

	<b>SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE</b>	
	L'anno ..... il giorno        del mese di        , in Modugno (Ba)	
	tra il dott. Emanuele Martinelli, nato a Bari il 28.10.1941 CF:	
	MRTMNL41R28A662B e residente per la carica in via della Dalie 5 a	
	Modugno (Ba) in qualità di rappresentante legale del Consorzio per	
	l'Area di Sviluppo Industriale di Bari (nel seguito Consorzio) (C.F. e	
	P.Iva: 00830890729), di seguito indicato come "Locatore" in	
	esecuzione della deliberazione..... n. .... del	
	..... e il....., nato a..... il .....	
	CF: ..... in qualità di rappresentante legale	
	della..... (C.F. e P.I. ....) munito dei	
	necessari poteri per obbligare legalmente la società, come si evince	
	dal certificato della CCIAA di Bari del ..... agli atti,	
	domiciliato per la carica presso ..... in..... alla via	
	....., di seguito indicato come "Conduttore",	
	<b>PREMESSO CHE</b>	
	- il Consorzio ASI di Bari ha redatto un avviso pubblico per	
	l'affidamento in locazione di alcuni locali del piano terra di un'unità	
	immobiliare di maggiore consistenza sita in Modugno alla Via delle	
	Dalie n.5 individuata catastalmente al foglio 9 di Modugno ptc 1006	
	sub 1 con categoria A/10, per una superficie lorda complessiva di circa	
	420 mq, completi di arredi per uffici e comprensivo anche dell'uso	
	degli accessi comuni e dell'uso esclusivo di n.25 posti auto (allegato	
	lett. "A");	

-	il corrispettivo posto a base d'asta stimato a corpo per la	
	locazione mensile è di € 3.000,00 oltre IVA;	
-	l'avviso pubblicato ha previsto la presentazione delle offerte	
	entro e non oltre le ore 12:00 del 31/05/2017;	
-	in data _____._____ si sono svolte le operazioni di gara e, alla	
	luce delle offerte, l'organo monocratico ha proposto di affidare	
	provvisoriamente _____ alla _____ ditta	
	_____, che ha	
	offerto € _____ quale canone mensile per la	
	locazione;	
-	con deliberazione n. ____ del _____._____ l'Ente ha aggiudicato	
	provvisoriamente l'affidamento in locazione dei locali alla ditta	
	_____;	
-	con PEC del _____._____ il Dirigente del Settore Tecnico ha	
	comunicato al concorrente l'avvenuta proposta di aggiudicazione;	
-	previe verifiche sul possesso dei requisiti generali, con	
	deliberazione n.____/_____ del _____._____, sub lett. "B", l'affidamento	
	in oggetto è stato aggiudicato in via definitiva alla ditta che ha offerto €	
	_____ quale corrispettivo mensile per la	
	locazione, giusta offerta del _____._____, che si allega al presente	
	atto al sub lett. "C";	
-	il Dirigente del Settore tecnico ha richiesto alla Ditta locataria la	
	trasmissione del deposito cauzionale, pervenuto in data _____._____,	
	di € _____, pari a tre mensilità del canone pattuito,	

di cui si allega attestazione del pagamento sub lett. "D";

con la presente scrittura privata redatta in triplo originale, le parti  
convengono e stipulano quanto segue:

#### **Art. 1 - Premesse**

La premesse sono parte integrante del presente contratto.

#### **Art. 2 - Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto**

Il Locatore Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Bari concede  
in locazione al Conduttore ....., che a tale titolo accetta, i locali  
presenti al piano terra del fabbricato, sito in Modugno (BA) alla Via  
delle Dalie n.5, in catasto al Foglio 9 del Comune di Modugno,  
particella 1006 sub. 1, cat. A/10, completi di arredo nonché dell'uso  
delle parti comuni di accesso e dell'uso esclusivo di n.25 posti auto,  
come meglio individuati nelle allegate planimetrie: nella prima sono  
individuati i locali con cornice rossa per complessivi mq 420 circa,  
mentre nella seconda sono individuati i posti auto disponibili.

I locali oggetto del presente contratto di locazione sono parte di un  
lotto, di maggiore consistenza, interamente recintato, della superficie  
complessiva di circa mq 6000 disposta su due livelli (piano terra e  
piano primo) avente accesso da via delle Dalie al civico n.5 tramite  
cancello carrabile.

Parte della superficie scoperta sarà concessa in uso esclusivo al  
conduttore per l'utilizzo di n. 25 posti auto.

Il tutto come riportato nell'allegata planimetria.

Il fabbricato, di recente costruzione, si presenta in buono stato ed è

dotato di tutti gli impianti tecnologici e di scale ed ascensori di collegamento tra i due piani.

Il Locatore, con riguardo all'Attestato di Prestazione Energetica, consegna al Conduttore attestazione APE redatta il \_\_/\_\_/\_\_\_\_ nonché copia dell'attestazione di agibilità rilasciata in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_ dall'ing. \_\_\_\_\_.

**Art. 3 - Durata della locazione - Disdetta e rinnovazione del contratto**

La locazione ha la durata di anni **6 (sei)** con decorrenza dal ..... e termine al ..... 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.

E' data facoltà al conduttore di recedere anticipatamente dal contratto, in qualsiasi momento, purché ne sia data formale comunicazione con lettera raccomandata a.r. al locatore almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui intende lasciare libero l'immobile.

Il conduttore viene immesso nel possesso materiale dell'immobile contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.

	<b>Art. 4 - Pagamento del canone di Locazione</b>	
	Il canone mensile dovuto al Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Bari da parte del conduttore è fissato in € _____, oltre	
	I.V.A. nella misura di legge, per effetto dell'offerta del	
	_____.	
	Pertanto, l'importo del canone annuo è di euro _____	
	( _____ ) oltre IVA come per legge, da pagarsi in	
	rate mensili anticipate di euro _____ oltre IVA	
	( _____ ), non oltre il quanto giorno di ogni mese con le	
	seguenti modalità: bonifico bancario presso il Monte dei Paschi	
	Agenzia di Modugno CODICE IBAN: IT	
	26K0103041540000000763693, o altro istituto di credito che il	
	Locatore potrà indicare.	
	Il canone di locazione verrà aggiornato annualmente ai sensi dell'art.	
	32 della legge n.392/1978, nella misura del 75% della variazione	
	dell'indice ISTAT-FOI. 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.	
	Nel caso di ritardato pagamento dei canoni mensili 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, si impegna, pena la risoluzione di diritto del presente contratto, a consegnare al locatore, entro e non oltre il termine essenziale di 30 giorni decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente contratto, idonea garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa, in suo favore, dell'importo di \_\_\_\_\_ contenente le seguenti clausole:

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

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

3. La durata dovrà essere pari a nove sei con rinnovo tacito per altri sei, e comunque la garanzia resterà ferma e valida sino allo svincolo da parte del beneficiario.

E' consentita altra forma di garanzia di gradimento del locatore.

Il locatore ritiene essenziale il termine dei 30 giorni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente contratto, entro i quali il conduttore dovrà consegnare la garanzia fideiussoria. Trascorso infruttuosamente il quale il presente contratto si risolverà di diritto, senza necessità, in capo al locatore, di costituzione in mora.

#### **Art. 5 - Oneri accessori, obblighi e divieti**

Sono a carico del conduttore, gli oneri previsti dall'art. 9 legge 392/1978 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli oneri di cui innanzi addebitati dal locatore al conduttore devono intendersi corrispettivi di prestazioni accessorie a quella di locazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 12 del DPR 26 ottobre 1972, n. 633 e successive modificazioni e, pertanto, soggetti ad IVA, come per legge.

Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento di tali oneri accessori, oltre il termine essenziale di 15 giorni dalla richiesta scritta del locatore, senza possibilità alcuna di eccezione o opposizione se non dopo aver eseguito il pagamento dell'importo dovuto, pena la risoluzione *"ipso jure"* del contratto di locazione pattuendosi a tale proposito la clausola risolutiva espressa.

Nel caso di ritardato pagamento degli oneri accessori 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 calcolati al tasso del 7%, decorrenti dalla data della richiesta.

Alla gestione delle opere e di tutti i servizi comuni ed alla loro amministrazione il Locatore provvede direttamente o a mezzo di altri soggetti da esso designati.

#### **Art. 6 - Utenze**

Quale corrispettivo per i consumi di energia elettrica, utenza idrica e climatizzazione, il conduttore corrisponderà al locatore un importo forfettariamente determinato nella misura del \_\_\_\_\_ % delle

relative bollette e/o fatture di approvvigionamento che perverranno al locatore.

Detto corrispettivo verrà liquidato entro 10 giorni dalla richiesta prodotta dal locatore, con allegata copia della bolletta stessa.

Le riparazioni tutte di cui agli art. 1576 e 1609 C.C. sono a carico del conduttore, così come ogni altra inerente gli impianti ed i servizi; il locatore si sostituirà al conduttore, qualora questi non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione.

Il locatore si riserva il diritto di collocare (a spese del conduttore) contatori per misurare il consumo dell'acqua o altre apparecchiature e di eseguire manutenzioni o adeguamenti tecnologici o restauri, anche se non abbiano caratteristiche di urgenza, senza corrispondere alcun compenso al conduttore, anche se questi per effetto di esse subisca disagi per oltre 20 giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 C.C.

Saranno inoltre ad esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative allo smaltimento rifiuti ed alla sistematica pulizia delle aree esterne di uso esclusivo.

#### **Art. 7 - Arredo**

L'inventario degli arredi verrà redatto dalle parti ed allegato al verbale di consegna.

L'arredo esistente alla sottoscrizione del contratto di locazione, diverrà, alla scadenza dello stesso, di proprietà del conduttore che



sarà tenuto al suo asporto per lasciare gli ambienti liberi da persone e cose.

La cura dell'arredo sarà a completo carico del conduttore per tutto il periodo di validità del contratto di locazione.

#### **Art. 8 - Stato dei locali**

Lo stato manutentivo dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve; eventuali lavori di adeguamento e/o variazioni degli impianti e delle opere accessorie dei locali potranno essere eseguiti unicamente previa formale autorizzazione da parte dell'Ente, con oneri a totale carico del conduttore.

Al termine della locazione, il Consorzio potrà richiedere il ripristino dello stato dei luoghi o, in alternativa, l'acquisizione delle opere eseguite dal conduttore senza indennizzo alcuno.

Tutte le eventuali autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e delle attività saranno ad esclusivo carico del conduttore.

La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico - edilizie produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ai sensi degli artt. 1456 e 1457 C.C. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento d'uso pattuito, a lavori non autorizzati, alla cessione o sublocazione o comodato, che eventualmente avvengono, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

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.

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. In particolare l'accesso ai locali dovrà essere consentito nell'ultimo semestre di locazione, per almeno 2 ore al giorno, a nuovi potenziali conduttori, con obbligo di preavviso. Qualora il proprietario voglia vendere l'intero stabile o l'immobile locato, il conduttore dovrà lasciare visitare i locali dalle 14 alle 16 nei giorni del martedì e del giovedì di ogni settimana, sotto pena di risarcimento dei danni. In ipotesi di vendita o nuova locazione, il Conduttore ha diritto di prelazione.

Con la sottoscrizione del presente contratto, il conduttore dichiara di avere visitato l'immobile e di averlo trovato conforme alle caratteristiche ed alle condizioni indicate ed idoneo all'uso pattuito impegnandosi a riconsegnarlo nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento d'uso.

Prova contraria circa lo stato manutentivo dei locali deve essere fornita in forma scritta al locatore entro 8 giorni dall'inizio della locazione.

#### **Art. 9 - Manutenzione, divieto di innovazione ed eventuale**

	<b>acquisizione delle migliorie alla proprietà</b>	
	Il conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, assume	
	l'obbligo, a propria cura e spese, della manutenzione ordinaria	
	dell'immobile stesso, delle spese di conservazione ed esercizio	
	relative alla funzionalità e salvaguardia dei locali, con specifico	
	riguardo a quelle da farsi alle superfici dei muri, soffitti e degli infissi,	
	alle piastrelle di pavimentazione e di rivestimento, agli impianti di	
	acqua, luce, condizionamento, sanitari, dispositivi antincendio, e ogni	
	altra spesa connessa al funzionamento e alla manutenzione degli	
	spazi non comuni.	
	Sono a carico del conduttore, a titolo esemplificativo e non esaustivo,	
	le riparazioni di manutenzione ordinaria relative agli impianti idraulici,	
	elettrici, condizionamento di aria e riscaldamento acqua e quant'altro	
	per legge a suo carico.	
	Il conduttore rimane, fin d'ora, espressamente facultato ad eseguire	
	nei locali tutte le modifiche che riterrà opportune e necessarie previa	
	autorizzazione scritta da parte del locatore. Resta inteso che la	
	riconsegna dei locali locati 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. Sulla base del predetto titolo,	
	sempre che il locatore non si sia opposto all'esecuzione delle opere di	
	modifica, sarà cura del conduttore richiedere le eventuali necessarie	

autorizzazioni amministrative, rispettando le norme di legge e di regolamento del Comune competente per territorio e sopportando i relativi costi. Le suddette modifiche e le eventuali innovazioni ed addizioni non potranno riguardare le strutture portanti ed i piazzali, né potranno essere eseguite opere che possano recare danno e pregiudizio alla stabilità o sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano parti dell'edificio 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 da parte del 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 agli art. 8 e 9, il locatore non potrà negarne, senza giustificato motivo, l'esecuzione.

Restano a carico del locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione, come per legge, e le relative spese verranno addossate al conduttore nella misura e secondo quanto disposto dall'art. 23 Legge n.392/78 e successive modificazioni.

**Art. 10 - Divieto di cessione del contratto e di sublocazione anche**

	<b>parziale</b>	
	E' fatto divieto al conduttore di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, nonché di diversa destinazione d'uso dei locali locati, fatti salvi i casi previsti dalla legge e in particolare dall'art. 36 legge 392/1978 e successive modificazioni.	
	Il divieto comprende altresì la cessione in comodato, anche se riferita ad una porzione dei locali locati. In caso di inosservanza il presente contratto si intenderà risolto di diritto, per patto espresso.	
	<b>Art.11 - Diligenza del Conduttore e ispezione dei locali</b>	
	Il conduttore si obbliga a usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il locatore, previo preavviso, potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta.	
	<b>Art. 12 - Responsabilità del Conduttore</b>	
	Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore. Il conduttore è diretto responsabile non solo di danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa o evento, possano essere arrecati ad altri locatari e vicini. All'uopo il conduttore ha sottoscritto il _____ con la “ _____” apposita polizza assicurativa n. _____ agenzia di _____ 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 relativi all'immobile e agli impianti	

ivi collocati. La polizza riporta quale beneficiario il locatore ed è stata stipulata con \_\_\_\_\_. L'originale della polizza viene consegnata al locatore, all'atto della sottoscrizione del presente contratto.

#### **Art. 13 - Esonero di responsabilità del Locatore**

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di altri locatari dello stabile, del complesso immobiliare o di terzi. Il locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

#### **Art.14 - Deposito cauzionale**

A garanzia di tutte le obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma di €. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), pari a 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.15 - Risoluzione espressa**

Il mancato adempimento dei patti stabiliti con i precedenti articoli 4, 5, 6, 8, 9, 10 e 11 comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto senza bisogno di costituzione in mora e con l'obbligo di risarcimento del danno.

	<b>Art.16 - Imposta di bollo e di registro</b>	
	E' a carico del conduttore l'imposta di bollo per il presente contratto,	
	nonché l'imposta di bollo per le ricevute di pagamento (quietanze), se	
	dovuta.	
	L'imposta di registro è a carico del locatore e del conduttore in parti	
	uguali. 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.	
	<b>Art.17 - Risoluzione delle controversie</b>	
	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.	
	<b>Art.18 - Elezione di domicilio</b>	
	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.....	
	Modugno,	
	Il locatore	Il conduttore
	Consorzio ASI di Bari	_____

