

	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 “ <i>Cirras</i> ” - Porto Industriale - in seguito denominato « <i>CONSORZIO</i> » o « <i>ENTE</i> » o « <i>LOCATORE</i> », 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 <i>pro tempore</i> , come tale, Legale Rappresentante del « <i>CONSORZIO</i> » 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 « <i>CONSORZIO</i> » o « <i>ENTE</i> »	
	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 « <i>CON-</i> <i>DUTTRICE</i> » o « <i>SOCIETÀ</i> »,	
	PREMESSO CHE	
	a) il Consorzio, con Delibera del Commissario Straordinario n. 101-C del	
	<div>pag. 1 di pagg. 11</div>	

	04.12.2009, ha esercitato 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 “ <i>Produ-</i>	
	<i>zione di biodiesel e di concimi biologici</i> ”, già di proprietà della Società	
	CO.SA.CER., Consorzio Sardo Cereali a r.l., con sede a Sanluri (CA),	
	09025, S.S. 131 – Km. 40,900 (Crocevia Villasanta), attualmente censito al	
	Catasto terreni del Comune di Santa Giusta (OR) al Foglio 4, Particelle 1383	
	(per mq. 15188) e 1385 (per mq 364), comprendente il Lotto di terreno della	
	superficie di circa mq 15.550, unitamente ai Fabbricati su detto immobile	
	realizzati, di ogni accessorio e pertinenza presente in loco, come descritti	
	nella Relazione di Consulenza Tecnica predisposta dall'Ing. Carlo Au-	
	neddu, tecnico incaricato della valutazione dell'Immobile dal Tribunale di	
	Oristano;	
	b) il Consorzio ha già provveduto ad immettersi nel possesso dello Stabili-	
	mento ex “COSACER”, redigendo apposito Verbale;	
	c) sull'Immobile in parola grava una ipoteca legale iscritta da Equitalia Sarde-	
	gna SPA e riferita ad un debito della precedente proprietaria dell'area: il	
	Consorzio, vista la natura espropriativa della procedura a mezzo della quale	
	ha acquisito la proprietà dello Stabilimento, ha già incaricato il proprio le-	
	gale di fiducia perché provveda all'attivazione di tutti gli atti necessari alla	
	cancellazione della citata ipoteca;	
	d) è interesse del Consorzio reimmettere lo Stabilimento in parola nel circuito	
	produttivo;	
	e) il Consorzio ha dunque avviato una Procedura di Gara aperta volta alla ces-	
	sione ed assegnazione dell'Insediamento in questione;	
	pag. 2 di pagg. 11	

f)	il Consiglio di Amministrazione dell'Ente, a seguito dell'espletamento della	
	citata Gara, con Deliberazione n. del, ha assegnato	
	il Lotto di cui si discute a, per lo svolgimento dell'attività	
	di ".....";	
g)	il Consorzio, con la medesima citata Deliberazione di assegnazione dell'Im-	
	mobile, ha anche approvato la Relazione tecnica con la quale la Società ha	
	illustrato i Lavori di completamento ed adeguamento dell'Insediamento <i>ex</i>	
	COSACER, autorizzandone contestualmente l'esecuzione;	
h)	la Prefettura di, 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 " <i>ex</i>	
	COSACER" di proprietà dell'Ente, ubicato in Santa Giusta (OR), nel	
	Corpo Centrale dell'Agglomerato Industriale di Oristano, attualmente-	
	censito al Catasto terreni del Comune di Santa Giusta (OR) al Foglio 4,	
	Particelle 1383 (per mq. 15188) e 1385 (per mq 364), così come meglio	
	descritto nella Relazione di Consulenza Tecnica redatta dall'Ing. Carlo	
	Auneddu.	
Art.2.	Lo Stabilimento sopra indicato viene concesso in locazione alla Condut-	
	trice, che lo dovrà utilizzare per l'attività di ".....".	
	La stessa Società si impegna a non mutarne, anche di fatto, la destina-	
	zione d'uso, a non esercitarvi altre attività e a non sublocare o, comunque,	
	pag. 3 di pagg. 11	

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 sot-
toscrizione del presente contratto alla consegna provvisoria del Lotto alla
Conduttrice per la realizzazione dei Lavori di adeguamento di cui al suc-
cessivo art. 6 che si svolgeranno sotto la supervisione dell'U.T. del Con-
sorzio: al termine dei citati Lavori si procederà, dunque, con redazione di
apposito verbale, alla consegna definitiva dell'Insediamento, 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

	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 loca-	
	zione fino al momento della risoluzione. Anche il nuovo Contratto dovrà	
	contenere la clausola del " <i>rent to buy</i> " e la relativa trascrizione ai fini di	
	garanzia per l'acquisto dell'immobile: il Consorzio non potrà opporre al-	
	cuna eccezione all'esercizio di tale facoltà.	
	In caso di esercizio della facoltà di acquisto da parte della Società, il	
	prezzo sarà pari ad € (.....), riva-	
	lutato 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 preav-	
	viso di 90 giorni da parte del Locatore, dovrà riconsegnare l'Insedia-	
	mento, 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	
	pag. 8 di pagg. 11	

	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 Con-	
	tratto sono a carico della Conduttrice, mentre quelle di cui alla registra-	
	zione 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 inte-	
	gralmente i contenuti, così come si impegna ad accettare le eventuali in-	
	tegrazioni 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 integral-	
	mente 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 de-	
	finitivamente risolta in via amichevole mediante negoziazione tra le Parti	
	entro 30 (trenta) giorni dal momento in cui una parte ne abbia comunicato	
	pag. 9 di pagg. 11	

	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 in-	
	dicato qui di seguito o ad ogni altro indirizzo successivamente comuni-	
	cato 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 di-	
	sposizioni del Codice Civile e delle Leggi in materia.	
	pag. 10 di pagg. 11	

