degli impianti automatici ad acqua saranno effettuati, previo avviso, a cura ed iniziativa della Direzione del Centro.

Le eventuali rettifiche ritenute necessarie dovranno essere eseguite a spese del Conduttore, da imprese autorizzate dalla Direzione del Centro. Il Conduttore farà anche sorvegliare e verificare a sue spese tutti gli altri impianti, in particolare quelli elettrici, secondo le modalità e con la periodicità prescritte dai regolamenti applicabili. Sottoscriverà, a questo fine, un contratto con un organismo riconosciuto dal CEI.

Trasmetterà una copia dei verbali dei controlli eseguiti al Locatore entro un mese dal loro ricevimento. Il Conduttore dovrà mantenere i locali in buono stato di manutenzione e di funzionamento.

Sono a carico del Conduttore tutte le riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 C.C., sia quelle concernenti la cosa locata, sia quelle afferenti alle parti, elementi od installazioni comuni, così come ogni altra avente ad oggetto gli impianti ed i servizi. In particolare, se i locali sono consegnati con chiusura verso l'esterno, avrà l'obbligo di provvedere alla manutenzione, alla riparazione ed alla sostituzione degli elementi in vetro e delle loro intelaiature, come pure dovrà provvedere alla verniciatura periodica delle opere in ferro.

Qualora il Conduttore non provveda tempestivamente alle spese previste dal presente articolo, il Locatore si sostituirà al Conduttore ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 20 giorni dall'avvenuta riparazione.

In caso contrario sarà prelevato dalla Garanzia prevista all'art. 21) che dovrà essere immediatamente reintegrata dal Conduttore.

Il Locatore potrà effettuare riparazioni sia nelle parti comuni che all'interno dell'unità locata senza corrispondere alcuna indennità al Conduttore, anche se la durata delle riparazioni sia superiore a 20 giorni, con ciò derogandosi per volontà delle parti all'art. 1584 del Codice Civile.

Eventuali migliorie e/o addizioni che fossero state legittimamente effettuate dal Conduttore sulla base del consenso scritto del Locatore resteranno acquisite dallo stesso al termine della locazione senza obbligo di indennizzo alcuno, in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592, 1593 C.C., nell'ipotesi in cui il Locatore non opti per la riduzione in pristino stato. Il Locatore potrà accedere in qualsiasi momento all'unità

oggetto del presente contratto per verificare il suo stato di manutenzione, di sicurezza e di decoro.

In caso di negligenza del Conduttore, il Locatore potrà far eseguire a spese del Conduttore i lavori relativi di manutenzione e di riparazione necessari, alle condizioni previste al seguente art. 12). Il Conduttore dovrà permettere, senza diritto ad indennità alcuna e per tutta la durata della locazione, tutti i lavori che il Locatore riterrà di far eseguire per la manutenzione, la conservazione ed il miglioramento dell'immobile.

Detti lavori potranno essere eseguiti tanto nei locali oggetto del presente contratto che in altre parti del Centro o sue pertinenze.

Art. 11) Ricorsi Vari

Il Conduttore esime sin d'ora il Locatore da responsabilità per diminuzione del godimento dell'unità locata, in particolare per l'interruzione del funzionamento delle reti interne e delle attrezzature comuni, nonché degli impianti di trasporto, elevazione o di distribuzione di fluidi di qualsiasi natura, per furti, degrado sopravvenuto nell'unità locata o nelle parti comuni del Centro Commerciale.

Art. 12) Inadempimenti

Qualora il Conduttore non adempia alle obbligazioni assunte a termini di contratto e documenti allegati, il Locatore o un suo mandatario potrà, otto giorni dopo una semplice richiesta a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno rimasta inevasa, far adempiere l'obbligazione inosservata o far riparare le conseguenze dell'inadempimento da qualsiasi soggetto di sua scelta, a spese, rischio e pericolo del Conduttore.

Le spese relative a questi interventi verranno pagate dal Conduttore al Locatore alla prima scadenza successiva al compimento dell'intervento.

Le spese sostenute per riparare le conseguenze della negligenza del Conduttore saranno automaticamente aumentate del 20% a titolo di penale.

L'importo della penale verrà imputato a diminuzione delle spese comuni del Centro.

Art. 13) Restituzione dell'unità al termine della locazione

Alla scadenza della locazione, il Conduttore dovrà restituire l'unità in buono stato.

Verrà redatto un documento descrittivo in contraddittorio tra le parti al momento della restituzione delle chiavi, a seguito di convocazione da parte del Locatore.

Se il Conduttore non si presenterà, il documento verrà redatto dal Locatore e sarà comunque opponibile al Conduttore.

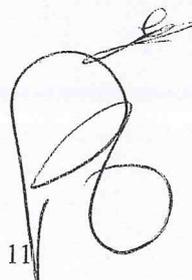
Qualora il Conduttore abbia effettuato impianti, modifiche o migliorie, il Locatore avrà facoltà di scegliere tra la richiesta di rimessa in pristino dell'unità o la conservazione delle opere senza che al Conduttore venga riconosciuta alcuna indennità.

Il Conduttore si obbliga a lasciar visitare i locali a coloro che aspirassero a prenderli in locazione ogni giorno dalle 14 alle 16 a partire dal primo giorno dell'ultimo semestre di locazione sotto la pena del risarcimento dei danni.

Art. 14) Assicurazioni sottoscritte dal Locatore

Il Locatore sottoscrive le seguenti polizze:

14)1) Assicurazioni per danni da incendio.



Riguardano gli arredi, gli impianti, le attrezzature, le decorazioni, il mobilio, i materiali ed in generale tutti i beni mobili ed immobili di proprietà del Locatore o di proprietà indivisa dell'insieme dei comproprietari del Centro Commerciale.

Coprono i seguenti rischi, a titolo esemplificativo:

- incendio, fulmine, esplosione, scoppio; caduta di aeromobili; guasti causati dall'Autorità; spese di demolizione e sgombero; danni causati dal mancato funzionamento dell'impianto antincendio; onda sonora; caduta satelliti e corpi celesti; valore a nuovo; colpa grave dell'Assicurato; buona fede; prosieguo dell'attività in attesa delle operazioni peritali; deroga alla proporzionale; rinuncia alla rivalsa verso soci e società collegate, Conduttore, clienti e fornitori; ricorso terzi; richiesta vincoli; polizze leasing; implosione; fumo, urto veicoli, spargimento di acqua condotta in tubazioni in pressione e fognatura e spese per la ricerca della rottura, eventi socio-politici, eventi atmosferici con le relative franchigie; costo di ricostruzione o di rimpiazzo; sovraccarico da neve; perdita di canoni subita dal Locatore (per 2 anni di canone minimo garantito); danni indiretti per tutte le garanzie

14)2) Responsabilità civile

Il Locatore è assicurato per la Responsabilità Civile come proprietario.

Art. 15) Assicurazioni sottoscritte dal Conduttore

Il Conduttore dovrà sottoscrivere come minimo, dal momento dell'insorgere del rischio e per tutta la durata contrattuale, le seguenti polizze di assicurazione:

15)1) Assicurazione incendio, con le medesime garanzie del Locatore (v. art. 14.1) che garantisca arredi, impianti di sua esecuzione, decorazione dei locali consegnati al rustico, i materiali e le merci ed in genere tutti i beni che sono sotto la responsabilità del Conduttore in locali individuali, fino a concorrenza del loro valore a nuovo o di sostituzione;

15)2) Responsabilità civile.

Per i danni fisici causati a terzi con un massimale non inferiore a Euro 2.065.827,60 per sinistro col limite di Euro 1.032.913,80 alle persone e di Euro 1.032.913,80 per danni alle cose.

Detti massimali andranno indicizzati.

Il Conduttore entro 10 giorni dall'insorgere del rischio dovrà produrre copia delle proprie polizze al Locatore e, a sua richiesta, dovrà altresì produrre la prova del pagamento dei premi.

La mancata produzione della documentazione suddetta comporterà una penale di Euro 516,46 a carico del Conduttore, previa messa in mora.

Le polizze dovranno contenere una clausola di vincolo, secondo la quale gli assicuratori si impegnano ad avvisare immediatamente per iscritto (tramite raccomandata A.R.) il Locatore in caso di variazione del rischio o di sospensione della garanzia per qualsiasi motivo (in particolare per mancato pagamento del premio), o di risoluzione dei contratti. Dette variazioni, sospensioni o cessazioni delle coperture assicurative produrranno i loro effetti solo dopo che siano trascorsi 30 giorni dal ricevimento da parte del Locatore della relativa comunicazione scritta degli assicuratori.

Art. 16) Rinuncia alla rivalsa

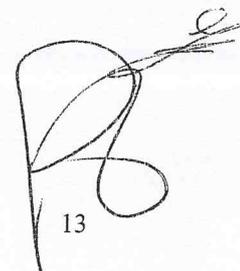
Il Locatore dichiara di rinunciare alla rivalsa nei confronti del Conducente per i rischi descritti all'art.14)1).

Le polizze di assicurazione del Locatore comportano la rinuncia alla rivalsa nei confronti del Conducente e dei suoi assicuratori.

Le polizze di assicurazione del Conducente comportano la rinuncia alla rivalsa nei confronti del Locatore, dei Conducenti ed occupanti e il loro personale.

Il Conducente dichiara di rinunciare alla rivalsa nei confronti del Locatore, dei Conducenti ed occupanti e il loro personale.

* * * * *



13