

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE ORISTANESE

CONTRATTO DI LOCAZIONE STABILIMENTO INDUSTRIALE

L'anno, il giorno del mese di (.....)

TRA

Il **CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE ORISTANESE**, Ente di Diritto Pubblico, con sede legale in Oristano ed Uffici in Santa Giusta, Località "Cirras" - Porto Industriale - in seguito denominato «*CONSORZIO*» o «*ENTE*» o «*LOCATORE*», Codice Fiscale: 80003430958 e partita I.V.A. 00087530952, nella persona del **Sig.**, nato a il, domiciliato per la carica ove sopra, nella sua qualità di Presidente *pro tempore*, come tale, Legale Rappresentante del «*CONSORZIO*» medesimo, tale nominato con Deliberazione dell'Assemblea Generale dell'Ente n° del, il quale agisce in virtù dei poteri che gli derivano dal vigente Statuto Consortile, approvato con Decreto dell'Assessore dell'Industria della Regione Autonoma della Sardegna n. 533 del 31 luglio 1998, pubblicato nel B.U.R.A.S. n. 42 del 25 Novembre 1998, parte terza, a quanto segue autorizzato con Deliberazione n° del, di seguito indicato come «*CONSORZIO*» o «*ENTE*»

E

la Società ".....", con sede in -----, via ----- n. ---, C.F. e P. I.V.A. -----, nella persona del Sig. -----, nato a ----- (--), il -----, C.F. ----- in qualità di Amministratore Unico della Società medesima, di seguito indicata come «*CONDUTTRICE*» o «*SOCIETÀ*»,

PREMESSO CHE

a) il Consorzio, con Delibera del Comitato Direttivo n°, ha eserci-

	tato la facoltà di riacquisto prevista dall'art. 63 della Legge 23 Dicembre	
	1998, n. 448, acquisendo al patrimonio dell'Ente la piena proprietà	
	dell'immobile adibito all'esercizio dell'attività di "Recupero e riciclaggio	
	del vetro", già di proprietà della Società Gest Park, con Sede Legale in Ter-	
	racina (LT), Località "Borgo Hermada", Via Angelo Sani s.n.c., attual-	
	mente catastalmente identificato al Foglio 9 del Comune di Santa Giusta,	
	mappale 1.365, comprendente il Lotto di terreno della superficie di mq	
	15.000, unitamente ai Fabbricati su detto immobile realizzati, di ogni ac-	
	cessorio e pertinenza presente in loco, come descritti nella Relazione di	
	Consulenza Tecnica predisposta dal Geom. Luciano Torrente, tecnico inca-	
	ricato della valutazione dell'Immobile dal Tribunale di Oristano;	
	b) il Consorzio ha già provveduto ad immettersi nel possesso dello Stabili-	
	mento ex "Gest Park", redigendo apposito Verbale;	
	c) è interesse del Consorzio reimmettere lo Stabilimento in parola nel circuito	
	produttivo;	
	d) il Consorzio ha dunque avviato una Procedura di Gara aperta volta alla	
	cessione ed assegnazione dell'Insediamento in questione;	
	e) il Consiglio di Amministrazione dell'Ente, a seguito dell'espletamento del-	
	la citata Gara, con Deliberazione n. del, ha asse-	
	gnato il Lotto di cui si discute a, per lo svolgimento	
	dell'attività di ".....";	
	f) il Consorzio, con la medesima citata Deliberazione di assegnazione	
	dell'Immobile, ha anche approvato la Relazione tecnica con la quale la So-	
	cietà ha illustrato i Lavori di completamento ed adeguamento	
	dell'Insediamento ex Gest Park, autorizzandone contestualmente	

l'esecuzione;

g) la Prefettura di Cagliari, con nota del, prot. n.

....., ha comunicato che non risultano sussistere, a tale data,

le cause interdittive di cui all'art. 67 del D.Lgs. 159/2011 e s.m.i..

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO E LE PREMESSE COSTITUISCONO PARTE

INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE CONTRATTO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art.1. Il presente Contratto ha per oggetto la locazione dello Stabilimento “*ex Gest Park*” di proprietà dell’Ente, ubicato in Santa Giusta (OR), nel Corpo Centrale dell’Agglomerato Industriale di Oristano, attualmente catastalmente identificato al Foglio 9 del Comune di Santa Giusta, mappale 1.365, così come meglio descritto nella Relazione di Consulenza Tecnica redatta dal Geom. Luciano Torrente.

Art.2. Lo Stabilimento sopra indicato viene concesso in locazione alla Condottrice, che lo dovrà utilizzare per l’attività di “.....”.

La stessa Società si impegna a non mutarne, anche di fatto, la destinazione d’uso, a non esercitarvi altre attività e a non sublocare o, comunque, concedere a terzi, a qualsiasi titolo, l’uso dello Stabilimento, senza apposita autorizzazione scritta del Consorzio.

Art.3. La locazione avrà la durata di anni **18 (diciotto)**, con decorrenza dalla data di consegna definitiva dell’Immobile, procedendosi alla data di sottoscrizione del presente contratto alla consegna provvisoria del Lotto alla Condottrice per la realizzazione dei Lavori di adeguamento di cui al successivo art. 6 che si svolgeranno sotto la supervisione dell’U.T. del Consorzio: al termine dei citati Lavori si procederà, dunque, con reda-

zione di apposito verbale, alla consegna definitiva dell'Insedimento, nel corso della quale l'U.T. dell'Ente potrà verificare la conformità delle Opere realizzate con quelle indicate nel Progetto presentato ed approvato.

Le parti, in ogni caso, concordano che si procederà alla consegna definitiva dell'Immobile, con decorrenza del Contratto in tutti i suoi effetti, non oltre il termine di 6 mesi dalla data di consegna provvisoria.

Art.4. Il canone annuale della locazione riferito all'intero Stabilimento è stabilito ed accettato dalle parti in complessivi € (€), oltre l'I.V.A, da corrispondere in n° 4 rate trimestrali anticipate di pari importo entro la prima decade di ogni trimestre, presso l'Istituto di Credito Banco di Sardegna, IBAN Contestualmente, il Consorzio provvederà ad emettere regolare fattura. Il canone predetto verrà aggiornato annualmente ed automaticamente nell'intera misura percentuale delle variazioni, verificatesi nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, come accertato dall'ISTAT. Gli aggiornamenti del canone dovranno essere fatturati dopo la pubblicazione dei dati ufficiali da parte dell'ISTAT.

Le parti, ai fini di quanto previsto dall'art. 23 del D.L. 133/2014, chiariscono che l'importo di cui al presente articolo viene corrisposto dalla Condittrice solo a titolo di corrispettivo della mera locazione e che comunque tali importi, in caso di attivazione della facoltà di cui al successivo art. 10, saranno considerati in conto prezzo del Lotto.

Art.5. Per tutto il periodo della locazione - ivi compreso il periodo di immis-

sione in possesso provvisoria allo Stabilimento - saranno a carico della

Conduttrice tutti gli oneri accessori, utenze, spese e quant'altro inerente

l'uso del bene.

Il Consorzio è esonerato da ogni responsabilità per danni derivanti da

interruzione dei servizi (acqua, energia elettrica, scarichi fognari, ecc.)

anche se da esso forniti, per cause indipendenti dalla sua volontà.

Art.6 La Conduttrice dichiara di ricevere lo Stabilimento nello stato di consi-

stenza sommariamente indicato nella Relazione di Consulenza Tecnica

di cui in premessa, idoneo all'uso per il quale viene locato a seguito de-

gli Interventi di ristrutturazione e completamento da eseguirsi a sua

esclusiva cura e spese, come da Progetto presentato ed approvato dal

Consorzio, obbligandosi a restituirlo alla scadenza contrattuale nel me-

desimo stato, salvo il normale deperimento d'uso.

Saranno a carico della Conduttrice, anche in deroga all'art.1576 C.C. e

per tutto il periodo della locazione, tutte le spese di ordinaria e straordi-

naria manutenzione e riparazione dello Stabilimento oggetto del presen-

te Contratto. Il proprietario potrà ispezionare o fare ispezionare i locali

concessi in locazione, dandone congruo avviso e, comunque, in modo

tale da non intralciare o arrecare danno all'attività della Società.

Art.7 Il Consorzio è esonerato da ogni responsabilità derivante dall'uso del

bene o anche da fatti od omissioni attribuibili a terzi. In particolare, so-

no a carico della Società l'ottenimento di tutte le autorizzazioni, licenze,

permessi, certificati, etc. necessari per la ristrutturazione ed il comple-

tamento dello Stabilimento e per l'esercizio dell'attività, fermo restando

l'impegno del Consorzio a prestare la dovuta cooperazione, nella sua

qualità di proprietario, se necessario. Parimenti, è a carico della Condu-
trice ogni responsabilità di natura ambientale, di sicurezza, ecc., ineren-
te l'esercizio dello Stabilimento. La Società s'impegna a stipulare, con
decorrenza dalla data di consegna dello Stabilimento, idonee polizze as-
sicurative per RCT ed RCO per un massimale di € 1.500.000,00 ed per
Rischio locativo ed Incendio, Eventi Atmosferici, Danni fortuiti e Ri-
corso terzi Incendio per un massimale di € 1.500.000,00, fornendo al
«LOCATORE» copia delle quietanze comprovanti la regolarità dei relativi
pagamenti.

Art.8 In caso di ritardato pagamento del canone superiore a 20 giorni dalla
scadenza, il Consorzio avrà diritto agli interessi legali di mora calcolati
da tale scadenza fino alla data di effettivo pagamento.

Il mancato pagamento, anche non consecutivo, di 4 (quattro) rate trime-
strali del canone, decorsi venti giorni dal ricevimento di lettera racco-
mandata con avviso di ricevimento di diffida ad adempiere, determina la
risoluzione di diritto del Contratto ai sensi dell'art. 1456 del C.C.; il
suddetto termine di 20 giorni è convenuto come essenziale. A garanzia
del puntuale pagamento del canone di locazione, di qualsiasi danno su-
bito dall'immobile per fatto imputabile alla Condutrice, ai suoi dipen-
denti ed in genere ai suoi aventi causa, nonché degli obblighi in genere
derivanti dal presente Contratto, la Società ha depositato una cauzione,
(mediante assegno circolare non trasferibile o fidejussione emessa da
Istituto bancario, assicurativo o intermediario finanziario **iscritto**
nell'elenco speciale di cui all'art. 106 del D.lgs 01/09/93 n. 385 - og-
getto in ogni caso di preventiva accettazione da parte del Consorzio) di

importo pari ad un semestre del presente contratto.

Art.9 È fatto espresso divieto alla Società di apportare modifiche all'immobile senza il consenso scritto dell'Ente. In ogni caso, tutte le migliorie e le addizioni fisse od infisse, rimarranno, al termine della locazione, acquisite a favore del Consorzio, senza diritto a rimborso o compenso, a meno che questi non preferisca che le cose siano rimesse in pristino a spese della Conduttrice.

Art.10 Spetta alla Società, in via esclusiva, la facoltà di acquisto della proprietà dello Stabilimento oggetto del presente Contratto, che potrà portare alla conclusione del Contratto di acquisto fin dall'atto del compimento di almeno 10 (dieci) annualità della Locazione. Il Consorzio non potrà opporre alcuna eccezione all'esercizio della facoltà di acquisto da parte della Conduttrice, il quale, ovviamente, potrà essere comunicato anche anteriormente al termine sopra indicato e, in tal caso, dovrà essere concluso entro la citata scadenza.

Le parti stabiliscono che è facoltà della Conduttrice, anteriormente alla scadenza dei primi dieci anni di locazione, risolvere il presente Contratto e chiederne la stipula di uno nuovo, alle medesime condizioni, decurtate ovviamente le annualità di locazione trascorse e, per quanto riguarda il prezzo di acquisto dell'Immobile, di quanto già versato a titolo di locazione fino al momento della risoluzione. Anche il nuovo Contratto dovrà contenere la clausola del "*rent to buy*" e la relativa trascrizione ai fini di garanzia per l'acquisto dell'immobile: il Consorzio non potrà opporre alcuna eccezione all'esercizio di tale facoltà.

In caso di esercizio della facoltà di acquisto da parte della Società, il

prezzo sarà pari ad € (.....), rivalutato dalla data di stipula del presente contratto alla data di esercizio di tal diritto con l'Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati come accertato dall'ISTAT, decurtato dell'importo totale dei canoni di locazione già pagati al netto dell'IVA, fino alla concorrenza massima del valore sopra indicato e rivalutato. L'eventuale saldo del prezzo di vendita come sopra determinato, oltre l'I.V.A. di legge, dovrà essere versato alla stipula dell'Atto Pubblico di Compravendita, le cui spese saranno a carico della Conduttrice.

Art.11 In caso di risoluzione del presente contratto, la Conduttrice, con preavviso di 90 giorni da parte del Locatore, dovrà riconsegnare l'Insediamento, impegnandosi a liberare i luoghi, ivi inclusi materiali o mezzi e gli eventuali macchinari presenti sul sito.

Art.12 Il presente Contratto è soggetto all'Imposta sul Valore Aggiunto e sarà trascritto ai sensi di quanto previsto dal comma 1 del dall'art. 23 del D.L. 133/2014.

Le parti stabiliscono che tutte le spese relative alla trascrizione del Contratto sono a carico della Conduttrice, mentre quelle di cui alla registrazione del Contratto di locazione, ivi compresi gli oneri relativi ai rinnovi annuali, sono a carico del Consorzio che si avvarrà delle agevolazioni di cui all'art. 24 del D.P.R. 601/73.

Qualora venissero meno le agevolazioni di cui al comma precedente, il Consorzio e la Conduttrice stabiliscono che gli oneri di registrazione del Contratto saranno ripartiti in egual misura tra le parti.

Art.13 La Società dichiara di ricevere in copia i vigenti Regolamenti consortili

per la Manutenzione delle Opere ed Impianti Consortili, per la Fornitura idrica e Fognario e di Vendita dei Lotti Industriali e di accettarne integralmente i contenuti, così come si impegna ad accettare le eventuali integrazioni e modificazioni che dovessero eventualmente essere apportate dall'Ente.

Art.14 Il presente contratto costituisce l'intero regolamento contrattuale fra le Parti in relazione all'oggetto ivi dedotto, e pertanto sostituisce integralmente e risolve ogni eventuale precedente o separata pattuizione, scritta o orale, al riguardo.

Ogni eventuale controversia relativa all'applicazione, interpretazione, esecuzione, validità, efficacia, annullamento o risoluzione che dovesse insorgere in relazione al presente contratto dovrà, se possibile, essere definitivamente risolta in via amichevole mediante negoziazione tra le Parti entro 30 (trenta) giorni dal momento in cui una parte ne abbia comunicato per iscritto all'altra l'esistenza.

Laddove non fosse possibile giungere ad una soluzione amichevole della controversia sarà devoluta dalle Parti, in via esclusiva, alla competenza territoriale del Foro di Oristano.

Art.15 Qualsiasi modifica o integrazione del presente contratto dovrà risultare da atto scritto tra le Parti.

Art.16 Ogni avviso, comunicazione o documento da inviarsi ad ognuna della Parti dovrà avvenire per iscritto, salvo che sia altrimenti stabilito, e dovrà pervenire tramite lettera raccomandata a.r., fax o e-mail (confermato dall'invio dell'originale via lettera) alla Parte interessata all'indirizzo indicato qui di seguito o ad ogni altro indirizzo successivamente comu-

nicato per iscritto da ognuna delle Parti all'altra:

(a) Se al Consorzio:

Indirizzo: Consorzio Industriale Provinciale Oristanese, Porto Industriale di Oristano, Località Cirras, 09096, Santa Giusta (OR)

Tel: 0783.35461

Fax: 0783.357067

E-mail: protocollo@pec.ciporistano.it ufficiolegale@ciporistano.it

(b) Se alla Condittrice: -----

Indirizzo:-----

Tel.:-----

Fax:-----

E-mail:-----.

Art.17 Per quanto non previsto nel presente contratto, le parti richiamano le disposizioni del Codice Civile e delle Leggi in materia.

Il Consorzio

La Società

(Il Presidente)

(Il legale rappresentante p.t.)