

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
DI CAGLIARI

Esente da imposte di bollo e registro ex
artt. 54 e 22 del D.P.R. n°218 del 6/3/1978
e artt. 23 e 24 del D.P.R. n°601 del
29/9/1973

CONTRATTO DI LOCAZIONE TEMPORANEA RUSTICO
INDUSTRIALE

L'anno duemila_____, il giorno ____ (_____) del mese
di _____, presso gli Uffici del Consorzio Industriale
Provinciale di Cagliari, in Macchiareddu - Centro Servizi
(Comune di Uta)

Reg. Atti n°_____

TRA

il **Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari** con sede
in Cagliari, Viale Armando Diaz n.86, C.F. 00144980927 (già
Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari -
C.A.S.I.C) che per brevità sarà in appresso chiamato Con-
sorzio, rappresentato dal Direttore Generale
_____ nato a _____ munito
dei necessari poteri ex articolo 23 dello Statuto consortile e
Regolamento Consortile di Assegnazione dei rustici, appro-
vato dal Consiglio di Amministrazione con delibera
n°_____ del _____.

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
DI CAGLIARI
IL DIRETTORE GENERALE

E

La _____ che per brevità sarà in appresso denomi-
nata conduttrice - con sede _____, Via
_____ P.I. _____, rappresentata da
_____, nato a _____ e nella sua qualità di
_____.

PREMESSO

- che nell'Agglomerato Industriale di Macchiareddu, in ter-
ritorio del Comune di Assemini, il Consorzio ha realizzato ed
è proprietario esclusivo di un complesso di capannoni da
mettere a disposizione degli operatori economici che hanno

necessità di un'allocazione provvisoria per le loro azienda (giusta apposito regolamento consortile approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. _____ del _____);

- che in data _____ la società ha presentato formale istanza per ottenere la locazione provvisoria e temporanea di un rustico industriale nell'agglomerato di Macchiareddu (R.I.MA) avente una superficie coperta di mq. _____ che a tal fine ha presentato specifica domanda di insediamento nella quale è espressamente precisato che l'attività da svolgersi all'interno del rustico è quella di _____;

- che il Consiglio di Amministrazione consortile ha deliberato di accogliere la richiesta della società _____ concedendo alla stessa il rustico n° _____ avente una superficie coperta di mq. _____ per la durata di anni _____ all'esclusivo fine di ivi avviare l'attività produttiva di _____;

- che il canone mensile complessivo di locazione è fissato in € _____ oltre IVA per gli anni di locazione fino al 6° e che a tale canone deve essere applicato ogni anno ed a partire dalla mensilità di gennaio l'aumento ISTAT - come previsto all'art. 3 del Regolamento relativo alla zona R.I.MA.;

- che il citato canone, a partire dal settimo anno di locazione sarà aumentato del 20%;

- che l'Impresa dichiara di aver preso visione del Regolamento relativo alla zona R.I.MA. e dichiara di accettarne tutte le regole.

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO

SI CONVIENE

Art. 1 – Premessa

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente scrittura ed ha valore pattizio;

Art. 2 – Oggetto locazione

Il Consorzio concede in locazione temporanea all'Impresa, che accetta, la nuda superficie di uno stabile facente parte dei Rustici Industriali e contraddistinto col n. _____ corpo "_____", colore _____ avente la superficie complessiva di mq. _____ distinto in catasto in comune di Assemini al foglio 55, mappale 231 sub_____ come individuata nella planimetria in colore verde che, controfirmata dalle parti, si allega al presente atto costituendone parte integrante e sostanziale.

Art. 3 – Durata e rinnovo

Tenuto conto della temporaneità del rapporto di locazione e della sua esclusiva finalità di avvio della attività produttiva, il presente rapporto di locazione, come sopra instaurato, avrà la durata di anni _____ con decorrenza dal _____ rinnovabile - a richiesta da presentare almeno due mesi prima della scadenza con Raccomandata A.R. - fino ad un periodo massimo di locazione di anni dodici, con espresso divieto quindi di tacita riconduzione o di suo rinnovo automatico e con il divieto, parimenti di sublocazione totale o parziale.

Art. 4 – Stato Rustico

L'Impresa dichiara di aver visto e di conoscere bene il locale oggetto del presente contratto, di averlo trovato in idoneo stato per l'esercizio dell'attività cui intende destinarlo e si impegna e si obbliga a riconsegnarlo, al termine della loca-

zione, nel pristino stato.

È vietato per il conduttore apportare qualsivoglia modifica al rustico senza la preventiva autorizzazione scritta del Consorzio.

Art. 5 – Canone

Il canone mensile nel suo complesso è pari a € _____ oltre IVA e dovrà essere corrisposto in rate mensili da versarsi anticipatamente entro i primi cinque giorni del mese di competenza.

Al proposito con la sottoscrizione del presenta atto ed in ossequio al disposto dell'articolo 10, comma 1, numero 8, del D.P.R. n°633 del 26/10/1972, così come modificato dal D.L. 223/2006, convertito nella Legge 11/8/2006 n°248, il Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari nella sua qualità di locatore dichiara espressamente di voler optare per l'applicazione dell'imposizione I.V.A..

Per il caso di ritardato pagamento dei canoni dovuti, le parti fanno espresso riferimento alla normativa in materia prevista e disciplinata dagli articoli 4 lettere a), b) c) e d) ed all'art. 5 del D.L.gs n°231/2002.

In ogni caso il mancato pagamento totale o parziale di 1 (una) rata del canone, decorsi sessanta giorni dal ricevimento di lettera raccomandata 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 60 giorni è convenuto come essenziale.

Art. 6 – Attività da svolgersi

La società _____ si impegna ad adibire il rustico oggetto della presente locazione temporanea esclusivamente

per l'avvio della fase produttiva della propria iniziativa industriale concretantesi nell'attività di _____.

È assolutamente vietato l'uso del rustico per attività commerciali.

Art. 7 - Variazione attività

L'eventuale cambio di attività dell'impresa nel locale oggetto del presente contratto di affitto, va sempre e comunque sottoposto all'approvazione del Consorzio; la contravvenzione a questa norma è motivo di risoluzione immediata del contratto stesso.

Art. 8 - Miglioramenti

I miglioramenti o strutture fisse realizzate dal conduttore a proprie spese, in seguito ad autorizzazione scritta del Consorzio, rimangono acquisiti gratuitamente dal Consorzio stesso, in caso di rinuncia ad essi del conduttore, solo se il Consorzio, all'atto del verbale di consegna di cui al precedente articolo 4, dichiarerà di volerli prendere in carico; è fatta salva, sempre e comunque, la facoltà di chiedere la riduzione dei locali nel pristino stato, a cura e spese del conduttore.

Art. 9 - Riconsegna e danni

Alla scadenza della locazione (o anche prima in caso di recesso, risoluzione o disdetta), verrà redatto, in contraddittorio fra le parti, il verbale di riconsegna, indicante lo stato dei locali; i danni, che venissero eventualmente riscontrati ai locali riconsegnati, verranno addebitati all'Impresa, che sarà tenuta a ripararli a propria cura e spese o a corrispondere al Consorzio l'importo dei lavori di messa in pristino stato dei locali, entro il termine perentorio prescritto dal Consorzio

stesso.

Art. 10 – Divieto sublocazione e sostituzione

È vietata la sublocazione e non è consentito alla società _____ sostituire a se stessa, in qualsiasi momento della locazione, altro Ente o persona, senza il previo esplicito consenso scritto del Consorzio.

La contravvenzione a questa norma è motivo di risoluzione immediata del contratto stesso.

Art. 11 - Recesso

Ai sensi dell'art. 1373 Cod. Civ. comma 2, è concesso il diritto alla conduttrice di recedere in ogni momento ed unilateralmente dal presente contratto di locazione, senza obbligo di giustificazioni, con obbligo di prestare un preavviso di almeno mesi sei.

Quale corrispettivo del citato diritto di recesso dal presente contratto la conduttrice, ai sensi dell'art.1373, 3° comma Cod. Civ., è obbligata a corrispondere al Consorzio, oltre il canone dovuto per contratto sino alla conclusione del periodo di preavviso sopra indicato, anche una somma pari a sei mensilità del canone medesimo vigente. Detto pagamento dovrà avvenire integralmente unitamente alla comunicazione scritta della conduttrice di volere recedere dal contratto pena l'inefficacia della stessa comunicazione.

Resta inteso che in ogni caso i sei mesi di preavviso saranno da corrispondersi come periodo di effettivo utilizzo dell'immobile da parte della conduttrice e ciò anche qualora la conduttrice stessa lo dovesse liberare prima della scadenza dei sei mesi.

Art. 12 - Allacci e forniture

E' fatto obbligo alla società _____ di provvedere, a sua esclusiva cura e spese, alla richiesta d'allaccio e fornitura di energia elettrica, di acqua e degli altri servizi di rete ai soggetti competenti. La conduttrice _____ si impegna e si obbliga pertanto, a sua esclusiva cura e spese, a provvedere nel rustico di sua competenza alle opere di smaltimento delle acque meteoriche, e di eventuali acque nere e di processo, nei collettori di fognatura, previa osservanza della regolamentazione legislativa e consortile vigente in materia. La conduttrice si impegna e si obbliga altresì ad attenersi alla normativa in materia, ad adottare gli accorgimenti necessari per evitare che scarichi, immissioni, esalazioni, rumori etc. provochino modificazioni ed alterazioni dei luoghi oltre a danni e/o fastidi di qualsivoglia genere.

Sono inoltre a carico della società _____ tutte le spese, nessuna esclusa, quali ad esempio la gestione e custodia, relativa al rustico concessogli in locazione.

Sono altresì a completo ed esclusivo carico ed onere della società conduttrice. tutte le pratiche ed incombenze necessarie per l'ottenimento presso Amministrazioni ed Enti competenti di eventuali permessi, licenze, concessioni, autorizzazioni necessaria per il corretto e legittimo svolgimento della sua attività. Sono infine a carico della società tutte le spese relative ai servizi comuni, come sorveglianza, pulizia esterna, manutenzione del verde, cartellonistica direzionale, illuminazione, ritiro rifiuti, manutenzione ordinaria delle opere e servizi, ecc., secondo specifiche tabelle che il Consorzio predisporrà in base alle superfici assegnate, alla posizione, al tipo d'uso, ecc..

Art. 13 - Cauzione

A garanzia degli obblighi derivanti dalla locazione, la società _____ versa contestualmente alla sottoscrizione del presente atto al Consorzio una cauzione infruttifera di importo pari a tre mensilità di € _____. Detta cauzione sarà rimborsata, senza la corresponsione di interessi o rivalutazione, alla scadenza nel caso in cui la conduttrice abbia ottemperato a tutti gli obblighi dai quali potrebbero derivare danni diretti od indiretti al Consorzio; altrimenti, senza bisogno di diffida o procedimento giudiziale - e salvo azione di risarcimento per maggiori danni - il Consorzio procederà all'incameramento della cauzione.

Art. 14 - Impegni della Conduttrice

La Conduttrice si impegna ad adottare tutti gli accorgimenti necessari ed opportuni per non creare danni all'immobile locatole, alle proprietà consortili ed a quelle di terzi.

La Conduttrice si assume tutte le responsabilità nessuna esclusa per qualunque sinistro o danno, derivanti da propria responsabilità, a chiunque causati e che potessero derivare a causa dell'utilizzo dell'immobile locato e dei macchinari e/o strutture ivi allocate nessuno escluso, sollevando pienamente il Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari da ogni e qualsivoglia responsabilità.

Art. 15 - Foro esclusivo

Ogni controversia derivante dall'applicazione o interpretazione del presente contratto sarà di competenza esclusiva del foro di Cagliari, con esclusione della competenza arbitrale.

Art. 16 - Natura locazione

Le parti dichiarano concordemente e riconoscono espressamente che il presente contratto, stante la sua particolare finalità e natura temporanea e transitoria, non è soggetto alle disposizioni della legge 392/1978.

Art. 17 – Attestato di prestazione energetica

Il Consorzio dichiara di aver trasmesso all'Impresa, che dichiara di averle ricevute, le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'A.P.E. allegato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli immobili locati, come prescritto dall'articolo 6 del D.L.gs n°192/2005.

Art. 18 – Spese e tasse

Tutte le spese e tasse relative e conseguenti alla presente scrittura e quante altre inerenti e conseguenti si pattuiscono ad esclusivo carico della parte conduttrice che chiede di godere delle agevolazioni fiscali di cui agli artt. 22 e 54 del Testo Unico delle Leggi sul Mezzogiorno (D.P.R. 6 marzo 1978, n. 218 e successive modificazioni ed integrazioni, prorogato con legge n. 64 dell'1.3.1986, nonché, con decreto legislativo n. 96 del 3.4.1993) già debitamente riportate all'interno degli articoli 23 e 24 del D.P.R. n°601 del 29/9/1973.

**CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
DI CAGLIARI
IL DIRETTORE GENERALE**

La società _____ dichiara di approvare specificatamente ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile gli articoli 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 del sujesteso contratto.