

CONTRATTO DI LOCAZIONE

tra

SOCIETÀ PER CORNIGLIANO S.P.A. CF e PI 01367680996, in persona del legale rappresentante p. t. _____, con sede in Genova, Piazza De Ferrari 1,

e

Definizioni

Salvo quanto di volta in volta diversamente specificato, nel presente atto i termini di seguito definiti avranno il seguente significato:

ACCORDO	Significa	L'ulteriore accordo concluso da ADSP e SPC in data 25/5/2018
ACCORDO DI PROGRAMMA	Significa	L'Accordo di Programma stipulato in data 29 novembre 1999 tra i competenti ministeri, Regione Liguria, Provincia di Genova, Comune di Genova, Autorità Portuale di Genova, Aeroporto di Genova SpA, ILVA SpA e associazioni di categoria
ACCORDO ORIGINARIO	Significa	L'accordo tra Autorità Portuale di Genova e SPC del 09/04/2013
ADSP	Significa	L'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale (già Autorità Portuale di Genova)
AREE	Significa	Le aree definite in <i>colore giallo</i> nella planimetria allegata (Allegato "A") a formare parte integrante del presente CONTRATTO, site in Genova Cornigliano e già occupate dallo stabilimento industriale "ILVA", aventi superficie pari a mq. 40.125

Al riguardo si precisa quanto segue

- 1) Non rientrano tra quelle che saranno concesse in godimento all'aggiudicatario:
 - Le superfici colorate in bianco, che verranno utilizzate per realizzarvi un impianto di depurazione;
 - Le aree colorate in azzurro, funzionali al cantiere di realizzazione dell'impianto di depurazione, avente estensione di mq. 4.230, che saranno così utilizzate sino alla conclusione dei relativi lavori, e che a tale data (ad oggi ipotizzata a fine 2021) potranno essere messe a disposizione dell'aggiudicatario;
 - Le aree in colore verde pieno, che sono state oggetto di

occupazione temporanea ex art. 49 DPR 327/2001 da parte di Autostrade per l'Italia SpA (come da relativi *Verbali* redatti in 06/11/2018), finalizzata alla realizzazione dei lavori della c.d. "Gronda di Ponente", come da progetto approvato con DM n. 15802 in data 7 settembre 2017;

- Le aree colorate di grigio, che individuano una pista stradale realizzata con carattere di emergenza al seguito delle esigenze di garantire la viabilità per i mezzi pesanti a seguito del crollo di parte del viadotto del Polcevera nell'Autostrada A10, nel Comune di Genova, noto come Ponte Morandi, avvenuto nella mattinata del 14 agosto 2018.
 - Le aree identificate in colore giallo rigato che saranno messe anticipatamente a disposizione dell'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale (in appresso anche "AdSP")
- 2) Sulla porzione indicata in verde rigato (mq. 4.417) nella planimetria allegata, oggetto della occupazione temporanea da parte di Autotrade per l'Italia sopra menzionata, è prevista la realizzazione di un viadotto carrabile sopraelevato e uno slurrydotto ad esso solidale. L'area colorata in giallo e tratteggiata a linee verdi sottostante al realizzando viadotto sarà pertanto utilizzabile, previo assenso di Autostrade per l'Italia, solo alla fine dei lavori di realizzazione del viadotto e slurrydotto e limitatamente ad un'altezza massima da terra compatibile con la realizzazione del progetto e la successiva presenza dell'infrastruttura.
- 3) Il vertice NW delle AREE, come evidenziato in colore grigio nella planimetria allegata sub A) è attraversato da un percorso stradale che garantisce l'accesso allo stabilimento ILVA e al cantiere per la realizzazione dell'impianto di depurazione di cui al precedente numero 1), nonché, a completamento dei lavori, al medesimo impianto

ATTO MODIFICATIVO Significa L'atto modificativo dell' ACCORDO DI PROGRAMMA stipulato in data 8 ottobre 2005 tra SPC, Autorità Portuale di Genova, Presidenza del Consiglio dei Ministri, ministeri competenti, Prefettura di Genova, Regione Liguria, Provincia di Genova, Comune di Genova, Società Aeroporto di Genova SpA, ILVA SpA, sindacati e associazioni di categoria.

AVVISO Significa L'Avviso di Manifestazione di interesse per l'individuazione di operatori economici interessati alla partecipazione ad una eventuale

procedura negoziata diretta alla conclusione di un CONTRATTO di locazione di aree site in Cornigliano

COMMISSARIO	Significa	Il Commissario nominato dal Capo del DiPARTIMENTO della Protezione Civile con ordinanza n. 539 del 20 agosto 2018 <i>“Primi interventi urgenti di protezione civile in conseguenza dell'emergenza determinatasi a seguito del crollo di un tratto del viadotto Polcevera nell'Autostrada A10, nel Comune di Genova, noto come Ponte Morandi, avvenuto nella mattinata del 14 agosto 2018”</i> (pubblicato in Gazzetta Ufficiale 22 agosto 2018 Serie Generale n. 194).
CONDUTTRICE	Significa	la Società _____
CONTRATTO	Significa	Il presente CONTRATTO
LETTERA D'INVITO	Significa	La Lettera d'invito alla procedura negoziata diretta alla conclusione di un contratto di locazione di aree site in Cornigliano pubblicata sul sito di SPC in data___
LOCATRICE	Significa	Società Per Cornigliano S.p.A.
OFFERTA TECNICA	Significa	L'offerta tecnica formulata dalla CONDUTTRICE in sede di aggiudicazione della locazione delle aree in relazione ai criteri di valutazione indicati alla LETTERA D'INVITO
PARTI	Significa	La LOCATRICE ed la CONDUTTRICE
SPC	Significa	Società Per Cornigliano SpA

****§****

Premesso che

1. In data 31 luglio 1996 è stata stipulata tra Ministero dell'Ambiente e Regione Liguria un'intesa avente ad oggetto un piano di risanamento ambientale dell'area industriale e portuale di Genova indicando quale strumento idoneo al fine di sviluppare gli interventi necessari l'accordo di programma di cui all'art. 27 della legge 8 giugno 1990, n.142.
2. In data 29 novembre 1999 è stato quindi stipulato l' ACCORDO DI PROGRAMMA, reso esecutivo con decreto del Presidente della Giunta Regione Liguria in data 29 marzo 2000, n.52.
3. L'art. 53 della legge 28 dicembre 2001, n. 448 ha disposto la sdemanializzazione delle aree appartenenti al demanio portuale, escluse le banchine, occupate dallo stabilimento ILVA di Genova Cornigliano, la loro assegnazione al patrimonio disponibile della

Regione Liguria e il successivo conferimento ad una società per azioni da costituirsi a tale scopo.

4. In applicazione della legge sopra citata e della legge Regione Liguria 13 giugno 2002, n.22, in data 22 febbraio 2003 è stata costituita SPC, alla quale sono state conferite le dette aree.
5. In data 8 ottobre 2005 è stato stipulato l' ATTO MODIFICATIVO dell'ACCORDO DI PROGRAMMA, reso esecutivo con decreto del Presidente della Giunta Regione Liguria in data 20 ottobre 2005, n.88.
6. L'art. 5 dell'ATTO MODIFICATIVO prevedeva che, SPC, completata la bonifica di cui al precedente art. 4, mettesse a disposizione di Autorità Portuale di Genova, mediante costituzione di diritto di superficie per anni sessanta, una porzione delle aree dismesse da ILVA s.p.a. tra le quali sono ricomprese quelle oggetto del presente AVVISO.
7. Con l'ACCORDO ORIGINARIO del 9 aprile 2013 Autorità Portuale di Genova e SPC hanno convenuto, tra l'altro ed in particolare, che la durata del diritto di superficie sulle aree considerate (tra le quali quelle oggetto del presente AVVISO) a favore dell'Autorità Portuale di Genova sarebbe stata di anni 60 (sessanta) a decorrere dalla consegna delle aree che sarebbe dovuta avvenire entro e non oltre la data del 31 dicembre 2018.
8. In data 25 maggio 2018, ADSP(già Autorità Portuale di Genova) e SPC hanno stipulato un ulteriore ACCORDO, con il quale in particolare si è convenuto che le AREE:
 - sarebbero state da SPC messe a disposizione di un operatore da individuarsi mediante procedura di evidenza pubblica e destinazione d'uso coerente con le funzioni logistico - portuali delle stesse e con la precisazione che non sarebbero stati consentiti interventi che comportassero la realizzazione di beni e/o impianti di difficile rimozione;
 - sarebbero state quindi concesse in godimento ai sensi del capo II della L.392/1978, per la durata di 2 anni, senza tacito rinnovo, derogando all'art. 27 della citata norma in forza di quanto previsto dall'art. 18 del D.L.12 settembre 133/2014, convertito con legge 164/2014, prevedendosi altresì per SPC la facoltà di una sola prosecuzione del contratto fino a un massimo di ulteriori 3 anni previo assenso di AdSP.
9. E' stato quindi pubblicato l'AVVISO a seguito del quale, ai soggetti che hanno fatto pervenire manifestazione di interesse alla locazione delle AREE, è stata inviata la LETTERA D'INVITO.
10. A seguito della procedura negoziata così intrapresa SPC, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data ha aggiudicato la locazione oggetto del presente CONTRATTO a _____

Si conviene e si stipula quanto segue

Articolo 1.- Definizioni, premesse ed Allegati

- 1.1.-** Le definizioni, le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del CONTRATTO, unitamente ai documenti dallo stesso richiamati, anche se non materialmente allegati.

Articolo 2.- Oggetto del CONTRATTO

- 2.1.-** La LOCATRICE concede in locazione alla CONDUTTRICE, che a tale titolo accetta, le AREE.

Le Aree oggetto del Contratto sono identificate con i seguenti dati catastali: Nuovo Catasto Terreni - Sezione 3 - Foglio 84

- mappale 500 (parte)
 - mappale 503 (parte)
 - mappale 504 (parte)
 - mappale 519 (parte)
 - mappale 523 (parte).
- 2.2.-** SPC fin d'ora rappresenta che, in relazione al progetto di prolungamento della sopraelevata portuale e varco doganale, ovvero in relazione a specifiche esigenze logistiche o portuali, i provvedimenti di occupazione temporanea da parte di Autostrade per l'Italia SpA, ex DPR 327/2001, potranno essere modificati od integrati. Le AREE potranno altresì essere interessate da provvedimenti (anche di occupazione temporanea) assunti con carattere temporaneo e/o d'urgenza a seguito di richieste a tal fine formulate dal Commissario o da ADSP o, comunque, dai soggetti attuatori di cui può avvalersi il Commissario, così da portare ad una rimodulazione dello stato e disponibilità delle AREE.
- 2.3.-** Nei casi di cui al punto 2.2 che precede, la CONDUTTRICE non avrà diritto a compensi o risarcimenti di qualsivoglia danno, oltre all'eventuale mutamento della misura del canone in relazione ai provvedimenti adottati.
- 2.4.-** Le AREE sono dotate di accessibilità stradale. Con riferimento alle stesse non si hanno evidenze della sussistenza di eventi anche potenzialmente in grado di costituire violazioni della normativa ambientale, con PARTICOLARE riferimento a quella di cui al Titolo V della PARTE IV del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.. Al riguardo, si precisa che alcune porzioni delle AREE sono state oggetto di procedimento ambientale; le relative conseguenti prescrizioni sono state specificate nella tabella già allegata all'AVVISO.

Articolo 3.- Durata della locazione

- 3.1.-** La durata della locazione sarà di anni due, senza tacito rinnovo, ai sensi del capo II della L. 392/1978, derogandosi all'art. 27 della citata legge 392/1978, in forza di quanto previsto dall'art. 18 del D.L. 12 settembre 133/2014, convertito con legge 164/2014.
- 3.2.-** La locazione avrà inizio dal 01 gennaio 2019 o dalla data successiva di effettivo rilascio a SPC delle AREE, totalmente libere di persone e cose, da parte dell'attuale occupante. SPC si riserva di differire tali termini per il periodo necessario all'esecuzione di eventuali interventi di ripristino delle AREE.
- 3.3.-** Qualora entro la data del 01 gennaio 2019 SPC non avesse ottenuto il rilascio delle Aree, l'efficacia del presente contratto rimarrà sospesa sino al verificarsi dell'effettivo rilascio. Qualora il detto rilascio non avvenisse entro il termine del 01 gennaio 2020, la conduttrice avrà la facoltà di risolvere il contratto che cesserà quindi di avere qualsivoglia giuridica efficacia tra le parti, con rinuncia da parte della conduttrice di qualsiasi richiesta, azione e/o pretesa nei confronti di SPC, compresi i costi relativi alla partecipazione alla procedura.
- 3.4.-** E' escluso ogni rinnovo tacito e/o automatico del CONTRATTO. La CONDUTTRICE potrà richiedere, per una sola volta, alla LOCATRICE la prosecuzione del CONTRATTO sino ad un massimo di ulteriori 3 anni. SPC potrà concedere tale prosecuzione solo previo assenso di ADSP. La richiesta della CONDUTTRICE dovrà pervenire alla LOCATRICE almeno 6 mesi prima (termine essenziale) della scadenza del primo biennio. L'accettazione della proposta di rinnovo di SPC sarà comunicata entro giorni 30 dal ricevimento dell'assenso da parte di ADSP.

Articolo 4.- Uso delle AREE. Divieto di variazione.

- 4.1.-** Le AREE dovranno essere utilizzate esclusivamente per funzioni logistico-portuali secondo la definizione del Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi dell'Area Centrale Ligure (PTC IP ACL) per il settore 3 dell'area n° 12 (Polo di Cornigliano). L'utilizzazione delle AREE si collocherà quindi all'interno di un sistema coordinato, con prospettiva di accesso ad una pluralità di operatori economici.
- 4.2.-** L'utilizzazione delle AREE dovrà inoltre essere conforme a quanto proposto dalla CONDUTTRICE nella sua OFFERTA TECNICA.
- 4.3.-** Qualsiasi eventuale deroga a quanto previsto dal presente articolo dovrà

risultare da atto scritto.

Articolo 5.- Canone di locazione

- 5.1.- Il canone annuo di locazione è convenuto come da offerta fatta pervenire dal CONDUTTRICE in Euro _____/mq/anno oltre IVA come per legge, che la CONDUTTRICE si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate scadenti il giorno 5 del primo mese di ciascun mese.
- 5.2.- Le PARTI convengono che dall'inizio del secondo anno della locazione - e così per ogni anno successivo - il canone sia, automaticamente, aggiornato in relazione alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati. La misura dell'aggiornamento sarà quella massima prevista dalla legge.
- 5.3.- Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della CONDUTTRICE di qualunque specie e natura.
- 5.4.- A garanzia del puntuale pagamento del canone come pattuito nel presente Articolo, la CONDUTTRICE consegna a SPC, contestualmente alla sottoscrizione del CONTRATTO una garanzia autonoma a prima richiesta di primario istituto bancario ovvero di primaria compagnia di assicurazione operante nel ramo cauzioni, in ambo i casi di preventivo gradimento di SPC, fino a concorrenza di un importo pari all'ammontare di sei mesi del canone ed in un testo preventivamente approvato da SPC ("All. B").

Articolo 6.- Stato delle AREE al momento della consegna alla CONDUTTRICE. Esonero di responsabilità della LOCATRICE.

- 6.1.- La CONDUTTRICE dichiara che le AREE sono adatte all'uso locativo contrattualmente pattuito.

Articolo 7.- Custodia delle AREE e loro utilizzo. Esonero di responsabilità della LOCATRICE.

- 7.1.- La CONDUTTRICE è costituita custode delle AREE e dovrà utilizzarle con la diligenza del buon padre di famiglia.
- 7.2.- La CONDUTTRICE assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nelle AREE, rendendone comunque indenne da ogni

responsabilità la LOCATRICE.

- 7.3.- La CONDUTTRICE è diretta responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa o evento, possano essere arrecati a terzi. La CONDUTTRICE esonera, quindi, espressamente la LOCATRICE da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivarle da fatto doloso o colposo dei dipendenti della LOCATRICE, o di terzi in genere.

Articolo 8.- Manutenzione ordinaria

- 8.1.- La CONDUTTRICE è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso delle AREE, nonché le riparazioni di cui all'art. 1609 c.c.. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c. la CONDUTTRICE non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento di danni o spese qualora, per riparazioni necessarie, anche se differibili, modifiche o miglioramenti all'intero bene locato, o a PARTE di esso, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento delle AREE.

Articolo 9.- Modifiche, innovazioni e migliorie alle AREE.

- 9.1.- La CONDUTTRICE si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria alle AREE, compresi gli impianti esistenti, senza preventivo consenso scritto della LOCATRICE.
- 9.2.- La CONDUTTRICE, in deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c., in nessun caso avrà diritto ad indennità di sorta nell'eventualità di addizioni o miglioramenti apportati alle AREE.
- 9.3.- Non saranno comunque consentiti interventi che comportino la realizzazione di beni e/o impianti di difficile rimozione.

Articolo 10.- Riconsegna delle AREE al termine della locazione

- 10.1.- Alla scadenza del rapporto, le AREE dovranno essere immediatamente riconsegnate a SPC nelle medesime condizioni iniziali, senza addizioni e/o modifiche, salvo quelle espressamente autorizzate per iscritto dalla LOCATRICE.

Articolo 11.- Accesso del locatore alle AREE. Diritto di visita

11.1.- La CONDUTTRICE dovrà consentire l'accesso della LOCATRICE o di suoi incaricati nelle AREE in qualsiasi momento anche per l'accertamento dell'adempimento da parte di essa CONDUTTRICE degli obblighi posti a suo carico dal presente CONTRATTO, relativamente alla destinazione ed allo stato di manutenzione.

Articolo 12.- Divieto di sublocazione, comodato

12.1.- È fatto espresso divieto alla CONDUTTRICE di sublocare, dare in comodato, in tutto o in parte, le AREE e di cedere o trasferire a qualunque titolo il CONTRATTO. Ogni deroga deve essere autorizzata per iscritto; sono fatte comunque salve le attività che sono state indicate dalla CONDUTTRICE nell'OFFERTA TECNICA.

Articolo 13.- Clausola risolutiva espressa

13.1.- Nel caso in cui la CONDUTTRICE si rendesse inadempiente, in tutto o in parte, agli obblighi di cui agli Articoli 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, 5.3, e 9.3, il CONTRATTO si intenderà risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c. (a danno e spese della CONDUTTRICE stessa), a seguito della semplice dichiarazione della Condittrice dell'intenzione di avvalersi della clausola risolutiva espressa di cui al presente Articolo.

Con il ricevimento di tale dichiarazione la CONDUTTRICE dovrà provvedere all'immediata riconsegna delle AREE.

Articolo 14.- Penali – Risarcimento del danno

14.1.- Nel caso in cui la CONDUTTRICE si rendesse inadempiente all'obbligo di immediata riconsegna delle AREE

- (i) alla scadenza del Contratto come previsto all'Articolo 10.1,
- (ii) a seguito della risoluzione del Contratto come prevista nell'Articolo 13.1
- (iii) od in qualsiasi altro caso di risoluzione del rapporto contrattuale,

essa Condittrice sarà tenuta, salvo il maggior danno, al pagamento a titolo di penale - a far data dal rilevato inadempimento e/o dalla mancata riconsegna e sino al momento dell'effettiva riconsegna delle AREE - di una somma giornaliera:

- pari ad € 5.000 per i primi trenta giorni di ritardo;

- pari ad € 12.000 dal trentunesimo al sessantesimo giorno di ritardo;
- pari ad € 20.000 dal sessantunesimo giorno di ritardo.

14.2.- A garanzia del pagamento delle dette penali e/o, comunque del risarcimento di ogni danno che dovesse conseguire alla LOCATRICE in conseguenza dell'inadempimento da parte della CONDUTTRICE delle obbligazioni tutte, contrattuali e/o extracontrattuali, sulla stessa incombenti, questa consegna a SPC contestualmente alla sottoscrizione del presente CONTRATTO, garanzia autonoma a prima richiesta di primario istituto bancario ovvero di primaria compagnia di assicurazione operante nel ramo cauzioni, in ambo i casi di preventivo gradimento di SPC fino a concorrenza dell'importo di € 1.000.000 nel testo preventivamente approvato dalla LOCATRICE (ALL. "C").

Articolo 15.- Elezione di domicilio della CONDUTTRICE

15.1.- A tutti gli effetti del presente CONTRATTO, compresa la notifica degli atti esecutivi e di convalida di sfratto o di licenza ed ai fini della competenza giudiziaria, la CONDUTTRICE elegge domicilio _____.

Articolo 16.- Richiami

16.1.- Salvo che risulti diversamente dal contesto, i richiami qui contenuti ad articoli, paragrafi, punti od allegati si intendono riferiti ad articoli, paragrafi, punti od allegati del presente CONTRATTO.

Articolo 17.- Modifiche

17.1.- Qualsiasi modifica del presente CONTRATTO non sarà valida e vincolante ove non risulti da atto scritto firmato da tutte le PARTI nei cui confronti la stessa viene invocata.

Articolo 18.- Rinunce - Tolleranza

18.1.- Nessuna rinuncia di un parte a far valere qualsiasi previsione o qualsiasi violazione di una disposizione contenuta nel CONTRATTO sarà efficace a meno che non sia fatta per iscritto.

- 18.2.-** La circostanza che una parte abbia omesso o ritardato di esercitare i diritti o le azioni ad essa spettanti in relazione alla violazione di disposizioni del presente CONTRATTO commessa da un'altra parte non costituirà rinuncia a tali diritti o azioni né pregiudicherà il diritto di esigere l'esatto adempimento delle disposizioni contenute nel presente CONTRATTO.
- 18.3.-** Nessuna rinuncia, anche se esercitata ripetutamente, potrà essere ritenuta quale ulteriore o permanente rinuncia a far valere tali previsioni o violazioni in altri casi o una rinuncia a far valere tali previsioni o violazioni di altre disposizioni.

Genova, il

La LOCATRICE

La CONDUTTRICE

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c, la CONDUTTRICE dichiara di accettare tutte le condizioni e patti ivi contenuti e di avere considerato quanto stabilito e convenuto; in particolare dichiara di approvare specificatamente le clausole e condizioni di cui agli Articoli : 3, 4, 8, 9, 11, 12, 13, 14.

La LOCATRICE

La CONDUTTRICE