

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 Pub-

blico, con sede legale in Oristano ed Uffici in Santa Giusta, Località "Cirras" -

Porto Industriale - in seguito denominato «*CONSORZIO*» o «*ENTE*» o «*LOCA-*

TORE», Codice Fiscale: 80003430958 e partita I.V.A. 00087530952, nella per-

sona 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 «*CON-*

DUTTRICE» o «*SOCIETÀ*»,

PREMESSO CHE

a) il Consorzio, con Delibera del Commissario Straordinario n. 101-C del

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 "Produzione di biodiesel e di concimi biologici", 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 Audedu, tecnico incaricato della valutazione dell'Immobile dal Tribunale di Oristano;

- b) il Consorzio ha già provveduto ad immettersi nel possesso dello Stabilimento ex "COSACER", redigendo apposito Verbale;
- c) sull'Immobile in parola grava una ipoteca legale iscritta da Equitalia Sardegna 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 legale di fiducia perché provveda all'attivazione di tutti gli atti necessari alla cancellazione della citata ipoteca;
- d) è interesse del Consorzio reimettere lo Stabilimento in parola nel circuito produttivo;
- e) il Consorzio ha dunque avviato una Procedura di Gara aperta volta alla cessione ed assegnazione dell'Insediamento in questione;

- 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'Immobile, ha anche approvato la Relazione tecnica con la quale la Società ha illustrato i Lavori di completamento ed adeguamento dell'Insediamento *ex* 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 SEGUVE:

Art.1. Il presente Contratto ha per oggetto la locazione dello Stabilimento "*ex* 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 Conduttrice, 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 Conduitrice 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 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

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 Condutrice 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 immisione in possesso provvisoria allo Stabilimento - saranno a carico della Condutrice 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 Condutrice dichiara di ricevere lo Stabilimento nello stato di consistenza sommariamente indicato nella Relazione di Consulenza Tecnica di cui in premessa, idoneo all'uso per il quale viene locato a seguito degli 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 medesimo stato, salvo il normale deperimento d'uso.

Saranno a carico della Condutrice, anche in deroga all'art.1576 C.C. e per tutto il periodo della locazione, tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione e riparazione dello Stabilimento oggetto del presente

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, sono a carico della Società l'ottenimento di tutte le autorizzazioni, licenze, permessi, certificati, etc. necessari per la ristrutturazione ed il completamento 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 Conduttrice ogni responsabilità di natura ambientale, di sicurezza, ecc., inerente l'esercizio dello Stabilimento. La Società s'impegna a stipulare, con decorrenza dalla data di consegna dello Stabilimento, idonee polizze assicurative per RCT ed RCO per un massimale di € 1.000.000,00 ed per Rischio locativo ed Incendio, Eventi Atmosferici, Danni fortuiti e Ricorso terzi Incendio per un massimale di € 300.000,00, 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 trimestrali del canone, decorsi venti 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 sud-
detto termine di 20 giorni è convenuto come essenziale. A garanzia del
puntuale pagamento del canone di locazione, di qualsiasi danno subito
dall'immobile per fatto imputabile alla Conduttrice, ai suoi dipendenti 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 ban-
cario, assicurativo o intermediario finanziario **iscritto nell'elenco spe-
ciale di cui all'art. 106 del D.lgs 01/09/93 n. 385** - oggetto 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, acqui-
site 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 Ferma restando la cancellazione dell'ipoteca legale di cui al punto c)
delle premesse, spetta alla Società, in via esclusiva, la facoltà di acquisto
della proprietà dello Stabilimento oggetto del presente Contratto, che po-
trà portare alla conclusione del Contratto di acquisto fin dall'atto del com-
pimento 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 il 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 delle 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 comunicato 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 Conduitrice: -----

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 (Il Presidente)	La Società (Il legale rappresentante p.t.)
--	--

pag. 11 di pagg. 11