

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno \_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, in Modugno (Ba)

tra il \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ CF:

\_\_\_\_\_ e residente per la carica in via della Dalie 5 a

Modugno (Ba) in qualità di rappresentante legale di Assistenza e Servizi alle

Imprese SpA (nel seguito ASI SpA) (C.F. e P.Iva: 06679610722), di seguito indicato

come Locatore, in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione

n. \_\_ del \_\_\_\_\_, e il \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

C.F.: \_\_\_\_\_ in qualità di amministratore e rappresentante legale

della \_\_\_\_\_ (C.F. e P.I. n. \_\_\_\_\_) munito dei necessari

poteri per obbligare legalmente la società, come si evince dal

\_\_\_\_\_ agli atti, domiciliato per la carica presso la sede

legale della società in \_\_\_\_\_ alla \_\_\_\_\_, di seguito

indicato come Conduttore, con la presente scrittura privata redatta in doppio

originale, convengono e stipulano quanto segue:

### **Art. 1 - Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto**

Il Locatore ASI SpA concede in locazione al Conduttore \_\_\_\_\_, che a

tale titolo accetta, l'impianto sito nell'agglomerato industriale di Bari-Modugno alla

Via delle Rose snc, identificato con seguenti dati catastali: foglio 5 Modugno

mappale 815 come descritto, completo di attrezzature e impianti, come da separato

verbale di consistenza.

L'immobile è destinato a impianto di trattamento rifiuti per attività di recupero

(prima lavorazione e stoccaggio) di rifiuti riciclabili speciali non pericolosi per il

quale, in data 06.05.2015 la Città Metropolitana di Bari, con determinazione

dirigenziale del Servizio Edilizia Pubblica, Territorio ed Ambiente n. 2601, ha

escluso la procedura di Valutazione di Impatto Ambientale – VIA per la potenzialità dichiarata di 50 tonnellate/giorno.

Il Locatore, con riguardo all’Attestato di Prestazione Energetica (APE), consegna al conduttore che rilascia ricevuta con la sottoscrizione del presente contratto, l’attestazione APE del \_\_\_\_\_ relativa alla sola palazzina uffici.

#### **Art. 2 - Durata della locazione - Disdetta e rinnovazione del contratto**

La locazione ha la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal \_\_\_\_\_ e terminerà il \_\_\_\_\_. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di sei anni in sei anni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza con lettera raccomandata a/r.

Alla prima scadenza, il Locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall’art. 29 legge 392/1978, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo con lettera raccomandata a/r, almeno 12 mesi prima della scadenza.

#### **Art. 3 - Pagamento del canone di Locazione**

L’importo del canone annuo è costituito da:

- una parte fissa di € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_) oltre IVA che verrà corrisposta dal conduttore in rate mensili anticipate di € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_) oltre IVA non oltre il primo giorno di ogni mese con le seguenti modalità: bonifico bancario presso il \_\_\_\_\_, o altro istituto di credito che il Locatore potrà indicare;

- una parte variabile paria al \_\_\_\_ % (\_\_\_\_\_ percento) oltre IVA, come risultante dal verbale di aggiudicazione del \_\_\_\_\_, da calcolarsi sull’ammontare del volume d’affari ai fini IVA riferito all’attività esercitata nell’impianto oggetto di locazione.

La parte variabile di canone dovrà essere corrisposta, mediante bonifico bancario alle medesime coordinate utilizzate per la parte fissa del canone, al 50% (cinquanta per cento) in via posticipata allo scadere del primo semestre contrattuale decorrente dalla data di sottoscrizione del contratto, salvo conguaglio, e la 2<sup>a</sup> rata con conguaglio della prima entro il 30 aprile successivo., e così via via per il periodo di validità del presente contratto.

Il canone di locazione, come sopra determinato, verrà aggiornato annualmente ai sensi dell'art. 32 della legge n. 392/1978, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT. Il Conduttore sin d'ora dispensa il Locatore dall'onere della preventiva richiesta con lettera raccomandata a/r, dovendosi, sin da questo momento, ritenere espressa la volontà del Locatore di conseguire gli aumenti per aggiornamento annuale sino alla definitiva cessazione del rapporto, con espressa accettazione da parte del conduttore.

Nel caso di ritardato pagamento dei canoni mensili nei successivi 5 giorni dalla scadenza pattuita e qualora il Locatore manifesti di non volersi avvalere della clausola risolutiva espressa, il Conduttore sarà tenuto al pagamento, per il periodo di mora e per la somma dovuta, degli interessi moratori calcolati al tasso del 7%, decorrenti dalla data di scadenza del pagamento della mensilità di canone.

Il conduttore, a garanzia del regolare tempestivo pagamento dei canoni di locazione, con la sottoscrizione del presente contratto consegna al locatore, la garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa, n. \_\_\_\_\_ rilasciata in suo favore da \_\_\_\_\_, dell'importo di \_\_\_\_\_ contenente le seguenti clausole, ovvero altra forma di garanzia ritenuta idonea dall'Ente:

- Il garante pagherà l'importo dovuto dal contraente entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della semplice richiesta scritta del creditore;

- Il garante non godrà del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 C.C.;

- La durata dovrà essere pari a sei anni con rinnovo tacito per altri sei, e comunque la garanzia fideiussoria di cui al presente articolo resterà ferma e valida sino allo svincolo da parte del beneficiario che avverrà entro i dodici mesi successivi alla seconda scadenza.

Il locatore dichiara di esercitare l'opzione per l'applicazione dell'Iva sui canoni, ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8 del DPR 633/1972 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Art. 4 - Oneri accessori, obblighi e divieti**

È a completo carico del conduttore l'ottenimento dell'autorizzazione prevista dalle vigenti norme di legge in materia ambientale per l'avvio dell'esercizio dell'immobile, comprensivo di attrezzature ed impianti, oggetto del presente contratto di locazione.

Per patto espresso ed essenziale sono a carico del conduttore tutti gli oneri per le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile locato, ivi comprese quelle necessarie per mantenere in efficienza le attrezzature e gli impianti di cui al richiamato verbale di consistenza.

Sono a completo carico del conduttore tutti gli oneri connessi alle procedure autorizzative, ai sensi delle vigenti norme di legge in materia, da parte degli enti competenti in caso di modifiche e/o ampliamenti delle strutture, delle attrezzature e degli impianti.

È necessario ottenere la preventiva autorizzazione del locatore ASI Spa in caso di modifica e/o ampliamento delle strutture, delle attrezzature e degli impianti, pena la risoluzione "ipso jure" del presente contratto di locazione pattuendosi a tale

proposito la clausola risolutiva espressa.

Il pagamento del canone non può essere sospeso o ritardato per pretese od eccezioni di qualsiasi genere, pena la risoluzione “ipso jure” del contratto di locazione pattuendosi a tale proposito la clausola risolutiva espressa.

Saranno, inoltre, ad esclusivo carico del Conduttore, fino alla materiale riconsegna dell’immobile, le spese relative al consumo e all’allacciamento delle utenze, gli eventuali oneri del passo carrabile, dello smaltimento rifiuti, la sistematica pulizia degli spazi di pertinenza dell’immobile condotto e il premio per l’assicurazione dell’immobile locato di cui al successivo articolo 10.

È fatto obbligo al Conduttore di denunciare immediatamente gli eventuali danni arrecati alle strutture, impianti ed attrezzature alla cui riparazione dovrà provvedere con tempestività lo stesso Conduttore;

È, altresì, fatto divieto di gettare, scaricare o depositare rifiuti di qualsiasi genere negli spazi esterni di pertinenza dell’immobile. Di conseguenza il Conduttore è tenuto a conferire i propri rifiuti regolarmente al servizio preposto ed autorizzato a questo scopo ed a sostenere la relativa spesa. In difetto il Locatore o altro organismo da esso designato adotta le necessarie misure sostitutive a spese del Conduttore.

#### **Art. 5 - Tipo di attività, indennità di avviamento e divieto di cambio di**

##### **destinazione**

L’immobile si concede esclusivamente per l’attività di trattamento rifiuti per attività di recupero (prima lavorazione e stoccaggio) di rifiuti riciclabili speciali non pericolosi industriale.

È fatto espresso divieto al Conduttore di mutare la destinazione d’uso dell’immobile, senza preventiva autorizzazione scritta del Locatore, pena la risoluzione di diritto del presente contratto.

Ai fini del diritto all'indennità di avviamento prevista dall'art. 34 della L. 392/78, la Parte Conduttrice espressamente dichiara che l'attività da esercitare nell'immobile condotto non comporta contatti diretti per la vendita al pubblico e pertanto ai sensi dell'art. 35 della precitata L. 392/78 non esiste il diritto all'indennità di avviamento.

In ipotesi di vendita o nuova locazione, il Conduttore ha diritto di prelazione.

#### **Art. 6 - Dichiarazione di stato dell'immobile e riconsegna dei locali**

Il Conduttore dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto è da considerarsi di completo gradimento, in buono stato di manutenzione e idoneo all'uso convenuto.

Il Conduttore si obbliga alla scadenza del contratto, prima della riconsegna dell'immobile locato, a provvedere a propria cura e spese all'eventuale ripristino delle condizioni dell'immobile non dipendenti dal normale deperimento dovuto all'uso e, per le attrezzature ed impianti, dal tempo trascorso. In mancanza di quanto sopra il Locatore provvederà direttamente addebitandone il relativo costo al Conduttore.

Il Conduttore si obbliga, al termine della locazione, a rilasciare l'immobile condotto in locazione, libero da persone e sgombro da cose di sua proprietà o di terzi, nella piena disponibilità del Locatore, rinunciando ad ogni eccezione dilatoria nell'adempimento dell'obbligazione di rilascio. Tuttavia l'inadempimento dell'obbligazione di rilascio comporterà una penale mensile pari al doppio dell'ultimo canone mensile di locazione corrisposto, sino alla data dell'effettivo rilascio, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

Il Locatore si riserva il diritto di disporre ispezioni degli immobili e di verificarne il corretto uso tramite propri tecnici a ciò autorizzati, previo semplice preavviso, anche solo telefonico di 1 (uno) giorno.

**Art. 7**

**Divieto di innovazione ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà**

Il Conduttore rimane, fin d'ora, espressamente facultato ad eseguire negli immobili tutte le modifiche che riterrà opportune e necessarie previa autorizzazione scritta da parte del Locatore ed acquisizione delle eventuali necessarie autorizzazioni da parte di Enti terzi. Resta inteso che la riconsegna dell'immobile locato verrà eseguita nelle stesse condizioni in cui sono stati ricevuti, con l'obbligo per il Conduttore di riduzione in pristino, ad eccezione di quelle modifiche che siano espressamente state autorizzate per iscritto dal Locatore e che sono escluse dalla condizione di riduzione in pristino. Le suddette modifiche e le eventuali innovazioni ed addizioni non potranno riguardare le strutture portanti, né potranno essere eseguite opere che possano recare danno e pregiudizio alla stabilità o sicurezza dell'immobile o che rendano parti degli immobili inservibili all'uso e al godimento futuro.

Ove nel corso della locazione dovesse apportare miglioramenti o addizioni all'immobile ed ai suoi impianti, il Locatore alla data di cessazione della locazione potrà richiedere la riduzione in pristino, oppure farà propri gli uni e gli altri senza obbligo di corrispondere indennizzo, anche se gli immobili dovessero risultare di maggiore valore rispetto a quello di originaria consegna, rinunciando sin d'ora il Conduttore ad ogni indennità per tali miglioramenti e addizioni quale che sia il valore ed il loro ammontare.

In caso di opere o lavori resi necessari da imposizioni normative sopravvenute inerenti l'attività di cui all'art. 5, il Locatore non potrà negarne, senza giustificato motivo, l'esecuzione.

**Art. 8 - Divieto di cessione del contratto e di sublocazione anche parziale**

È fatto divieto al Conduttore di sublocazione o di cessione del contratto, anche

parziale e anche in comodato, nonché di diversa destinazione d'uso degli immobili locati, fatti salvi i casi previsti dalle vigenti norme di legge in materia e, in particolare, dall'art. 36 legge 392/1978 e successive modificazioni e integrazioni.

In caso di inosservanza il presente contratto si intenderà risolto di diritto.

#### **Art. 9 - Diligenza del Conduttore**

Il Conduttore si obbliga a usare l'immobile e le relative macchine ed attrezzature con la diligenza del buon padre di famiglia.

#### **Art. 10 - Responsabilità del Conduttore**

Il Conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nell'immobile locato indicata al precedente articolo 5, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il Locatore. Il Conduttore è direttamente responsabile non solo di danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa o evento, possano essere arrecati a terzi. All'uopo il Conduttore ha sottoscritto il \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ apposita polizza assicurativa n. \_\_\_\_\_ per \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_) contro i danni da incendio, nonché per la responsabilità civile verso terzi. Nella polizza sono compresi i propri prestatori di lavoro, e gli altri rischi accessori relativi all'immobile, agli impianti e attrezzature ivi collocati. La polizza riporta quale beneficiario il Locatore, ed è stata stipulata con primaria compagnia di assicurazioni di gradimento del locatore. L'originale della polizza viene consegnata al locatore, all'atto della sottoscrizione del presente contratto.

#### **Art. 11 - Deposito cauzionale**

A garanzia di tutte le obbligazioni che assunte col presente contratto, il Conduttore versa al Locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma di € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_), pari a 3 (tre) mensilità, a titolo di



deposito cauzionale non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi calcolati al tasso legale che saranno corrisposti al termine della locazione. Il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 gg dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei luoghi e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

#### **Art. 12 - Risoluzione espressa**

Il mancato adempimento dei patti stabiliti con i precedenti articoli 3, 4, 5, e 8 comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto senza bisogno di costituzione in mora e con l'obbligo di risarcimento del danno.

#### **Art. 13 - Imposta di bollo e di registro**

È a carico delle parti in egual misura sia l'imposta di bollo per il presente contratto che l'imposta di registro. Per gli anni successivi, il Locatore provvederà al pagamento dell'imposta di registro richiedendo il 50% dell'imposta pagata al Conduttore, il quale si impegna a effettuare il rimborso entro 30 giorni dalla richiesta.

#### **Art. 14 - Risoluzione delle controversie**

Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti, sulla interpretazione del presente contratto o controversie connesse allo stesso, il foro competente è quello di Bari.

Per tutto quanto non previsto dal presente contratto si applicano le disposizioni di legge n. 392/78 e successive modificazioni ed integrazioni, il Codice Civile e ogni altra norma eventualmente applicabile.

#### **Art. 15 - Elezione di domicilio**

Ai fini del presente contratto le parti eleggono domicilio: il locatore presso la sede dell'Ente in via delle Dalie 5 Modugno (Ba); il conduttore presso la sede legale della società in \_\_\_\_\_ alla \_\_\_\_\_.

Modugno, \_\_.\_\_.2017

Il locatore

Il conduttore

Assistenza e Servizi alle Imprese SpA

Il Presidente

Dott. Alessandro Ambrosi

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti, previa lettura delle  
clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare espressamente gli  
articoli 3, 4, 5 e 8.

Modugno, \_\_.\_\_.2017

Il locatore

Il conduttore

Assistenza e Servizi alle Imprese SpA

Il Presidente

Dott. Alessandro Ambrosi