

Contratto di locazione di terreni adibiti a discarica

Tra la Società **Alia Servizi Ambientali S.p.A.**, qui di seguito denominata anche “Alia” o “il Locatore”, con sede legale in Firenze via Baccio da Montelupo n. 52, Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Firenze 04855090488, nella persona del **Dott. Livio Giannotti**, [REDACTED], domiciliato per la carica presso la sede legale, nella sua qualità di Amministratore Delegato, in virtù dei poteri allo stesso conferiti il 24 Marzo 2017 dal Consiglio di Amministrazione di Alia SpA.;

e

Programma Ambiente Apuane S.p.A. qui seguito denominata anche “PAA” o “il Conduttore/Gestore”, con sede legale in Prato Via Catani n. 37, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Prato n. 00072670458, Partita I.V.A. n. 00710250457, nella persona del **Dott. Massimiliano Arrigoni**, [REDACTED] domiciliato per la carica presso la sede legale, nella sua qualità di Amministratore Delegato e Legale Rappresentante, in virtù dei poteri allo stesso conferiti il 22/09/2016 dal Consiglio di Amministrazione di Programma Ambiente Apuane;

[richiamate unitariamente come **Parti**]

Premesso

a) che Alia è proprietaria dei sotto indicati terreni, siti in Comune di Montignoso e in parte in Comune di Pietrasanta come segue:

Comune di Montignoso – catasto terreni:

Foglio n. 12 particelle nn. 97-98-126-130-131-135-158-171, 188

Foglio n. 17 mappale n.613 – ente urbano,

Comune di Pietrasanta:

Foglio n. 47 particelle nn. 124-126-127,

b) che su detti terreni è in corso l'esercizio della discarica di rifiuti non pericolosi con bacino dedicato all'amianto, come previsto dall'Autorizzazione Integrata Ambientale – AIA rilasciata con Atto n. 4570/2013 dalla Provincia di Lucca e con atto n. 3744/2013 dalla Provincia di Massa-Carrara ai sensi della parte quarta del D.Lgs. 152/2006, e di cui è attuale titolare la società Programma Ambiente Apuane S.p.A., in qualità di Gestore;

c) che l'autorizzazione di cui alla premessa precedente prevede tre fasi di coltivazione della discarica: Fase 1 coltivazione fino alla quota di + 43 m s.l.m. (per una durata temporale di 6 anni); Fase 2: coltivazione fino alla quota di + 68 m s.l.m. (per una durata temporale di 6 anni); Fase 3: coltivazione fino alla quota di + 98 m s.l.m. (per una durata temporale di 3 anni);

d) che è ancora in corso la Fase 1 di cui alla premessa precedente;

e) che le Parti intendono con il presente atto mantenere la continuazione dell'esercizio della discarica, conformemente all'autorizzazione rilasciata (e successive modifiche ed integrazioni della stessa)

Ciò premesso, si stipula e conviene quanto segue:

Art. 1) premesse

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione e ne orientano l'interpretazione.

Art.2) causa del contratto

Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente atto ha oggetto complesso e causa unitaria. La causa concreta del contratto è quella di consentire il corretto esercizio, con continuità e regolarità, dell'attività di gestione della discarica localizzata nei terreni oggetto del presente contratto.

Per conseguenza di quanto statuito nel comma precedente, il Conduttore/Gestore si impegna ad ogni comportamento necessario od opportuno (anche se non previsto dal presente atto, ma discendente da un'interpretazione di buona fede dello stesso) atto ad assicurare la continuità e regolarità dell'esercizio della discarica, conformemente agli obblighi previsti dall'autorizzazione o dalla legge, o discendenti da ordine della Pubblica Autorità.

L'esercizio regolare e continuo della discarica non potrà in alcun caso (salvo Forza Maggiore) essere sospeso o dilazionato nemmeno qualora il Conduttore/Gestore vantasse diritti o ragioni di credito od eccezioni di inadempimento altrui o contestazioni di qualsiasi genere da far valere nei confronti del Locatore. In tali evenienze il Conduttore/Gestore potrà far valere tali diritti, ragioni, eccezioni e contestazioni, soltanto dopo aver provveduto all'integrale adempimento degli obblighi inerenti all'esecuzione della prestazione, con facoltà di ripetere eventualmente l'indebito con successiva, separata ed autonoma azione. Il Conduttore/Gestore rinuncia inoltre a qualsiasi diritto possa derivargli dagli articoli 1460 (Eccezione d'inadempimento) e 1462 (Clausola limitativa della proponibilità di eccezioni) del codice civile.

Art.3) oggetto del contratto

Alia Servizi Ambientali SpA concede in locazione al Conduttore/Gestore Programma Ambiente Apuane SpA, che accetta, i terreni di cui in premessa, per destinarli (così come sono attualmente destinati) all'esercizio di discarica di rifiuti non pericolosi, conformemente all'autorizzazione AIA rilasciata richiamata in premessa (ed eventuali modifiche ed integrazioni), fatto salvo il rispetto degli ordini legalmente dati dall'autorità competente.

Alia garantisce la piena e libera disponibilità delle aree identificate al punto a) delle premesse.

Art. 4) durata del contratto

La durata del contratto è concordemente fissata tra le Parti in funzione delle fasi di coltivazione della discarica richiamate nella premessa C del contratto, in modo da consentirne il completamento nell'arco di validità del presente contratto.

Il presente contratto avrà perciò durata di sei anni a partire dal 25 agosto 2018 e dunque fino al 24 agosto 2024. A tale data, il contratto si rinnoverà automaticamente per altri sei anni, a partire dal 25 agosto 2024, e così fino al 24 agosto 2030, ai sensi dell'art. 29, comma 1, della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Alla scadenza del 24 agosto 2030 (così come alle scadenze successive, di sei anni in sei anni), è ammesso il rinnovo tacito del contratto, salvo disdetta di una delle parti da comunicare (a mezzo PEC all'indirizzo risultante in CCIAA) all'altra parte, a pena di decadenza, almeno 6 mesi prima della scadenza.

Art. 5) gradimento

Il Conduttore/Gestore dichiara di avere esaminato i terreni (e l'impianto della discarica) e che gli stessi (anche in ragione della propria attività di Gestore attuale della discarica) sono esenti da vizi o difetti, di suo completo gradimento e pienamente idonei allo svolgimento dell'attività a cui sono e saranno adibiti, e tali da non richiedere al Locatore alcun intervento di adeguamento. Rinuncia espressamente alla garanzia per vizi, in relazione allo stato attuale dei terreni e della discarica che vi insiste.

Il Conduttore/Gestore dichiara che l'attività fino ad oggi svolta nella gestione della discarica è stata condotta nel pieno rispetto della normativa ambientale e dell'AIA vigente, e che non sono stati arrecati danni all'immobile, ai luoghi e all'ambiente contiguo alla discarica. Si assume senza soluzione di continuità l'impegno pieno ed esclusivo di continuare ad osservare l'autorizzazione alla discarica rilasciata (e sue modifiche o integrazioni) e tutti gli ordini legalmente dati dalle autorità competenti.

Art. 6) responsabilità del custode

Il Conduttore/Gestore è costituito custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia, esonerando espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni, diretti o indiretti, che potrebbero derivare da fatto doloso o colposo di dipendenti, collaboratori e terzi in genere. Assume anche in via esclusiva gli obblighi di gestione *post mortem* della discarica, laddove ne terminasse l'esercizio nel corso di efficacia del presente contratto. E' fatto salvo l'art. 15 del presente atto.

Art. 7) obblighi e responsabilità del Conduttore/Gestore

PAA provvederà a completare la costruzione e la gestione della discarica a tutto suo rischio ed in perfetta autonomia.

Il Conduttore/Gestore si impegna a non svolgere attività alcuna che possa determinare l'intervento delle Autorità e l'eventuale chiusura dell'immobile. Qualora per fatto, colpa o responsabilità del conduttore, la Pubblica Autorità dovesse ordinare la chiusura dell'immobile, il presente contratto dovrà ritenersi risolto ad ogni effetto di legge ed il Conduttore/Gestore rimarrà responsabile dei danni subiti dal Locatore, ivi comprese le eventuali spese che il Locatore dovrà sostenere per rimuovere l'impedimento d'uso dell'immobile stesso.

Grava esclusivamente ed integralmente sul Conduttore/Gestore ogni e qualsiasi responsabilità riguardo alla conformità alle leggi, alla sicurezza di persone e cose, all'inquinamento del suolo, delle acque e dell'atmosfera, all'inquinamento acustico, ai danni eventuali agli addetti e ai terzi. PAA si impegna ad assicurare il rispetto di tutte le norme ambientali, igienico-sanitarie, sulla sicurezza del lavoro e sugli infortuni, tempo per tempo vigenti.

E' onere del Conduttore/Gestore provvedere ad effettuare – a propria cura e spese - ogni tipo di intervento sui terreni che si renda necessario per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo prevista dal presente contratto.

Art. 8) diritti del Locatore

Ad Alia per sé o per altri da essa indicati è consentito l'accesso ai terreni di sua proprietà, compatibilmente con le esigenze di esercizio della discarica, alla presenza di PAA. I controlli di Alia saranno concordati in modo da non intralciare la coltivazione della discarica da parte di PAA.

Art. 9) canone di locazione

Il Conduttore/Gestore verserà ad Alia un canone annuo di euro 637.080,50 (euro seicentotrentasettemilaottanta/50) da pagarsi in 12 rate mensili anticipate con scadenza al giorno 25 di ogni mese.

Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dal Conduttore/Gestore sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura del locatore. Il canone è soggetto all'IVA secondo le modalità di cui al D.P.R. n. 633 del 26/10/72 e successive modifiche ed integrazioni.

Le Parti si danno reciprocamente atto che il canone annuo è stato determinato in funzione dei conferimenti stimati, rispetto alla durata di esercizio come indicata nell'allegato B al contratto e che, laddove si verificassero scostamenti significativi, in aumento o in diminuzione, rispetto ai parametri quantitativi e temporali ivi stimati, le Parti rinegozieranno l'importo del canone secondo buona fede.. La rinegoziazione del canone sarà stabilita dalle parti su richiesta della parte interessata.

E' fatto salvo il risarcimento del maggior danno subito da Alia, ove le variazioni in diminuzione fossero imputabili al Conduttore/Gestore..

Art. 10) sublocazione e cessione del contratto

È espressamente vietata la cessione del presente contratto da parte del Conduttore/Gestore, così come la sub locazione anche parziale dei terreni oggetto di locazione.

Art.11) divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore

Sui terreni sono consentiti solo gli interventi e le modifiche espressamente previste dall'AIA e funzionali all'esercizio della discarica. E' vietato ogni altro tipo di intervento che non sia espressamente autorizzato da Alia, compreso la richiesta da parte del Conduttore della modifica di AIA esistente agli organi competenti. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso e a mezzo PEC. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del Locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta una PEC in risposta al Conduttore/Gestore entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta.

Art. 12) recesso del Conduttore/Gestore

E' fatto divieto al Conduttore/Gestore di recedere dal presente contratto nel primo anno di locazione. A partire dal secondo anno, il conduttore potrà recedere per giusta causa, dandone

preavviso al locatore mediante lettera raccomandata (o PEC), inviata almeno 6 (sei) mesi prima della data di esecuzione del recesso. In caso di recesso del Conduttore (e sempre che sia conforme alla disciplina del presente articolo) non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento.

In caso di esercizio del recesso, il Conduttore/Gestore ha l'obbligo di rilasciare la scarica in stato di funzionamento. Il rilascio avverrà mediante verbale di consegna in contraddittorio tra le Parti, ai sensi dell'art. 15 del presente atto. L'ingiustificato rifiuto del Conduttore/Gestore di effettuare il rilascio in contraddittorio, ovvero di sottoscrivere il relativo verbale, determinerà l'inefficacia del recesso, ad ogni effetto contrattuale.

Art. 13) uso e manutenzione dei terreni

Il Conduttore/Gestore si obbliga ad usare i terreni per l'esercizio della scarica in conformità alle prescrizioni dell'autorizzazione rilasciata, agli ordini legalmente dati dell'Autorità, e comunque in conformità alle migliori pratiche tecnologiche ed ambientali.

Il Conduttore/Gestore dovrà provvedere ad ogni manutenzione, riparazione, risistemazione dei terreni, se necessari al rispetto delle prescrizioni dell'autorizzazione AIA, agli ordini legalmente dati dell'Autorità, o comunque delle migliori pratiche tecnologiche ed ambientali.

Il Conduttore/Gestore è responsabile dei danni provocati dalla negligenza nell'uso dei terreni locati e della scarica esistente.

Art. 14) diversa destinazione dei terreni

Le Parti potranno concordare un diverso utilizzo e/o gestione della scarica di reciproca maggiore utilità previo ottenimento delle Autorizzazioni previste dalla normativa vigente. In tal caso le Parti rinegozieranno secondo buona fede le clausole del presente contratto.

Art. 15) restituzione dei terreni

Alla scadenza del contratto o in caso di suo anticipato scioglimento (anche ai sensi dell'art. 16) il terreno sarà restituito ad Alia entro 180 giorni dal verificarsi della causa di risoluzione, con i presidi ambientali in corretto funzionamento al fine di garantire l'allontanamento del percolato, la stabilità dell'ammasso di rifiuti abbancati, l'allontanamento delle acque meteoriche ed ogni altro adempimento ambientale imposto dalla legge o dall'autorizzazione. Prima dell'avvio del termine suddetto, la scarica dovrà risultare adeguatamente coperta in tutte le celle di coltivazione e dovrà risultare sgombra da persone o da cose di proprietà di PAA. Della riconsegna sarà redatto processo verbale in contraddittorio tra le Parti.

Se al momento della scadenza del contratto (o del suo anticipato scioglimento) risulteranno saturate le volumetrie autorizzate della discarica, il Conduttore dovrà provvedere, entro il termine di cui al primo comma del presente articolo, ad avviare le procedure di chiusura definitiva della discarica, e alla conseguente individuazione degli oneri a carico della gestione *post-mortem*.

Qualora, al momento della riconsegna, i terreni si trovassero in uno stato peggiore rispetto a quello risultante dalle normali condizioni d'uso della discarica, sarà dovuta una indennità a favore del Locatore.

Nessun diritto a compensi o indennizzi per migliorie o addizioni migliorative o lavori fatti spetterà al Conduttore al termine del contratto e all'atto di riconsegna del terreno.

Art. 16) clausola risolutiva espressa

Il contratto si risolverà di diritto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., qualora si verifichi una o più delle seguenti ipotesi:

- a. cessione del contratto a terzi o sublocazione anche parziale disposte dal Conduttore/Gestore senza autorizzazione del Locatore, in violazione dell'art. 10 del presente atto;
- b. accertati tentativi o atti di infiltrazione della criminalità organizzata nel Conduttore/Gestore;
- c. inadempimento grave e reiterato del Conduttore/Gestore ad uno o più degli obblighi previsti dagli artt. 6 e 7 del presente contratto;
- d. sia revocata e/o annullata l'autorizzazione AIA meglio richiamata nelle premesse.

Qualora si verifichi la risoluzione di diritto del contratto, nessun indennizzo, corrispettivo o risarcimento sarà dovuto al Conduttore/Gestore. E' fatto salvo il diritto di Alia SpA al risarcimento del maggior danno, ai sensi degli articoli 1453 e seguenti del codice civile.

La decisione del Locatore SpA di non avvalersi di una delle clausole risolutive espresse di cui sopra, in una o più occasioni, costituirà soltanto manifestazione di tolleranza dell'inadempimento contestato e non impedirà di avvalersene in occasioni diverse.

Art.17) modifiche alla clausole contrattuali – efficacia

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto. L'eventuale invalidità o inefficacia di singole clausole del presente contratto, non influisce sulla validità ed efficacia del contratto qualora la medesima clausola risulti non essenziale.

Art. 18) spese di registrazione del contratto

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%.

Art. 19) elezione di domicilio per comunicazioni

Per le finalità di cui al presente contratto e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio all'indirizzo PEC e/o alla sede legale risultante alla CCIAA.

Art. 20) foro competente

Ai sensi dell'articolo 447bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente in via esclusiva a conoscere la causa il Tribunale del foro di Firenze.

Art. 21) Firma digitale.

Il presente contratto è sottoscritto con la modalità della firma digitale da:

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente.

Alia Servizi Ambientali S.p.A.

Livio Giannotti

Programma Ambiente Apuane S.p.A.

Massimiliano Arrigoni

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, sono specificamente approvate dal Conduttore/Gestore, mediante firma digitale di apposito documento informatico (Allegato A), che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto le seguenti clausole: 2) rinuncia ad eccezioni del Conduttore/Gestore; 4) durata del contratto; 5) rinuncia alla garanzia per vizi; 6) responsabilità del custode del /Gestore; 7) obblighi del Conduttore/Gestore; 9) aggiornamento del canone di locazione; 10) sublocazione e cessione; 11) divieto di migliorie; 12) divieto di recesso del Conduttore/Gestore; 16) clausola risolutiva espressa; 20) Foro competente.