

ALLEGATO SUB C

CONTRATTO MEDIANTE SCRITTURA PRIVATA PER LA LOCAZIONE del COMPENDIO IMMOBILIARE, sito in VIA MODONNA DEL MORO, 1/3 –UMBERTIDE

* * * * *

Sviluppumbria SpA con sede in Perugia, Via Don Bosco 11, Codice Fiscale/P.IVA 00267120541, rappresentata in questo atto dal Direttore Generale Dott. Mauro Agostini, nato a Narni il 28 febbraio 1952, di seguito denominata parte locatrice

E

....., con sede in, via, P.Iva e C.F
rappresentata da....., , nato a , ildi seguito
denominata parte conduttrice.

Premesso che:

- I. Sviluppumbria SpA è proprietaria di un Compendio Immobiliare sito in Via Madonna del Moro 1/3, Umbertide (PG), costituito da un edificio industriale con relativa area di pertinenza, così come identificato dai terreni, dalle aree e dall'edificio contraddistinti nella documentazione di cui agli allegati nn. 1, 2 e 3 dell'Avviso - d'ora in poi denominato "Compendio di Umbertide".
- II. La superficie fondiaria del "Compendio di Umbertide" è pari a circa 13.210 mq. - compresa l'area di sedime del fabbricato che risulta essere di ca. 3.058 mq. - . La consistenza edilizia risulta composta da un piano terreno, con una prevalente parte produttiva e servizi accessori, esteso per ca. 3.000 mq. oltre a dei locali a servizio, posti al piano sottostrada, per ca. 170 mq. – e un piano primo con uffici/show room/esposizione per ca. 540 mq. ai quali si aggiunge un appartamento a servizio dell'immobile produttivo, dotato di un ingresso anche separato, per una superficie pari a ca. 155 mq.. Il "Compendio di Umbertide" è completato da un'ampia zona esterna completamente recintata, in parte asfaltata e destinata a viabilità interna/area parcheggio e in parte attrezzata come area verde/giardino con piantumazioni ornamentali ad alto fusto. Sono in corso degli aggiornamenti tecnici, riguardanti alcuni elementi di natura catastale, che non interessano comunque l'attuale consistenza del compendio.

III. A seguito di Avviso pubblico per la selezione della migliore offerta per la locazione del Compendio in oggetto, come sopra descritto, è risultata aggiudicataria la parte conduttrice.

Tutto ciò premesso e da considerarsi parte integrale e sostanziale del presente contratto

SI CONVIENE e STIPULA quanto segue

1. OGGETTO

1.1. La parte locatrice, come sopra rappresentata, concede in locazione alla parte conduttrice, come sopra rappresentata, che accetta, il Compendio di sua proprietà, sito in Umbertide, via Madonna del Moro 1/3, con i seguenti estremi catastali:

Catasto Terreni

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Sup mq	RD	RA
74	374	SEMIN ARBOR	2	3950	24.48	19.38
74	361*	ENTE URBANO	-	9260	-	-
Totale mq				13.210		

*MAPPALI FABBRICATI CORRELATI – SEZ. URB. FG 74 P.LLA 374

Catasto Fabbricati:

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Rendita
74	374*	1	D/1	€ 20.369,00
74	374*	2	A/2	€ 526,79

*MAPPALI TERRENI CORRELATI – FG 74 P.LLA 361

Sotto il profilo urbanistico, l'area ricade in zona D1- TCP/MIA – Tessuti Consolidati Produttivi (Art. 33-34 delle NTA parte operativa) e soggetta a vincolo VA/AF - Aree caratterizzate da vulnerabilità dell'acquifero- (art. 53 delle NTA parte operativa e art. 24 del Titolo III Capo I delle NTA parte strutturale). Parte della p.lla 361 è interessata dall'art. 35 delle NTA parte strutturale "componenti del sistema della mobilità – Classificazione delle infrastrutture per la Mobilità", il tutto come da certificato di destinazione urbanistica (CDU) n. 82/2017, rilasciato dal Comune di Umbertide in data

13 settembre 2017, allegato n.6 all'Avviso. Una modesta porzione della particella catastale 361 (ca. mq. 70), ricadente al di fuori della recinzione esistente, è occupata dalla sede stradale.

Il Compendio di Umbertide, come sopra indicato, viene dettagliatamente individuato nella parte evidenziata negli allegati nn. 2 e 3 dell'Avviso i quali vengono separatamente sottoscritti dalle parti ed allegati al presente contratto sub lettera A).

Il Compendio di Umbertide come sopra descritto viene locato ad uso esclusivo per destinarlo ad attività di

L'edificio produttivo e l'appartamento a servizio dello stesso ricompresi nel Compendio oggetto del presente contratto di locazione hanno entrambi la seguente classificazione in termini di prestazione energetica: "G", come riportato negli Attestati di Prestazione Energetica (APE), allegati al presente contratto sub lettera B).

1.2 La parte conduttrice dovrà realizzare a propria cura e spese gli interventi di recupero funzionale ed impiantistico sul Compendio di Umbertide secondo le proprie necessità produttive, ed eseguire interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria nel rispetto delle leggi ivi comprese quelle in materia di sicurezza e salute sui luoghi di lavoro, sollevando la parte locatrice da qualsivoglia responsabilità. Dovrà altresì svolgere la gestione produttiva del Compendio di Umbertide a propria esclusiva cura e spese, assumendosi ogni alea e responsabilità economica e giuridica al riguardo.

Gli interventi di cui trattasi verranno eseguiti dalla parte conduttrice previa redazione, a sua cura e spese, qualora necessario per legge di adeguato progetto che dovrà essere trasmesso preventivamente alla parte locatrice per opportuna conoscenza. Con riferimento ed ai fini dell'esecuzione degli interventi di cui trattasi, inoltre, la parte conduttrice riveste ed assume a tutti gli effetti di legge e contrattuali la qualifica di committente anche ai sensi del d.lgs. n. 81/08 e più in generale della vigente normativa in materia di tutela della sicurezza e dei lavoratori, facendo capo alla parte conduttrice tutti i poteri relativi alla gestione degli stessi, sollevando Sviluppo Umbria da qualsivoglia responsabilità in merito.

Al termine della locazione, le migliorie e le addizioni eseguite dalla parte conduttrice resteranno definitivamente acquisite alla parte locatrice senza obbligo di corrispettivo alcuno, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c., conseguentemente, la parte conduttrice non potrà vantare alcuna

pretesa né indennità a qualsiasi titolo compresa quella per l'avviamento o rimborso nei confronti della stessa parte locatrice.

La parte conduttrice dovrà realizzare a propria cura e spesa gli interventi di rimozione di macchinari, impianti, attrezzature e merci ad oggi presenti nel "Compendio di Umbertide", e non facenti parte della dotazione tecnologica dello stesso, dandone comunicazione di avvenuta effettuazione a Sviluppumbria. Le attività di sgombero dovranno terminare entro 9 (nove) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto di locazione. Sviluppumbria, alla scadenza del termine di cui sopra, si riserva la facoltà di verificare l'effettiva realizzazione della attività di rimozione, fatto salvo il diritto all'escussione della fideiussione di cui all'art. 10 del presente contratto per le ipotesi di non effettuazione della attività stessa.

Per tali rimozioni la parte conduttrice dovrà assumersi, oltre che la responsabilità in termini di sicurezza delle operazioni ai sensi delle norme vigenti (D.Lgs. 81/08 e s.m.i. e norme collegate), anche ogni onere e spesa compresa l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni. Resta inteso che tali interventi di rimozione non dovranno arrecare pregiudizio alle strutture esistenti e che la parte conduttrice dovrà tenere indenne Sviluppumbria da qualsiasi responsabilità anche in termini di eventuali eventi infortunistici e/o danni a terzi.

1.3 La parte conduttrice, inoltre, assume:

- a propria cura e spese ed a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio l'obbligo del conseguimento di ogni autorizzazione, nulla osta, permesso, licenza, concessione e certificazione edilizia, urbanistica ed ambientale occorrente per la realizzazione degli interventi impiantistici e non, funzionali per l'esercizio dell'attività, restando inibita alla stessa la possibilità di iniziare i lavori e/o la gestione delle attività economiche, prima del loro ottenimento;
- a propria cura e spese l'obbligo del completamento degli interventi impiantistici e non finalizzati al recupero funzionale del compendio immobiliare entro e non oltre il sessennio dalla sottoscrizione del presente contratto di locazione;
- l'onere di produrre alle Amministrazioni competenti, ed in copia a Sviluppumbria S.p.A., tutte le certificazioni e collaudi previsti per legge ai fini dell'ottenimento dell'agibilità, nonché ai fini dell'aggiornamento catastale del cespite;

- l’obbligo di manlevare la parte locatrice rispetto a pretese vantate da terzi in relazione a danni che fossero eventualmente cagionati dal Compendio di Umbertide, anche ai sensi dell’art. 2051 c.c., e da ogni responsabilità derivante dalla sua gestione nonché dal suo ripristino funzionale ed impiantistico, di manutenzione ordinaria e straordinaria per effetto del presente contratto di locazione;
- l’obbligo di esonerare la parte locatrice da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che possono derivare a persone, animali e cose in dipendenza della locazione;
- l’obbligo ad esercitare l’uso ed il godimento del Compendio Immobiliare per tutta la durata della locazione in conformità alle destinazioni d’uso urbanistico/edilizie ai sensi dei piani e regolamenti vigenti e nel rispetto delle prescrizioni di cui all’Avviso ed al presente contratto di locazione;
- l’obbligo di avvalersi per la progettazione degli interventi di idonei professionisti, regolarmente iscritti ai rispettivi Albi professionali;
- l’obbligo di avvalersi per la realizzazione dei lavori di imprese esecutrici in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia di contratti di lavori pubblici.

Resta inteso che le eventuali pratiche edilizie dovranno essere sottoposte alla firma della parte locatrice, se ed in quanto ciò fosse necessario. Sarà inoltre predisposta, a cura e spese della parte conduttrice la pratica catastale completa per la presentazione delle eventuali variazioni al competente ufficio, da sottoporre alla firma della parte locatrice. Resta a carico della parte conduttrice ogni adempimento ed onere ai fini della normativa sulla prevenzione degli incendi, emissione in atmosfera e ogni altra autorizzazione necessaria allo svolgimento della propria attività.

2. DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

2.1 La locazione avrà durata di 6 anni dal..... al....., rinnovabile di altri anni 6 in applicazione delle disposizione di cui all’art. 28 della L. 392/1978.

Alla prima scadenza, la parte locatrice potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all’articolo 29 della legge n.3 92/78.

Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge n. 392/78.

3. CANONE

3.1 Il Canone di locazione è di €.più IVA (euro/00) da corrispondersi in rate mensili anticipate entro il giorno 5 del mese di riferimento.

3.2 Il canone offerto sarà annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

I canoni dovranno essere corrisposti a mezzo bonifico bancario presso il conto corrente intestato alla parte locatrice attualmente presso Banca Nazionale del Lavoro IBAN IT68Y010050300000000008002, entro e non oltre il quinto giorno del mese di riferimento. Sarà onere della parte locatrice comunicare eventuali variazioni del conto corrente presso cui effettuare relativo bonifico.

Tenuto conto che dovranno essere sostenute delle spese per la rimozione di macchinari, impianti, attrezzature e merci ad oggi presenti nel "Compendio di Umbertide", e non facenti parte della dotazione tecnologica dello stesso così come precisato all'art. 1 del presente contratto, la parte locatrice riconosce fin da ora alla parte conduttrice l'abbuono relativamente al pagamento delle prime tre (3) mensilità di canone per un ammontare pari ad Euro.....

3.3 Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato per nessun motivo od eccezione, fatto salvo quanto previsto al precedente comma; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio. In caso di mancato pagamento del canone entro la scadenza, la parte locatrice potrà valersi del disposto dell'art. 1456 C.C..

La parte conduttrice sarà comunque tenuta, in ogni caso, al pagamento degli interessi di mora sulle somme non corrisposte, nella misura del tasso di interesse legale.

4. DIVIETO DI MODIFICHE, SUBLOCAZIONE, CESSIONE

4.1 Salvo esplicito consenso della parte locatrice è fatto espresso divieto di sublocare in tutto o in parte l'immobile locato, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto, pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c.

4.2 Fermo restando quanto espressamente previsto all'art.1, è vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione dei locali, senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice.

5. SPESE

5.1 Tutte le spese ed oneri relativi alle utenze ed alle tasse o imposte, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti (TARI), riconducibili all'uso del Compendio di Umbertide concesso in locazione, sono a carico della parte conduttrice salvo il pro-quota se ed in quanto previsto dalla normativa tributaria.

5.2 Sono altresì a carico esclusivo della parte conduttrice le spese necessarie per l'eventuale incremento di potenza della fornitura elettrica e degli altri impianti, funzionali allo svolgimento dell'attività cui è destinato, dalla parte conduttrice, il Compendio di Umbertide.

5.3 Sono a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro se di obbligo nella misura del 50%. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà interamente a suo carico. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte locatrice. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività da essa esercitata nel Compendio locato. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

6. RESPONSABILITA' PER DANNI A TERZI

6.1 La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. La parte conduttrice esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi da fatti od omissioni proprie o di terzi anche in relazione a danni che fossero eventualmente cagionati dal Compendio di Umbertide anche ai sensi dell'art. 2051 del c.c., ovvero derivanti dagli interventi di recupero funzionale ed impiantistico, di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.

La parte conduttrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro del Compendio di Umbertide, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

6.2 La parte conduttrice si impegna sin d'ora a stipulare per suo conto una congrua polizza assicurativa per incendio, scoppio e fulmine dell'immobile e delle attrezzature e impianti e di quant'altro in deposito e custodia per la responsabilità civile per i danni che si verificassero nel Compendio di Umbertide oggetto del presente contratto nonché per i danni a terzi. Detta polizza, che dovrà prevedere il rischio lavorativo, dovrà essere consegnata in copia alla parte locatrice entro 60 giorni dalla firma del presente contratto pena la risoluzione del contratto medesimo. La parte conduttrice, che è custode del Compendio di Umbertide, esonera espressamente in ogni caso la parte locatrice per danni diretti o indiretti che potessero derivare da fatto od omissione di dipendenti dello stesso o di terzi. La parte conduttrice si impegna inoltre ad osservare e a far osservare ai propri dipendenti ed a coloro ai quali viene concesso l'accesso agli spazi locati, nonché l'eventuale utilizzo dei macchinari ed impianti presenti, le leggi ed i regolamenti in materia di impiantistica nonché di tutela della salute nei luoghi di lavoro, rimanendone pertanto direttamente responsabile e manlevando la parte locatrice da qualsivoglia conseguenza anche di natura onerosa ne dovesse discendere.

7. INSEGNE PUBBLICITARIE

7.1 La parte conduttrice potrà, con oneri ad esclusivo carico della stessa, esporre all'esterno insegne qualora le stesse siano totalmente reversibili e non arrechino danno alla struttura degli edifici. Resta ad esclusivo carico della parte conduttrice l'ottenimento dei nulla osta come per legge.

8. FALLIMENTO DELLA PARTE CONDUTTRICE

8.1 La parte conduttrice si obbliga a comunicare immediatamente alla parte locatrice le eventuali presentazioni di istanze fallimentari e l'avvio di qualsiasi procedura concorsuale in suo danno.

9. RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE, RITARDO NELLA RICONSEGNA

9.1 Al termine del rapporto di locazione il Compendio di Umbertide dovrà essere riconsegnato in buono stato, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso fatto, conformemente alla destinazione prevista, con la diligenza del buon padre di famiglia.

Con riguardo agli interventi effettuati ed alle migliorie eseguite sul Compendio di Umbertide così come locato, le parti confermano che le stesse saranno ritenute dalla parte locatrice ed in deroga a quanto disposto dagli artt. 1592 e 1593 del C.C. non sarà riconosciuta alcuna indennità o

rimborso alla parte conduttrice. Gli arredi e le attrezzature dovranno comunque essere rimossi a cura e spese della parte conduttrice.

9.2 Le parti si danno reciprocamente atto che, ove eventuali beni mobili (ivi compresi merci o arredamenti) di proprietà della parte conduttrice siano da questa abbandonati nel Compendio di Umbertide al momento della riconsegna dello stesso, la parte locatrice avrà la facoltà di asportarli e depositarli altrove a spese della parte conduttrice o di acquisirli direttamente e gratuitamente, disponendone come meglio crederà.

9.3 Qualora non si provveda alla riconsegna del Compendio di Umbertide così come locato, entro 30 giorni dalla scadenza del contratto, qualunque ne sia la causa, la parte conduttrice si obbliga al pagamento di una penale pari a 100 euro al giorno per ogni giorno di ritardo, salvo in ogni caso il diritto per la parte locatrice di adire le vie giudiziali e di quantificare il maggior danno.

10. GARANZIA FIDEIUSSORIA

10.1. La parte conduttrice presenta, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, fideiussione bancaria, rilasciata da impresa bancaria che risponda ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività, a prima richiesta e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, per la durata del presente Contratto, e per un importo pari a dodici (12) mensilità del canone offerto, a garanzia della corresponsione dei canoni pattuiti, compreso il mancato pagamento degli stessi, il mancato pagamento delle prime tre mensilità di canone qualora non sia stata completata l'attività di rimozione di cui all'art. 3, III comma, ed all'art. 5 dell'Avviso, della riconsegna del Compendio di Umbertide nel caso di risoluzione, recesso o scadenza del contratto, dell'eventuale penale per ritardata consegna nonché di tutti gli eventuali danni che la parte locatrice potrebbe avere subito nel corso di esecuzione della locazione. La presentazione della fideiussione e della documentazione attestante l'avvenuto pagamento del premio è condizione per la stipula del contratto di locazione. La fideiussione, a richiesta di Sviluppo Umbria, dovrà essere reintegrata nei limiti dell'importo originario (12 mensilità del canone offerto) nell'ipotesi di riduzione della stessa.

10.2. La parte conduttrice è obbligata a consegnare alla parte locatrice la documentazione attestante l'avvenuto pagamento del premio annuale per tutta la durata del contratto di locazione, pena la risoluzione del contratto ai sensi del successivo art.11.

10.3. La parte conduttrice nel caso di rinnovo del contratto di locazione ai sensi dell'art. 2 punto 1 si obbliga a presentare alla parte locatrice garanzia fideiussoria per il periodo di rinnovo agli stessi termini e condizioni di cui ai punti che precedono.

10.4. La garanzia come sopra costituita sarà restituita al termine della locazione previa verifica dello stato della unità immobiliare locata e dell'osservanza delle suddette obbligazioni contrattuali.

11. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

11.1 Ove non diversamente specificato, la violazione delle clausole del presente contratto comporterà la risoluzione del contratto stesso ai sensi dell'art. 1453 c.c. e senza necessità di costituzione in mora.

12. ALLEGATI

12.1 La documentazione dell'immobile locato allegata (sub A), sottoscritta dalle parti, forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Vengono altresì allegati sub lettera B) gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) redatti da tecnico abilitato.

13. RINVIO

13.1 Per tutto quanto ivi non espressamente previsto si rinvia all'Avviso ed alla documentazione di gara da intendersi, anche se non materialmente allegata parti integranti e sostanziali del presente contratto.

14. ELEZIONE DI DOMICILIO E FORO COMPETENTE

14.1 La parte conduttrice elegge domicilio presso la propria sede legale.

14.2 Per qualsiasi controversia comunque inerente il presente contratto resta competente esclusivamente il Foro di Perugia.

15. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

15.1 Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione Decreto Legislativo n. 196/2003.

16. MODIFICHE DEL CONTRATTO

16.1 Qualsiasi modifica al presente contratto dovrà essere approvata per iscritto, escluso qualsiasi altro mezzo di prova. Il silenzio della parte locatrice avrà valore esclusivamente di tolleranza e non produrrà effetto alcuno a favore del conduttore né potrà essere interpretato quale acquiescenza o accettazione tacita.

Letto, approvato e sottoscritto.

, / / _____

La parte locatrice _____

La parte conduttrice _____

A norma degli art. 1341 e 1342 C.C. la parte conduttrice sottoscritta dichiara di aver letto ed approvato incondizionatamente tutte le clausole contenute nel presente atto ed in particolare quelle di cui agli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 13, 14 e 15 reietta sin d'ora ogni eccezione.

La parte locatrice _____

La parte conduttrice _____