

SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata, da valersi a tutti gli effetti di legge, da una parte il **Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Taranto** (A.S.I.), in persona del legale rappresentante pro tempore geom Costanzo Carrieri, con sede in Taranto alla via Gobetti n. 50, P.IVA 00160180733, nel prosieguo denominato locatore;

dall'altra _____

_____, nel prosieguo denominata conduttore.

P R E M E S S O C H E

- Il Consorzio A.S.I. di Taranto, nell'ambito dei lavori di completamento del Molo Polisettoriale del Nuovo Porto di Taranto, ha realizzato, alla radice del medesimo molo, edifici per uso uffici e servizi diversi, costituiti da palazzine su due livelli (piano terra e primo piano), sviluppati ciascuna circa mq. 1.000 (mille) per piano;
- le suddette palazzine sono state realizzate in struttura prefabbricata, dotate di serramenti in alluminio e vetri, anche a parete continua. Ciascuna di esse è dotata di n. quattro ingressi e quattro scale di cui due interne; in corrispondenza delle scale esterne è stato realizzato apposito vano per l'ascensore, ai piedi dei vani ascensore giungono le canalizzazioni predisposte per gli impianti di acqua, fogna, telefono ed energia elettrica;
- Nelle more della definizione della titolarità degli immobili, allo stato all'esame del Tribunale di Taranto, giusta deliberazione del Consiglio di amministrazione in data _____ n. ____, nonché pedissequo avviso del _____, facenti entrambi parte integrante del presente contratto anche se non materialmente allegate, il Consorzio A.S.I. assumeva la determinazione di cedere in uso a titolo oneroso gli edifici sopra indicati alle "ditte interessate", previa richiesta entro e non oltre il _____;
- l'avviso de quo veniva pubblicato sul portale del Consorzio nonché dei soci, giusta nota del _____ prot. _____;

- in seguito a tale avviso _____ rivolgeva al Consorzio A.S.I. di Taranto formale istanza per ottenere in locazione dal medesimo Consorzio la palazzina contrassegnata con il numero _____ per un'area complessiva di mq. _____ (_____);
- che con deliberazione n. ____ del _____ il Consorzio A.S.I. di Taranto approvava, l'elenco delle aziende con cui stipulare contratti di locazione, reputandole idonee alla locazione di cui al presente contratto, giusta le finalità, l'oggetto e la solidità economica della medesima azienda.

Tutto quanto ciò premesso le parti, come sopra identificate convengono e stipulano quanto segue:

- 1) quanto sopra in premessa forma parte integrante del presente atto;
- 2) il Consorzio A.S.I. di Taranto concede in locazione alla _____ le seguenti unità immobiliari ubicate alla radice del Molo Polisettoriale del Nuovo Porto di Taranto, meglio identificate nella allegata planimetria (all. A) facente anch'essa parte integrante del presente contratto: **palazzina n. ____**;
- 3) il conduttore espressamente accetta in locazione le aree di circa mq. _____ (_____) sopra descritte, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e per quanto realmente si estendono, reputandole idonee alle proprie esigenze;
- 4) il conduttore espressamente dichiara di dover adibire i locali oggetto della locazione alle finalità proprie della azienda ed in particolare:

_____.per come meglio descritte nel business plan allegato alla domanda. E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, anche parzialmente, le aree oggetto della locazione, pena la risoluzione del contratto de quo;

- 5) il conduttore si obbliga ad apportare agli immobili le opere tutte per come indicate in progetto che allegato alla presente forma parte integrante del contratto, ivi comprese le opere murarie, eventuali compartimentazioni, gli impianti, dichiarando in questa sede di nulla avere a pretendere, anche in futuro, dal locatore per i lavori ivi eseguiti a qualsiasi titolo, ragione e/o azione ad eccezione degli importi proposti in progetto di messa a norma pari ad € _____ somma che sarà compensata nella misura del 30% del canone mensile sino al mese di _____. Dichiara, altresì, che tutti i lavori, approvati dal Consorzio, saranno eseguiti secondo vigenti norme, da ditte di

propria fiducia e che le stesse dovranno essere certificate. Le certificazioni, a compimento delle opere medesime, dovranno essere depositate presso la sede del locatore in uno alla descrizione planimetrica particolareggiata delle stesse. Le previste prescritte autorizzazioni per la esecuzione delle opere sono ad esclusivo onere e cura del conduttore;

6) con la sottoscrizione del presente contratto il conduttore assume il possesso dei beni oggetto della locazione, nonché la custodia degli stessi ai sensi e per gli effetti delle norme inerenti all'istituto giuridico del "custode";

7) **la locazione** avrà durata di anni sei a decorrere dal _____ **sino al** _____, rinnovabile, alla scadenza de qua, in assenza di disdetta da una delle parti da proporsi tassativamente a mezzo raccomandata a.r. entro sei mesi dalla data prevista. È consentito al conduttore di recedere anticipatamente dal contratto qualora ricorrano gravi motivi e previo pagamento di un canone annuale;

8) il **canone annuo** di locazione è tra le parti ammonterà a complessivi €. _____ (_____) annue, oltre I.V.A. come per legge, da corrispondersi in _____;

9) In ragione e limitatamente alle opere che il conduttore dovrà eseguire a propria cura e a spese del consorzio indicate in progetto, ove realizzate e collaudate il locatore procederà a porre in compensazione l'importo complessivo di € _____, oltre I.V.A. come per legge, nella misura del 30% del canone che dunque sino al termine della compensazione viene determinato in € _____ oltre I.V.A. come per legge

Il pagamento del canone e di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque sia il titolo o la ragione. Il mancato puntuale pagamento, anche di un solo rateo di canone, costituisce mora per il conduttore il quale dovrà corrispondere al locatore gli interessi legali maturati dalle singole scadenze al soddisfo a far data dal trentesimo giorno dalla scadenza prevista;

9) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con la sottoscrizione del presente contratto il conduttore consegna polizza assicurativa o bancaria "a prima richiesta" a favore del locatore, senza beneficio della preventiva escussione, per un importo di €. _____ (_____) per la durata del contratto nonché copia conforme delle polizze di

assicurazione emesse da primaria società assicuratrice, mediante le quali il conduttore avrà assicurato per tutta la durata del presente contratto, il rischio della responsabilità civile derivante dall'esercizio della propria impresa anche per danni causati da propri dipendenti e collaboratori per un massimale non inferiore a Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00); nonché assicurazione in favore del consorzio il rischio di incendio, scoppio, eventi naturali atti vandalici l'immobile locato per un massimale non inferiore a euro 500.000,00(cinquecentomila/00). Nelle polizze dovrà essere inclusa la clausola che preveda, in caso di disdetta, recesso o di risoluzione, l'obbligo per la compagnia assicuratrice di darne tempestiva comunicazione al Consorzio ASI di Taranto. Le garanzie sono elemento essenziale del contratto.

- 10) la _____, con la sottoscrizione del presente contratto, si impegna a mallevare il Consorzio ASI di Taranto, per qualsiasi titolo, ragione e/o azione derivanti dallo stato di fatto e di diritto in cui gli immobili oggetto della locazione si trovano;
- 11) Gli effetti dell'eventuale successione nella gestione/titolarità dell'immobile da parte di altri soggetti all'attuale Locatore, come precisato in premessa, non potranno comportare alcun diritto, risarcimento, indennizzo od azione diretta o indiretta nei confronti del Consorzio ASI
- 12) per quanto non espressamente previsto nel contratto ci si riporta alle condizioni espresse nell'avviso che anche se non allegato forma parte integrante e sostanziale
- 12) le spese di redazione, bollo e registro del presente contratto sono poste a carico per la metà del conduttore e ad onere del locatore;
- 13) per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti rinviando alle previsioni normative vigenti in materia.

Letto, confermato e sottoscritto.

Taranto, li _____

__Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti, pervia lettura di ogni clausola e rilettura di quelle del presente contratto di cui agli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 dichiarano espressamente di approvarle.

Letto, confermato e sottoscritto.

Taranto, li _____