

# COMUNE DI DONORI

Provincia di Cagliari

REP. N. /

**SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE N.**

**DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO MAPP. DI**

**PROPRIETÀ COMUNALE FACENTE PARTE DELL'INCUBATORE**

**D'IMPRESA, SITO NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI**

**PRODUTTIVI (PIP)- LOCALITÀ IS ARENAS .**

Con il presente contratto, da valere ad ogni effetto di legge, tra i sottoscritti:

COMUNE DI DONORI - Servizio Area Tecnica, Piazza Italia n.11 – Codice

Fiscale 80011830926 e P.IVA 01848300925, di seguito denominato anche

Comune di Donori o Amministrazione Comunale, in persona del

Responsabile del Servizio Area Tecnica Ing. Strinna Cristina, nata a Cagliari

il 18.01.1965, giusto Provvedimento del Sindaco n. 6 del 05.08.2013;

e

l'Impresa

con sede in \_\_\_\_\_ Via/piazza

\_\_\_\_\_ n. cap \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ P.IVA \_\_\_\_\_

iscritta al registro delle imprese di \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del

\_\_\_\_\_, in persona del suo legale rappresentante \_\_\_\_\_ nato /a a

il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ via/piazza

\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ cap \_\_\_\_\_,

di seguito indicato come locatario o Impresa o conduttore.

**Premesso che:**

- con deliberazione della G.C. n. 11 del 23/02/2011, l'Amministrazione

Comunale ha aderito all'iniziativa Regionale di cui alla L.R. n. 1 del 12/01/2011 art. 4 comma 2 per la realizzazione di OPERE PUBBLICHE IMMEDIATAMENTE CANTIERABILI e ha dato corso alla realizzazione di **un incubatore per imprese** nel Piano per gli insediamenti produttivi (PIP) – Località Is Arenas, conclusasi in data 27/05/2013,

- l'incubatore di impresa nell'area PIP nasce con gli obiettivi di :
  1. promuovere la localizzazione di nuove iniziative in tale area in particolare da parte dei giovani;
  2. favorire direttamente l'occupazione mettendo a disposizione delle imprese cellule attrezzate che ne consentano la nascita e ne stimolino la crescita;
  3. stimolare lo sviluppo economico e produttivo del territorio comunale anche attraverso uno spazio all'interno dell'incubatore da adibire a centro per l'informazione e per la formazione, a stretto servizio delle imprese dell'area.

- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_ veniva approvato il regolamento disciplinante la locazione degli immobili di proprietà comunale facenti parte dell'incubatore d'impresa che definisce, tra l'altro, i criteri per la selezione delle imprese che intendono insediarsi nelle strutture dell'incubatore;

- Con \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il Comune di Donori ha emesso un avviso per concedere in locazione i 5 (cinque) locali destinati ad attività produttive facenti parte dell'incubatore d'impresa.

- L'Impresa \_\_\_\_\_ formulava la propria domanda di partecipazione

alla selezione con un proprio progetto imprenditoriale presentato in data \_\_\_\_\_ ;

Il progetto presentato dall'impresa \_\_\_\_\_ risultava idoneo da graduatoria pubblicata in data \_\_\_\_\_ avendo conseguito il punteggio \_\_\_\_\_ a seguito di apposita istruttoria ed esame da parte dell'Ufficio Tecnico comunale e Commissione tecnica all'uopo nominata.

• L'Impresa \_\_\_\_\_ veniva invitata in data \_\_\_\_\_ a sottoscrivere apposito contratto con il Comune di Donori per la locazione dell'immobile n. \_\_\_\_\_ distinto in catasto al foglio 30 mapp.le 1163 sub \_\_\_\_\_, facente parte dell'incubatore d'impresa.

**Si conviene e si stipula quanto segue:**

**Articolo 1.**

La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

**Articolo 2. Oggetto del contratto.**

L'Amministrazione Comunale concede all'Impresa l'utilizzo a titolo di locazione dell'immobile n. \_\_\_\_\_ di mq \_\_\_\_\_ distinti al NCEU al foglio 30 mappale 1163 sub \_\_\_\_\_ facente parte dell'incubatore d'impresa – ubicato in Località is Arenas per la realizzazione dell'attività imprenditoriale \_\_\_\_\_, quale indicata nella domanda di partecipazione presentata ed esaminata nel corso della selezione. Tale spazio sarà a disposizione dell'Impresa, nel rispetto delle condizioni dettate nel Regolamento disciplinante la locazione degli immobili di proprietà comunale facenti parte dell'incubatore d'impresa, per la durata del contratto.

**Articolo 3. Durata del contratto.**

Il presente contratto ha durata di 5 anni a partire dalla data di stipula ed è

eventualmente rinnovabile per un periodo massimo di ulteriori cinque anni. Il rinnovo, su istanza del locatario da presentare all'Amministrazione comunale almeno novanta giorni prima della scadenza del contratto con raccomandata a/r o PEC , potrà essere accordato previa verifica:

Rispetto degli accordi contrattuali

Buona gestione dell'unità produttiva

Assenza di contestazioni rilevanti

Corretto e puntuale pagamento del canone di locazione

In caso contrario l'immobile tornerà nella piena disponibilità del Comune, nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento, ivi comprese le eventuali migliorie realizzate.

#### **Articolo 4. Canone di locazione.**

L'impresa è tenuta a corrispondere al Comune di Donori per i primi cinque anni un canone di locazione agevolato dell'importo di € \_\_\_\_\_.

Per i successivi cinque anni il canone di locazione sarà adeguato ai canoni in vigore praticati nel libero mercato.

Il canone di locazione sarà oggetto di rivalutazione annua sulla base dell'indice Istat aggiornato (FOI). L'adeguamento avverrà automaticamente a partire dal 2° anno di locazione.

Il pagamento del canone per ogni anno dovrà essere effettuato dal locatario c/o il tesoriere comunale in quattro rate trimestrali anticipate, entro il primo giorno dei mesi di febbraio, maggio, agosto e novembre.

Il pagamento del primo canone di locazione può essere effettuato entro il mese successivo alla stipula del contratto.

Il tardivo pagamento del canone comporta l'applicazione di interessi di mora

con decorrenza dal giorno successivo alla scadenza del termine di pagamento.

In tal caso si applica il tasso di interesse determinato dal Ministero dell'economia e delle Finanze, maggiorato di 8 (otto) punti percentuale ex art. 5 comma 1 e art. 10 del D.Lgs 231/2002.

Il locatario deve assumere tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 L. n. 13/2010 e ss.mm.ii.

#### **Articolo 5. Oneri e responsabilita' a carico del locatario.**

Sono a carico del locatario:

- L'obbligo del pagamento del canone secondo le modalità di cui all'art. \_\_\_\_ ;
- L'obbligo di non mutare la destinazione d'uso consentita;
- la responsabilità gestionale dell'attività svolta compreso il pagamento delle spese di gestione;
- le spese contrattuali e fiscali inerenti e connesse all'assegnazione, ivi comprese le imposte e tasse comunali;
- le spese per allacci (Enel, idrico e fognario etc.), eventuali spese per volture, pagamento di tutte le utenze e dei relativi consumi (luce, acqua, riscaldamento etc.);
- l'onere delle spese di manutenzione ordinaria intesa come l'insieme di tutti gli interventi da attuare con continuità temporale al fine di conservare l'unità produttiva nelle migliori condizioni di efficienza e di funzionalità e di garantire l'ottimale utilizzo della struttura e la sicurezza degli utenti (a titolo esemplificativo si indicano: riparazioni, sostituzioni, interventi di adeguamento, verniciature e tinteggiature, verifiche periodiche, cura delle aree verdi pertinenti la struttura, ecc.);

• l'onere delle spese di manutenzione straordinaria qualora necessaria

per la mancata realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria o per la riparazione di danneggiamenti causati da terzi;

• l'onere dell'acquisto degli arredi e dell'acquisto/installazione degli impianti generali mancanti necessari per avviare l'attività da svolgersi nell'unità produttiva;

• Il divieto di sublocare, o comunque cedere a terzi a qualunque titolo anche gratuitamente in tutto o in parte l'immobile o l'utilizzo improprio rispetto a quanto previsto nel presente contratto;

• L'obbligo di restituire, alla scadenza o in caso di risoluzione anticipata del presente contratto, l'immobile nella sua integrità, salvo il normale deperimento d'uso, libero da persone e cose;

• L'obbligo di richiedere, a cura e spese proprie, tutte le autorizzazioni, le licenze, i nulla osta, i pareri prescritti per l'esercizio delle attività da svolgere e per la realizzazione di eventuali interventi migliorativi.

L'Amministrazione Comunale declina ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative;

• Osservare tutte le prescrizioni di legge in tema di:

- Tutela ambientale, ivi comprese le norme in materia di emissioni atmosferiche, rumori, scarico di effluvi, smaltimento rifiuti;

- Sicurezza, salubrità, igiene del posto di lavoro, con particolare riferimento a quanto disposto dal d.lgs 81/2008;

Il mancato rispetto degli obblighi di cui al presente articolo comporterà la risoluzione del contratto, previa contestazione dell'inadempienza al

conduttore, il quale entro il termine massimo di trenta giorni potrà presentare eventuali controdeduzioni.

Costituiscono, altresì, motivo di scioglimento del rapporto contrattuale:

- Reiterate contestazioni relative al precario mantenimento dell'immobile e carenza dei requisiti igienici e sanitari;
- Il mancato pagamento del canone per due trimestri consecutivi.

#### **Articolo 6. Interventi migliorativi.**

Eventuali migliorie apportate dal conduttore non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza del contratto. Eventuali opere costruite sul bene e/o relative pertinenze sono acquisite al patrimonio del Comune, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione di pretendere la rimessa in pristino dell'immobile. In quest'ultimo caso la rimozione deve essere effettuata a cura e spese del conduttore, nel termine assegnatogli. In caso contrario l'Amministrazione provvederà d'ufficio alla rimozione, con addebito delle relative spese al conduttore. La natura migliorativa dell'intervento è rimessa per tale qualificazione alla valutazione del Responsabile dell'Area Tecnica.

#### **Articolo 7. Esonero da responsabilità.**

Il locatario esonera espressamente l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità derivante dalla violazione delle normative richiamate nel presente contratto e da eventuali danni diretti e/o indiretti cagionati a propri dipendenti e/o a terzi.

Parimenti, l'Amministrazione Comunale non risponde in alcun modo nei confronti del locatario di eventuali effrazioni, furti, scassi, rapine, incendi e danni di qualsiasi genere, arrecati al locatario, ai suoi beni e alle persone aventi causa con lui nell'immobile utilizzato.

### **Articolo 8. Cauzione e coperture assicurative.**

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempienza delle obbligazioni stesse, salva comunque il risarcimento per maggior danno, il locatario ha prestato apposita Cauzione definitiva mediante polizza fideiussoria numero \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ rilasciata da \_\_\_\_\_ sede legale \_\_\_\_\_ per l'importo di euro \_\_\_\_\_ ,

La cauzione verrà svincolata alla scadenza del contratto di locazione.

Il conduttore dovrà sottoscrivere, entro 30 (trenta) giorni dalla stipula del presente contratto, apposita polizza assicurativa a copertura dell'immobile per danni causati da incendio e furto e una di responsabilità civile per danni verso terzi connessi allo svolgimento dell'attività all'interno dell'immobile, per un massimale non inferiore a euro 100.000,00.

### **Articolo 9. Recesso.**

E' facoltà dell'Amministrazione recedere dal contratto in presenza di gravi motivi di pubblico interesse Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento previo preavviso comunicato tramite racc. a/r o PEC di almeno sei mesi. Il mancato preavviso determina l' escussione della polizza fidejussoria posta a garanzia delle obbligazioni assunte con il contratto.

### **Articolo 10. Norme Finali.**

Il conduttore per quanto riguarda l' attività esercitata è soggetto alle disposizioni di legge in vigore ed agli eventuali adeguamenti della stessa durante tutto il periodo di durata del contratto di locazione. L'amministrazione si riserva il diritto di effettuare regolari e formali controlli sul corretto e conforme utilizzo dell'immobile nonché sugli adempimenti

formali a cui è tenuto e sottoposto il conduttore.

Per quanto non previsto dal presente regolamento si rinvia alle norme civilistiche in materia di locazioni.

#### **Articolo 11. Foro competente.**

Qualsiasi controversia dovesse sorgere dall'interpretazione ed esecuzione del presente contratto sarà di competenza, con espressa esclusione di ogni altro Foro, dell'Autorità giudiziaria del Foro di Cagliari.

#### **Articolo 12. Dichiarazione espressa.**

Il conduttore dichiara espressamente di aver visionato l'immobile assegnatoli, che risulta funzionale all'uso previsto e dotato degli impianti strettamente necessari per l'uso a cui verrà destinato, nonché di aver constatato l'esistenza delle predisposizioni necessarie per tutti gli allacci ( ENEL, idrico, fognario ecc.); dichiara, inoltre, che lo stesso immobile è idoneo alle esigenze produttive della propria attività imprenditoriale.

#### **Articolo 13. Trattamento dei dati personali.**

I dati personali forniti all'amministrazione saranno oggetto di trattamento esclusivamente per le finalità del presente contratto e per scopi istituzionali. Il trattamento dei dati in questione è presupposto indispensabile per la stipula del contratto. I dati personali saranno trattati per il perseguimento delle sopraindicate finalità in modo lecito e secondo correttezza, nel rispetto del D.lgs 30 giugno 2003 n. 196, anche con l'ausilio di mezzi elettronico e comunque automatizzati. L'interessato, con riferimento a tali trattamenti, potrà esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del citato D.lgds n. 196/2003.

Il presente atto, redatto in tre originali, è letto, confermato e sottoscritto dal

Responsabile del Servizio Area Tecnica e dall'Impresa nella persona del suo

Legale rappresentante.

Donori li

Il Responsabile del Servizio Area Tecnica

Il Legale rappresentante dell'Impresa